

DANHOS

Reporte Trimestral 4T25

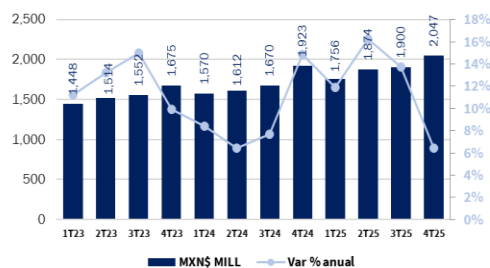
Fibra Danhos, S.A. de C.V.

Trimestral

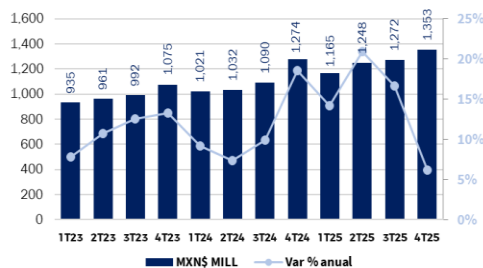
20 de Marzo, 2026

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 de 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.

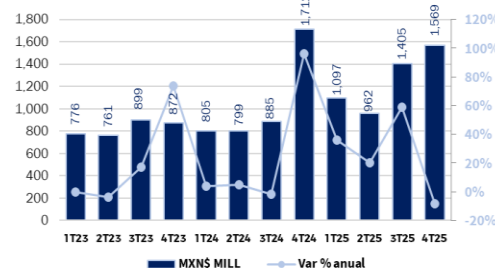
Ingresos Netos



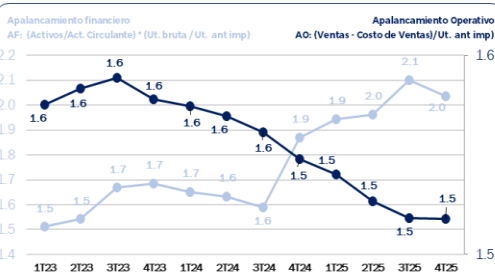
EBITDA



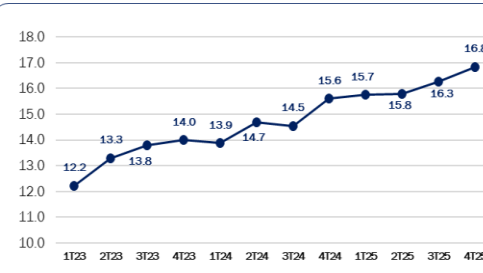
Utilidad Neta



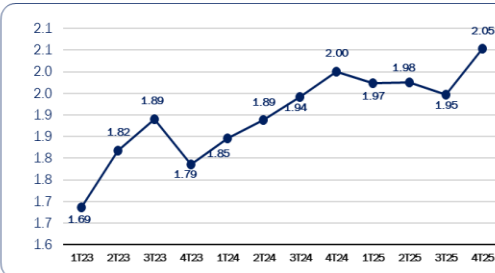
Apalancamiento (veces)



Pasivo Total / Activo Total



Deuda Neta / EBITDA (%)



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: $Z \text{ score} = 3.25 + 6.56 * T1 + 3.26 * T2 + 6.72 * T3 + 1.05 * T4$

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)

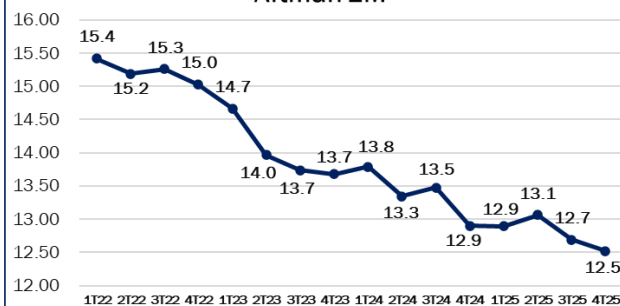
T3: EBITDA: (EBITDA / Activos Totales)

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.

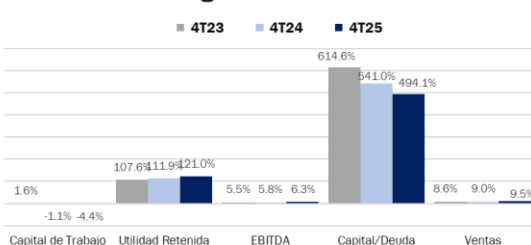
Lectura General: $Z > 2.6$ Zona Estable. Z Entre 2.6 y 1.1 Zona Neutral. $Z < 1.1$ Zona de Revisión.

Altman EM

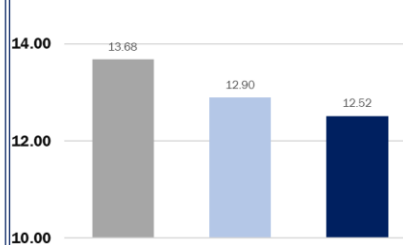


MODELO Z SCORE. Altman para Países Emergentes (Altman EM 2005)

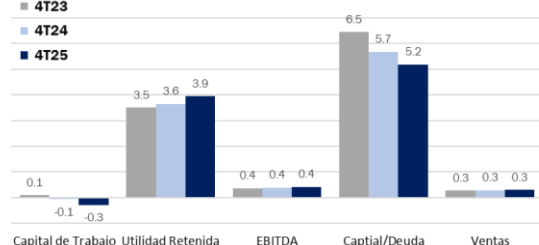
Desglose Altman EM



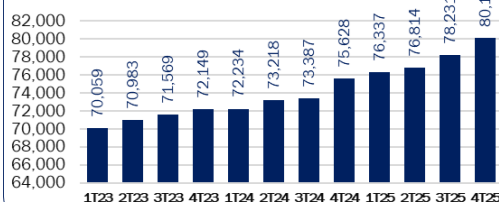
Altman EM



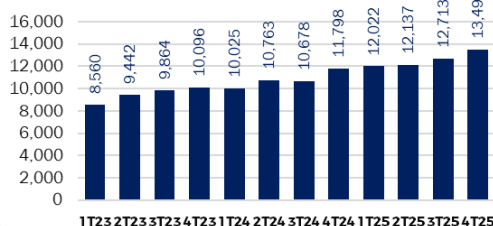
Ponderado Altman EM



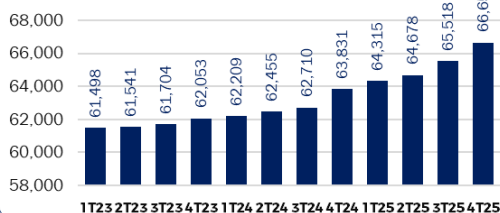
Activo Total (MXN\$ Millones)



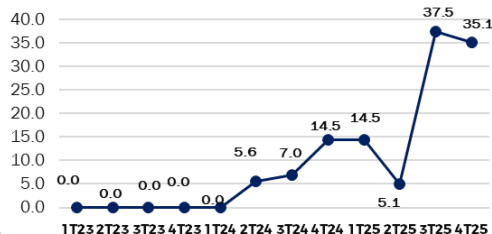
Pasivo Total (MXN\$ Millones)



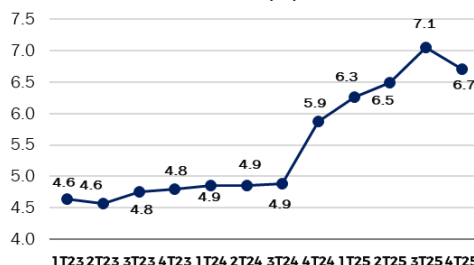
Capital Contable (MXN\$ Millones)



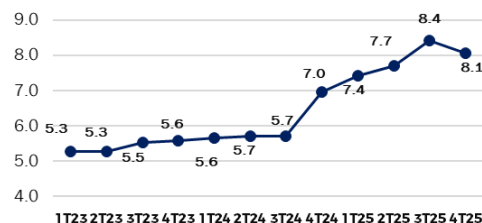
Deuda CP / Deuda Total (%)



ROA 12M (%)



ROE 12M (%)



Reporte Financiero 4T25 (Cifras en MXN Millones)

Ingresos

MXN\$2,047 Millones

Durante el cuarto trimestre, los ingresos totales y el NOI alcanzaron MXN\$2,047.3 millones y MXN\$1,597.1 millones, 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.

Gasto Total Operativo

MXN\$2,552 Millones

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 MXN\$2,552.3 millones y los gastos de mantenimiento, operación y publicidad MXN\$1,182.4 millones de pesos, reflejando incrementos anuales de 7.7% y 6.7%, respectivamente.

Nivel de Ocupación

94.2%

Su portfolio 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 portfolio industrial se mantiene con una ocupación del 100%, reflejando la fortaleza de la demanda en este segmento.

Tipo de Cambio

Efectos por apreciación

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 portfolio de oficinas, particularmente en Torre Virreyes, está denominada en dólares, la apreciación del peso tuvo un impacto en sus resultados.

Deuda Adicional por MXN\$1,500 Millones

Para financiar proyectos

Durante 2025 se obtuvo deuda adicional por MXN\$1,500 millones 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.

Utilidad Neta

MXN\$1,569 Millones

La utilidad neta en el trimestre alcanzó MXN\$1,569 millones un 8.3% más bajo que los MXN\$1,712 millones del mismo periodo de un año antes. Afectada por mayores montos en todos los rubros de gastos.

Reconocimiento ESG

Por parte de S&P Global

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 su sector, lo que reafirma la solidez de su estrategia de sostenibilidad y la calidad de sus prácticas de gobierno corporativo.

Desempeño con la BMV

DANHOS13	Precio	Cap. Bursátil (MXN\$ Mill)	P/U	P/VL	P/EBITDA	UPA	ROE	Bursatilización Participación 1Y %	Tasa de Dividendo 12M	Correlación	Beta
	26.34	42,251,301	8.30	0.70	8.30	3.16	8.10	100.00	6.83	0.38	0.50



TradingView

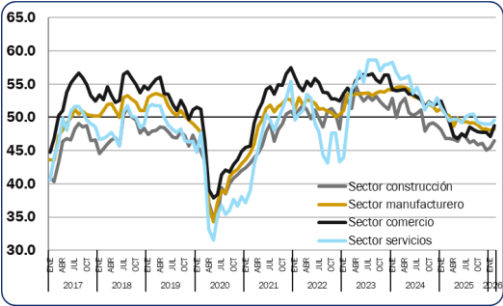
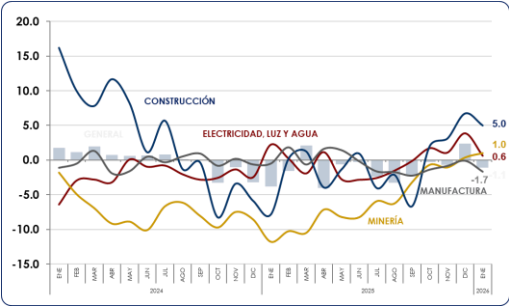
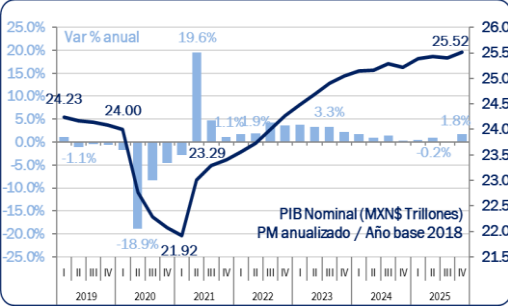
Fuente: hubinfofel

Indicadores Económicos seleccionados

México – PIB Nominal (MXN\$ Trillones)

México – Producción Industrial Sectorial (anual)

México - Confianza Empresarial (pts)



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 sujetas 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.