



Parque Industrial Danhos Cuautitlán I (Nave I y Nave II)

Información Operativa y Financiera Suplementaria Primer 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 primer 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

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

Fecha

Tentativamente, jueves 24 de julio de 2025
Tentativamente, jueves 23 de octubre de 2025
Tentativamente, jueves 19 de febrero de 2026
Tentativamente, jueves 23 de abril 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, 25 de abril, 2025
Hora: 10:00 am hora CDMX/12:00 pm EDT
ID: DANHOS

Información Bursátil

Clave de Pizarra: DANHOS13

	<u>1T25</u>	<u>4T24</u>	<u>3T24</u>	<u>2T24</u>	<u>1T24</u>
Precio de cierre (alto)	22.70	21.97	21.37	21.40	21.84
Precio de cierre (bajo)	19.76	19.99	19.79	19.79	20.17
Precio de cierre (promedio)	21.35	21.03	20.50	20.63	20.85
Precio de cierre (último día)	22.36	20.06	21.06	19.79	20.28
Volumen promedio diario (CBFIs)	573,944	322,102	2,666,502	524,328	657,133
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	1,594,422,080	1,588,318,411	1,582,309,343	1,576,191,952	1,570,385,644
CBFIs con derechos económicos	1,594,422,080	1,588,318,411	1,582,309,343	1,576,191,952	1,570,385,644
Capitalización de mercado (millones de pesos)	34,036.47	33,404.39	32,439.78	31,192.84	31,847.42

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,

Los resultados del primer trimestre de 2025 muestran estabilidad y crecimiento del portafolio en operación reflejando ya la contribución de nuestras primeras inversiones en el sector industrial. El margen de operación ha ido mejorando a partir de mantener un estricto control de gastos y eficiencias implementadas. Un ejemplo a destacar es la baja significativa en el gasto de energía a partir del proyecto de autogeneración con paneles solares instalados el año pasado en varios de nuestros inmuebles. El nivel de ocupación de nuestro portafolio se mantiene en alrededor de 90%, mostrando incrementos en el sector comercial y de oficinas, y me es grato compartir que a la fecha hemos renovado un alto porcentaje de los vencimientos de contrato programados para este año.

Los proyectos en desarrollo continúan avanzando en tiempo y presupuesto. Nos encontramos en la etapa final de la nave II del Parque Industrial Danhos Cuautitlán I, que será entregada durante este segundo trimestre y comenzará a generar flujos en el tercer trimestre en base al contrato de arrendamiento celebrado. En paralelo trabajamos en la construcción de la primera etapa del Parque Industrial Danhos Palomas, una nave de aproximadamente 52 mil metros cuadrados de área rentable bruta, con altas especificaciones, ya arrendada a una importante cadena de autoservicio y que comenzará operaciones hacia finales de este mismo año. Respecto a nuestro nuevo desarrollo comercial en Oaxaca, hemos avanzado en la planeación, gestión y diseño arquitectónico. Percibimos una gran demanda de posibles inquilinos interesados en formar parte de este proyecto que ofrecerá una propuesta comercial atractiva e innovadora en esta emblemática ciudad del sureste de México.

Los ingresos y el NOI consolidado alcanzaron 1,756 millones de pesos y 1,383 millones de pesos, respectivamente, lo que representa incrementos de 12% y 13% en comparación con el mismo periodo de 2024. El AFFO del periodo registró 1,062 millones de pesos, un crecimiento anual de 13.3%, y se traduce en Ps. 0.67 por CBFi con derechos económicos. El flujo de este periodo presenta en el gasto efectos estacionales, incluyendo el pago anual de primas de seguros y del impuesto predial que se amortiza a lo largo del año. El Comité Técnico determinó mantener la distribución trimestral en Ps. 0.45 por CBFi con derechos económicos, lo cual nos permite destinar parte del flujo al financiamiento del plan de desarrollo sin necesidad de incurrir en un apalancamiento adicional. El nivel de endeudamiento registrado al cierre del trimestre fue de 12.2%, manteniendo un perfil conservador en nuestra estructura financiera.

En un entorno global marcado por elevada incertidumbre económica, resulta fundamental mantener una visión estratégica clara, disciplinada y de largo plazo. Mantenemos un enfoque de operación eficiente y desarrollo selectivo, evaluando rigurosamente oportunidades de inversión y priorizando aquellas que contribuyan a mantener la calidad de nuestro portafolio y generen valor sostenible para nuestros inversionistas. Aprovecho esta oportunidad para agradecer a nuestro equipo de colaboradores, consejeros y accionistas por la confianza depositada en nosotros para el logro de estos resultados.”

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 meses terminados el 31 de marzo 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		Cambio % / Pbs
	31 de marzo 2025	31 de marzo 2024	
Ingresos Totales	1,755,908,541	1,569,540,244	11.9%
Ingreso Neto Operativo	1,383,045,193	1,221,526,703	13.2%
EBITDA	1,162,117,346	1,017,491,847	14.2%
Utilidad neta Consolidada	1,187,143,213	854,897,032	38.9%
Participación en Utilidad Neta no controladora	90,168,616	49,737,666	81.3%
Utilidad neta	1,096,974,597	805,159,366	36.2%
FFO	908,624,367	840,093,542	8.2%
FFO AMEFIBRA	1,036,073,113	961,068,172	7.8%
AFFO	1,061,906,107	936,964,060	13.3%
Distribución a tenedores de CBFIs	717,489,936	706,673,540	1.5%
CBFIs con derechos económicos (DE)	1,594,422,080	1,570,385,644	1.5%
AFFO por CBFI con DE	0.6660	0.5969	11.6%
NOI (exc. CU) por CBFI con DE	0.8251	0.7384	11.7%
Contraprestación Única por CBFI con DE	0.0489	0.0333	47.0%
Distribución por CBFI con DE	0.4500	0.4500	0.0%
AFFO no distribuido por CBFI con DE	0.2160	0.1469	47.0%
Porcentaje de AFFO distribuido	67.6%	75.4%	(782)

Cifras Relevantes Balance General	31 de marzo 2025	31 de marzo 2024	Cambio % / Pbs
Efectivo, equivalentes de efectivo ¹	328,826,971	496,998,782	(33.8%)
Impuestos por recuperar	243,142,290	421,707,123	(42.3%)
Propiedades de inversión	74,439,065,850	70,359,675,748	5.8%
Total Activo	76,337,444,143	72,234,093,994	5.7%
Total Deuda	9,350,000,000	8,000,000,000	16.9%
Total Pasivo	12,022,072,445	10,025,044,631	19.9%
Total Patrimonio	64,315,371,698	62,209,049,363	3.4%
Nivel de endeudamiento (total deuda/total activo)	12.2%	11.1%	117

* La posición de efectivo, equivalentes de efectivo al 31 de marzo de 2025 de \$328.8 millones de pesos incluye \$84 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	31 de marzo de 2025	31 de marzo de 2024	Cambio % / Pbs
Área Rentable Bruta (000' m ²)	1,087.0	983.3	10.6%
Área Rentable Bruta Ajustada Fibra Danhos (000' m ²) ¹	1,042.2	938.5	11.1%
Porcentaje de Participación en ARB Fibra Danhos	95.9%	95.4%	43
Tasa de Ocupación - Propiedades Totales ¹	90.0%	86.8%	317
Tasa de Ocupación – Mismas Propiedades ¹	89.7%	86.7%	304
Renta Fija Promedio Mensual por m ² – Mismas Propiedades	501.0	466.5	8.9%
Costo de Ocupación	11.5%	10.9%	63
Tasa de Renovación	98.8%	97.7%	113
Afluencia - propiedades totales	30,814,742	30,065,696	2.5%
Cartera Vencida	1.29%	2.36%	(107)
Pérdida en Renta	0.48%	0.91%	(43)
Lease Spread (Portafolio en Operación)	7.3%	6.4%	82
Lease Spread (Portafolio Comercial)	10.2%	7.0%	317

¹ considera el 50% del ARB de Parque Tepeyac.

Fibra Danhos

Distribución	Generado	Fecha de Pago	Monto Total Ps.
Resultado Fiscal Distribuido (100%)	1T2025	13 de mayo de 2025	383,357,024.61
Reembolso de Capital	1T2025	13 de mayo de 2025	334,132,911.39
Importe Total distribuido (Resultado Fiscal + Reembolso de capital)			717,489,936.00

Fibra Danhos

Distribución	1T25
Fecha de declaración del dividendo	24 de abril de 2025
Fecha Ex-Derecho	12 de mayo de 2025
Fecha de Registro	12 de mayo de 2025
Fecha de pago del dividendo	13 de mayo de 2025

Resumen Ejecutivo

- Al cierre del primer trimestre, el ingreso total y el NOI ascendieron a 1,755.9 millones de pesos y 1,383.0 millones de pesos, respectivamente, lo que representa incrementos de 11.9% y 13.2% en comparación con el mismo periodo del año anterior. Este desempeño se atribuye principalmente a la incorporación de flujos provenientes de la Nave 1 del Parque Industrial Danhos Cuautitlán I, al incremento en nivel de ocupación y al incremento previsto por la indexación en los contratos de arrendamiento.
- Durante el primer trimestre de 2025, los gastos relacionados con mantenimiento, operación y publicidad sumaron 264.9 millones de pesos, con un crecimiento anual de 5.6%. Por su parte el gasto total operativo se ubicó en 593.8 millones de pesos, lo que representa un incremento de 7.6% respecto al mismo periodo del año anterior.
- El AFFO ascendió a 1,061.9 millones de pesos, lo que representa un crecimiento de 13.3% respecto al mismo periodo del año anterior. Este resultado equivale a 0.67 pesos por CBFI con derechos económicos. En línea con lo establecido por nuestro Comité Técnico, se aprobó una distribución de 0.45 pesos por CBFI, manteniendo así una política financiera prudente que nos permita avanzar con nuestro portafolio en desarrollo de manera ordenada, con una combinación balanceada entre deuda y retención de flujos.
- Al cierre del primer trimestre de 2025, nuestro nivel de apalancamiento se ubicó en 12.2%. La totalidad de nuestra deuda está denominada en pesos, con un 85.6% a tasa fija de 8.9%. El costo financiero promedio ponderado de nuestra deuda fue de 9.2%. A la fecha de este reporte, hemos renegociado nuestra línea de crédito revolvable comprometida de largo plazo, ampliando el monto autorizado por hasta 3,500 millones de pesos y extendiendo su vencimiento hasta abril de 2029. Asimismo, nuestra línea de crédito de corto plazo fue reestructurada en condiciones más favorables. A la fecha de este Reporte, Fitch Ratings ratificó la calificación de Fibra Danhos, así como de los certificados DANHOS 16, DANHOS 17 y DANHOS 23L, en 'AAA (mex)' con perspectiva estable.
- Durante el primer trimestre de 2025, nuestras propiedades recibieron un total de 30.8 millones de visitantes, cifra que representa un crecimiento de 2.5% en comparación con el mismo periodo del año anterior. En paralelo, renovamos contratos de arrendamiento por aproximadamente 22,300 m², obteniendo un lease spread promedio de 7.3%, resultado que supera la inflación y refleja la sólida demanda por espacios dentro de nuestros inmuebles.
- Avanzamos conforme a lo previsto en nuestros proyectos en desarrollo. En el segmento industrial, nos encontramos en la etapa final de la Nave II de Parque Industrial Danhos Cuautitlán I, mientras que en Parque Industrial Danhos Palomas construimos una nave BTS de más de 52,000 m² para una reconocida cadena de autoservicio. En el segmento comercial, iniciamos trámites y negociaciones para un nuevo desarrollo en Ciudad Oaxaca, y continuamos con el avance del proyecto The Ritz-Carlton, Cancún, Punta Nizuc.
- Anunciamos el proyecto Danhos Industrial EdoMex III, estratégicamente ubicado en el corredor CTT, donde participamos a través de una asociación al 50% con un grupo no relacionado. Este desarrollo contempla una nave industrial de 400,000 m² de ARB, dividida en dos etapas: la primera será de aproximadamente 250,000 m² y la segunda de 150,000 m².
- El 31 de marzo de 2025 celebramos nuestra Asamblea Ordinaria de Tenedores, la cual contó con una representación del 83.0% del total de certificados en circulación. La Asamblea fue debidamente instalada conforme a lo establecido en el contrato de fideicomiso, y todos los acuerdos adoptados fueron válidamente aprobados en relación con los puntos incluidos en el orden del día.

1. Información financiera de Fibra Danhos

1.1 Estado consolidado de posición financiera

Fibra Danhos			
Pesos	Al 31 de marzo de 2025	Al 31 de marzo de 2024	
Activos			
Activo circulante			
Efectivo, equivalentes de efectivo ¹	328,826,971		496,998,782
Rentas por cobrar y otras	503,360,662		505,136,486
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	3,627,861		3,072,146
Impuestos por recuperar	243,142,290		421,707,123
Pagos anticipados	581,160,714		391,795,808
Total de activo circulante	1,660,118,499		1,818,710,345
Activo no circulante			
Propiedades de inversión	74,016,951,316		70,141,004,032
Inversiones en Negocios Conjuntos	422,114,534		218,671,715
Cuentas por cobrar a largo plazo	187,906,032		-
Activos por derechos de uso	12,181,880		17,242,921
Otros activos	5,842,168		5,504,635
Maquinaria y equipo	15,731,566		22,633,475
Impuesto sobre la renta diferido de subsidiaria	16,598,148		10,326,869
Total de activo no circulante	74,677,325,645		70,415,383,649
Total de activo	76,337,444,143		72,234,093,994
Pasivo y patrimonio			
Pasivo circulante			
Cuentas por pagar y gastos acumulados	728,572,673		337,549,916
Rentas cobradas por anticipado	58,194,107		24,453,419
Cuentas por pagar a partes relacionadas	252,129,236		211,126,502
Impuestos por pagar	33,929,918		26,574,729
Contraprestación única, neto	262,050,911		207,744,093
Pasivo financiero a corto plazo	1,350,000,000		-
Intereses por pagar del pasivo financiero	146,461,813		144,568,758
Arrendamiento Derecho de Uso a corto plazo	5,444,582		4,813,703
Total de pasivo circulante	2,836,783,240		956,831,119
Pasivo no circulante			
Depósitos de los arrendatarios	520,380,878		442,209,789
Contraprestación única, neto	637,901,578		606,453,073
Obligaciones laborales	35,139,384		27,991,749
Pasivo financiero a largo plazo	7,980,453,709		7,973,298,247
Arrendamiento Derecho de Uso a largo plazo	11,413,657		18,260,653
Total de pasivo no circulante	9,185,289,205		9,068,213,511
Total de pasivo	12,022,072,445		10,025,044,631
Patrimonio			
Aportaciones de los fideicomitentes	38,760,783,649		39,293,241,324
Utilidades Retenidas	23,042,080,607		20,371,967,215
Otras partidas integrales	9,526,912		(2,663,437)
Programa recompra de CBFIs	(168,090,485)		(168,090,485)
Participación no controladora	2,671,071,015		2,714,594,746
Total de patrimonio	64,315,371,698		62,209,049,363
Total de pasivo y patrimonio	76,337,444,143		72,234,093,994

¹ La posición de efectivo, equivalentes de efectivo al 31 de marzo de 2025 de \$328.8 millones de pesos incluye \$84 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		
	31 de marzo de 2025	31 de marzo de 2024	Var. %
Renta Fija	1,183,936,030	1,037,556,907	14.1%
Renta Variable	95,091,892	87,530,916	8.6%
Contraprestación Única	67,547,139	61,983,847	9.0%
Estacionamientos	134,697,677	123,496,463	9.1%
Mantenimiento, operación, publicidad y otros	274,635,803	258,972,112	6.0%
Ingreso total operativo	1,755,908,541	1,569,540,244	11.9%
Gastos de mant. operación, publicidad y otros	264,943,793	250,943,347	5.6%
Comisión por Servicios de Representación	36,476,193	31,762,355	14.8%
Impuesto Predial	57,228,918	54,063,143	5.9%
Seguros	14,214,443	11,244,697	26.4%
Comisión por Asesoría	180,135,354	170,904,101	5.4%
Gastos de Administración	40,792,494	33,130,754	23.1%
Gasto total operativo	593,791,195	552,048,397	7.6%
Ingresos por productos financieros	18,728,210	18,559,111	0.9%
Gastos por interés	181,772,539	157,183,631	15.6%
Ganancia cambiaria – neta	(3,444,064)	(3,171,213)	8.6%
Ajustes al valor razonable de Propiedades de Inv.	191,775,243	(20,589,166)	-1031.4%
Participación en resultados en negocios conjuntos	260,983	209,916	24.3%
Utilidad neta consolidada	1,187,143,213	854,897,032	38.9%

1.3 Estado consolidado de flujos de efectivo

Pesos	Por los tres meses terminados el		
	31 de marzo de 2025	31 de marzo de 2024	Var. %
Utilidad neta consolidada	1,187,143,213	854,897,032	38.9%
Ajustes a la utilidad	(25,299,944)	282,172,154	-109.0%
Cambios en el capital de trabajo	294,171,460	41,219,092	613.7%
Flujo de efectivo actividades de operación	1,456,014,730	1,178,288,278	23.6%
Propiedades de inversión	(560,201,445)	(407,141,611)	37.6%
Adquisición de maquinaria y equipo	-	(1,755,600)	-100.0%
Pago por inversión en negocio conjunto	(75,000,578)	139,907	NA
Intereses recibidos	18,728,210	18,559,111	0.9%
Flujo de efectivo actividades de inversión	(616,473,812)	(390,198,193)	58.0%
Arrendamiento Derecho de Uso	(1,744,634)	(1,542,477)	13.1%
Intereses pagados por arrendamiento financiero	(365,297)	(475,656)	-23.2%
Reembolso de patrimonio	(275,242,921)	(234,869,795)	17.2%
Distribución de dividendos	(439,500,364)	(469,243,743)	-6.3%
Disminución de la participación no controladora en Tepeyac	(113,295,412)	(114,834,703)	-1.3%
Intereses pagados del pasivo financiero	(171,254,096)	(362,336,111)	-52.7%
Flujo de efectivo actividades de financiamiento	(1,001,402,724)	(1,183,302,485)	-15.4%
(Disminución) aumento de efectivo en el periodo	(161,861,806)	(395,212,399)	-59.0%
Efectivo al inicio del periodo	490,688,777	892,211,181	-45.0%
Efectivo al final del periodo	328,826,970	496,998,782	-33.8%

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

El resultado fiscal del primer trimestre alcanzó 383.4 millones de pesos y capital a distribuir 334.1 millones. Nuestro Comité Técnico autorizó una distribución de 0.45 pesos por CBFi con derechos económicos que significan 717.5 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		
	Distribución	0.44	0.49	0.53	0.57	0.60	0.61	0.00	0.50	0.60	0.60	0.45		
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	0.67	
	Distribución	1.78	1.98	2.13	2.28	2.40	2.47	1.00	2.00	2.40	2.10	1.80	0.45	

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

Conciliación CBFIs	31 de marzo de 2025	30 de diciembre de 2024	Cambio
CBFIs emitidos	1,642,383,510	1,642,383,510	-
CBFIs con derechos económicos	1,594,422,080	1,588,318,411	6,103,669
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	222,138,570	216,034,901	6,103,669
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	47,961,430	54,065,099	(6,103,669)
CBFIs emitidos no entregados para contraprestaciones futuras	37,961,430	44,065,099	(6,103,669)
CBFIs emitidos no entregados para futuros pagos	10,000,000	10,000,000	-

3. Resultados

Fibra Danhos	Por los tres meses terminados el		
	31 de marzo de 2025	31 de marzo 2024	Var. %
Pesos			
Renta Fija	1,183,936,030	1,037,556,907	14.1%
Renta variable	95,091,892	87,530,916	8.6%
Contraprestación única	67,547,139	61,983,847	9.0%
Estacionamientos	134,697,677	123,496,463	9.1%
Mantenimiento, operación, publicidad y otros	274,635,803	258,972,112	6.0%
Total ingresos operativos	1,755,908,541	1,569,540,244	11.9%
Gastos de mantenimiento, operación, publicidad y otros	264,943,793	250,943,347	5.6%
Comisión por Servicios de Representación	36,476,193	31,762,355	14.8%
Impuesto predial	57,228,918	54,063,143	5.9%
Seguros	14,214,443	11,244,697	26.4%
Total gastos operativos	372,863,348	348,013,542	7.1%
Ingreso neto operativo (inc. CU)	1,383,045,193	1,221,526,703	13.2%
Margen neto operativo (inc. CU)	78.8%	77.8%	93.8
Ingreso neto operativo (exc. CU)	1,315,498,054	1,159,542,854	13.4%
Margen neto operativo (exc. CU)	77.9%	76.9%	100
Comisión por Asesoría	180,135,354	170,904,101	5.4%
Gastos de Administración	40,792,494	33,130,754	23.1%
EBITDA (inc. CU)	1,162,117,346	1,017,491,847	14.2%
Margen EBITDA (inc. CU)	66.2%	64.8%	136
EBITDA (exc. CU)	1,094,570,207	955,508,000	14.6%
Margen EBITDA (exc. CU)	64.8%	63.4%	145
Ingresos por productos financieros	18,728,210	18,559,111	0.9%
Gastos por interés	181,772,539	157,183,631	15.6%
Ganancia cambiaria – neta	(3,444,064)	(3,171,213)	8.6%
Ajustes al valor razonable de Propiedades de Inversión	191,775,243	(20,589,166)	NA
Participación en resultados en negocios conjuntos	260,983	209,916	24.3%
Utilidad neta consolidada	1,187,143,213	854,897,032	38.9%
Ganancia cambiaria neta	2,876,409	(7,523,345)	-138.2%
Ajuste al valor razonable de las propiedades Neto	191,775,243	(20,589,166)	NA
Estimación de cuenta incobrable	(6,040,438)	(7,031,581)	-14.1%
Participación no controladora	90,168,616	49,737,666	81.3%
Participación en resultados en negocio conjunto	(260,983)	(209,916)	24.3%
FFO	908,624,367	840,093,542	8.2%
Gastos de Capital			
Contraprestación Única neta	10,454,344	(9,725,292)	-207.5%
Rentas anticipadas neto	(16,051,825)	(5,725,890)	180.3%
Renta lineal neto	1,070,193	3,148,037	(66.0%)
Predial y seguros por devengar neto	29,117,327	(32,493,567)	NA
Comisión por asesoría y representación neto	128,691,701	141,667,231	-9.2%
AFFO	1,061,906,107	936,964,060	13.3%

Ingreso Neto Operativo (Excluyendo C.U.)

Propiedad	1T25	1T24	Var %
Parque Alameda	12,230,258	10,282,757	18.9%
Parque Delta	149,026,753	142,334,192	4.7%
Parque Duraznos	19,118,125	21,800,112	-12.3%
Parque Esmeralda	45,708,048	43,467,343	5.2%
Parque Lindavista	101,308,967	95,623,074	5.9%
Reforma 222 (comercial)	44,477,011	42,482,662	4.7%
Reforma 222 (oficinas)	17,920,635	14,142,811	26.7%
Parque Tezontle	119,188,597	108,583,486	9.8%
Toreo Hotel	18,699,671	18,023,070	3.8%
Urbitec	2,329,158	4,845,300	-51.9%
Parque Vía Vallejo	62,312,802	60,052,264	3.8%
Torre Virreyes	164,195,579	142,437,431	15.3%
Toreo Centro Comercial	118,736,046	102,996,719	15.3%
Parque Las Antenas	109,661,325	95,272,920	15.1%
Parque Puebla	57,822,092	48,284,830	19.8%
Puebla Hotel	7,583,628	7,276,836	4.2%
Toreo Oficinas	98,673,144	92,206,881	7.0%
Parque Virreyes	7,680,453	7,711,027	-0.4%
Parque Tepeyac	110,807,765	101,754,503	8.9%
Propiedades totales	1,267,480,057	1,159,578,219	9.3%

Renta Fija + Renta Variable

Propiedad	1T25	1T24	Var %
Parque Alameda	15,024,446	12,642,264	18.8%
Parque Delta	127,492,510	119,918,531	6.3%
Parque Duraznos	18,283,971	18,983,387	-3.7%
Parque Esmeralda	48,630,974	46,665,274	4.2%
Parque Lindavista	84,250,926	80,154,241	5.1%
Reforma 222 (comercial)	41,114,712	39,186,501	4.9%
Reforma 222 (oficinas)	20,575,499	16,488,070	24.8%
Parque Tezontle	109,131,701	102,571,223	6.4%
Toreo Hotel	18,883,550	18,184,936	3.8%
Urbitec	3,977,809	5,146,214	-22.7%
Parque Vía Vallejo	71,971,850	70,056,652	2.7%
Torre Virreyes	165,070,581	145,252,531	13.6%
Toreo Centro Comercial	109,210,742	100,306,679	8.9%
Parque Las Antenas	103,775,764	95,476,671	8.7%
Parque Puebla	57,425,468	50,199,864	14.4%
Puebla Hotel	7,584,165	7,277,608	4.2%
Toreo Oficinas	108,595,601	96,188,121	12.9%
Parque Virreyes	9,225,851	8,753,894	5.4%
Parque Tepeyac	109,991,790	91,635,162	20.0%
Propiedades totales	1,230,217,910	1,125,087,823	9.3%

3.2 Deuda

Nuestro nivel de endeudamiento es del 12.2% (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 Corto Plazo: 1,350,000,000.00 (mil trescientos millones 00/100 pesos mexicanos) a tasa variable TIIE 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	1.25	3,000,000,000
Cebures	Local (DANHOS 17)	MXN	Fija	8.54%	10-jul-17	28-jun-27	2.25	2,500,000,000
Cebures	Local (DANHOS 23L)	MXN	Fija	10.67%	18-ago-23	9-ago-30	5.38	2,500,000,000
Línea de crédito C.P.	BBVA México	MXN	Variable	TIIE 28d + 0.70%	14-ene-25	14-abr-25	0.04	1,350,000,000
Promedio				9.25%	Promedio		2.45	9,350,000,000

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

Cumplimiento de <i>covenants</i> al 31 de marzo de 2025	Fibra Danhos	Límite	Estatus
Nivel de endeudamiento (total deuda/total activo)	12.2%	50%	OK
Nivel de apalancamiento	1.19x	2.0x	OK
Deuda garantizada	0%	40%	OK
Cobertura del servicio de la deuda (AFFO)	4.91x	1.5x min	OK
Activos totales no gravados	795%	150%	OK

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

Nivel de endeudamiento (millones) al 31 de marzo de 2025:

Nivel de endeudamiento	(millones de pesos)
Deuda bursátil + financiamientos	9,350
Activos totales	76,337
Nivel de endeudamiento (LTV)	12.2%

Donde:

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 31 de marzo 2025	328,826,971
Impuesto al valor agregado por recuperar	Σ siguientes 4 trimestres	38,919,000
Utilidad operativa estimada <u>después del pago de distribuciones</u>	Σ siguientes 4 trimestres	3,712,103,171
Líneas de crédito revolventes vigentes, irrevocables y no dispuestas	Al 31 de marzo 2025	3,245,000,000
Subtotal 1		7,324,849,142
Amortizaciones de intereses derivadas de financiamientos	Σ siguientes 4 trimestres	864,673,750
Amortizaciones programadas de principal de financiamientos	Σ siguientes 4 trimestres	1,350,000,000
Gastos de capital recurrentes	Σ siguientes 4 trimestres	30,000,000
Gastos de desarrollo no discrecionales	Σ siguientes 4 trimestres	1,400,000,000
Subtotal 2		3,644,673,750
Índice de cobertura de servicio de deuda ("ICDt") (subtotal 1 / subtotal 2)		2.01

4. Indicadores Operativos

4.1 Diversificación de Arrendatarios

La siguiente tabla muestra la distribución del ARB por tipo de negocio (comercial) al 31 de marzo de 2025:

Giro de negocio	Al 31 de marzo 2025
Ropa y Calzado	31.4%
Entretenimiento	20.2%
Departamentales	15.2%
Alimentos	12.1%
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 31 de marzo de 2025, los diez arrendatarios más importantes en términos de Renta Fija representaron alrededor del 24.3% de nuestra Renta Fija y aproximadamente el 39.3% del ARB de nuestro Portafolio en Operación Actual. Ningún arrendatario individualmente representó más del 4.2% de la Renta Fija o más del 6.1% 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	6.1%	12,645,480	3.1%
Moda y ropa	49,831	5.1%	13,550,746	3.3%
Entretenimiento	45,289	4.6%	3,475,655	0.9%
Tiendas departamentales, servicios financieros, telecom. y minorista especializado	40,115	4.1%	10,412,613	2.6%
Hotelería	37,408	3.8%	11,106,005	2.7%
Oficinas	35,501	3.6%	16,633,747	4.1%
Entretenimiento	34,948	3.6%	349,650	0.1%
Moda y ropa	34,886	3.6%	17,077,526	4.2%
Entretenimiento	23,738	2.4%	6,336,578	1.6%
Entretenimiento	22,417	2.3%	7,142,475	1.8%
Total	383,919	39.3%	98,730,475	24.3%

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 31 de marzo 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	533	160,810	18.4%	1,010,783,807	21.6%	524
2026	460	191,301	21.9%	1,039,536,005	22.2%	453
2027	485	152,707	17.5%	959,683,253	20.5%	524
2028	194	127,575	14.6%	523,912,511	11.2%	342
2029	164	89,625	10.2%	423,732,081	9.1%	394
Posterior	103	147,576	16.9%	701,799,579	15.0%	396
Indefinido ⁽³⁾	10	4,979	0.6%	22,446,057	0.5%	376
Total⁽⁵⁾	1,949	874,572	100%	4,681,893,292	100%	446

(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 31 de marzo de 2025.

(4) Renta anualizada significa la Renta Fija contractual mensual al 31 de marzo de 2025 multiplicada por 12.

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

Al 31 de marzo 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 3.1 años, mientras que para oficinas e industrial es de 2.9 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	508	100,535	14.9%	626,848,505	19.4%	520
2026	439	149,770	22.2%	794,247,419	24.6%	442
2027	470	130,238	19.3%	756,779,538	23.5%	484
2028	179	108,368	16.0%	402,547,279	12.5%	310
2029	156	79,931	11.8%	341,833,400	10.6%	356
Posterior	82	104,011	15.4%	291,913,402	9.1%	234
Indefinido (3)	8	3,185	0.5%	9,696,455	0.3%	254
Comercial (5)	1842	676,038	100%	3,223,865,997	100%	397
2025	25	60,275	30.4%	383,935,302	26.3%	531
2026	21	41,531	20.9%	245,288,586	16.8%	492
2027	15	22,468	11.3%	202,903,715	13.9%	753
2028	15	19,207	9.7%	121,365,232	8.3%	527
2029	8	9,694	4.9%	81,898,681	5.6%	704
Posterior	21	43,564	21.9%	409,886,178	28.1%	784
Indefinido (3)	2	1,794	0.9%	12,749,603	0.9%	592
Oficinas	107	198,534	100%	1,458,027,296	100%	612

(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 31 de marzo de 2025.

(4) Renta anualizada significa la Renta Fija contractual mensual al 31 de diciembre de 2025 multiplicada por 12.

El Lease Spread en el 1T25 fue de 7.3% para las propiedades de nuestro Portafolio en Operación Actual y de 10.2% 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 1T25 fue calculado sobre 22,319m². El Lease Spread de las Propiedades Comerciales del 1T25 fue calculado sobre 16,481².

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

5. Estrategia ASG

Resumen Ejecutivo ASG

En Fibra Danhos estamos convencidos de que una gestión sólida en materia ambiental, social y de gobierno corporativo (ASG) es fundamental para generar valor sostenible y contribuir positivamente en las comunidades donde operamos. La transparencia y el diálogo continuo con nuestros grupos de interés son pilares esenciales de nuestra estrategia. Por ello, compartimos de forma trimestral los avances más relevantes en nuestras iniciativas de sostenibilidad, alineados con nuestros objetivos estratégicos y nuestro compromiso con una operación responsable. Seguimos trabajando para consolidarnos como un referente en el sector inmobiliario mediante prácticas que fortalezcan tanto nuestro desempeño financiero como nuestro impacto social y ambiental.

Mejora en la calificación de Fibra Danhos en la evaluación del CDP

En febrero, recibimos la calificación correspondiente a nuestra evaluación del Carbon Disclosure Project (CDP), organización internacional que califica el desempeño ambiental de empresas a nivel global en temas como cambio climático, seguridad hídrica y conservación de bosques. En la categoría de cambio climático, obtuvimos una calificación de **B** en la evaluación 2024, lo que representa un avance significativo respecto a años anteriores. Este resultado nos sitúa en el nivel de “gestión”, lo cual indica que contamos con medidas ambientales concretas para abordar los riesgos y oportunidades del cambio climático. Este progreso refleja el fortalecimiento de nuestra estrategia de descarbonización y nuestro compromiso con la mitigación de impactos ambientales.



Equidad de género

En conmemoración del Día Internacional de la Mujer, organizamos en colaboración con diversos inquilinos de Torre Virreyes el webinar “Mujeres, agua y justicia”, con el objetivo de visibilizar los impactos desproporcionados que enfrentan las mujeres ante la escasez hídrica y reflexionar sobre el papel del sistema judicial mexicano en la construcción de una mayor equidad de género. Como parte de esta iniciativa, y en continuidad con nuestras acciones simbólicas, Torre Virreyes se iluminó de color morado como homenaje a la relevancia de esta fecha y a la lucha por los derechos de las mujeres.



Informe Anual Integrado

Nos encontramos actualmente en la elaboración de nuestro Informe Anual Integrado 2024, en el que daremos cuenta del avance en los temas materiales que conforman nuestra estrategia ASG. Como cada año, y en línea con nuestro compromiso con la transparencia y la rendición de cuentas, este informe contará con un proceso de aseguramiento limitado, realizado por un tercero independiente, que validará la confiabilidad de los indicadores estratégicos incluidos.

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	1.5%	99.3%	302
2. Parque Delta	2005/2016 (expansión)	Benito Juárez, CDMX	70,710	6.8%	99.5%	2,880
3. Parque Duraznos	2000	Miguel Hidalgo, CDMX	17,092	1.6%	94.1%	898
4. Parque Las Antenas	2018	Iztapalapa, CDMX	110,123	10.6%	91.8%	4,281
5. Parque Lindavista	2006	Gustavo A. Madero, CDMX	41,642	4.0%	99.0%	2,316
6.1 Reforma 222 (Comercial)	2007	Cuauhtémoc, CDMX	24,179	2.3%	99.2%	1,585
7.1 Parque Puebla	2017	Puebla, Puebla	71,455	6.9%	75.8%	3,222
7.2 Puebla (Hotel)	2019	Puebla, Puebla	9,596	0.9%	100.0%	70
8. Parque Tezontle	2007/2015 (expansión)	Iztapalapa, CDMX	68,327	6.6%	99.3%	3,151
9.1 Toreo Parque Central (Comercial)	2014	Naucalpan, Estado de México	92,575	8.9%	97.9%	3,406
9.2 Toreo (Hotel)	2016	Naucalpan, Estado de México	17,297	1.7%	100.0%	400
10. Vía Vallejo	2016	Azcapotzalco, CDMX	84,301	8.1%	88.7%	4,499
15. Parque Tepeyac*	2022	Gustavo A. Madero, CDMX	44,760	4.3%	95.9%	1,780
Sub total Comercial			667,883	64.1%	93.7%	28,790
<i>Oficinas</i>						
6.2 Reforma 222 (Oficinas)	2007	Cuauhtémoc, CDMX	20,327	2.0%	60.3%	288
9.3 Toreo Oficinas	2016/2017	Naucalpan, Estado de México	127,243	12.2%	63.3%	2,629
11. Parque Esmeralda	2000	Tlalpan, CDMX	34,151	3.3%	100.0%	1,636
12. Torre Virreyes	2015	Miguel Hidalgo, CDMX	68,786	6.6%	100.0%	2,285
13. Urbitec	2009	Miguel Hidalgo, CDMX	12,879	1.2%	26.2%	316
14. Parque Virreyes	1989	Miguel Hidalgo, CDMX	7,783	0.7%	88.3%	251
Sub total Oficinas			271,168	26.0%	76.0%	7,405
<i>Industrial</i>						
16.1 Parque Industrial Danhos Cuautitlán I (Nave I)	2024	Cuautitlán, Estado de México	103,190	9.9%	100.0%	0
Sub total Industrial			103,190	9.9%	100.0%	NA
Total Portafolio en Operación			1,042,241	100.0%	89.7%	36,195
Portafolio en Desarrollo						
16.2 Parque Industrial Danhos Cuautitlán I (Nave II)	2025e	Cuautitlán, Estado de México	104,290	8.3%	NA	0
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	4.2%	NA	0
19. Parque Oaxaca	2027e	Oaxaca, Oaxaca	Por determinar	NA	NA	NA
Total Portafolio en Desarrollo			216,751	13.1%	NA	NA
<i>Subtotal/ Prom. Pond. Comercial</i>			667,883	64.1%	93.7%	28,790
<i>Subtotal/ Prom. Pond. Oficinas</i>			271,168	26.0%	76.0%	7,405
<i>Subtotal/ Prom. Pond. Industrial</i>			103,190	9.9%	100.0%	NA
Total Portafolio Operación y Desarrollo			1,042,241	100.0%	89.7%	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	1T25
Portafolio en Operación	45%	49%	60%	79%	88%	96%	96%	96%	96%	100%	100%	87%	83%
Portafolio en Desarrollo	0%	28%	28%	21%	12%	4%	4%	4%	4%	0%	0%	13%*	13%*
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 Cuautitlán I (Fase II) - Fecha de apertura: Segundo Trimestre 2025

Continuamos con el avance de la segunda fase de Parque Industrial Danhos Cuautitlán I, la cual ya cuenta con un contrato de arrendamiento, y tendrá aproximadamente 104,000 m² de Área Rentable Bruta y, al igual que la primera fase, estará orientada a atender la creciente demanda de infraestructura logística. Con este desarrollo, reafirmamos nuestro compromiso con la expansión selectiva de nuestro portafolio. Este inmueble comenzará a generar rentas a partir del tercer trimestre de 2025, fortaleciendo nuestra presencia en este mercado en constante evolución.

Parque Industrial Danhos Cuautitlán I Fase II

	Contribución a la obra	Avance de obra
Total	100.0%	88.2%
Excavación y cimentación	20.0%	100.0%
Obra civil	50.0%	92.0%
Instalaciones y equipos	22.0%	72.0%
Acabados y fachadas	8.0%	80.0%



Danhos Industrial EdoMex III

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

Parque 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%	16.2%
Excavación y cimentación	20.0%	68.5%
Obra civil	50.0%	5.0%
Instalaciones y equipos	22.0%	0.0%
Acabados y fachadas	8.0%	0.0%



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

	4T24	al 31 de marzo de 2025
The Ritz-Carlton, Cancún, Punta Nizuc	347,374,940	422,114,534



Parque Oaxaca

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

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.