



**NOVIEMBRE 06, 2025**

**DANHOS**

# **REPORTE TRIMESTRAL 3T25**

**CONCENTRADORA FIBRA DANHOS, S.A. DE C.V.  
BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A., INTEGRANTE DEL GRUPO  
FINANCIERO BANAMEX, COMO FIDUCIARIO**

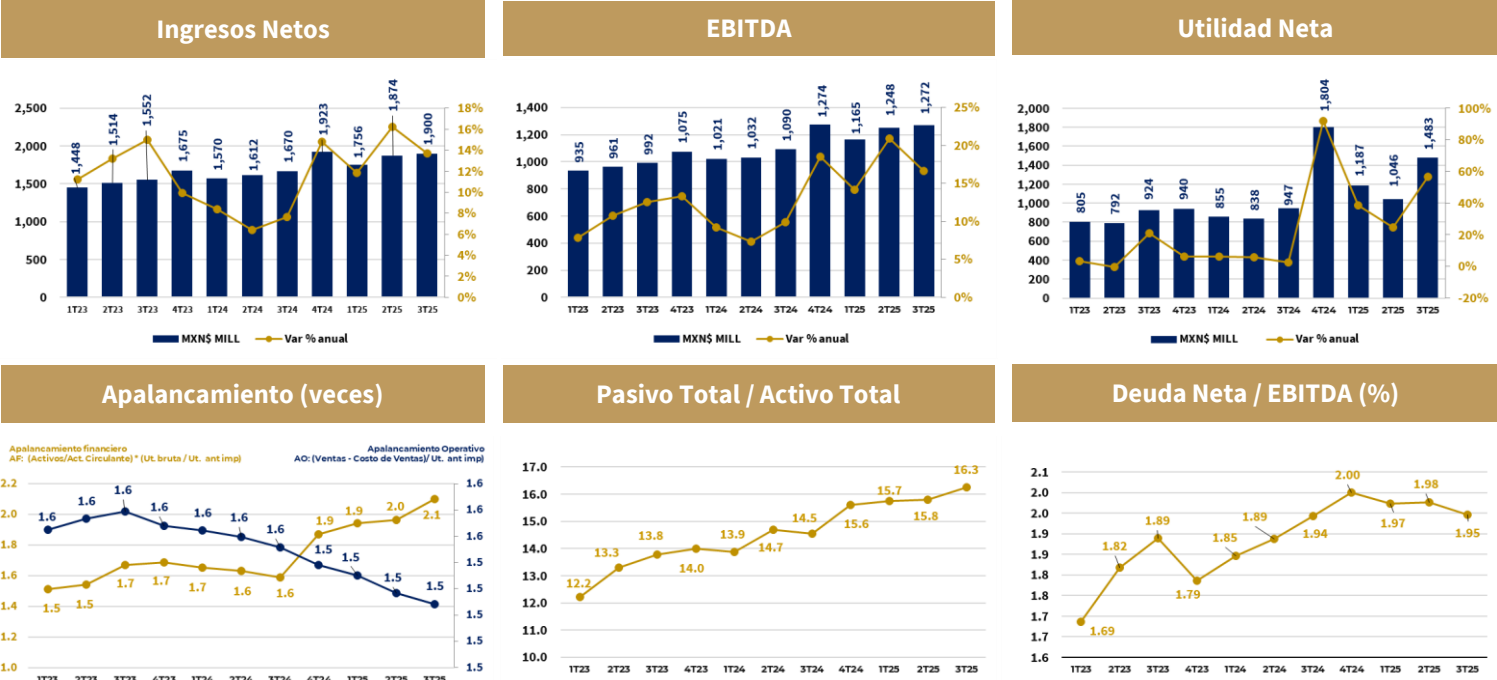
**TRIMESTRAL**

Visítanos en: [www.indexity.mx](http://www.indexity.mx)

Calificación Fitch: ‘AAA(mex)’ Estable

06 de noviembre de 2025

FIBRA DANHOS ES UN FIDEICOMISO MEXICANO CONSTITUIDO PRINCIPALMENTE PARA DESARROLLAR, SER PROPIETARIOS DE, ARRENDAR, OPERAR Y ADQUIRIR ACTIVOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, DE OFICINAS, DE USOS MIXTOS, NAVES INDUSTRIALES Y HOTELES, TODOS ICÓNICOS Y DE CALIDAD PREMIER. EL PORTAFOLIO DE FIBRA DANHOS CONSTA CON INMUEBLES UBICADOS EN LA ZONA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE MÉXICO, LA ZONA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE PUEBLA Y QUINTANA ROO ESPECIALIZADO EN EL DESARROLLO, ARRENDAMIENTO Y ADMINISTRACIÓN DE BIENES INMUEBLES INDUSTRIALES INDUSTRIALES.

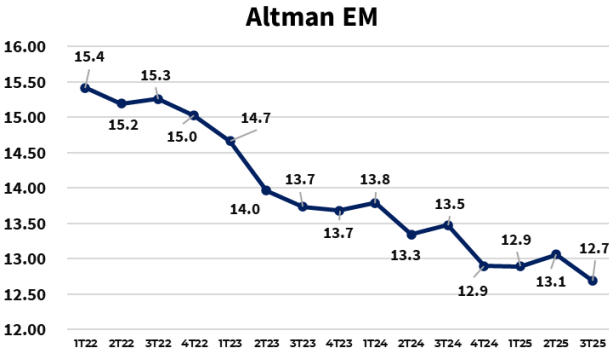


Modelo Z Score para explicar trayectoria de solvencia

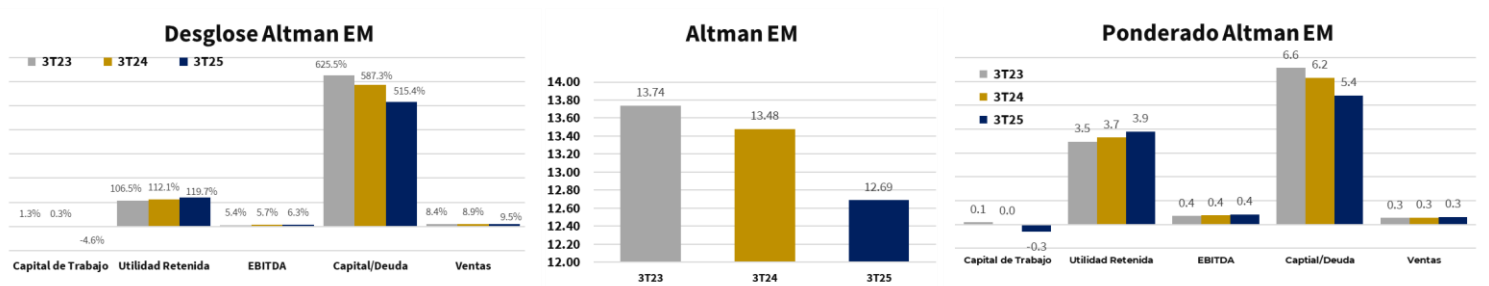
Utilizamos el modelo de Altman para países emergentes (ALTMAN EM 2005) debido a su utilidad como herramienta de análisis en la trayectoria de razones financieras concernientes a la solvencia de las empresas. Reiteramos el uso del modelo como instrumento de benchmark o punto de referencia.

Fórmula:  $Z\ score = 3.25 + 6.56 * T1 + 3.26 * T2 + 6.72 * T3 + 1.05 * T4$   
Donde:  
Constante exclusiva para países emergentes: 3.25  
T1: Capital de Trabajo:  $(Activo\ Corriente - Pasivo\ Corriente) / Activos\ Totales$   
T2: Utilidad Retenida:  $(Utilidades\ no\ distribuidas\ 12M / Activos\ Totales)$   
T3: EBITDA:  $(EBITDA / Activos\ Totales)$   
T4: Capital / Deuda:  $(Pasivo\ Total / (Capital\ Contable * Valor\ en\ Libros\ por\ Acción))$   
Sólo para análisis se incluye el rubro de Ventas:  $(Ventas\ Netas\ 12M / Activos\ Totales)$ , variable incluida en modelos de Altman anteriores.

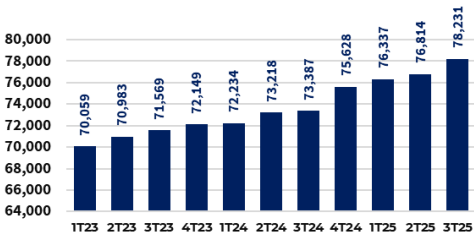
Lectura General: Z > 2.6 Zona Estable. Z Entre 2.6 y 1.1 Zona Neutral. Z < 1.1 Zona de Revisión.



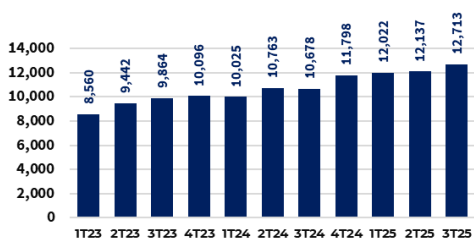
MODELO Z SCORE. Altman para Países Emergentes (Altman EM 2005)



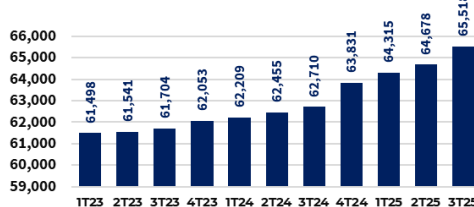
Activo Total (MXN\$ Millones)



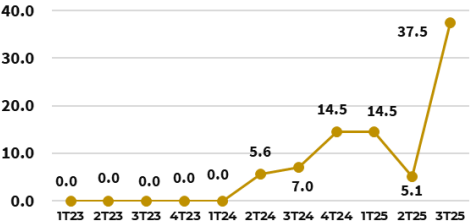
Pasivo Total (MXN\$ Millones)



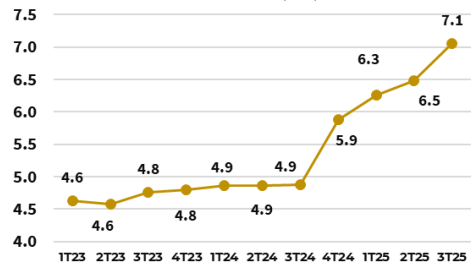
Capital Contable (MXN\$ Millones)



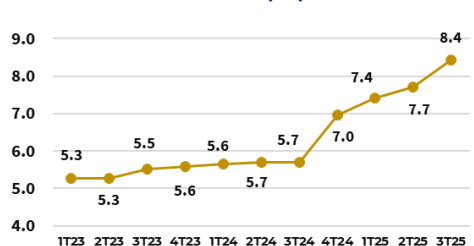
Deuda CP / Deuda Total (%)



ROA 12M (%)



ROE 12M (%)



Resumen Financiero al 3T25

Ingreso Total

MXN\$1,899.6 millones

Los ingresos consolidados alcanzaron \$1,899.6 millones de pesos, lo que representa un incremento del 13.7% respecto a los \$1,670.4 millones registrados en el 3T24.

Utilidad Operativa

MXN\$1,267.9 millones

La utilidad operativa se ubicó en \$1,267.9 millones, superior en 16.3% frente a los \$1,090.3 millones del mismo trimestre del año anterior, impulsada por un mayor nivel de ingresos y control en los gastos operativos.

UAI

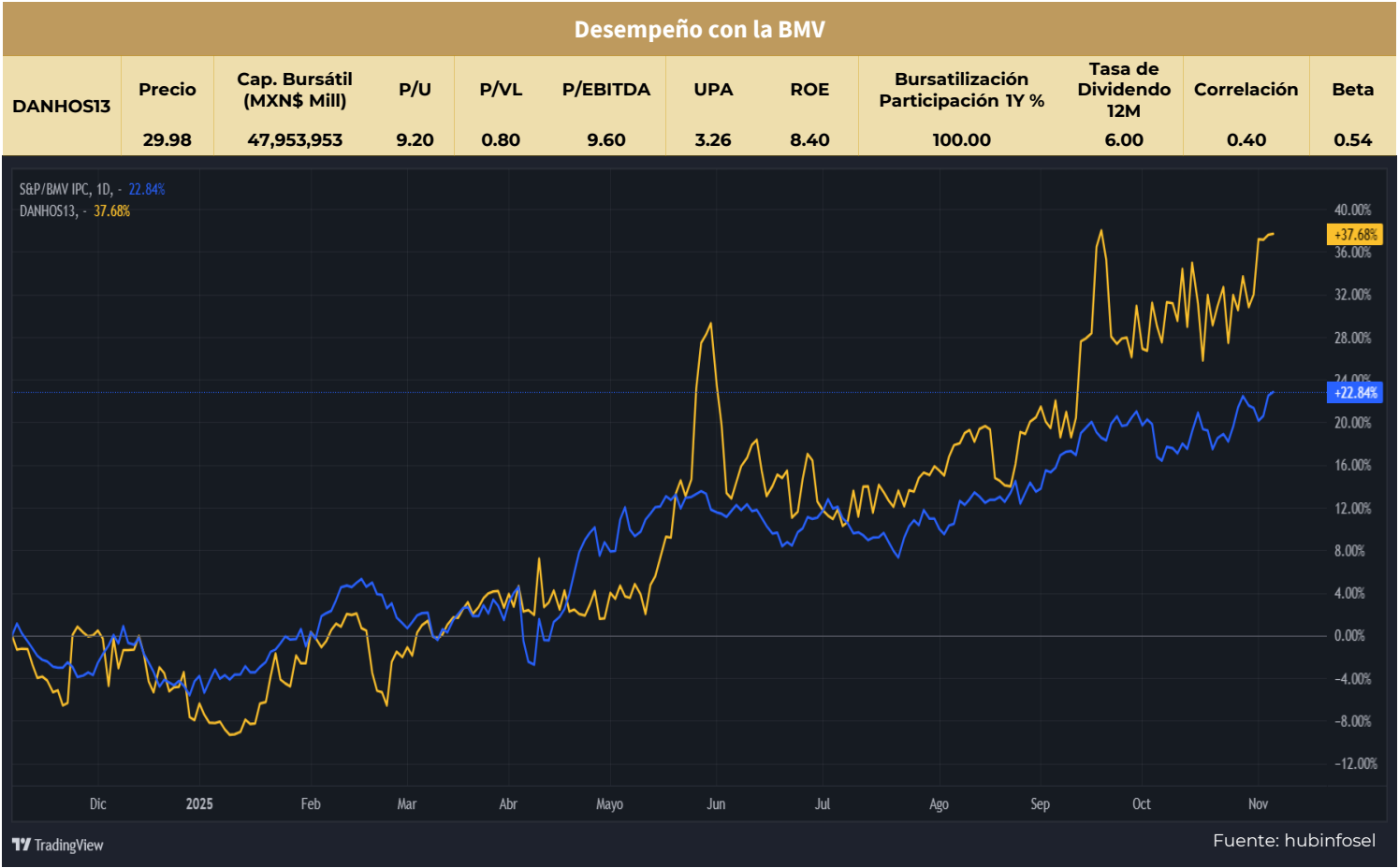
MXN\$1,482.5 millones

El resultado antes de impuestos aumentó 56.6% en comparación con el 3T24 (\$946.6 millones), favorecido por un incremento significativo en los ingresos financieros, que pasaron de \$68.5 millones a \$455.6 millones en el periodo.

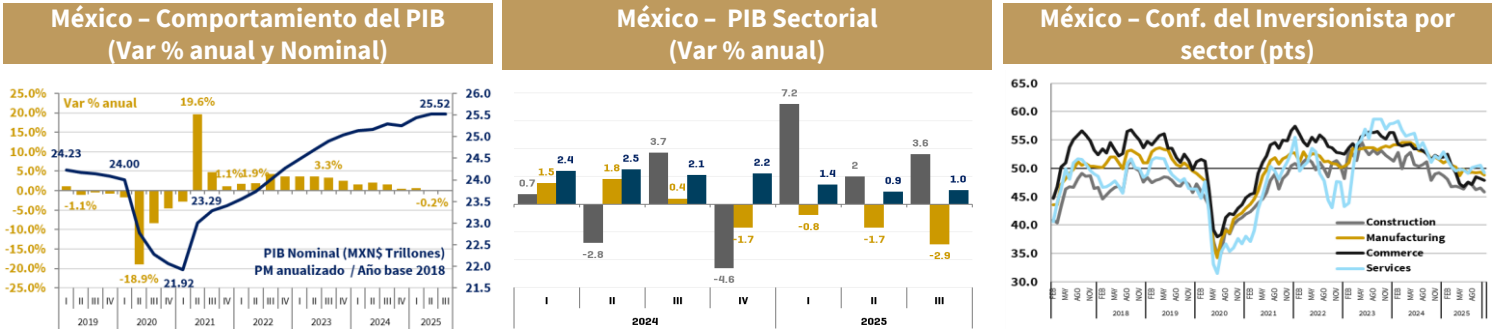
Utilidad Neta

MXN\$1,482.5 millones

La utilidad neta consolidada alcanzó \$1,482.5 millones, lo que representa un crecimiento del 56.6% frente al mismo trimestre del año anterior (\$946.6 millones). Del total, \$1,405.0 millones fueron atribuibles a la participación controladora y \$77.5 millones a la no controladora.



INDICADORES ECONÓMICOS SELECCIONADOS



Visítanos en: [www.indexity.mx](http://www.indexity.mx)

## Disclaimer:

El presente documento y la información que se señala en el mismo emana de fuentes públicas por lo que se emite únicamente para fines informativos y no constituye una recomendación de inversión. Todas las personas que tengan acceso al mismo, deberán remitirse y leer el prospecto de información al público inversionista, el folleto informativo, los documentos clave de inversión, o cualquier otra información o documentación de carácter público para conocer, de manera enunciativa mas no limitativa, todas las características de los valores, la emisión, los factores de riesgo del mismo, o de la emisora o valores correspondientes. Asimismo, la información contenida en este documento es indicativa y no necesariamente exhaustiva, aunque refleja la postura u opinión de Indexity, S.A. de C.V., misma que se emite con carácter personal y no así en representación de cualquier asociación gremial, entidad o institución financiera.

Se advierte que las opiniones resultantes en el contenido de presente documento derivaron de un proceso analítico, utilizando información pública del desempeño financiero de la (s) compañías y/o valores colocados y/o registrados en alguna bolsa de valores o en algún instituto para el depósito de valores o sociedad que haga dichas funciones, por lo que, deben ser entendidas como una manifestación de una opinión individual e independiente, sin perjuicio de lo anterior, Indexity, S.A. de C.V. se reserva el derecho de cambiar su opinión en cualquier momento sin asumir responsabilidad alguna al respecto.

En caso de que en este documento se utilicen vocablos tales como "intenta", "anticipa", "cree", "considera", "podría", "estima", "espera", "pronostica", "pretende", "puede", "planea", "potencial", "predice", "busca", "debería", "será" así como, expresiones similares u homólogas tendrán el único propósito de identificar las mencionadas estimaciones futuras, por lo que, Indexity, S.A. de C.V., no asumen obligación de actualizar estimaciones futuras. Es de advertir que, las proyecciones han sido preparadas y tienen un propósito meramente ilustrativo e informativo, y no constituyen un pronóstico de cualquier índole.

Nuestra información emplea, de manera enunciativa más no limitativa datos: públicos, históricos, financieros, contables, sectoriales, tendencias, capacidad de administración, eventos relevantes, entre otros, que ayudan al conocimiento de la compañía/emisión/estructura, de que se trate, así como los elementos que intervienen en el comportamiento del instrumento cotizado y/o registrado en alguna bolsa de valores o cualquier otra entidad y difundidos por medios masivos de comunicación incluidos los referentes a la red mundial (Internet), sin exigencia de comprobación.

Todas nuestras opiniones y comentarios, se basan única y exclusivamente en las características de la entidad y/o emisora, estructura, emisión y/u operación, que se trate, con independencia de cualquier actividad de negocio diferente a la presentada o informada públicamente de la emisora o sus accionistas.

La información y/u opiniones emitidas y publicadas no constituyen recomendaciones para invertir, comprar, vender, mantener algún instrumento de inversión, definir una estrategia de inversión, legal o fiscal o suscribir ninguna clase de valores o bien para la realización de operaciones específicas, asimismo, no implica por ningún motivo la certificación sobre la bondad del valor (es) o la solvencia del emisor (es) así como tampoco para llevar a cabo ningún tipo de negocio, inversión u operación, y pueden estar sujetas a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con nuestro proceso de análisis, derivado de algún evento conocido públicamente. En consecuencia, el inversionista o la persona que tenga acceso al presente documento deberá adoptar sus propias decisiones de inversión sujeto a su perfil de inversión o de riesgo, teniendo en cuenta dichas circunstancias y

procurando obtener el asesoramiento específico y especializado de personas autorizadas para tales fines, sin responsabilidad alguna para Indexity, S.A. de C.V..

El análisis, opiniones y publicaciones que se presentan están basadas y construidas con fuentes originales u originarias del emisor y, en su caso, de las autoridades supervisoras, que se consideran fieles, confiables y actuales. Sin embargo, no valida, garantiza, ni certifica la certeza, temporalidad, exactitud o totalidad de cualquier información, por lo que Indexity, S.A. de C.V. no es responsable por errores u omisiones de los resultados obtenidos de dicha información.

Es necesario señalar que, Indexity, S.A. de C.V., no es responsable de cualquier cambio, actualización o información adicional posterior a la fecha de publicación del presente documento. Este material proporciona información con un panorama general, por lo que, Indexity, S.A. de C.V. no tendrá responsabilidad alguna, por las decisiones de inversión en que pudiera incurrir el inversionista o persona que tenga acceso a este documento, derivado de la lectura o análisis del presente documento, de tal manera que, Indexity, S.A. de C.V. no responderá por ningún tipo de daño(s) y/o perjuicio(s).

El presente documento podrá ser publicado o distribuido a través de cualquier medio de comunicación electrónica o convencional. En consecuencia, la información contenida no será información confidencial, y estará disponible a todo posible inversionista(s) o persona(s) en igualdad de condiciones. La información que se incluye en esta presentación ha sido obtenida de fuentes públicas y que se consideran confiables, por lo cual Indexity, S.A. de C.V., no es responsable de la validez, puntualidad, integridad o veracidad para cualquier propósito. Derivado de lo anterior, la presentación no se deberá entender como recomendación alguna, ya sea expresa o tácita, ni garantiza o sugiere que el inversionista se deberá basar en la exactitud, integridad o precisión de la información o las opiniones aquí contenidas.

El presente documento tiene como finalidad promover la inclusión y educación financiera, mediante un análisis serio a través del conocimiento de las empresas o valores analizados.

Para la distribución o divulgación del presente documento, bastará que se mencione la fuente y como autor del mismo a Indexity, S.A. de C.V., así como que el mismo, no implica una oferta, recomendación de inversión o estrategia fiscal, en caso de que alguna persona lo utilice o distribuya para fines distintos a los señalados, será responsable de los daños y perjuicios que se le lleguen a ocasionar a Indexity, S.A. de C.V., así como a sus accionistas, asociados, afiliados (en cualquiera de sus modalidades), consejeros, administradores, directivos, representantes legales, asesores, y demás empleados, dependientes y factores.