



(Danhos Industrial Palomas)

Información Operativa y Financiera Suplementaria
Cuarto 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 cuarto 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

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

Fecha

Tentativamente, jueves 23 de abril de 2026
Tentativamente, martes 21 de julio de 2026
Tentativamente, jueves 22 de octubre de 2026
Tentativamente, jueves 25 de febrero de 2027

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: Martes, 24 de febrero, 2026
Hora: 10:00 am hora CDMX/11:00 am EST
ID: DANHOS

Información Bursátil

Clave de Pizarra: DANHOS13

	<u>4T25</u>	<u>3T25</u>	<u>2T25</u>	<u>1T25</u>	<u>4T24</u>
Precio de cierre (alto)	30.52	30.07	28.17	22.70	21.97
Precio de cierre (bajo)	27.41	24.03	22.13	19.76	19.99
Precio de cierre (promedio)	28.64	25.86	23.95	21.35	21.03
Precio de cierre (último día)	28.06	28.20	24.53	22.36	20.06
Volumen promedio diario (CBFIs)	281,664	923,575	877,095	573,944	322,102
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	1,608,825,422	1,604,073,701	1,599,531,439	1,594,422,080	1,588,318,411
CBFIs con derechos económicos	1,608,825,422	1,604,073,701	1,599,531,439	1,594,422,080	1,588,318,411
Capitalización de mercado (millones de pesos)	45,143.64	45,234.88	39,236.51	35,651.28	31,861.67

Cobertura de Analistas

Compañía:

Actinver
Barclays
Bank of America Merrill Lynch
BBVA México
Bradesco BBI
BTG Pactual
Goldman Sachs
J.P. Morgan
ITAU BBA
Morgan Stanley
Santander

Analista:

Helena Ruiz Aguilar
Pablo Monsiváis
Carlos Peyrelongue / Alan Macías
Francisco Chávez
Rodolfo Ramos
Gordon Lee
Jorel Guilloty
Adrián Huerta
Enrico Trotta
Alejandra Obregón
Bernardo Malpica Dondé

Correo:

hruiza@actinver.com.mx
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
alejandra.obregon@morganstanley.com
bernardo.malpica@santanderam.com



Mensaje de nuestro Director General

“Estimados Inversionistas,

Me es grato compartir el reporte al cierre del cuarto trimestre de 2025, año en el que se observan resultados tangibles de nuestra estrategia de desarrollo. La contribución de los proyectos industriales se ha traducido en un crecimiento sostenido en la generación de flujo, y ha adquirido mayor relevancia en la composición del portafolio. Este año entregamos cerca de 160 mil metros cuadrados de ARB, con lo cual contamos ya con 270 mil metros cuadrados operando, y una superficie similar se encuentra en fase de desarrollo, en su mayoría ya comercializada con inquilinos de primer nivel. Asimismo, durante 2025 firmamos contratos de arrendamiento por aproximadamente 360 mil metros cuadrados de naves industriales, lo que refleja la sólida demanda por nuestros desarrollos. El trabajo realizado nos ha permitido consolidarnos como referente dentro del Corredor Logístico Norte del Valle de México, que se ha posicionado como un polo estratégico de desarrollo por su ubicación, conectividad e infraestructura. Danhos Industrial Palomas y Danhos Industrial EdoMEX III continúan avanzando con base en el presupuesto. De igual forma, Parque Oaxaca y The Ritz-Carlton Cancún Punta Nizuc, reportan avances importantes reforzando nuestra presencia en sectores inmobiliarios estratégicos.

Nuestro portafolio comercial, de oficinas e industrial en operación continúa mostrando altos niveles de ocupación, ubicándose por encima de 91%, y reporta cifras operativas y financieras sólidas, con crecimiento acumulado de doble dígito en ingresos y buenos niveles de margen de operación (NOI). El reporte del trimestre pone de manifiesto la solidez, estabilidad y eficiencia operativa alcanzadas a lo largo de 2025. Los ingresos totales y el NOI del trimestre ascendieron a 2,047 y 1,597 millones de pesos, respectivamente, lo que representa incrementos de 6.5% frente al mismo periodo de 2024, mientras que en términos anuales crecieron 11.8% y 12.9%.

El AFFO del trimestre alcanzó 1,285 millones de pesos, equivalente a 0.80 pesos por CBFi con derechos económicos, el mayor nivel trimestral registrado en nuestra historia y evidencia el crecimiento con rentabilidad que ha tenido nuestro portafolio. El Comité Técnico aprobó una distribución que se mantiene en 0.45 pesos por CBFi con derechos económicos, lo que nos permitió reinvertir más de 1,200 millones de pesos del flujo libre de efectivo de regreso en nuestros desarrollos, fortaleciendo nuestra plataforma de crecimiento. A nivel acumulado, el AFFO durante 2025 registró un nivel de 4,563 millones de pesos, que representó un crecimiento de 8.1% en relación al año anterior. Nuestro apalancamiento al cierre de 2025 registró conservadoramente niveles de 13.5%, y un costo financiero promedio ponderado de 8.8%.

Reafirmo nuestra convicción de continuar creando valor sostenible en el largo plazo, conservando la disciplina financiera y la consistencia en la toma de decisiones basada en una estrategia de creación de valor a largo plazo. Aprovecho para agradecer a nuestros colaboradores, consejeros, inversionistas y socios estratégicos por su confianza y apoyo permanente; los resultados alcanzados son reflejo del esfuerzo comprometido de todo el equipo y de la estrecha relación con quienes forman parte de nuestra Fibra.”

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 doce meses terminados el 31 de diciembre 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.

Por los tres meses terminados el						
Indicadores Financieros	31 de dic. 2025	31 de dic. 2024	Cambio % / Pbs	2025	2024	Cambio % / Pbs
Ingresos Totales	2,047,283,854	1,923,050,888	6.5%	7,576,427,587	6,774,648,773	11.8%
Ingreso Neto Operativo	1,597,118,838	1,499,716,126	6.5%	5,947,308,132	5,265,874,527	12.9%
EBITDA	1,348,925,735	1,265,071,831	6.6%	5,024,111,421	4,404,979,918	14.1%
Utilidad neta Consolidada	1,658,712,969	1,804,026,079	(8.1%)	5,374,257,288	4,443,037,529	21.0%
Participación en Utilidad Neta no controladora	89,519,885	91,963,013	(2.7%)	341,162,555	241,826,443	41.1%
Utilidad neta	1,569,193,084	1,712,063,066	(8.3%)	5,033,094,732	4,201,211,086	19.8%
FFO	1,058,866,830	971,669,298	9.0%	3,963,308,151	3,570,427,681	11.0%
FFO AMEFIBRA	1,196,213,370	1,098,720,307	8.9%	4,487,124,999	4,063,211,037	10.4%
AFFO	1,285,398,835	1,188,371,824	8.2%	4,563,780,947	4,220,584,886	8.1%
Distribución a tenedores de CBFIs	723,971,440	714,743,285	1.3%	2,883,083,689	2,842,742,408	1.4%
CBFIs con derechos económicos (DE)	1,608,825,422	1,588,318,411	1.3%	1,601,713,161	1,579,301,338	1.4%
AFFO por CBFI con DE	0.7990	0.7482	6.8%	2.8487	2.6719	6.6%
NOI (exc. CU) por CBFI con DE	0.9490	0.9044	4.9%	3.5363	3.1791	11.2%
Contraprestación Única por CBFI con DE	0.0274	0.0589	(53.5%)	0.1433	0.1911	(25.0%)
Distribución por CBFI con DE	0.4500	0.4500	0.0%	1.8000	1.8000	0.0%
AFFO no distribuido por CBFI con DE	0.3490	0.2982	17.0%	1.0487	0.8719	20.3%
Porcentaje de AFFO distribuido	56.3%	60.1%	(382.2)	63.2%	67.4%	(418)

Cifras Relevantes Balance General	31 de dic. 2025	31 de dic. 2024	Cambio % / Pbs
Efectivo, equivalentes de efectivo ¹	491,808,673	490,688,777	0.2%
Impuestos por recuperar	106,840,772	291,261,042	-63.3%
Propiedades de inversión	78,571,942,050	73,574,641,815	6.8%
Total Activo	80,148,261,966	75,628,326,859	6.0%
Total Deuda	10,850,000,000	9,350,000,000	16.0%
Total Pasivo	13,489,802,902	11,797,768,927	14.3%
Total Patrimonio	66,658,459,064	63,830,557,932	4.4%
Nivel de endeudamiento (total deuda/total activo)	13.5%	12.4%	117

* La posición de efectivo y equivalentes al 31 de diciembre de 2025, por \$491.8 millones de pesos, incluye \$50.5 millones correspondientes al Fideicomiso Invex 3382 (Parque Tepeyac) y \$2.8 millones del Fideicomiso 8929/2025 (Parque Oaxaca), los cuales se consolidan en la información financiera de Fibra Danhos.



Fibra Danhos

Por los tres meses terminados el

Indicadores Operativos	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024	Cambio % / Pbs
Área Rentable Bruta (000' m ²)	1,246.2	1,086.8	14.7%
Área Rentable Bruta Ajustada Fibra Danhos (000' m ²) ¹	1,201.4	1,042.1	15.3%
Porcentaje de Participación en ARB Fibra Danhos	96.4%	95.9%	53
Tasa de Ocupación - Propiedades Totales ¹	91.7%	89.5%	223
Tasa de Ocupación – Mismas Propiedades ¹	89.2%	88.1%	110
Renta Fija Promedio Mensual por m ² – Mismas Propiedades	504.4	495.8	1.7%
Costo de Ocupación	9.2%	9.3%	(5.9)
Tasa de Renovación	98.7%	98.8%	(12)
Afluencia - propiedades totales	33,041,064	34,467,191	(4.1%)
Cartera Vencida	0.66%	1.31%	(65)
Pérdida en Renta	0.21%	0.37%	(16)
Lease Spread (Portafolio en Operación)	3.9%	5.4%	(154)
Lease Spread (Portafolio Comercial)	6.5%	5.9%	55

¹ considera el 50% del ARB de Parque Tepeyac.

Fibra Danhos

Distribución	Generado	Fecha de Pago	Monto Total Ps.
Resultado Fiscal Distribuido (100%)	4T2025	13 de marzo de 2026	477,449,530.67
Reembolso de Capital	4T2025	13 de marzo de 2026	246,521,909.23
Importe Total distribuido (Resultado Fiscal + Reembolso de capital)			723,971,439.90

Fibra Danhos

Distribución	4T25
Fecha de declaración del dividendo	23 de febrero de 2026
Fecha Ex-Derecho	12 de marzo de 2026
Fecha de Registro	12 de marzo de 2026
Fecha de pago del dividendo	13 de marzo de 2026

Resumen Ejecutivo

- Durante el cuarto trimestre, los ingresos totales y el NOI alcanzaron 2,047.3 millones de pesos y 1,597.1 millones de pesos, respectivamente, registrando incrementos de 6.5% frente al mismo periodo del año anterior. Durante 2025, ambas métricas crecieron 11.8% y 12.9% en comparación con 2024. Estos resultados fueron impulsados principalmente por la contribución de los proyectos industriales, en particular Parque Industrial Danhos Cuautitlán I, cuya Nave 1 generó flujos durante todo el año, mientras que la Nave 2 y Parque Industrial Danhos Palomas Nave 1 comenzaron a contribuir hacia el cierre del ejercicio 2025.
- Al cierre del trimestre, el gasto total operativo y los gastos de mantenimiento, operación y publicidad registraron crecimientos de 6.1% y 5.6% contra el mismo periodo del año anterior, manteniendo un adecuado control del gasto operativo. En 2025, el gasto total operativo alcanzó 2,552.3 millones de pesos y los gastos de mantenimiento, operación y publicidad 1,182.4 millones de pesos, reflejando incrementos anuales de 7.7% y 6.7%, respectivamente.
- Durante el trimestre, el AFFO alcanzó 1,285.4 millones de pesos, equivalente a 0.80 pesos por CBFI con derechos económicos. Se mantuvo una distribución de 0.45 pesos por CBFI. El nivel de apalancamiento se ubicó en 13.5%. La totalidad de la deuda está denominada en pesos y el 74% se encuentra a tasa fija, con un costo promedio ponderado de 8.8%.
- Nuestro portafolio comercial continúa mostrando un sólido desempeño, manteniendo niveles de ocupación de 94.2%. Por su parte, el segmento de oficinas ha comenzado a reflejar una tendencia de recuperación en la demanda, alcanzando una ocupación de 76.9%. Asimismo, el portafolio industrial se mantiene con una ocupación del 100%, reflejando la fortaleza de la demanda en este segmento.
- Durante el ejercicio 2025, el gasto por intereses registró un incremento derivado de dos factores principales: el aumento en el nivel de endeudamiento asociado al financiamiento de nuevos desarrollos, y la entrada en operación de proyectos que previamente se encontraban en etapa de construcción, cuyos costos financieros eran capitalizados conforme a IFRS. Con la conclusión de dichos proyectos, los intereses asociados comenzaron a reconocerse directamente en resultados.
- Durante el año se observaron efectos por tipo de cambio derivados de la apreciación del peso frente al dólar de aproximadamente 13%. Dado que una proporción significativa de los contratos de arrendamiento del portafolio de oficinas, particularmente en Torre Virreyes, está denominada en dólares, la apreciación del peso tuvo un impacto en sus resultados.
- Durante 2025 se obtuvo deuda adicional por 1,500 millones de pesos para financiar aproximadamente el 50% de la inversión de proyectos en desarrollo, mientras que el porcentaje restante fue cubierto mediante la reinversión del flujo generado por la operación, manteniendo una estructura de capital prudente y niveles de apalancamiento conservadores.
- Por segundo año consecutivo, Fibra Danhos fue reconocida como miembro del Sustainability Yearbook de S&P Global, distinción basada en el Corporate Sustainability Assessment que evalúa el desempeño ASG de más de 9,200 compañías a nivel mundial. Solo 848 fueron seleccionadas globalmente, 17 en México y 4 dentro de nuestro sector, lo que reafirma la solidez de nuestra estrategia de sostenibilidad y la calidad de nuestras prácticas de gobierno corporativo.
- Seguimos avanzando en la ejecución de nuestra estrategia de desarrollo. Actualmente se encuentra en construcción el proyecto Build to Suit en Danhos Industrial Palomas por aproximadamente 110 mil m², así como una nave adicional en el mismo parque por cerca de 65 mil m². Asimismo, continuamos con el desarrollo de las dos primeras naves de Danhos Industrial EdoMéx III, en coinversión con un tercero no relacionado, por alrededor de 210 mil m². De igual forma, iniciamos la construcción de Parque Oaxaca y del proyecto The Ritz-Carlton, Cancún, Punta Nizuc, que marcará el regreso de la marca al destino y reafirma nuestro compromiso con el desarrollo de activos icónicos de calidad premier.

1. Información financiera de Fibra Danhos

1.1 Estado consolidado de posición financiera

Fibra Danhos			
Pesos	Al 31 de diciembre de 2025	Al 31 de diciembre de 2024	
Activo circulante			
Efectivo, equivalentes de efectivo ¹	491,808,673	490,688,777	
Rentas por cobrar y otras	514,661,699	687,360,365	
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	11,589,246	10,153,725	
Impuestos por recuperar	106,840,772	291,261,042	
Pagos anticipados	208,457,760	330,003,182	
Total de activo circulante	1,333,358,150	1,809,467,090	
Activo no circulante			
Propiedades de inversión	77,291,560,793	73,227,266,875	
Inversiones en Negocios Conjuntos	1,280,381,258	347,374,940	
Cuentas por cobrar a largo plazo	178,647,319	190,798,049	
Activos por derechos de uso	8,397,773	13,535,878	
Otros activos	25,027,291	5,842,168	
Maquinaria y equipo	10,595,134	17,443,710	
Impuesto sobre la renta diferido de subsidiaria	20,294,248	16,598,148	
Total de activo no circulante	78,814,903,816	73,818,859,768	
Total de activo	80,148,261,966	75,628,326,859	
Pasivo circulante			
Cuentas por pagar y gastos acumulados	319,210,041	506,582,819	
Rentas cobradas por anticipado	59,381,904	73,297,186	
Cuentas por pagar a partes relacionadas	245,674,915	226,828,886	
Impuestos por pagar	74,651,444	114,110,269	
Contraprestación única, neto	241,505,507	249,815,802	
Pasivo financiero a corto plazo	3,800,000,000	1,350,000,000	
Intereses por pagar del pasivo financiero	110,846,465	102,756,258	
Arrendamiento Derecho de Uso a corto plazo	9,447,581	7,189,216	
Total de pasivo circulante	4,860,717,857	2,630,580,434	
Pasivo no circulante			
Depósitos de los arrendatarios	534,550,991	510,418,420	
Contraprestación única, neto	522,643,394	631,283,745	
Obligaciones laborales	43,538,772	35,407,828	
Pasivo financiero a largo plazo	7,035,820,306	7,978,664,844	
Arrendamiento Derecho de Uso a largo plazo	8,465,766	-	
Acreedores a largo plazo	2,262,948	11,413,657	
Cuentas por pagar a partes relacionadas a largo plazo	481,802,868	-	
Total de pasivo no circulante	8,629,085,045	9,167,188,493	
Total de pasivo	13,489,802,902	11,797,768,927	
Patrimonio			
Aportaciones de los fideicomitentes	38,205,403,697	38,910,317,321	
Utilidades Retenidas	25,756,876,757	22,384,606,374	
Otras partidas integrales	7,439,184	9,526,912	
Programa recompra de CBFIs	(168,090,485)	(168,090,485)	
Participación no controladora	2,856,829,912	2,694,197,810	
Total de patrimonio	66,658,459,064	63,830,557,932	
Total de pasivo y patrimonio	80,148,261,966	75,628,326,859	

¹ La posición de efectivo y equivalentes al 31 de diciembre de 2025, por \$491.8 millones de pesos, incluye \$50.5 millones correspondientes al Fideicomiso InveX 3382 (Parque Tepeyac) y \$2.8 millones del Fideicomiso 8929/2025 (Parque Oaxaca), los cuales se consolidan en la información financiera de Fibra Danhos.

1.2 Estado consolidado de utilidades integrales

Fibra Danhos						
Por los tres meses terminados el						
Pesos	31 de dic. de 2025	31 de dic. de 2024	Var. %	2025	2024	Var. %
Renta Fija	1,262,404,023	1,214,758,015	3.9%	4,882,342,482	4,368,808,547	11.8%
Renta Variable	175,592,174	182,144,681	-3.6%	506,322,667	487,150,097	3.9%
Contraprestación Única	70,402,069	63,195,472	11.4%	283,155,619	245,094,981	15.5%
Estacionamientos	185,100,736	148,208,121	24.9%	661,607,632	535,897,323	23.5%
Mantenimiento, operación, publicidad y otros	353,784,852	314,744,600	12.4%	1,242,999,186	1,137,697,825	9.3%
Ingreso total operativo	2,047,283,854	1,923,050,888	6.5%	7,576,427,587	6,774,648,773	11.8%
Gastos de mant. operación, publicidad y otros	336,205,289	318,360,275	5.6%	1,182,453,303	1,107,708,110	6.7%
Comisión por Servicios de Representación	39,017,876	36,433,333	7.1%	147,605,637	134,813,039	9.5%
Impuesto Predial	57,285,170	52,429,677	9.3%	228,822,633	209,718,708	9.1%
Seguros	17,656,681	16,111,477	9.6%	70,237,880	56,534,390	24.2%
Comisión por Asesoría	194,213,985	179,584,643	8.1%	740,511,572	696,239,087	6.4%
Gastos de Administración	53,979,118	55,059,653	(2.0%)	182,685,139	164,655,522	10.9%
Gasto total operativo	698,358,119	657,979,057	6.1%	2,552,316,165	2,369,668,855	7.7%
Ingresos por productos financieros	19,145,263	19,760,463	-3.1%	65,085,037	61,211,493	6.3%
Gastos por interés	234,785,451	184,344,009	27.4%	835,104,380	630,118,660	32.5%
Ganancia cambiaria – neta	(2,705,234)	7,350,473	NA	(22,243,906)	52,217,732	(142.6%)
Impuestos a la utilidad subsidiaria	5,457,949	1,013,862	438.3%	5,457,949	1,013,862	438.3%
Ajustes al valor razonable de Propiedades de Inv.	532,761,395	697,992,650	(23.7%)	1,148,383,624	557,028,530	106.2%
Participación en resultados en negocios conjuntos	(829,210)	791,466	(204.8%)	516,559	1,267,622	(59.2%)
Utilidad neta consolidada	1,658,712,969	1,804,026,079	-8.1%	5,374,257,288	4,443,037,529	21.0%

1.3 Estado consolidado de flujos de efectivo

Fibra Danhos						
Por los tres meses terminados el						
Pesos	31 de dic. de 2025	31 de dic. de 2024	Var. %	2025	2024	Var. %
Utilidad neta consolidada	1,658,712,969	1,804,026,079	(8.1%)	5,374,257,288	4,443,037,529	21.0%
Ajustes a la utilidad	59,262,486	(339,374,327)	(117.5%)	376,150,065	729,701,227	(48.5%)
Cambios en el capital de trabajo	(71,218,070)	164,462,860	(143.3%)	413,354,119	92,545,388	346.7%
Flujo de efectivo actividades de operación	1,646,757,385	1,629,114,612	1.1%	6,163,761,472	5,265,284,144	17.1%
Propiedades de inversión	(957,414,569)	(1,147,684,979)	(16.6%)	(2,824,056,242)	(2,779,003,018)	1.6%
Adquisición de maquinaria y equipo	-	-	-	28,200	(2,093,133)	(101.3%)
Otros Activos	-	-	-	(9,122,137)	-	-
Pago por inversión en negocio conjunto	(466,691,700)	(74,634,909)	525.3%	(933,522,877)	(129,621,024)	620.2%
Intereses recibidos	19,145,263	19,760,463	-3.1%	65,085,037	61,211,493	6.3%
Flujo de efectivo actividades de inversión	(1,404,961,005)	(1,202,559,426)	16.8%	(3,701,588,020)	(2,849,505,681)	29.9%
Arrendamiento Derecho de Uso	(1,281,349)	(1,661,200)	(22.9%)	(7,212,986)	(6,381,153)	13.0%
Intereses pagados del pasivo financiero e intereses capitalizados	(283,520,692)	(250,951,444)	13.0%	(900,201,124)	(999,764,659)	(10.0%)
Reembolso de patrimonio	(317,723,042)	(213,326,028)	48.9%	(1,213,031,185)	(979,456,359)	23.8%
Distribución de dividendos	(404,107,512)	(498,713,177)	(19.0%)	(1,660,824,349)	(1,852,656,302)	(10.4%)
Préstamos obtenidos por terceros	700,000,000	750,000,000	(6.7%)	1,500,000,000	1,500,000,000	0.0%
Pago de deuda	-	-	-	-	(150,000,000)	(100.0%)
Aportaciones de la participación no controladora en Oaxaca	160,349,329	-	-	194,592,577	-	100.0%
Aportaciones de la participación no controladora en Tepeyac	-	202,494,401	(100.0%)	-	202,494,401	(100.0%)
Disminución de la participación no controladora en Tepeyac	(83,327,208)	(307,173,310)	(72.9%)	(373,123,030)	(529,814,818)	(29.6%)
Intereses pagados por arrendamiento financiero	(151,992)	(387,532)	(60.8%)	(1,253,458)	(1,721,978)	(27.2%)
Flujo de efectivo actividades de financiamiento	(229,762,466)	(319,718,290)	(28.1%)	(2,461,053,556)	(2,817,300,867)	(12.6%)
(Disminución) aumento de efectivo en el periodo	12,033,914	106,836,896	(88.7%)	1,119,896	(401,522,404)	NA
Efectivo al inicio del periodo	479,774,759	383,851,880	25.0%	490,688,777	892,211,181	(45.0%)
Efectivo al final del periodo	491,808,673	490,688,777	0.2%	491,808,673	490,688,777	0.2%

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

Nuestro Comité Técnico autorizó una distribución de 0.45 pesos por CBFI con derechos económicos equivalente a 724.0 millones de pesos. El resultado fiscal del cuarto trimestre alcanzó 477.5 millones de pesos y el reembolso de capital fue de 246.5 millones.

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	11.7%
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	2.9%
Distribución	0.44	0.49	0.53	0.57	0.60	0.61	0.00	0.50	0.60	0.60	0.45	0.45	0.0%
3T													
AFFO	0.59	0.52	0.64	0.66	0.67	0.70	0.47	0.59	0.64	0.62	0.65	0.69	6.2%
Distribución	0.45	0.50	0.54	0.57	0.61	0.62	0.40	0.52	0.60	0.45	0.45	0.45	0.0%
4T													
AFFO	0.46	0.55	0.66	0.66	0.75	0.75	0.56	0.67	0.66	0.70	0.75	0.80	6.7%
Distribución	0.45	0.51	0.54	0.58	0.61	0.63	0.60	0.58	0.62	0.45	0.45	0.45	0.0%
Total													
AFFO	2.00	2.16	2.48	2.52	2.68	2.75	2.07	2.20	2.52	2.55	2.67	2.85	6.7%
Distribución	1.78	1.98	2.13	2.28	2.40	2.47	1.00	2.00	2.40	2.10	1.80	1.80	0.0%

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

Conciliación CBFIs	31 de diciembre de 2025	30 de septiembre de 2025	Cambio
CBFIs emitidos	1,642,383,510	1,642,383,510	
CBFIs con derechos económicos	1,608,825,422	1,604,073,701	4,751,721
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	236,541,912	231,790,191	4,751,721
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	33,558,088	38,309,809	(4,751,721)
CBFIs emitidos no entregados para contraprestaciones futuras	23,558,088	28,309,809	(4,751,721)
CBFIs emitidos no entregados para futuros pagos	10,000,000	10,000,000	

3. Resultados

Fibra Danhos		Por los tres meses terminados el				
Pesos	31 de dic. de 2025	31 de dic. de 2024	Var. %	2025	2024	Var. %
Renta Fija	1,262,404,023	1,214,758,015	3.9%	4,882,342,482	4,368,808,547	11.8%
Renta variable	175,592,174	182,144,681	-3.6%	506,322,667	487,150,097	3.9%
Contraprestación única	70,402,069	63,195,472	11.4%	283,155,619	245,094,981	15.5%
Estacionamientos	185,100,736	148,208,121	24.9%	661,607,632	535,897,323	23.5%
Mantenimiento, operación, publicidad y otros	353,784,852	314,744,600	12.4%	1,242,999,186	1,137,697,825	9.3%
Total ingresos operativos	2,047,283,854	1,923,050,888	6.5%	7,576,427,587	6,774,648,773	11.8%
Gastos de Mto, operación, publicidad y otros	336,205,289	318,360,275	5.6%	1,182,453,303	1,107,708,110	6.7%
Comisión por Servicios de Representación	39,017,876	36,433,333	7.1%	147,605,637	134,813,039	9.5%
Impuesto predial	57,285,170	52,429,677	9.3%	228,822,633	209,718,708	9.1%
Seguros	17,656,681	16,111,477	9.6%	70,237,880	56,534,390	24.2%
Total gastos operativos	450,165,016	423,334,762	6.3%	1,629,119,454	1,508,774,246	8.0%
Ingreso neto operativo (inc. CU)	1,597,118,838	1,499,716,126	6.5%	5,947,308,132	5,265,874,527	12.9%
Margen neto operativo (inc. CU)	78.0%	78.0%	2.5	78.5%	77.7%	77
Ingreso neto operativo (exc. CU)	1,526,716,768	1,436,520,654	6.3%	5,664,152,513	5,020,779,546	12.8%
Margen neto operativo (exc. CU)	77.2%	77.2%	(1.0)	77.7%	76.9%	77
Comisión por Asesoría	194,213,985	179,584,643	8.1%	740,511,572	696,239,087	6.4%
Gastos de Administración	53,979,118	55,059,653	(2.0%)	182,685,139	164,655,522	10.9%
EBITDA (inc. CU)	1,348,925,735	1,265,071,831	6.6%	5,024,111,421	4,404,979,918	14.1%
Margen EBITDA (inc. CU)	65.9%	65.8%	10	66.3%	65.0%	129
EBITDA (exc. CU)	1,278,523,666	1,201,876,360	6.4%	4,740,955,802	4,159,884,937	14.0%
Margen EBITDA (exc. CU)	64.7%	64.6%	5.2	65.0%	63.7%	129.6
Ingresos por productos financieros	19,145,263	19,760,463	(3.1%)	65,085,037	61,211,493	6.3%
Gastos por interés	234,785,451	184,344,009	27.4%	835,104,380	630,118,660	32.5%
Ganancia cambiaria – neta	(2,705,234)	7,350,473	136.8%	(22,243,906)	52,217,732	(142.6%)
Impuestos a la utilidad subsidiaria	5,457,949	1,013,862	438.3%	5,457,949	1,013,862	438.3%
Ajustes al valor razonable de Propiedades de Inv.	532,761,395	697,992,650	(23.7%)	1,148,383,624	557,028,530	106.2%
Participación en resultados en negocios conjuntos	(829,210)	791,466	(204.8%)	516,559	1,267,622	(59.2%)
Utilidad neta consolidada	1,658,712,969	1,804,026,079	-8.1%	5,374,257,288	4,443,037,529	21.0%
Ganancia cambiaria neta	(23,461,754)	49,590,132	(147.3%)	(65,720,605)	97,532,200	(167.4%)
Ajuste al valor razonable de las propiedades Neto	532,761,395	697,992,650	(23.7%)	1,148,383,624	557,028,530	106.2%
Estimación de cuenta incobrable	197,404	(7,980,480)	(102.5%)	(12,359,879)	(25,044,948)	(50.6%)
Participación no controladora	89,519,885	91,963,013	(2.7%)	341,162,555	241,826,443	41.1%
Participación en resultados en negocio conjunto	829,210	(791,466)	(204.8%)	(516,559)	(1,267,622)	(59.2%)
FFO	1,058,866,830	971,669,298	9.0%	3,963,308,151	3,570,427,681	11.0%
Gastos de Capital						
Contraprestación Única neta	(26,291,285)	30,373,873	(186.6%)	(53,806,279)	66,314,461	(181.1%)
Rentas anticipadas neto	20,080,974	29,503,624	(31.9%)	(18,907,022)	43,289,540	(143.7%)
Renta lineal neto	589,403	(60,502,378)	(101.0%)	(29,005,335)	(69,380,803)	(58.2%)
Predial y seguros por devengar neto	37,360,513	57,219,607	(34.7%)	49,502,580	488,196	10,039.9%
Comisión por asesoría y representación neto	194,792,400	160,107,801	21.7%	652,688,852	609,445,810	7.1%
AFFO	1,285,398,835	1,188,371,824	8.2%	4,563,780,947	4,220,584,886	8.1%

Ingreso Neto Operativo (Excluyendo C.U.)

Propiedad	4T25	4T24	Var %	2025	2024	Var %
Parque Alameda	10,020,785	11,741,500	(14.7%)	45,335,853	43,001,332	5.4%
Parque Delta	184,073,822	182,514,022	0.9%	654,287,151	635,778,533	2.9%
Parque Duraznos	20,415,645	21,750,631	(6.1%)	78,736,555	77,293,716	1.9%
Parque Esmeralda	36,756,062	43,809,783	(16.1%)	164,879,340	175,264,572	(5.9%)
Parque Lindavista	108,321,902	108,151,443	0.2%	418,389,289	399,676,743	4.7%
Reforma 222 (comercial)	47,043,283	43,984,664	7.0%	181,347,745	169,744,824	6.8%
Reforma 222 (oficinas)	17,921,024	16,236,723	10.4%	71,481,116	60,707,829	17.7%
Parque Tezontle	151,501,716	135,461,143	11.8%	528,452,218	466,316,427	13.3%
Toreo Hotel	19,771,648	19,428,648	1.8%	75,405,236	73,177,672	3.0%
Urbitec	1,692,321	1,666,061	(1.6%)	7,720,063	12,760,857	(39.5%)
Parque Vía Vallejo	76,445,741	63,430,579	20.5%	280,771,816	240,779,259	16.6%
Torre Virreyes	173,095,076	195,100,752	(11.3%)	677,765,731	634,124,681	6.9%
Toreo Centro Comercial	128,485,528	121,766,809	5.5%	490,331,945	458,670,098	6.9%
Parque Las Antenas	133,927,826	119,769,586	11.8%	487,624,747	433,102,519	12.6%
Parque Puebla	66,271,733	61,320,931	8.1%	247,158,771	213,952,683	15.5%
Puebla Hotel	7,772,651	7,457,049	4.2%	30,746,663	30,596,677	0.5%
Toreo Oficinas	101,853,849	98,750,339	3.1%	414,863,846	380,458,156	9.0%
Parque Virreyes	9,623,448	7,771,836	23.8%	36,246,533	30,992,461	17.0%
Parque Tepeyac	108,216,288	107,793,940	0.4%	464,861,441	417,948,063	11.2%
Propiedades totales	1,403,210,349	1,367,906,438	2.6%	5,356,406,059	4,954,347,103	8.1%

Renta Fija + Renta Variable

Propiedad	4T25	4T24	Var %	2025	2024	Var %
Parque Alameda	13,911,701	14,267,291	(2.5%)	57,524,647	52,891,430	8.8%
Parque Delta	153,853,985	159,493,063	(3.5%)	548,033,965	530,767,031	3.3%
Parque Duraznos	20,544,207	17,733,650	15.8%	76,329,919	73,284,939	4.2%
Parque Esmeralda	39,478,664	46,665,274	(15.4%)	176,219,276	186,661,098	(5.6%)
Parque Lindavista	89,876,173	89,666,005	0.2%	344,668,433	332,848,811	3.6%
Reforma 222 (comercial)	45,484,846	44,364,690	2.5%	169,646,508	163,543,058	3.7%
Reforma 222 (oficinas)	20,521,384	19,988,659	2.7%	82,184,006	72,558,621	13.3%
Parque Tezontle	131,825,614	127,011,785	3.8%	467,830,559	434,473,434	7.7%
Toreo Hotel	19,910,128	19,844,026	0.3%	76,560,778	74,398,834	2.9%
Urbitec	3,771,749	4,071,204	(7.4%)	15,257,170	18,965,062	(19.6%)
Parque Vía Vallejo	80,813,346	78,969,002	2.3%	304,312,577	291,123,723	4.5%
Torre Virreyes	166,971,876	187,090,966	(10.8%)	679,670,315	624,616,830	8.8%
Toreo Centro Comercial	118,433,102	115,562,458	2.5%	446,920,118	426,002,485	4.9%
Parque Las Antenas	122,008,310	118,881,762	2.6%	451,877,679	425,264,199	6.3%
Parque Puebla	65,085,150	61,742,743	5.4%	243,928,172	219,963,952	10.9%
Puebla Hotel	7,584,165	7,277,608	4.2%	30,336,660	29,110,430	4.2%
Toreo Oficinas	107,432,561	106,254,169	1.1%	428,427,972	404,597,413	5.9%
Parque Virreyes	11,389,749	9,534,692	19.5%	41,695,726	36,365,443	14.7%
Parque Tepeyac	102,496,185	99,152,546	3.4%	443,090,834	389,190,746	13.8%
Propiedades totales	1,321,392,893	1,327,571,591	(0.5%)	5,084,515,315	4,786,627,539	6.2%

3.2 Deuda

Nuestro nivel de endeudamiento es del 13.5% (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: 800,000,000.00 (Ochocientos millones 00/100 pesos mexicanos) a tasa variable TIIEF +0.70%.
5. BBVA México Línea Largo Plazo: 2,050,000,000.00 (Dos mil cincuenta millones 00/100 pesos mexicanos) en tasa variable TIIE 28d+1.10%.

Deuda	Institución / Emisión	Moneda	Tasa de Interés	Tasa/Spread	Emisión/ Disposición	Vencimiento	Plazo remanente (años)	Saldo Insoluto
Cebures	Local (DANHOS 16)	MXN	Fija	7.80%	11-jul-16	29-jun-26	0.49	3,000,000,000
Cebures	Local (DANHOS 17)	MXN	Fija	8.54%	10-jul-17	28-jun-27	1.49	2,500,000,000
Cebures	Local (DANHOS 23L)	MXN	Fija	10.67%	18-ago-23	9-ago-30	4.62	2,500,000,000
Línea de crédito C.P.	BBVA México	MXN	Variable	TIIEF + 0.70%	12-ene-26	9-feb-26	0.08	800,000,000
Línea de crédito L.P.	BBVA México	MXN	Variable	TIIE 28d +1.10%	26-may-25	07-abr-29	3.28	2,050,000,000
			Promedio	8.8%			Promedio	2.17
								10,850,000,000

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

Cumplimiento de <i>covenants</i> al 31 de diciembre de 2025	Fibra Danhos	Límite	Estatus
Nivel de endeudamiento (total deuda/total activo)	13.5%	50%	OK
Nivel de apalancamiento	1.20x	2.0x	OK
Deuda garantizada	0%	40%	OK
Cobertura del servicio de la deuda (AFFO)	5.39x	1.5x min	OK
Activos totales no gravados	717%	150%	OK

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

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

Nivel de endeudamiento	(millones de pesos)
Deuda bursátil + financiamientos	10,850
Activos totales	80,148
Nivel de endeudamiento (LTV)	13.5%

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 diciembre 2025	491,808,673
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	4,542,471,732
Líneas de crédito revolventes vigentes, irrevocables y no dispuestas	Al 31 de diciembre 2025	1,745,000,000
Subtotal 1		6,812,727,473
Amortizaciones de intereses derivadas de financiamientos	Σ siguientes 4 trimestres	953,928,350
Amortizaciones programadas de principal de financiamientos	Σ siguientes 4 trimestres	800,000,000
Gastos de capital recurrentes	Σ siguientes 4 trimestres	30,000,000
Gastos de desarrollo no discrecionales	Σ siguientes 4 trimestres	1,900,000,000
Subtotal 2		3,683,928,350
Índice de cobertura de servicio de deuda ("ICDt") (subtotal 1 / subtotal 2)		1.85

4. Indicadores Operativos (Cifras sin considerar el portafolio industrial)

4.1 Diversificación de Arrendatarios

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

Giro de negocio	Al 31 de diciembre 2025
Ropa y Calzado	31.4%
Entretenimiento	18.9%
Departamentales	15.5%
Alimentos	12.2%
Servicios	9.7%
Salud y Belleza	4.7%
Hogar y Decoración	2.1%
Especialidades	2.5%
Accesorios, Joyerías y Ópticas	1.6%
Electrónica y Comunicaciones	1.5%
Total	100%

Al 31 de diciembre de 2025, los diez arrendatarios más importantes en términos de Renta Fija representaron alrededor del 22.4% de nuestra Renta Fija y aproximadamente el 33.1% del ARB de nuestro Portafolio en Operación Actual. Ningún arrendatario individualmente representó más del 4.3% de la Renta Fija o más del 5.3% del ARB atribuible a nuestro Portafolio en Operación Actual.

Tipo de Arrendatario	ARB ocupada (m ²)	Porcentaje de ARB total ocupada	Renta base mensual	Porcentaje de renta base mensual total
Tienda departamental, moda y ropa	58,219	5.3%	12,517,702	3.0%
Moda y ropa	46,703	4.2%	9,070,520	2.2%
Entretenimiento	45,289	4.1%	3,575,723	0.9%
Tiendas departamentales, servicios financieros, telecom. y minorista especializado	40,035	3.6%	11,015,627	2.6%
Hotelería	37,408	3.4%	11,204,590	2.7%
Oficinas	34,826	3.2%	14,374,466	3.5%
Entretenimiento	22,975	2.1%	548,698	0.1%
Moda y ropa	34,592	3.1%	17,773,874	4.3%
Entretenimiento	21,572	2.0%	5,864,583	1.4%
Entretenimiento	22,417	2.0%	7,303,012	1.8%
Total	364,036	33.1%	93,248,794	22.4%

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 diciembre 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
2026	721	224,195	26.7%	1,291,704,892	28.8%	480
2027	500	141,751	16.9%	905,259,930	20.2%	532
2028	375	149,062	17.7%	711,900,345	15.9%	398
2029	163	90,112	10.7%	429,792,443	9.6%	397
2030	128	72,686	8.7%	463,955,097	10.4%	532
Posterior	65	155,342	18.5%	650,137,541	14.5%	349
Indefinido ⁽³⁾	15	6,928	0.8%	28,164,685	0.6%	339
Total⁽⁵⁾	1,967	840,075	100%	4,480,914,932	100%	444

(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 diciembre de 2025.

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

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

Al 31 de diciembre de 2025, el promedio ponderado por ARB de la vigencia remanente de los contratos de arrendamiento de los inmuebles en nuestro Portafolio en Operación Actual es de aproximadamente 4.5 años. El promedio ponderado de la vigencia remanente de los contratos de arrendamiento en las propiedades comerciales es de 2.7 años, mientras que para oficinas e industrial es de 4.3 y 9.1 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
2026	699	182,069	28.5%	\$1,064,447,229	34.0%	\$487
2027	482	116,276	18.2%	\$704,477,061	22.5%	\$505
2028	355	125,664	19.7%	\$566,636,239	18.1%	\$376
2029	153	78,971	12.4%	\$345,529,863	11.0%	\$365
2030	101	37,009	5.8%	\$179,520,561	5.7%	\$404
Posterior	53	93,321	14.6%	\$255,417,863	8.2%	\$228
Indefinido ⁽³⁾	13	5,511	0.9%	\$12,867,491	0.4%	\$195
Comercial ⁽⁵⁾	1856	638,822	100%	\$3,128,896,308	100%	\$408
2026	22	42,126	20.9%	\$227,257,663	16.8%	\$450
2027	18	25,475	12.7%	\$200,782,868	14.9%	\$657
2028	20	23,398	11.6%	\$145,264,106	10.7%	\$517
2029	10	11,141	5.5%	\$84,262,580	6.2%	\$630
2030	27	35,677	17.7%	\$284,434,535	21.0%	\$664
Posterior	12	62,020	30.8%	\$394,719,678	29.2%	\$530
Indefinido	2	1,418	0.7%	\$15,297,193	1.1%	\$899
Oficinas	111	201,253	100.00%	1,352,018,624	100%	560

(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 diciembre 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 4T25 fue de 3.9% para las propiedades de nuestro Portafolio en Operación Actual y de 6.5% 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 4T25 fue calculado sobre 24,449m². El Lease Spread de las Propiedades Comerciales del 4T25 fue calculado sobre 21,076m².

Lease Spread	1T23	2T23	3T23	4T23	1T24	2T24	3T24	4T24	1T25	2T25	3T25	4T25
Portafolio en Operación	7.1%	6.2%	5.1%	6.5%	6.4%	5.7%	4.6%	5.4%	7.3%	1.6%	6.9%	3.9%
Propiedades Comerciales y Usos Mixtos	6.8%	7.2%	5.2%	6.7%	7.0%	5.0%	7.0%	5.9%	10.2%	4.2%	7.3%	6.5%

5. Estrategia ASG

Resumen Ejecutivo

La estrategia de Sostenibilidad de Fibra Danhos continúa siendo un pilar fundamental de nuestro modelo de negocio. En este sentido, promover la comunicación transparente de nuestro desempeño ambiental, social y de gobierno corporativo hacia todos nuestros grupos de interés forma parte esencial de nuestros compromisos. Por ello, cada trimestre informamos las acciones relevantes realizadas durante el periodo, alineadas con nuestras metas de sostenibilidad, con el objetivo de consolidarnos como referente en el sector inmobiliario.

Calificación de Fibra Danhos en índices de desempeño ASG

La evaluación de nuestra estrategia climática y de seguridad hídrica ante CDP arrojó calificaciones de B y B-, respectivamente, lo que nos mantiene dentro de los niveles de desempeño reconocidos en el sector inmobiliario. Este último resultado representa un avance de un nivel en el reconocimiento de nuestra gestión hídrica y confirma el progreso en la identificación, administración y divulgación de riesgos y oportunidades asociados al cambio climático y al uso responsable del agua en nuestras operaciones. Asimismo, en la evaluación GRESB específica para el sector inmobiliario alcanzamos un puntaje de 73 puntos, superando los 68 puntos obtenidos el año anterior. Estos avances se reflejan también en que, por segundo año consecutivo, Fibra Danhos fue incluida en el Sustainability Yearbook de S&P Global, reconocimiento otorgado a un grupo selecto de compañías a nivel global por su desempeño ASG.

Análisis de doble materialidad

Se inició la actualización de nuestro análisis de doble materialidad con el propósito de incorporar nuevas tendencias y requerimientos en materia de sostenibilidad a nuestra estrategia, así como ajustar y priorizar los temas relevantes con base en sus resultados, reforzando la toma de decisiones y la gestión de riesgos y oportunidades ESG.

Energía y emisiones

Presentamos nuestro Science Based Target para su validación, con el objetivo de asegurar que nuestras metas de reducción de emisiones se encuentren alineadas con la trayectoria científica requerida para limitar el aumento de la temperatura global. Esperamos contar con la validación correspondiente durante el primer trimestre de 2026, lo que fortalecerá la credibilidad de nuestra estrategia climática de largo plazo.

Vinculación con la comunidad

En coordinación con el Comité ESG de Torre Virreyes organizamos una colecta de juguetes destinada a apoyar a niñas y niños de comunidades de Veracruz afectados por las lluvias e inundaciones ocurridas en octubre pasado, como parte de nuestras acciones de vinculación social con comunidades en situación de vulnerabilidad.



6. Portafolio, Plan de Crecimiento e Inmuebles en Remodelación

6.1 Portafolio

Portafolio Fibra Danhos	Año de Apertura	Estado / Municipio	ARB	% de ARB	Ocupación	Cajones de Estacionamiento
Portafolio en Operación						
<i>Comercial</i>						
1. Parque Alameda	2003	Cuauhtémoc, CDMX	15,825	1.3%	98.7%	302
2. Parque Delta	2005/2016 (expansión)	Benito Juárez, CDMX	73,156	6.1%	98.1%	2,880
3. Parque Duraznos	2000	Miguel Hidalgo, CDMX	17,130	1.4%	97.3%	898
4. Parque Las Antenas	2018	Iztapalapa, CDMX	110,085	9.2%	94.1%	4,281
5. Parque Lindavista	2006	Gustavo A. Madero, CDMX	41,632	3.5%	99.1%	2,316
6.1 Reforma 222 (Comercial)	2007	Cuauhtémoc, CDMX	24,174	2.0%	99.5%	1,585
7.1 Parque Puebla	2017	Puebla, Puebla	71,457	5.9%	77.1%	3,222
7.2 Puebla (Hotel)	2019	Puebla, Puebla	9,596	0.8%	100.0%	70
8. Parque Tezontle	2007/2015 (expansión)	Iztapalapa, CDMX	68,324	5.7%	99.1%	3,151
9.1 Toreo Parque Central (Comercial)	2014	Naucalpan, Estado de México	92,578	7.7%	97.8%	3,406
9.2 Toreo (Hotel)	2016	Naucalpan, Estado de México	17,297	1.4%	100.0%	400
10. Vía Vallejo	2016	Azcapotzalco, CDMX	84,301	7.0%	89.2%	4,499
15. Parque Tepeyac*	2022	Gustavo A. Madero, CDMX	44,766	3.7%	96.0%	1,780
Sub total Comercial			670,322	55.8%	94.2%	28,790
<i>Oficinas</i>						
6.2 Reforma 222 (Oficinas)	2007	Cuauhtémoc, CDMX	20,327	1.7%	62.5%	288
9.3 Toreo Oficinas	2016/2017	Naucalpan, Estado de México	127,518	10.6%	62.5%	2,629
11. Parque Esmeralda	2000	Tlalpan, CDMX	34,151	2.8%	100.0%	1,636
12. Torre Virreyes	2015	Miguel Hidalgo, CDMX	68,786	5.7%	100.0%	2,285
13. Urbitec	2009	Miguel Hidalgo, CDMX	12,879	1.1%	50.4%	316
14. Parque Virreyes	1989	Miguel Hidalgo, CDMX	7,783	0.6%	88.3%	251
Sub total Oficinas			271,443	22.6%	76.9%	7,405
<i>Industrial</i>						
16 Parque Industrial Danhos Cuautitlán 1	2024/2025	Cuautitlán, Estado de México	207,482	17.3%	100.0%	0
18.1 Parque Industrial Danhos Palomas (Nave 1)	2025	Cuautitlán, Estado de México	52,182	4.3%	100.0%	0
Sub total Industrial			259,664	21.6%	100.0%	0
Total Portafolio en Operación			1,201,429	81.1%	91.5%	36,195
Portafolio en Desarrollo						
17. The Ritz-Carlton, Cancún, Punta Nizuc **	2028e	Cancún, Quintana Roo	NA	0.0%	NA	NA
18.2 Danhos Industrial Palomas (Nave 3)	2026e	Cuautitlán, Estado de México	109,905	7.2%	100.0%	0
18.3 Danhos Industrial Palomas (Nave 2)	2026e	Cuautitlán, Estado de México	65,224	4.1%	NA	0
19. Parque Oaxaca ***	2027e	Oaxaca, Oaxaca	Por determinar	0.0%	NA	NA
20.1 Danhos Industrial Edomex 3 (Nave 1) *	2026e	Estado de México	52,436	3.5%	NA	NA
20.2 Danhos Industrial Edomex 3 (Nave 2) *	2026e	Estado de México	52,401	3.5%	NA	NA
Total Portafolio en Desarrollo			279,965	18.9%	NA	NA
<i>Subtotal/ Prom. Pond. Comercial</i>			670,322	45.2%	94.2%	28,790
<i>Subtotal/ Prom. Pond. Oficinas</i>			271,443	18.3%	76.9%	7,405
<i>Subtotal/ Prom. Pond. Industrial</i>			259,664	17.5%	100.0%	NA
<i>Subtotal/ Prom. Pond. En Desarrollo</i>			279,965	18.9%	NA	NA
Total Portafolio Operación			1,481,394	100.0%	91.5%	36,195

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

Evolución esperada del ARB (Operación vs. Desarrollo)

Fibra Danhos	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	4T25
Portafolio en Operación	45%	49%	60%	79%	88%	96%	96%	96%	96%	100%	100%	87%	81%
Portafolio en Desarrollo	0%	28%	28%	21%	12%	4%	4%	4%	4%	0%	0%	13%	19%*
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 (Nave 2) - Fecha de apertura: cuarto trimestre 2026

La Nave 2 de Danhos Industrial Palomas ha iniciado su proceso de desarrollo bajo un esquema especulativo, con fecha estimada de conclusión hacia finales de 2026. Con la entrega de esta nave se completará la segunda etapa del proyecto Danhos Industrial Palomas, consolidando la presencia de Fibra Danhos en el segmento industrial dentro del corredor logístico.

Parque Industrial Danhos Palomas Nave 2

	Contribución a la obra	Avance de obra
Total	100.0%	41.00%
Excavación y cimentación	20.0%	19.0%
Obra civil	50.0%	20.0%
Instalaciones y equipos	22.0%	2.2%
Acabados y fachadas	8.0%	0.0%



Parque Industrial Danhos Palomas (Nave 3) - Fecha de apertura: cuarto trimestre 2026

La Nave 3 de Danhos Industrial Palomas representa un avance significativo en la consolidación de nuestra estrategia logística dentro del corredor CTT. Se trata de un proyecto Build to Suit de 110,000 m² para un cliente nacional, que se desarrollará en tres etapas; la primera, de 65,000 m², se encuentra en construcción y se prevé su entrega en diciembre de 2026.

Parque Industrial Danhos Palomas Nave 3

	Contribución a la obra	Avance de obra
Total	100.0%	13.8%
Excavación y cimentación	20.0%	13.8%
Obra civil	50.0%	0.0%
Instalaciones y equipos	22.0%	0.0%
Acabados y fachadas	8.0%	0.0%



Danhos Industrial EdoMex III (Nave 1 y Nave 2)

En Danhos Industrial EdoMéx III, nuestro nuevo desarrollo industrial, se formalizó el arrendamiento de las dos primeras naves, que en conjunto suman aproximadamente 210,000 m², y cuya construcción ya ha iniciado, representando un avance relevante dentro de nuestra plataforma logística. El proyecto, desarrollado en coinversión al 50% con un tercero no relacionado, fortalece nuestra presencia en este segmento y contempla la entrega de ambas naves durante el cuarto trimestre de 2026.

Parque Industrial Danhos EdoMexIII Nave 1 y Nave 2

	Contribución a la obra	Avance de obra
Total	100.0%	10.5%
Excavación y cimentación	20.0%	8.6%
Obra civil	50.0%	1.7%
Instalaciones y equipos	22.0%	0.2%
Acabados y fachadas	8.0%	0.0%



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

Fibra Danhos anunció de manera conjunta con Marriott International, Fibra Hotel y Beyond Ventures la firma de la marca The Ritz-Carlton Cancún, Punta Nizuc para el proyecto en desarrollo en la Península de Yucatán. El inmueble ubicado en Punta Nizuc en la zona hotelera de Cancún incluirá un hotel de lujo de 131 llaves, que será propiedad de un fideicomiso entre Fibra Danhos y FibraHotel y 126 residencias en asociación con Beyond Ventures. El hotel que se espera inicie operaciones en 2027 contará con certificación LEED y será operado por Marriott International. El diseño del proyecto estará a cargo de los aclamados estudios de arquitectura Lissoni & Partners y Cherem Arquitectos.

Inversión realizada en Negocios Conjuntos

	al 31 de dic. de 2025
The Ritz-Carlton, Cancún, Punta Nizuc	556,778,770



Parque Oaxaca

Continuamos avanzando en el desarrollo de un nuevo centro comercial en una ubicación estratégica en la ciudad de Oaxaca, derivado del convenio de inversión previamente firmado. El proyecto representa una oportunidad relevante ante la limitada oferta comercial comparable en la zona y el alto interés identificado por parte de potenciales inquilinos. Durante el cuarto trimestre de 2025 iniciamos su construcción sin contratiempos, marcando el arranque formal del desarrollo conforme al programa previsto.

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 Danhos Industrial Palomas (Nave I), Parque Las Antenas, Parque Lindavista, Reforma 222, Parque Puebla, Parque Tepeyac, Parque Tezontle, el componente comercial de Toreo Parque Central, las torres de oficinas A, B y C de Toreo Parque Central, el hotel de Toreo Parque Central, Torre Virreyes, Parque Vía Vallejo, Urbitec y Parque Virreyes)

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

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

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

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

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

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