

[411000-AR-NBIS3] Datos generales - Reporte Anual

Reporte Anual:	Anexo N Bis 3
Tipo de instrumento:	Deuda LP,Fideicomisos
Emisora extranjera:	No
Mencionar si cuenta o no con aval u otra garantía, especificar la Razón o Denominación Social:	No cuentan con aval u otra garantía
En su caso, detallar la dependencia parcial o total:	No
Sociedad constituida con el fin de que el fideicomiso cumpla con su objeto y cuyas acciones o partes sociales sean propiedad en más de un 50% de dicho fideicomiso:	No



Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, actuando exclusivamente como Fiduciario del Fideicomiso 17416-3

Moras 850 Planta Baja, Colonia Acacias, Alcaldía Benito Juárez, C.P. 03240, Ciudad de México, México



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

Monte Pelvoux No. 220, Piso 7, Colonia Lomas de Chapultepec, C.P. 11000, Ciudad de México, México.

Clave de cotización:

DANHOS

Nombre de las bolsas donde están registrados:

Los CBFIs actualmente cotizan en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. y en la Bolsa Institucional de Valores, S.A. de C.V

Concepto	Periodo Actual 2024-12-31
Certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios en circulación	1,588,318,411
Certificados bursátiles fiduciarios en tesorería	54,065,099

Número de fideicomiso:

17416-3

Datos relativos al contrato de fideicomiso:

Contrato de Fideicomiso Irrevocable celebrado entre Concentradora Fibra Danhos, S.A. de C.V. como Fideicomitente, Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria como fiduciario y CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple como Representante Común de los Tenedores, e identificado bajo el número 17416-3, constituido en fecha 10 de junio de 2013 mismo que fue modificado (i) el 3 de octubre de 2013, (ii) el 9 de octubre de 2014; (iii) el 17 de marzo de 2017; y (iv) el 15 de junio de 2020

Fideicomisarios en primer lugar:

Los Tenedores de los CBFIs

Fideicomisarios en segundo lugar:

Los Fideicomitentes Adherentes en cuanto a los derechos de reversión sobre los Bienes Inmuebles Aportados y los Bienes Inmuebles Aportados Adicionales, en su caso

Fideicomisarios en tercer lugar:

El Fideicomitente, única y exclusivamente respecto a la Aportación Inicial

Otros Fideicomisarios:

No Aplica

Administrador del patrimonio del fideicomiso:

Administradora Fibra Danhos, S.C.

Asesor del fideicomiso:

DSD1, S.C.

Indicación de cualquier otro(s) tercero(s) relevantes que reciba(n) pago por parte del fideicomiso:

Fideicomisarios	en	
Primer Lugar:		Los Tenedores de los CBFIs.
Fideicomisarios	en	
Segundo Lugar:		Los Fideicomitentes Adherentes en cuanto a los derechos de reversión sobre los Bienes Inmuebles Aportados y los Bienes Inmuebles Aportados Adicionales, en su caso.
Fideicomisario	en	
Tercer Lugar:		El Fideicomitente, única y exclusivamente respecto a la Aportación Inicial.
Administrador:		Administradora Fibra Danhos, S.C.
Asesor:		DSD1, S.C.
Empresa de Servicios de Representación:		DSD2, S.C.

Resumen de las características más relevantes del portafolio inmobiliario que conforman el patrimonio del fideicomiso:

El Patrimonio del Fideicomiso está compuesto por el Portafolio Actual. El Portafolio Actual está constituido por **(a)** el Portafolio en Operación Actual, que incluye siete centros comerciales, cuatro edificios de oficinas, cuatro proyectos de usos mixtos y un parque industrial y **(b)** el Portafolio en Desarrollo Actual, que incluye dos parques industriales, un proyecto hotelero y un centro comercial.

Distribuciones, periodicidad y procedimiento de cálculo:

El Comité Técnico podrá instruir al Fiduciario a que este último realice Distribuciones de Efectivo, las cuales se entregarán en cada Fecha de Distribución de Efectivo. El Comité Técnico determinará la política de distribución para la entrega de Distribuciones de Efectivo, cumpliendo siempre con los requisitos establecidos en el artículo 187 de la Ley del Impuesto sobre la Renta.

Fuente de las distribuciones:

Las Distribuciones de Efectivo que deban entregarse al amparo de los CBFIs se harán exclusivamente con los bienes disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso. El Patrimonio del Fideicomiso también estará disponible para realizar el pago de gastos, honorarios e indemnizaciones del Fideicomiso.

Indicación de que no existe obligación de pago de principal ni de intereses:

Salvo por lo establecido en la normatividad vigente aplicable a los fideicomisos inmobiliarios no existe obligación de pago de distribuciones de efectivo, los pagos que se generen al amparo de los CBFIs serán con cargo exclusivo al Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con los términos y condiciones pactados en el mismo. Ni el Fideicomitente, ni los Fideicomitentes Adherentes, ni los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, ni el Asesor, ni la Empresa de Servicios de Representación, ni el Representante Común, ni el Fiduciario, ni cualesquiera de sus Afiliadas o Subsidiarias, ni los Intermediarios Colocadores, ni el Agente Estructurador serán responsables de realizar las Distribuciones de Efectivo y pagos al amparo de los CBFIs. En caso que el Patrimonio del Fideicomiso sea insuficiente para realizar todas las Distribuciones de Efectivo y pagos debidos al amparo de los CBFIs, no existe obligación alguna por parte del Fideicomitente, los Fideicomitentes Adherentes, ni los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, el Asesor, ni la Empresa de Servicios de Representación, el Representante Común, el Fiduciario, ni cualesquiera de sus Afiliadas o Subsidiarias, ni los Intermediarios Colocadores, ni el Agente Estructurador de realizar dichas distribuciones o pagos debidos al amparo de los CBFIs.

Indicación de que los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios no son amortizables:

Los CBFIs emitidos por el Fideicomiso no son amortizables y por lo mismo no están sujetos a un plazo o fecha de vencimiento.

Lugar y forma de pago de las distribuciones:

Todos los pagos en efectivo que deban realizarse a los Tenedores de los CBFIs se harán mediante transferencia electrónica a través de S.D. Ineval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, 06500, Ciudad de México.

Denominación del representante común de los tenedores de los títulos:

CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple.

Depositario:

S.D. Ineval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. ("Ineval")

Régimen fiscal:

Los inversionistas, previo a la inversión en estos instrumentos, deberán considerar que el régimen fiscal relativo al gravamen o exención aplicable a los ingresos derivados de las Distribuciones o compra venta de estos instrumentos es el previsto por los artículos 187 y 188 de la LISR

En su caso, dictamen valuatorio:

Los CBFIS, por su naturaleza y con base en la Legislación Aplicable, no cuentan con un dictamen sobre su calidad crediticia expedido por una institución calificadora de valores.

La mención de que los valores se encuentran inscritos en el registro:

Los títulos se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores

Leyenda artículo 86 de la LMV:

La inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad de los valores, solvencia de la emisora o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en este Reporte anual, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

Leyenda Reporte Anual CUE:

Reporte anual que se presenta de acuerdo con las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado

Periodo que se presenta:

Por el periodo terminado el 31 de Diciembre de 2024

Serie [Eje]	Serie	Serie2	serie3
Características de los títulos de deuda [Sinopsis]			
Serie de deuda	Danhos 16	Danhos 17	Danhos 23L
Fecha de emisión	2016-07-16	2017-07-10	2025-04-02
Fecha de vencimiento	2026-06-29	2028-06-27	2025-04-02
Plazo de la emisión en años	3640 (tres mil seiscientos cuarenta) días	3640 (tres mil seiscientos cuarenta) días	2548 (Dos mil quinientos cuarenta y ocho) días
Intereses / Rendimiento procedimiento del cálculo	Tasa de Interés Bruto Anual de 7.80% (siete punto ochenta por ciento) En términos del Calendario de Pago de Intereses establecido en el Suplemento Informativo 16, desde su Fecha de Emisión, y en tanto no sean amortizados, los Certificados de Deuda 16 devengan un interés bruto anual fijo, sobre su valor nominal, para lo cual el Representante Común deberá considerar la Tasa de Interés Bruto Anual, la cual se mantendrá fija durante la vigencia de la emisión de los Certificados de Deuda 16. El interés que devenguen los Certificados de Deuda 16 será computado al inicio de cada Periodo de Intereses y los cálculos para determinar el monto de intereses a pagar, deberán de comprender los días naturales efectivamente transcurridos desde la fecha de inicio de cada Periodo de Intereses hasta la Fecha de Pago de Intereses. Los cálculos se efectuarán cerrándose a centésimas	Tasa de Interés Bruto Anual de 8.54% (ocho punto cincuenta y cuatro por ciento) En términos del Calendario de Pago de Intereses establecido en el Suplemento Informativo 17, desde su Fecha de Emisión, y en tanto no sean amortizados, los Certificados de Deuda 17 devengarán un interés bruto anual fijo, sobre su valor nominal, para lo cual el Representante Común deberá considerar la Tasa de Interés Bruto Anual, la cual se mantendrá fija durante la vigencia de la Emisión. El interés que devenguen los Certificados de Deuda 17 será computado al inicio de cada Periodo de Intereses y los cálculos para determinar el monto de intereses a pagar, deberán de comprender los días naturales efectivamente transcurridos desde la fecha de inicio de cada Periodo de Intereses hasta la Fecha de Pago de Intereses. Los cálculos se efectuarán cerrándose a centésimas.	Tasa de Interés Bruto Anual de 10.67% (Diez punto sesenta y siete por ciento) En términos del calendario de pago de intereses establecido en el Suplemento Informativo 23L, a partir de la Fecha de Emisión y en tanto no sean amortizados en su totalidad, los Certificados de Deuda 23L devengarán un interés bruto anual fijo sobre su valor nominal a una tasa de interés bruto anual (la "Tasa de Interés Bruto Anual") de 10.67% (Diez punto sesenta y siete por ciento), la cual se mantendrá fija durante toda la vigencia de la Emisión. La Tasa de Interés Bruto Anual tomó como referencia la Tasa del M Bono interpolado 2029-2031 de 9.22% (Nueve punto veintidós por ciento) más 1.45% (Uno punto cuarenta y cinco por ciento). La Tasa de Interés Bruto Anual se incrementará en 25 puntos base a partir del periodo de intereses número 10 que comienza el 11 de febrero de 2028 para quedar en 10.92% (Diez punto novena y dos por ciento) (dicha tasa será la "Tasa de Interés Bruto Anual Ajustada"), salvo que (i) el Emisor cumpla con el Objetivo de Desempeño de Sostenibilidad e Indicador Clave de Desempeño y (ii) el Verificador Externo hubiere confirmado que el Emisor cumplió con el Objetivo de Desempeño de Sostenibilidad e Indicador Clave de Desempeño de conformidad con sus procedimientos habituales, en cuyo caso el Emisor hará entrega al Representante Común de la Notificación de Cumplimiento conforme a la mecánica descrita en la Sección "Tasa de Interés" del Título que documenta la Emisión y que se reproduce en el Suplemento Informativo 23L. En caso de que los Certificados Bursátiles devenguen intereses a la tasa de Interés Bruto Anual Ajustada conforme a lo anterior, no será necesario sustituir el Título que documenta la Emisión, en virtud de que el mismo ya prevé la aplicación de dicha tasa. Los cálculos se efectuarán cerrándose a centésimas. Para determinar el monto de intereses a pagar en

			cada Fecha de Pago de Intereses respecto de Certificados de Deuda 23L, el Representante Común utilizará las fórmulas establecidas en el Título que representa la Emisión y que se reproduce en el Suplemento Informativo 23L.
Lugar, periodicidad y forma de pago de intereses / Redimientos periodicidad en el pago de intereses / rendimientos	Los intereses que devenguen los Certificados de Deuda 16 se liquidarán cada periodo de 182 (Ciento ochenta y dos) días, en cada fecha señalada para tales efectos en el calendario previsto en la sección correspondiente del Título que ampara los Certificados de Deuda 16 y que se reproduce a continuación. En caso de que cualquiera de las fechas antes mencionadas sea un día inhábil, los intereses se liquidarán el Día Hábil inmediato siguiente, calculándose, en todo caso los intereses respectivos. El pago del primer periodo de intereses se efectuó precisamente el día 9 de enero de 2017.	Los intereses que devenguen los Certificados de Deuda 17 se liquidarán cada periodo de 182 (Ciento ochenta y dos) días, en cada fecha señalada para tales efectos en el calendario previsto en la sección correspondiente del Título que ampara los Certificados de Deuda 17 y que se reproduce a continuación. En caso de que cualquiera de las fechas antes mencionadas sea un día inhábil, los intereses se liquidarán el Día Hábil inmediato siguiente, calculándose, en todo caso los intereses respectivos. El pago del primer periodo de intereses se efectuó precisamente el día 8 de enero de 2018	Los intereses ordinarios que devenguen los Certificados de Deuda 23L durante cada Período de Intereses se liquidarán en la Fecha de Pago de Intereses respectiva conforme al siguiente calendario. En caso de que la Fecha de Pago de Intereses no sea un Día Hábil, el pago se efectuará el Día Hábil inmediato siguiente, salvo que se trate de la Fecha de Vencimiento de los Certificados de Deuda 23L, en cuyo caso el pago se realizará el Día Hábil inmediato anterior, calculándose los intereses respectivos, en todo caso, por el número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la fecha de pago de intereses correspondiente, sin duplicidad, y, en consecuencia, el siguiente Período de Intereses se disminuirá en el número de días en el que se haya aumentado el Período de Intereses de que se trate, en el entendido que, tratándose del último pago de intereses, el cálculo deberá comprender el número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Vencimiento. El primer pago de intereses se efectuará precisamente el día 16 de febrero de 2024.
Lugar y forma de pago de intereses o rendimientos y principal	El principal y los intereses ordinarios devengados respecto de los certificados de Deuda 16 se pagarán en la Fecha de Vencimiento de los Certificados de Deuda 16 y en cada una de las Fechas de Pago de Intereses de los Certificados de Deuda 16, respectivamente, o en caso que cualquiera de dichas fechas no sea un Día Hábil, en el Día Hábil inmediato siguiente, mediante transferencia electrónica de fondos a través de Indeval, ubicado en Avenida Paseo de la Reforma No. 255, 3er piso, Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México. En caso de que en algún pago de principal y/o intereses ordinarios no sea cubierto en su totalidad el día de su vencimiento y en cada una de las Fechas de Pago de Intereses de los Certificados de Deuda 16, según corresponda, el Indeval no estará obligado a entregar el título o la constancia correspondiente a dicho pago, hasta que sea íntegramente cubierto.	El principal y los intereses ordinarios devengados respecto de los Certificados de Deuda 17 se pagarán en la Fecha de Vencimiento de los Certificados de Deuda 17 y en cada una de las Fechas de Pago de Intereses de los Certificados de Deuda 17, respectivamente, o en caso que cualquiera de dichas fechas no sea un Día Hábil, en el Día Hábil inmediato siguiente, mediante transferencia electrónica de fondos a través de Indeval, ubicado en Avenida Paseo de la Reforma No. 255, 3er piso, Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México. En caso de que en algún pago de principal y/o intereses ordinarios no sea cubierto en su totalidad el día de su vencimiento y en cada una de las Fechas de Pago de Intereses de los Certificados de Deuda 17, según corresponda, el Indeval no estará obligado a entregar el título o la constancia correspondiente a dicho pago, hasta que sea íntegramente cubierto.	El principal y los intereses ordinarios devengados respecto de los Certificados de Deuda 23L serán pagados por el Emisor en cada Fecha de Pago de Intereses, en la Fecha de Vencimiento y/o en la Fecha de Amortización Anticipada en el entendido que si alguna de dichas fechas fuere inhábil, los pagos respectivos se realizarán el Día Hábil inmediato siguiente, salvo que se trate de la Fecha de Vencimiento de los Certificados de Deuda 23L, en cuyo caso el pago se realizará el Día Hábil inmediato anterior, mediante transferencia electrónica de fondos a través de los sistemas de Indeval. El domicilio de Indeval se ubica en Av. Paseo de la Reforma No. 255, piso 3, Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México. En el caso de mora, la suma que se adeude por concepto de intereses moratorios deberá ser cubierta en el domicilio del Representante Común ubicado en Plaza Campos Elíseos Uno, Mariano Escobedo 595, Piso 8, Col. Polanco V Sección, Ciudad de México, 11560 a más tardar a las 11:00 horas (hora de la Ciudad de México) del día en que se efectuó el pago, contra la entrega del Título correspondiente, o bien, contra la entrega de las constancias que, para tales efectos, expida el Indeval, en el entendido que cualquier pago que se reciba se aplicará, en primer término, a cubrir intereses vencidos y no pagados (moratorios y ordinarios, en ese orden) y, posteriormente, al principal. Lo anterior, en el entendido que las constancias que emita Indeval no ampararán el pago de intereses moratorios.
Subordinación de los títulos, en su caso	No Aplica	No Aplica	No Aplica
Amortización y amortización anticipada / vencimiento anticipado, en su caso	No Aplica	No Aplica	No Aplica
Garantía, en su caso	Los Certificados Bursátiles son quirografarios, por lo que no cuentan con garantía específica alguna.	Los Certificados Bursátiles son quirografarios, por lo que no cuentan con garantía específica alguna.	Los Certificados Bursátiles son quirografarios, por lo que no cuentan con garantía específica alguna.
Fiduciario, en su caso	Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, actuando exclusivamente como Fiduciario del Fideicomiso 17416-3	Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, actuando exclusivamente como Fiduciario del Fideicomiso 17416-3	Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, actuando exclusivamente como Fiduciario del Fideicomiso 17416-3

Calificación de valores [Sinopsis]			
Fitch México S.A. de C.V. [Miembro]			
Calificación	AAA (mex)	AAA (mex)	AAA (mex)
Significado de la calificación	La calificación del crédito está ligada estrechamente a la calidad crediticia del Estado. Dada la combinación de la evaluación de los atributos, el crédito se ubica cuatro niveles por encima de la calificación del Estado de México.	La calificación del crédito está ligada estrechamente a la calidad crediticia del Estado. Dada la combinación de la evaluación de los atributos, el crédito se ubica cuatro niveles por encima de la calificación del Estado de México.	La calificación del crédito está ligada estrechamente a la calidad crediticia del Estado. Dada la combinación de la evaluación de los atributos, el crédito se ubica cuatro niveles por encima de la calificación del Estado de México.
HR Ratings de México, S.A. de C.V. [Miembro]			
Calificación	"HR AAA"	"HR AAA"	"HR AAA"
Significado de la calificación	El emisor o emisión con esta calificación se considera de la más alta calidad crediticia, ofreciendo gran seguridad para el pago oportuno de las obligaciones de deuda. Mantienen mínimo riesgo crediticio.	El emisor o emisión con esta calificación se considera de la más alta calidad crediticia, ofreciendo gran seguridad para el pago oportuno de las obligaciones de deuda. Mantienen mínimo riesgo crediticio.	El emisor o emisión con esta calificación se considera de la más alta calidad crediticia, ofreciendo gran seguridad para el pago oportuno de las obligaciones de deuda. Mantienen mínimo riesgo crediticio.
Moody's de México S.A. de C.V. [Miembro]			
Calificación			
Significado de la calificación			
Standard and Poors, S.A. de C.V. [Miembro]			
Calificación			
Significado de la calificación			
Verum, Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V. [Miembro]			
Calificación			
Significado de la calificación			
A.M. Best América Latina, S.A. de C.V. [Miembro]			
Calificación			
Significado de la calificación			
DBRS Ratings México, S.A. de C.V. [Miembro]			
Calificación			
Significado de la calificación			
Otro [Miembro]			
Calificación			
Significado de la calificación			
Nombre			
Representante común	CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple.	CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple.	CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple.
Depositario	S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. ("Indeval")	S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. ("Indeval")	S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. ("Indeval")
Régimen fiscal	La presente sección es una breve descripción del régimen fiscal aplicable en México para la adquisición, propiedad y enajenación de instrumentos de deuda, como los Certificados de Deuda 16, por parte de personas físicas y morales residentes y no residentes en México. El régimen fiscal vigente podrá ser modificado en el transcurso de la vigencia de los Certificados de Deuda 16. (i) Personas físicas y morales residentes en México: La retención aplicable respecto a los intereses pagados sobre los Certificados de Deuda 16, se fundamenta en los artículos 54, 135 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y la tasa de retención en el artículo 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para el Ejercicio Fiscal de 2024, es decir, la tasa del 0.50 % anual sobre el monto del capital que dé lugar al pago de intereses; (ii) Personas exentas residentes en México: Dentro de las disposiciones fiscales se establecen, algunas exenciones para la retención del impuesto sobre la renta, por ejemplo: (a) personas morales autorizadas para recibir donativos deducibles, reguladas por el Título III de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente; y (b) la Federación, los Estados, el Distrito Federal, o los Municipios, etc.; (iii) Para personas físicas y morales residentes en el extranjero: Se estará a lo establecido en los artículos 153 y 166 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y dependerá del beneficiario efectivo de los intereses; y (iv) Fondos de pensiones y jubilaciones constituidos en el extranjero: Se estará a lo establecido en el artículo 153 de la Ley del	La presente sección es una breve descripción del régimen fiscal aplicable en México para la adquisición, propiedad y enajenación de instrumentos de deuda, como los Certificados de Deuda 17, por parte de personas físicas y morales residentes y no residentes en México. El régimen fiscal vigente podrá ser modificado en el transcurso de la vigencia de los Certificados Bursátiles. (i) Personas físicas y morales residentes en México: La retención aplicable respecto a los intereses pagados sobre los Certificados de Deuda 17, se fundamenta en los artículos 54, 135 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y la tasa de retención en el artículo 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para el Ejercicio Fiscal de 2024, es decir, la tasa del 0.50% anual sobre el monto del capital que dé lugar al pago de intereses; (ii) Personas exentas residentes en México: Dentro de las disposiciones fiscales se establecen, algunas exenciones para la retención del impuesto sobre la renta, por ejemplo: (a) personas morales autorizadas para recibir donativos deducibles, reguladas por el Título III de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente; y (b) la Federación, los Estados, el Distrito Federal, o los Municipios, etc.; (iii) Para personas físicas y morales residentes en el extranjero: Se estará a lo establecido en los artículos 153 y 166 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y dependerá del beneficiario efectivo de los intereses; y (iv) Fondos de pensiones y jubilaciones constituidos en el extranjero: Se estará a lo establecido en el artículo 153 de la Ley del	Los intereses que devenguen los Certificados de Deuda 23L se sujetarán, (i) para las personas físicas y morales residentes en México para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 54, 55, 135 y demás disposiciones aplicables de la LISR, de su Reglamento y de la Resolución Miscelánea Fiscal vigentes, y (ii) tratándose de personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 153, 166 y demás disposiciones aplicables de la LISR, de su Reglamento y de la Resolución Miscelánea Fiscal vigentes. Lo anterior, salvo que el régimen fiscal aplicable vigente sea modificado, lo cual podría suceder a lo largo de la vigencia del Segundo Programa o de alguna Emisión. Los posibles adquirentes de los Certificados de Deuda 23L deberán consultar con sus asesores las consecuencias fiscales resultantes de su inversión en los Certificados de Deuda 23L, incluyendo la aplicación de reglas específicas respecto a su situación particular.

	Impuesto Sobre la Renta vigente y dependerá del beneficiario efectivo de los intereses.	Impuesto Sobre la Renta vigente y dependerá del beneficiario efectivo de los intereses.	
Observaciones	Los Certificados de Deuda 16 fueron inscritos en el Registro Nacional de Valores bajo el número 0181-4.15-2016-010-01 de conformidad con el oficio emitido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores número 153/105728/2016 de fecha 4 de julio de 2016.	Los Certificados de Deuda 17 fueron inscritos en el Registro Nacional de Valores bajo el número 0181-4.15-2016-010-03 de conformidad con el oficio emitido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores número 153/10496/2017 de fecha 4 de julio de 2017	Los Certificados de Deuda 23L fueron inscritos en el Registro Nacional de Valores bajo el número 0181-4.15-2021-011-01 de conformidad con el oficio emitido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores número 153/5446/2023 de fecha 15 de agosto de 2023.

Índice

[411000-AR-NBIS3] Datos generales - Reporte Anual	1
[412000-NBIS3] Portada reporte anual	2
[413000-NBIS3] Información general.....	14
Glosario de términos y definiciones:.....	14
Resumen ejecutivo:.....	24
Factores de riesgo:.....	71
Otros valores emitidos por el fideicomiso:	80
Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro:	82
Destino de los fondos, en su caso:	82
Documentos de carácter público:.....	85
[421000-NBIS3] El fideicomiso	92
Historia y desarrollo del fideicomiso:	92
Descripción del negocio:	93
Sectores inmobiliarios en los que el fideicomiso estará enfocado a invertir:	93
Patentes, licencias, marcas y otros contratos:.....	94
Principales clientes:.....	95
Legislación aplicable y régimen fiscal:	95
Recursos humanos:	95
Desempeño ambiental:.....	95
Información de mercado:.....	96
Estructura de administración:	97
Procesos judiciales, administrativos o arbitrales:	98
Derechos que confieren los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios:	98
Distribuciones:.....	100
Evolución de los activos del fideicomiso:.....	102
Desempeño de los activos del fideicomiso:.....	103

Plan de negocios, análisis y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones:	103
Contratos y acuerdos relevantes:	104
Comisiones, costos y gastos del administrador, asesor o de cualquier otro(s) tercero(s) que reciba(n) pago por parte del fideicomiso:	122
Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés:	143
Audidores externos del fideicomiso:	144
Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores:.....	144
Estructura del fideicomiso y principales tenedores:	144
[422000-NBIS3] Administrador del patrimonio del fideicomiso	152
Historia y desarrollo del administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones:	152
Actividad Principal:	152
Recursos Humanos del administrador del patrimonio:	153
Estructura corporativa:.....	153
Procesos Judiciales, administrativos o arbitrales del administrador del patrimonio:.....	154
Administradores y tenedores de los certificados:	155
[425000-NBIS3] Información financiera del fideicomiso	169
Información financiera seleccionada del fideicomiso:.....	169
Informe de créditos relevantes del fideicomiso:.....	174
Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación (fideicomiso):	177
Resultados de la operación del fideicomiso:	179
Situación financiera, liquidez y recursos de capital del fideicomiso:.....	182
Control Interno del fideicomiso:.....	184
Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas del fideicomiso:	184
[428000-NBIS3] Información financiera de la administración interna	187
Información financiera seleccionada de la administración interna:.....	187
Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación de la Administración Interna:	188

Resultados de la operación de la administración interna:	189
Situación financiera, liquidez y recursos de capital de la administración interna:	190
[432000-NBIS3] Anexos	197

[413000-NBIS3] Información general

Glosario de términos y definiciones:

Términos

Definiciones

Adjusted Funds From Operations (AFFO)

Significa el 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 de renta lineal (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.

ARB

Significa Área Rentable Bruta.

Administrador

Significa Administradora Fibra Danhos, S.C. o la sociedad civil que la sustituya de tiempo en tiempo conforme lo previsto en el Fideicomiso, en el entendido de que el Fiduciario de nuestro Fideicomiso, detendrá y controlará como socio al menos el 99.99% (noventa y nueve punto noventa y nueve por ciento) de los derechos sociales y corporativos del Administrador, incluyendo la facultad de designar a su órgano de administración, y cuyo objeto social es la administración, operación y mantenimiento del Fideicomiso y de sus propiedades, actividades que deberá de llevar a cabo conforme a los términos del Contrato de Administración que celebre con el Fiduciario.

Agente Estructurador

Significa el agente estructurador de la Oferta Global, Evercore Partners México, S. de R.L.

Asamblea de Tenedores

Significa una asamblea de Tenedores en términos de la LMV y de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito

Asesor

Significa DSD1, S.C.

Asesor Contable

Briones, Flores, Valadez, Velasco y Cía. S.C.

Asesor Fiscal

González Luna, Moreno y Armida, S.C.

<u>Términos</u>	<u>Definiciones</u>
Auditor Externo	Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited.
Bienes Inmuebles	Significa conjuntamente los Bienes Inmuebles Aportados, los Bienes Inmuebles Aportados Adicionales, los Bienes Inmuebles Adquiridos y cualesquier otros bienes inmuebles incluyendo, de manera enunciativa más no limitativa, todas las construcciones edificadas sobre los mismos que generen Ingresos por Arrendamiento, Ingresos por Servicios y Derechos de Operación.
Bienes Inmuebles Adquiridos	Significa los bienes inmuebles (incluyendo, en su caso, los derechos fideicomisarios que correspondan a dichos bienes inmuebles) incluyendo, de manera enunciativa mas no limitativa, todas las construcciones edificadas sobre las Propiedades y que sean destinadas a la operación de las Propiedades, Derechos de Arrendamiento, Ingresos por Servicios y Derechos de Operación, según corresponda a cada uno de ellos, en su caso, que han sido y que serán adquiridos por el Fiduciario, única y exclusivamente con tal carácter, con los Recursos Derivados de la Emisión y que sean adquiridos por el Fiduciario de tiempo en tiempo, previa instrucción del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según corresponda, conforme a lo establecido en el Fideicomiso.
Bienes Inmuebles Aportados	Significa los bienes inmuebles (incluyendo, en su caso, los derechos fideicomisarios que correspondan a dichos bienes inmuebles) incluyendo, de manera enunciativa mas no limitativa, todas las construcciones edificadas sobre las Propiedades y que sean destinadas a la operación de las Propiedades, Derechos de Arrendamiento, Ingresos por Servicios y Derechos de Operación, según corresponda a cada uno de ellos, en su caso, que fueron aportados con motivo de la primera Emisión por los Propietarios, conforme a lo previsto en la Cláusula Segunda del Fideicomiso.
Bienes Inmuebles Aportados Adicionales	Significa los bienes inmuebles (incluyendo, en su caso, los derechos fideicomisarios que correspondan a dichos bienes inmuebles) incluyendo, de manera enunciativa mas no limitativa, todas las construcciones edificadas sobre las Propiedades y que sean destinadas a la operación de las Propiedades, Derechos de Arrendamiento, Ingresos por Servicios y Derechos de Operación, según corresponda a cada uno de ellos, en su caso, que han sido y podrán ser aportados por los Propietarios Adicionales posteriormente a la primera Emisión, conforme a lo previsto en la Cláusula Segunda del Fideicomiso.
BMV	Significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios o CBFIs	Significa los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios emitidos y/o a ser emitidos por el Fiduciario conforme al Fideicomiso, la LMV, la Circular Única de Emisoras y otras disposiciones legales aplicables, inscritos en el RNV y listados en la BMV.
Certificados de Deuda 16	Significa los certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo identificado con la clave de pizarra DANHOS 16, emitidos por el Fiduciario conforme al Fideicomiso, la LMV, la Circular Única de Emisores y otras disposiciones legales aplicables, inscritos en el RNV y listados en la BMV.
Certificados de Deuda 17	Significa los certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo identificados con la clave de pizarra DANHOS 17, emitidos por el Fiduciario conforme al

<u>Términos</u>	<u>Definiciones</u>
	Fideicomiso, la LMV, la Circular Única de Emisores y otras disposiciones legales aplicables, inscritos en el RNV y listados en la BMV.
Certificados de Deuda 23L	Significa los certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo identificados con la clave de pizarra DANHOS 23L, emitidos por el Fiduciario conforme al Fideicomiso, la LMV, la Circular Única de Emisores y otras disposiciones legales aplicables, inscritos en el RNV y listados en la BMV.
Certificados de Deuda	Significa conjuntamente los Certificados de Deuda 16, los Certificados de Deuda 17 y los Certificados de Deuda 23L.
CNBV	Significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
Circular Única de Emisoras	Significa las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros participantes del Mercado de Valores.
Colocación	Significa la colocación entre el público inversionista de CBFIs emitidos conforme a una Emisión.
Comité de Auditoría	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Novena, sección 9.2.1 del Fideicomiso.
Comité de Prácticas	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Novena, sección 9.3.1 del Fideicomiso.
Comité de Nominaciones	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Novena, sección 9.4.1 del Fideicomiso.
Comité Técnico	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Novena, sección 9.1, del Fideicomiso.
Conducta de Destitución	Significa, (i) respecto de cualquier funcionario de primero y segundo nivel la sentencia o resolución judicial firme que declare a dicha persona responsable de fraude, dolo, mala fe o negligencia inexcusable respecto de las funciones de dicha persona; o (ii) el concurso mercantil respecto del Administrador, el Asesor y/o la Empresa de Servicios de Representación. Al tener conocimiento de una Conducta de Destitución prevista en el inciso (i) anterior, el Asesor, la Empresa de Servicios de Representación y/o el Administrador, según corresponda, deberán tomar las medidas que consideren necesarias para remover a la persona correspondiente del cargo que ocupa y, si la Conducta de Destitución hubiere causado un daño o perjuicio al Fideicomiso, el Asesor, la Empresa de Servicios de Representación y/o el Administrador, según corresponda, deberá tomar las acciones legales que sus abogados recomienden para tratar de obtener la reparación del daño y/o perjuicio. En caso de que el Asesor, la Empresa de Servicios de Representación y/o el Administrador, según corresponda, no remuevan a la persona que haya incurrido en la conducta de destitución y, en su caso, no lleve a cabo las acciones legales correspondientes, incurrirá en una Conducta de Destitución.
Contraprestación Única (o Guante)	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.

Términos**Definiciones****Contrato de Administración**

Significa el contrato que fue celebrado el 3 de octubre de 2013 por el Fiduciario y el Administrador conforme a las instrucciones del Comité Técnico, mismo que fue modificado con fecha 10 de abril de 2015 y con fecha 29 de enero de 2020, incluyendo cualesquier modificaciones a dicho contrato que sean autorizadas por el Comité Técnico y acordadas con el Administrador, a efecto de que el Administrador proporcione los Servicios de Administración. Lo anterior en el entendido que dicho contrato estipula un plazo forzoso de por lo menos 10 años y renovaciones automáticas por el mismo término de 10 años. Derivado de lo anterior, con fecha 3 de octubre de 2023, el Contrato de Administración cumplió su plazo de vigencia inicial de 10 años y fue renovado de forma automática por un periodo adicional de 10 años.

Contratos de Arrendamiento

Significa todos aquellos contratos de arrendamiento sobre los Bienes Inmuebles (o cualquier parte de los mismos, incluyendo aquellos contratos accesorios o futuros derivados de dichos contratos y cualquier convenio modificatorio a los mismos), que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo, de manera enunciativa mas no limitativa, cualesquiera contratos de arrendamiento que sean celebrados con el Administrador en relación con la operación que éste lleve a cabo de los Bienes Inmuebles (o cualquier parte de los mismos).

Contrato de Asesoría en Planeación

Significa el contrato que fue celebrado el 3 de octubre de 2013 por el Fiduciario y el Asesor conforme a las instrucciones del Comité Técnico, mismo que fue modificado el 10 de abril de 2015, incluyendo cualesquier modificaciones a dicho contrato que sean autorizadas por el Comité Técnico y acordadas con el Asesor, a efecto de que este último proporcione los Servicios de Asesoría en Planeación. Lo anterior en el entendido que dicho contrato estipula un plazo forzoso de por lo menos 10 años y renovaciones automáticas por el mismo término de 10 años. Derivado de lo anterior, con fecha 3 de octubre de 2023, el Contrato de Asesoría en Planeación cumplió su plazo de vigencia inicial de 10 años y fue renovado de forma automática por un periodo adicional de 10 años.

Contratos de Operación

Significan todos aquellos contratos de operación, contratos de administración, los contratos de prestación de servicios y cualesquier convenios y contratos celebrados para la operación de hoteles, bodegas y naves industriales, presentes o futuros, sobre los Bienes Inmuebles (o cualquier parte de los mismos) que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, mismos que, en lo que respecta a los Bienes Inmuebles Aportados, se relacionaron en el Anexo D del Fideicomiso, según el mismo se modifique de tiempo en tiempo.

Contrato de Servicios de Representación

Significa el contrato que fue celebrado el 3 de octubre de 2013 por el Fiduciario y la Empresa de Servicios de Representación conforme a las instrucciones del Comité Técnico, incluyendo cualesquier modificaciones a dicho contrato que sean autorizadas por el Comité Técnico y acordadas con la Empresa de Servicios de Representación, a efecto de que esta última proporcione los Servicios de Representación. Lo anterior en el entendido que dicho contrato estipula un plazo forzoso de por lo menos 10 años y renovaciones automáticas por el mismo término de 10 años. Derivado de lo anterior, con fecha 3 de octubre de 2023, el Contrato de Servicios de Representación cumplió su plazo de vigencia inicial de 10 años y fue renovado de forma automática por un periodo adicional de 10 años.

Convenio de Adhesión

Significa el convenio que conforme a las instrucciones del Comité Técnico

<u>Términos</u>	<u>Definiciones</u>
	<p>celebraron el 5 de octubre del 2013 los Propietarios y, en su caso, los Propietarios Adicionales, con el Fiduciario, mediante el cual los Propietarios y/o los Propietarios Adicionales, aportaron al Patrimonio del Fideicomiso los Bienes Inmuebles Aportados y los Bienes Inmuebles Aportados Adicionales, según corresponda a cada uno de ellos, los Propietarios y, en su caso, los Propietarios Adicionales se adhirieron al Fideicomiso y adquirieron en consecuencia el carácter de Fideicomitentes Adherentes a partir del 9 de octubre del 2013.</p>
Costo de Ocupación	<p>Significa, 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.</p>
Criterios de Elegibilidad	<p>Significa aquellos criterios que se establecen en el Fideicomiso y el presente Reporte Anual a efecto de que el Fiduciario pueda realizar Inversiones en Bienes Inmuebles con posterioridad a la aplicación de los recursos obtenidos por la primera Emisión de CBFIs que realice el Fiduciario. Dichos Criterios de Elegibilidad podrán ser modificados de tiempo en tiempo conforme lo determine el Comité Técnico, a propuesta del Administrador, incluyendo el voto favorable de la mayoría de los miembros independientes del Comité Técnico.</p>
Derechos de Arrendamiento	<p>Significa los derechos que adquiera el Fiduciario y/o el Administrador conforme a lo previsto en el Fideicomiso, consistentes en los derechos al cobro y los ingresos derivados de los Contratos de Arrendamiento.</p>
Derechos Económicos	<p>Significa los derechos de los tenedores de CBFIs a recibir Distribuciones en Efectivo, de acuerdo con los documentos legales de la Oferta Global.</p>
Derechos de Operación	<p>Significa los derechos que adquiera el Fiduciario y/o el Administrador conforme a lo previsto en el Fideicomiso, consistentes en los derechos de cobro y los ingresos derivados de los Contratos de Operación.</p>
Desinversión	<p>Tiene el significado que se indica en el inciso (xiv), sub inciso A de la sección 9.1.24 de la Cláusula Novena del Fideicomiso.</p>
Día	<p>Significa con mayúscula o con minúscula, día natural.</p>
Día Hábil	<p>Significa cualquier día que no sea sábado o domingo y en el cual las instituciones de crédito de México abran al público, de acuerdo con el calendario que al efecto publica la CNBV.</p>
Distribución	<p>Significa los recursos derivados de las Inversiones en Bienes Inmuebles, que sean provenientes del Resultado Fiscal del Fideicomiso que han sido y que serán entregados a los Tenedores en los montos que determine el Comité Técnico, los cuales serán equivalentes a por lo menos el 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso; en el entendido de que para que el Comité Técnico pueda acordar un monto de Distribución superior a dicho 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso, requerirá adicionalmente del voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes.</p>
Distribución de Efectivo	<p>Significa la Distribución más cualquier otra cantidad que el Comité Técnico determine sea entregada a los Tenedores en términos del Fideicomiso incluyendo, de manera enunciativa mas no limitativa, los Ingresos por</p>

<u>Términos</u>	<u>Definiciones</u>
	Arrendamiento, Ingresos por Servicios y Derechos de Operación, en su caso, netos de gasto.
Dólares	Significa la moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.
EBITDA	Significa utilidad antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización. 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.
Emisión	Significa cada emisión de CBFIs, o bien certificados bursátiles fiduciarios de deuda, que realice el Fiduciario, de tiempo en tiempo en cada Fecha de Emisión, de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso y al amparo de lo previsto por los artículos 187 y 188 de la LISR.
EMISNET	Significa el Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores a cargo de la BMV.
Empresa de Servicios de Representación	Significa DSD2, S.C.
Eventos Relevantes	Tiene el significado atribuido a eventos relevantes por la LMV.
Familia Daniel	Significa todos y/o cualquiera de los señores David Daniel Kabbaz Chiver y Salvador Daniel Kabbaz Zaga.
Familia Moussali	Significa todos y/o cualquiera de los señores Luis Moussali Mizrahi y Eduardo Moussali Stern, y/o cualesquiera de sus sucesores o causahabientes hereditarios en términos de la legislación aplicable y el Contrato de Fideicomiso.
Fecha de Emisión	Significa la fecha en que se lleve a cabo una Emisión de CBFIs, o bien, de certificados bursátiles fiduciarios de deuda, por el Fideicomiso.
FIBRAS	Significa los fideicomisos de inversión en bienes raíces en los términos de los artículos 187 y 188 de la LISR.
Fideicomiso o Fibra Danhos	Significa el Contrato de Fideicomiso Irrevocable celebrado con Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, e identificado bajo el número 17416-3, de fecha 10 de junio de 2013, mismo que fue modificado (i) el 3 de octubre de 2013, (ii) el 9 de octubre de 2014, (iii) el 17 de marzo de 2017, y (iv) el 15 de junio de 2020, incluyendo todos sus Anexos, antecedentes y declaraciones, según el mismo sea modificado de tiempo en tiempo.
Fideicomiso de Control	Significa el contrato de fideicomiso irrevocable de administración identificado con el número F/0150 celebrado el 3 de octubre de 2013, según el mismo fue modificado con fecha 25 de octubre de 2019, con Evercore Casa de Bolsa, S.A. de C.V., División Fiduciaria como fiduciario, por algunos de los Propietarios y, en su caso, los Propietarios Adicionales, a cuyo patrimonio los Propietarios y, en su caso, los Propietarios Adicionales, aportaron todos los CBFIs que recibieron como contraprestación por la aportación de los Bienes Inmuebles Aportados y los Bienes Inmuebles Aportados Adicionales, según corresponda, al Patrimonio del Fideicomiso. Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes tendrán la facultad

<u>Términos</u>	<u>Definiciones</u>
	de determinar, de manera exclusiva, aquellos Propietarios y, en su caso, Propietarios Adicionales, que formarán parte del Fideicomiso de Control.
Fideicomitente	Significa Concentradora Fibra Danhos, S.A. de C.V.
Fideicomitente Adherente	Significa cualquier Propietario y/o Propietario Adicional que aporte los Bienes Inmuebles Aportados y/o los Bienes Inmuebles Aportados Adicionales, al Patrimonio del Fideicomiso, según corresponda, por cuya aportación adquirirá para efectos del Fideicomiso los derechos y obligaciones establecidos en el Fideicomiso y en el Convenio de Adhesión respectivo.
Fideicomitente Adherente Relevante	Significa todas y/o cualquiera de las personas integrantes de la Familia Daniel y la Familia Moussali, en la medida en que, directa o indirectamente, a través del Fideicomiso de Control, tenga el control de cuando menos el 3% (tres por ciento) de los CBFIs en circulación, conjunta o individualmente, en cualquier tiempo.
Fiduciario o Emisor	Significa Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso, o sus sucesores, cesionarios, o quien sea designado subsecuentemente como fiduciario de conformidad con el presente Fideicomiso.
Funds From Operations (FFO)	Significa el 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 y la fluctuación cambiaria.
Gastos de Emisión	Significa los gastos, derechos, honorarios y cualesquiera otros semejantes que se generen derivados o con motivo de cada Emisión.
Grupo Danhos	Significa un grupo de sociedades e individuos dedicado a desarrollar, financiar, construir, arrendar y administrar activos inmobiliarios principalmente en los segmentos comercial, de oficinas y usos mixtos, el cual aportó el Portafolio Inicial al Fideicomiso.
Indeval	Significa la S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. o quien lo sustituya por ministerio de ley.
Índice de Cobertura de Deuda	Tiene el significado que se atribuye a dicho término en la Cláusula 8.1, inciso (xx), inciso (b) del Fideicomiso.
Ingresos por Arrendamiento	Significa los ingresos obtenidos o relacionados por el otorgamiento del uso o goce de los Bienes Inmuebles (o cualquier parte de los mismos) derivados de los Contratos de Arrendamiento, conforme las disposiciones legales aplicables.
Ingresos por Servicios	Significa ingresos de cualquier tipo obtenidos, de manera enunciativa más no limitativa, eventos, mantenimiento, traspasos, servicios de recolección de basura, de agua, de electricidad y cualesquier otros servicios prestados a los Bienes Inmuebles, excluyendo los Ingresos por Arrendamiento.
Ingreso Neto Operativo	Se calcula deduciendo gastos operativos de las propiedades (excluyendo ingresos/gastos netos financieros, honorarios profesionales a partes no relacionadas y otros gastos no operativos y la Comisión por Asesoría), de los ingresos operativos de las propiedades.

<u>Términos</u>	<u>Definiciones</u>
Intermediarios Colocadores	Significa los Intermediarios Colocadores en México y los Intermediarios Internacionales en la Oferta Global.
Intermediarios Colocadores en México	Significa Casa de Bolsa BBVA México, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA México y Evercore Casa de Bolsa, S.A. de C.V. en la Oferta Global.
Intermediarios Internacionales	Significa Goldman, Sachs & Co., Evercore Group L.L.C. y Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. en la Oferta Global.
Inversiones en Bienes Inmuebles	Significa las inversiones que se realicen con cargo al Patrimonio del Fideicomiso en Bienes Inmuebles que sean adquiridos o construidos con los recursos obtenidos de las Colocaciones o de cualquier otra forma.
Inversiones en Negocios Conjunto	Significa las Inversiones en Bienes Inmuebles en las que exista una co-inversión con terceros, aprobadas por el Comité Técnico en términos de lo establecido por el Contrato de Fideicomiso.
Inversiones Permitidas	Significa las inversiones que se realicen con cargo al Patrimonio del Fideicomiso exclusivamente de conformidad con la Legislación Aplicable, que sean autorizadas para las Fibras.
IVA	Significa el impuesto previsto por la Ley del Impuesto al Valor Agregado.
Lease Spread	Compara en un mismo periodo de tiempo, el precio por metro cuadrado de Renta Fija de los contratos de arrendamiento renovados y de contratos de arrendamiento con nuevos arrendatarios con respecto al precio por metro cuadrado de los contratos de arrendamiento que vencieron o terminaron anticipadamente en ese mismo periodo.
Legislación Aplicable	Significa las leyes, reglamentos, decretos, circulares y demás ordenamientos jurídicos de carácter federal, estatal y/o municipal (incluyendo, sin limitar, de carácter ambiental) vigentes en México el Día en que se lleva a cabo cada Emisión y durante la vigencia del Fideicomiso.
Límite de Apalancamiento	Tiene el significado que se atribuye a dicho término en la Cláusula 8.1, inciso (xx), inciso (a) del Fideicomiso.
Liquidador	Tiene el significado atribuido en la Cláusula Vigésima Tercera, sección 23.3, inciso (i) del Fideicomiso.
LISR	Significa la Ley del Impuesto Sobre la Renta.
LMV	Significa la Ley del Mercado de Valores.
México	Significa los Estados Unidos Mexicanos.
Miembro Independiente	Significa cualquier persona que se ajuste a lo previsto en los artículos 24 segundo párrafo y 26 de la LMV y cuya independencia deberá de calificarse respecto de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, el Administrador y el Fiduciario.

<u>Términos</u>	<u>Definiciones</u>
Oferta en México u Oferta u Oferta Pública	Significa la oferta de CBFIs a que se refiere el Prospecto.
Oferta Global	Significa conjuntamente la Oferta en México y la Oferta Internacional.
Oferta Internacional	Significa la oferta privada al amparo de la Regla 144A (<i>Rule 144A</i>) de la Ley de Valores de 1933 de los Estados Unidos de América (<i>U.S. Securities Act of 1933</i>) y en otros países de conformidad con la Regulación S (<i>Regulation S</i>) de dicha Ley de Valores de 1933 y las disposiciones legales aplicables del resto de los países en que dicha oferta sea realizada.
Operaciones Iniciales	Significa las operaciones que hemos realizado para consolidar nuestro Portafolio Actual.
Partes Relacionadas	Tendrá el significado que se le atribuye a dicho término en la LMV.
Participación Controladora	Significa el Patrimonio o resultado de Fibra Danhos y de las Subsidiarias donde ejercer el control.
Participación No Controladora	Significa el Patrimonio o resultado de una Subsidiaria no atribuible, directa o indirectamente a Fibra Danhos.
Patrimonio del Fideicomiso	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Cuarta del Fideicomiso.
Pérdida en Renta	Significa las 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.
Pesos	Significa la moneda de curso legal en México.
Portafolio en Desarrollo Actual	Significa los bienes inmuebles y componentes de bienes inmuebles que actualmente se encuentran en desarrollo y/o fase conclusiva.
Portafolio en Desarrollo Inicial	Significa los bienes inmuebles y componentes de bienes inmuebles en desarrollo que fueron aportados al Fideicomiso con motivo de la Oferta Global (Toreo Parque Central, Torre Virreyes y los proyectos de expansión en Parque Tezontle y Parque Delta).
Portafolio en Operación Actual	Significa, conjuntamente, los Bienes Inmuebles que se encuentran en operación, es decir, Parque Alameda, Parque Delta (incluyendo la expansión que se llevó a cabo), Parque Duraznos, Parque Esmeralda, Parque Lindavista, Reforma 222, Parque Tezontle (incluyendo la expansión que se llevó a cabo), Parque Puebla (centro comercial, hotel y acuario Michin), Toreo Parque Central (centro comercial, oficinas A, B y C y hotel), Torre Virreyes, Vía Vallejo, Urbitec, Parque Virreyes, Parque Antenas (centro comercial y Feria Kataplum), Parque Tepeyac (incluyendo el Centro de entretenimiento y Cultural) y Parque Industrial Danhos Cuautitlán I (Nave I).
Portafolio en Operación Inicial	Significa los nueve inmuebles en operación que fueron aportados al Fideicomiso con motivo de la Oferta Global. (Parque Alameda, Parque Delta, Parque

<u>Términos</u>	<u>Definiciones</u>
Portafolio Actual	Durazos, Parque Esmeralda, Parque Lindavista, Reforma 222, Parque Tezontle, Urbitec y Parque Virreyes). Significa, conjuntamente, los Bienes Inmuebles que forman parte del Portafolio en Operación Actual y el Portafolio en Desarrollo Actual.
Portafolio Inicial	Significa el Portafolio el Operación Inicial y el Portafolio en Desarrollo Inicial.
Programa	Significa el programa de colocación de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios de deuda hasta por un monto de ocho mil millones de pesos, de largo plazo y con carácter de revolvente, mismo que fue aprobado por la Sesión del Comité Técnico de fecha 26 de abril de 2016 y autorizado por CNBV el 4 de julio de 2016, mediante oficio número 153/105728/2016. La estructura del Programa permite hacer emisiones de certificados bursátiles fiduciarios (deuda) denominados en UDIs o en Pesos.
Propietarios	Significa los Fideicomitentes Adherentes que aportaron al Patrimonio del Fideicomiso los Bienes Inmuebles Aportados, conforme a lo establecido en la Cláusula Segunda, sección 2.4. del Fideicomiso.
Propietarios Adicionales	Significa los Fideicomitentes Adherentes que, en su caso, aporten al Patrimonio del Fideicomiso los Bienes Inmuebles Aportados Adicionales, conforme a lo establecido en la Cláusula Segunda, sección 2.5. del Fideicomiso.
Prospecto	Significa el prospecto de colocación definitivo relacionado con cada Emisión de conformidad con las disposiciones legales aplicables.
Renta Fija	Significa renta fija mínima pagada por los arrendatarios de acuerdo con los contratos de arrendamiento.
Renta Variable	Significa 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.
Segundo Programa	Significa el programa de colocación de certificados bursátiles fiduciarios de deuda hasta por un monto de ocho mil millones de pesos, de largo plazo y con carácter de revolvente, mismo que fue aprobado por la Sesión del Comité Técnico de fecha 27 de octubre de 2020 y autorizado por CNBV el 20 de octubre de 2021, mediante oficio número 153/10026997/2021. La estructura del Segundo Programa permite hacer emisiones de certificados bursátiles fiduciarios (deuda) denominados en UDIs o en Pesos.
Utilidad Neta	Significa el 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 mantenimiento, operación, publicidad y otros; 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.
Valor Promedio	Significa el Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior a la fecha que se lleve a cabo dicho cálculo.

Resumen ejecutivo:

El presente Reporte Anual contiene Información Financiera disponible al 31 de diciembre de 2024, así como otra información referente al Patrimonio del Fideicomiso disponible a la presente fecha.

a) Fibra Danhos

Fibra Danhos es un fideicomiso mexicano constituido principalmente para desarrollar, arrendar, operar y adquirir activos inmobiliarios icónicos y de calidad premier en México. Estamos comprometidos con la transformación de áreas urbanas en el país y principalmente en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México. Nuestro propósito es crear, operar e innovar con conocimiento y pasión, desarrollando iconos inmobiliarios que destacan por su identidad y calidad premier. Mediante la adquisición, desarrollo, renovación y gestión de inmuebles, hemos logrado un impacto positivo en la sociedad, al mismo tiempo que ampliamos y diversificamos nuestro portafolio. Este abarca centros comerciales, oficinas, proyectos de usos mixtos, parques industriales y hoteles, todos ellos icónicos y de inmejorable calidad. Cada uno ubicado en lugares estratégicos y operando de manera sostenible, cumpliendo con los más altos estándares de construcción y diseño.

Nuestros valores constituyen pilares esenciales en nuestras políticas organizacionales, destacando la transparencia, la actitud de servicio, el trato equitativo y el respeto a la libre competencia. Estos principios fortalecen nuestras relaciones con los grupos de interés y son la base sobre la cual hemos construido la solidez de Fibra Danhos. 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, así como cumplir con nuestras obligaciones de pago frente a los tenedores de los Certificados de Deuda 16, de los Certificados de Deuda 17 y de los Certificados de Deuda 23L. Nuestro Portafolio Actual consiste de dieciocho inmuebles que incluyen centros comerciales, oficinas, proyectos de usos mixtos, industrial y sector turístico. Para mayor información respecto al desempeño financiero de Fibra Danhos ver la sección "4) INFORMACIÓN FINANCIERA" del presente Reporte.

(i) Sucesos clave de 2024

- Se completó en tiempo y forma el desarrollo integral de la primera fase de su proyecto industrial, Parque Industrial Danhos Cuautitlán I Nave I, el cual fue entregado en septiembre. Ubicado estratégicamente en el corredor CTT, el proyecto se enfoca en atender la creciente demanda de servicios logísticos en esta región. Cuenta con un Área Rentable Bruta de 103,190 m² y cumple con los más altos estándares de sostenibilidad, se encuentra en proceso de obtener una certificación LEED. También incursionamos en el sector turismo high-end. De manera conjunta con Marriott International, Fibra Hotel y Beyond Ventures se realizó 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.
- Hemos iniciado la fase de excavación y cimentación de la segunda fase de Parque Industrial Danhos Cuautitlán I Nave II, ya hemos firmado un contrato de arrendamiento. Esta nueva fase contará con aproximadamente 104,000 m² de Área Rentable Bruta, y al igual que la primera fase, estará enfocada en satisfacer la creciente demanda de servicios logísticos, reafirmando nuestro compromiso con el desarrollo estratégico y selectivo de espacios industriales.
- En línea con nuestra estrategia de mantener nuestros inmuebles en óptimas condiciones y como referentes en el mercado, Parque Tezontle, después de 17 años de operación, estuvo inmerso en un ambicioso proceso de remodelación. Esta inversión no solo buscó renovar su imagen, sino también mejorar su diseño comercial al incorporar un acceso directo a la plaza, con el objetivo de ofrecer una experiencia atractiva para sus visitantes. Además, una tienda ancla se encuentra en proceso de una renovación integral, lo que fortalecerá aún más su atractivo.
- Durante 2024, culminamos la instalación de sistemas fotovoltaicos en nueve de nuestras propiedades. Este sistema, con una capacidad instalada de 6,021 kWp, nos permitirá abastecer aproximadamente el 20% de las operaciones de nuestro

portafolio con energía limpia. Con la implementación de este proyecto, Fibra Danhos logrará reducir anualmente la emisión de 3,795 toneladas de CO₂e, lo que equivale a plantar 316,322 árboles.

- Durante 2024, los ingresos y el NOI consolidado crecieron 9.5% y 10.4%, mostrando incrementos en renta fija, variable e ingresos de estacionamiento. Asimismo, el AFFO registró 4,220.6 millones de pesos, y representó un crecimiento de 6.5% en relación al año anterior. En línea con lo establecido por nuestro Comité Técnico, la distribución trimestral se mantendrá en Ps. 0.45 por CBF, lo que representa 60% del AFFO, permitiéndonos destinar el flujo no distribuido al desarrollo de proyectos estratégicos.

(ii) Nuestro Portafolio Actual y Nuestro Portafolio en Operación Actual

Nuestro Portafolio Actual está compuesto por siete centros comerciales, cuatro edificios de oficinas, cuatro proyectos de usos mixtos, un parque industrial y cuatro propiedades en desarrollo; todos ellos inmuebles icónicos y de calidad premier, ubicados en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, en la Zona Metropolitana de la Ciudad de Puebla y en Quintana Roo, dentro de áreas con un alto producto interno bruto, o PIB, per cápita, o con una creciente actividad económica.

Al 31 de diciembre de 2024, el Portafolio en Operación Actual de Fibra Danhos estaba conformado por dieciséis propiedades con un ARB de 1,042,075 metros cuadrados con una tasa de ocupación de 89.3% propiedades totales.

Los inmuebles en nuestro Portafolio en Operación Actual consisten en:

- Siete centros comerciales con un total de aproximadamente 436,660 m² de ARB aproximadamente 41.9% (cuarenta y un punto nueve por ciento) de nuestro Portafolio en Operación Actual) que al 31 de diciembre de 2024 estaban rentados el 94.4% (noventa y cuatro punto cuatro por ciento) en términos de ARB;
- Cuatro edificios de oficinas con aproximadamente 123,584 m² de ARB aproximadamente 11.9% (once punto nueve por ciento) de nuestro Portafolio en Operación Actual) que al 31 de diciembre del 2024 estaban rentados al 90.5% (noventa punto cinco por ciento) en términos de ARB;
- Cuatro proyectos de usos mixtos, que incluyen componentes comerciales, de oficina y hotel, con un total de aproximadamente 378,642 m² de ARB. En conjunto, representan aproximadamente 36.3% (treinta y seis punto tres por ciento) de nuestro Portafolio en Operación Actual. Al 31 de diciembre de 2024, los proyectos de usos mixtos en nuestro Portafolio en Operación Actual estaban rentados en aproximadamente un 80.1% (ochenta punto uno por ciento) propiedades totales en términos de ARB.
- Una nave industrial con un total de 103,190 m² de ARB representa el 9.9% (nueve punto nueve por ciento) de nuestro Portafolio en Operación Actual) que al 31 de diciembre de 2024 estaban rentados el 100% (cien por ciento) en términos de ARB;

Quince propiedades se encuentran en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México (ZMCM). Según estimaciones recientes de la Encuesta Nacional de la Dinámica Demográfica (ENADID) 2023 del INEGI, la ZMCM alberga a más de 22 millones de habitantes, de los cuales aproximadamente el 53.8% se encuentran en el rango de edad de 15 a 49 años. Esta área concentra el 17% de la población nacional y el 18% del empleo formal, aportando cerca del 23% del Producto Interno Bruto (PIB) del país. Nuestros edificios de oficinas están situados en corredores estratégicos dentro de la ZMCM, caracterizados por una alta demanda de arrendamiento y niveles competitivos de renta. Específicamente, trece inmuebles se localizan a lo largo de un corredor de 10 kilómetros en la sección occidental de la avenida Periférico, una de las arterias más importantes de la ZMCM, que conecta las regiones este, sur, oeste y norte de la ciudad. Esta zona está rodeada de comunidades de clase media y alta, con infraestructura de alta calidad y un elevado gasto por parte de los consumidores, lo que propicia un entorno favorable para nuestras operaciones. Adicionalmente, dos de nuestros inmuebles, Parque Tezontle y Parque Las Antenas, están estratégicamente ubicados en la alcaldía Iztapalapa, en la zona oriente de la Ciudad de México. Iztapalapa es la demarcación territorial más poblada del país y se proyecta un incremento significativo en los ingresos domésticos de sus habitantes, lo que representa una oportunidad para el crecimiento de nuestras operaciones comerciales en la zona. Por otra parte, Parque Puebla, ubicado en la Zona Metropolitana de Puebla (ZMP), se sitúa en una región con más de 3.2 millones de habitantes, consolidándose como la cuarta zona metropolitana más grande de México, después del Valle de México, Guadalajara y Monterrey. Esta área es un centro urbano de gran actividad económica, lo que fortalece la posición estratégica de nuestro portafolio. Asimismo, Parque Tepeyac se desarrolló en una ubicación estratégica del nororiente de la Ciudad de México, convirtiéndolo en un importante centro de actividad social y comercial con un novedoso y atractivo concepto en esta zona de alta densidad poblacional, antes desatendida.

Por último, nuestro proyecto industrial ubicado en Cuautitlán, en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México (ZMCM), se encuentra estratégicamente localizado para atender las crecientes necesidades de logística y distribución en esta región clave. Este

desarrollo se beneficia de la cercanía con importantes vías de transporte y del acceso directo al corredor logístico del norte de la ZMCM, lo que lo convierte en un punto estratégico para empresas de logística, almacenamiento y distribución. Para fines de comparación, en este documento presentamos información de indicadores financieros y operativos correspondiente al periodo de 2024, 2023 y 2022 de nuestro Portafolio en Operación Actual.

Portafolio Fibra Danhos	Año de Apertura	Estado / Municipio	ARB	% de ARB	Ocupación	Cajones de Estacionamiento
Portafolio en Operación						
Portafolio en Operación Actual						
<i>Comercial</i>						
1. Parque Alameda	2003	Cuauhtémoc, CDMX	15,825	1.3%	99.3%	302
2. Parque Delta	2005/2016 (expansión)	Benito Juárez, CDMX	70,704	5.9%	99.2%	2,880
3. Parque Duraznos	2000	Miguel Hidalgo, CDMX	17,092	1.4%	94.5%	898
4. Parque Las Antenas	2018	Iztapalapa, CDMX	109,885	9.2%	90.3%	4,281
5. Parque Lindavista	2006	Gustavo A. Madero, CDMX	41,591	3.5%	99.1%	2,316
6.1 Reforma 222 (Comercial)	2007	Cuauhtémoc, CDMX	24,322	2.0%	98.9%	1,585
7.1 Parque Puebla	2017	Puebla, Puebla	71,458	6.0%	75.1%	3,222
7.2 Puebla (Hotel)	2019	Puebla, Puebla	9,596	0.8%	100.0%	70
8. Parque Tezontle	2007/2015 (expansión)	Iztapalapa, CDMX	68,327	5.7%	98.5%	3,151
9.1 Toreo Parque Central (Comercial)	2014	Naucalpan, Estado de México	92,575	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%	90.2%	4,499
15. Parque Tepeyac*	2022	Gustavo A. Madero, CDMX	44,760	3.7%	93.8%	1,780
Sub total Comercial			667,732	55.7%	93.3%	28,790
<i>Oficinas</i>						
6.2 Reforma 222 (Oficinas)	2007	Cuauhtémoc, CDMX	20,327	1.7%	58.5%	288
9.3 Toreo (Torres B y C)	2016	Naucalpan, Estado de México	68,682	5.7%	86.2%	1,314
9.4 Toreo (Torre A)	2017	Naucalpan, Estado de México	58,560	4.9%	36.4%	1,315
11. Parque Esmeralda	2000	Tlalpan, CDMX	34,151	2.8%	100.0%	1,636
12. Torre Virreyes	2015	Miguel Hidalgo, CDMX	68,771	5.7%	99.7%	2,285
13. Urbitec	2009	Miguel Hidalgo, CDMX	12,879	1.1%	26.2%	316
14. Parque Virreyes	1989	Miguel Hidalgo, CDMX	7,783	0.6%	74.4%	251
Sub total Oficinas			271,153	22.6%	75.3%	7,405
<i>Industrial</i>						
16.1 Parque Industrial Danhos Cuauhtlán I (Nave I)	2024	Cuauhtlán, Estado de México	103,190	8.6%	100.0%	0
Sub total Industrial			103,190	8.6%	100.0%	NA
Total Portafolio en Operación			1,042,075	86.9%	89.3%	36,195
Portafolio en Desarrollo						
16.2 Parque Industrial Danhos Cuauhtlán I (Nave II)	2025e	Cuauhtlán, Estado de México	104,290	10.0%	NA	0
17. The Ritz-Carlton, Cancún, Punta Nizuc	2027e	Cancún, Quintana Roo	NA	NA	NA	NA
18. Parque Industrial Danhos Palomas	2025e	Cuauhtlán, Estado de México	52,461	5.0%	NA	0
19. Parque Oaxaca		Oaxaca, Oaxaca	NA	NA	NA	NA
Total Portafolio en Desarrollo			156,751	15.0%	NA	NA
<i>Subtotal/ Prom. Pond. Comercial</i>			667,732	64.1%	93.3%	28,790
<i>Subtotal/ Prom. Pond. Oficinas</i>			271,153	26.0%	75.3%	7,405
<i>Subtotal/ Prom. Pond. Industrial</i>			103,190	9.9%	100.0%	NA
Total Portafolio Operación			1,042,075	100.0%	89.3%	36,195

* A Fibra Danhos le corresponde 50% del ARB

NOI, Renta Fija y Variable por propiedad

Fibras Danhos Portafolio en Operación Actual	Ingreso Neto Operativo (exc. Cus)				Renta Fija y Renta Variable			
	2024	2023	2022	Var %	2024	2023	2022	Var %
Comercial								
1. Parque Alameda	43,001,332	38,448,148	44,351,211	11.8%	52,891,430	46,851,311	46,903,430	12.9%
2. Parque Delta	635,778,533	612,675,056	569,625,193	3.8%	530,767,031	519,326,225	462,127,738	2.2%
3. Parque Duraznos	77,293,716	77,033,238	65,752,478	0.3%	73,284,939	70,686,953	63,647,459	3.7%
4. Parque Las Antenas	433,102,519	400,019,750	352,969,654	8.3%	425,264,199	389,324,111	346,969,459	9.2%
5. Parque Lindavista	399,676,743	377,159,871	365,788,783	6.0%	332,848,811	319,643,167	296,251,320	4.1%
6.1 Reforma 222 (Centro Comercial)	169,744,824	144,822,429	144,586,860	17.2%	163,543,058	140,915,815	138,813,521	16.1%
7.1 Parque Puebla	213,952,683	185,323,523	174,342,688	15.4%	219,963,952	197,592,608	188,098,532	11.3%
7.2 Hotel Puebla	30,596,677	28,114,750	26,080,520	8.8%	29,110,430	27,814,048	25,797,454	4.7%
8. Parque Tezontle	466,316,427	454,989,070	455,385,687	2.5%	434,473,434	413,604,542	396,058,564	5.0%
9.1 Toreo (Centro Comercial)	458,670,098	437,406,950	388,287,102	4.9%	426,002,485	402,476,069	362,353,400	5.8%
9.2 Toreo Hotel	73,177,672	68,560,480	63,872,295	6.7%	74,398,834	69,894,491	65,189,804	6.4%
10. Parque Vía Vallejo	240,779,259	280,326,375	233,910,206	-14.1%	291,123,723	300,432,739	252,272,015	-3.1%
15. Parque Tepeyac	417,948,063	221,166,042	(586,324)	89.0%	389,190,746	233,436,028	23,085,756	66.7%
Sub total Comercial	3,660,038,546	3,326,045,682	2,884,366,353	10.0%	3,442,863,072	3,131,998,107	2,667,568,452	9.9%
Oficinas								
6.2 Reforma 222 (Oficinas)	60,707,829	57,818,311	79,606,701	5.0%	72,558,621	68,374,993	92,252,883	6.1%
9.3 Toreo (Oficinas B&C)	274,369,172	247,102,377	230,678,386	11.0%	284,641,337	263,72378	247,911,274	7.9%
9.4 Toreo (Oficina A)	106,088,984	108,908,567	94,880,753	-2.6%	119,956,077	121,830,580	113,515,648	-1.5%
11. Parque Esmeralda	175,264,572	167,412,344	155,492,791	4.7%	186,661,098	178,348,472	165,417,765	4.7%
12. Torre Virreyes	634,124,681	583,331,975	598,186,193	8.7%	624,616,830	591,478,142	618,388,734	5.6%
13. Urbitec	12,760,857	14,787,626	13,722,222	-13.7%	18,965,062	20,246,518	19,290,374	-6.3%
14. Parque Virreyes	30,992,461	30,342,280	25,421,206	2.1%	36,365,443	35,676,650	31,415,027	1.9%
Sub total Oficinas	1,294,308,556	1,209,703,480	1,197,988,252	7.0%	1,343,764,468	1,279,678,533	1,288,191,705	5.0%
Total	4,954,347,102	4,535,749,162	4,082,354,605	9.2%	4,786,627,540	4,411,676,640	3,955,760,157	8.5%

Principales Indicadores Financieros

Indicadores Financieros	2024	2023	2022	Cambio %
Ingresos Totales	6,774,648,773	6,188,989,063	5,513,075,094	9.5%
Ingreso Neto Operativo	5,265,874,527	4,771,395,905	4,321,925,135	10.4%
EBITDA	4,404,979,918	3,946,793,719	3,548,486,630	11.6%
Utilidad neta	4,443,037,529	3,460,538,369	3,219,416,592	28.4%
Participación en Utilidad Neta no controladora	241,826,443	151,334,349		59.8%
FFO	3,570,427,681	3,267,016,889	3,160,094,474	9.3%
AFFO	4,220,584,886	3,962,178,792	3,815,361,879	6.5%
Distribución a tenedores de CBFIs	2,842,742,408	3,264,407,771	3,630,873,624	-12.9%
CBFIs con derechos económicos (DE)	1,579,301,338	1,555,369,327	1,512,437,481	1.5%
AFFO por CBFi con DE	2.6719	2.5469	2.5227	4.9%
NOI (exc. CU) por CBFi con DE	3.1791	2.9126	2.6884	9.1%
Contraprestación Única por CBFi con DE	0.1911	0.1321	0.1304	44.6%
Distribución por CBFi con DE	1.8000	2.1000	2.4007	-14.3%

Cifras Relevantes Balance General	31 de dic. 2024	31 de dic. 2023	31 de dic. 2022	Cambio %
Efectivo, equivalentes de efectivo	490,688,777	892,211,182	291,665,368	-45.0%
Impuestos por recuperar	291,261,042	479,729,904	473,046,517	-39.3%
Propiedades de inversión	73,574,641,815	69,945,400,990	67,975,844,867	5.2%
Total, activo	75,628,326,859	72,149,151,893	69,499,486,716	4.8%
Total, deuda	9,350,000,000	8,000,000,000	6,060,000,000	16.9%
Total, pasivo	11,797,768,928	10,095,749,860	8,126,328,217	16.9%
Total, patrimonio	63,830,557,932	62,053,402,033	61,373,158,500	2.9%
Nivel de endeudamiento (total deuda/total activo)	12.4%	11.1%	8.7%	127

Principales Indicadores Operativos

Indicadores Operativos	2024	2023	2022	Cambio %/pb
Área Rentable Bruta (000' m2)	1,086.8	982.6	984.1	10.6%
Tasa de Ocupación - Propiedades	89.5%	86.4%	85.1%	312
Totales				
Renta Fija Promedio Mensual por m2	\$495.8	\$460.1	\$453.7	7.8%
Costo de Ocupación	10.3%%	10.1%	10.2%	21
Tasa de Renovación	98.8%	98.3%	96.5%	50
Afluencia - Propiedades Totales	130,743,231	112,444,708	94,221,692	16.3%
Cartera Vencida	1.31%	2.33%	2.70%	-102
Pérdida en Renta	0.37%	1.02%	0.64%	-65
Lease Spread	5.4%	6.5%	3.6%	-109

Ocupación histórica y afluencia en nuestro Portafolio en Operación

Indicadores	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Afluencia (millones)	59.4	60.5	61	61.1	67	77.4	93.2	110.2	125.6	60.5	72.0	94.2	112.4	130.7
Ocupación (PT)	96.8%	98.5%	98.2%	97.7%	91.8%	88.1%	89.0%	90.6%	92.2%	86.5%	85.6%	85.1%	86.3%	89.5%

Al 31 de diciembre de 2024, teníamos aproximadamente 1,937 contratos de arrendamiento independientes con arrendatarios operando en un amplio rango de negocios, incluyendo tiendas departamentales, entretenimiento, alimentos, electrónica y comunicaciones, tiendas de especialidades, medios de comunicación y servicios financieros, entre otros. Tenemos un sólido historial de administración activa de nuestro negocio para asegurar una mezcla diversificada de arrendatarios de calidad, incluyendo la introducción de nuevas marcas a México.

Al 31 de diciembre de 2024, nuestros diez arrendatarios más significativos, en términos de Renta Fija, representaban aproximadamente el 24.0% de nuestra Renta Fija y aproximadamente el 39.5% del ARB de nuestro Portafolio en Operación Actual, sin ningún arrendatario que individualmente representara más de 4.2% de la Renta Fija o más de 6.1% del ARB atribuible a nuestro Portafolio en Operación Actual. La siguiente tabla muestra información relacionada con nuestros diez arrendatarios más significativos con base en la ARB ocupada en nuestro Portafolio en Operación Actual y Renta Fija contractual mensual al 31 de diciembre de 2024:

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%	12,530,817	3.1%
Moda y ropa	49,780	5.1%	12,976,423	3.2%
Entretenimiento	45,289	4.7%	3,443,748	0.9%
Tiendas departamentales, servicios financieros, telecom. y minorista	40,115	4.1%	10,105,622	2.5%
Hotelería	37,408	3.8%	10,770,948	2.7%
Oficinas	35,501	3.7%	15,960,091	4.0%
Entretenimiento	34,948	3.6%	349,650	0.1%
Moda y ropa	34,886	3.6%	16,803,497	4.2%
Entretenimiento	23,738	2.4%	6,126,428	1.5%
Entretenimiento	22,417	2.3%	7,011,894	1.8%
Total	383,869	39.5%	96,079,118	24.0%

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 2024:

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	634	191,246	19.7%	1,310,340,560	27.3%	571
2026	464	187,376	19.3%	1,006,112,849	21.0%	447
2027	436	142,761	14.7%	903,230,452	18.8%	527
2028	161	119,104	12.2%	451,557,974	9.4%	316
2029	150	84,738	8.7%	377,736,326	7.9%	371
Posterior	71	232,595	23.9%	736,230,156	15.3%	264
Indefinido ⁽³⁾	21	14,526	1.5%	16,470,444	0.3%	94
Total⁽⁵⁾	1,937	972,346	100%	4,801,678,762	100%	412

(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 2024.

(4) Renta anualizada significa la Renta Fija contractual mensual al 31 de diciembre de 2024 multiplicada por 12.

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

Al 31 de diciembre de 2024, 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 3.6 años. El promedio ponderado de la vigencia remanente de los contratos de arrendamiento en las propiedades comerciales es de 3.2 años, mientras que para oficinas e industrial es de 2.6 y 9.5 años, respectivamente.

(i) Propiedades en Desarrollo.

Durante 2024, comenzamos con el avance de la segunda fase de Parque Industrial Danhos Cuautitlán I Nave II, 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.

Fibra Danhos continua trabajando de manera conjunta con Marriott International, Fibra Hotel y Beyond Ventures en el proyecto The Ritz-Carlton Cancún, Punta Nizuc. 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.

Asimismo, 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.

Por último, 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.

(ii) Propiedades de Inversión

A continuación, se presenta un desglose de las Propiedades de Inversión:

	2024	2023	2022
Valor razonable			
Propiedades de inversión destinadas al arrendamiento ⁽¹⁾	\$ 71,651,746,000	\$ 68,670,369,000	\$ 67,594,993,998
Propiedades de inversión en proceso de construcción y costos por préstamos capitalizables. ⁽²⁾	1,575,520,875	1,056,010,452	380,850,869
Valor razonable de las propiedades de inversión	\$ 73,227,266,875	\$ 69,726,379,452	\$ 67,975,844,867

(1) Se integra por el Portafolio en Operación de Fibra Danhos al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022.

(2) Se integra por el Portafolio en Desarrollo de Fibra Danhos. Al 31 de diciembre de 2022, incluye principalmente el desarrollo del centro comercial y acuario de Parque Tepeyac. Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, incluye el desarrollo del Parque Industrial Cuautitlán y Palomas, principalmente.

	2024	2023	2022
Saldo al inicio del año	\$ 69,726,379,452	\$ 67,975,844,867	\$ 66,392,163,670
Inversión en Portafolio en Desarrollo ^{(1), (2)}	2,943,858,893	1,631,933,022	1,520,760,190
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión ⁽³⁾	557,028,530	118,601,563	62,921,007
Saldos al 31 de diciembre	\$ 73,227,266,875	\$ 69,726,379,452	\$ 67,975,844,867

(1) Al 31 de diciembre de 2024 las adiciones corresponden principalmente a obra en construcción del Parque Industrial Cuautitlán y Palomas, más capitalización de intereses. (2) Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 las adiciones corresponden principalmente a altas por incremento en obra en construcción de Parque Tepeyac, más remodelaciones en Parque Tezontle y Parque Esmeralda.

(3) Los ajustes al valor razonable de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022 fueron por \$ 557,028,530, \$ 118,601,563 y \$ 62,921,007 respectivamente.

El 10 de noviembre de 2022 se realizó la ceremonia de inauguración de su centro comercial. Parque Tepeyac ubicado en la zona norte de la Ciudad de México. El evento se llevó a cabo en medio de una gran concurrencia que celebró la nueva apertura. La inversión en el proyecto fue de 6,000 mdp, que representa la mayor inversión en los últimos años en la Alcaldía Gustavo A Madero.

Todas las propiedades de inversión del Fideicomiso se conservan bajo los intereses de dominio absoluto.

El valor razonable de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022 se llevó a cabo bajo las bases de una valuación la cual se efectuó en la fecha respectiva por valuadores independientes no relacionados con el Fideicomiso. Los cuales son miembros del Instituto de Valuadores de México, y cuentan con todos los requisitos necesarios y experiencia reciente en la valuación de propiedades en las ubicaciones pertinentes. El avalúo, se realizó de conformidad con las Normas Internacionales de Valuación y considera distintas técnicas de valuación bajo enfoques de ingresos, mercado y costos para estimar el valor razonable de sus propiedades de inversión y elige la que considera más apropiada dadas las circunstancias particulares de la propiedad y la disponibilidad de la información, buscando maximizar el uso de datos observables. Primero considera si puede utilizar precios actuales en un mercado activo para una propiedad similar en la misma ubicación y condiciones, y que está sujeta a arrendamientos y otros contratos similares.

Sin embargo, en la mayoría de los casos, utiliza una técnica de valuación de flujos descontados dada la disponibilidad de información. La técnica de valuación de flujos descontados requiere que se proyecten los flujos de caja periódicos esperados de una propiedad en operación o en desarrollo. Los flujos de efectivo periódicos esperados generalmente incluyen los ingresos considerando la ocupación e incobrabilidad menos gastos operativos. A estos flujos se les aplica una tasa de descuento apropiada, derivada de supuestos realizados por participantes en el mercado, para determinar el valor presente de los flujos asociados con la propiedad, que representa, su valor razonable.

La categorización de las mediciones del valor razonable en los distintos niveles de la jerarquía del valor razonable depende del grado en que se observan los datos de entradas en las mediciones del valor razonable y la importancia de los insumos para la medición del valor razonable.

No hubo transferencias entre los niveles 1 y 2 durante el año. Todas las propiedades de inversión del Fideicomiso son mantenidas bajo dominio absoluto.

Las valuaciones de propiedades de inversión generalmente califican como valuación Nivel 3 conforme a la jerarquía del valor razonable, siendo los principales datos de entrada la tasa de descuento, tasa de capitalización, tasas de inflación e ingresos y gastos a largo plazo.

b) Grupo Danhos

Fundado en 1976, Grupo Danhos es un grupo desarrollador de bienes raíces mexicano dedicado primordialmente al desarrollo, arrendamiento, operación y administración de centros comerciales, oficinas y proyectos de usos mixtos en la ZMCM. Con más de 49 (cuarenta y nueve) años de experiencia en el mercado inmobiliario en México, Grupo Danhos es pionero en el desarrollo de proyectos de usos mixtos y oficinas y estuvo entre los primeros que implementaron innovaciones tecnológicas en sus diseños arquitectónicos y operaciones, incluyendo fibra óptica, sistemas de seguridad de primer nivel, y entre otros *software* y servicios operacionales de monitoreo avanzados. Grupo Danhos es líder en la ejecución de proyectos complejos que representan retos técnicos, por lo que su experiencia es única, mientras aprovecha las habilidades de su equipo administrativo para identificar y desarrollar exitosamente propiedades que otros no tienen la capacidad o recursos para hacerlo. Grupo Danhos nació cuando los hermanos David y José Daniel decidieron diversificar su negocio de la industria textil a la industria de la construcción, enfocándose principalmente en propiedades de arrendamiento. Salvador Daniel se unió a Grupo Danhos hace 32 años y actualmente actúa como vicepresidente del Comité Técnico y Director General de nuestro Asesor. Grupo Danhos ha desarrollado más de 2.8 millones de metros cuadrados primordialmente de espacios comerciales y de oficinas de calidad premier, incluyendo también algunos proyectos residenciales selectos. El 8 de octubre de 2013, llevamos a cabo nuestra Oferta Global, y como parte de nuestras Operaciones Iniciales Grupo Danhos nos aportó todas sus propiedades icónicas y de calidad premier.

Actualmente, Grupo Danhos es propietario de ciertos inmuebles no desarrollados, así como de ciertos inmuebles que actualmente no satisfacen nuestros Criterios de Elegibilidad y/o no son proyectos viables de desarrollo o de redesarrollo.

Grupo Danhos se ha enfocado en desarrollar inmuebles con características atemporales diseñados por arquitectos premiados, y es pionero de innovaciones que se han convertido en estándares de la industria en México. Por ejemplo, Torre Virreyes es uno de los primeros edificios de oficinas en México en obtener la Certificación LEED Platino, de conformidad con los nuevos estándares establecidos por el U.S. *Green Building Council*; y nuestras propiedades Parque Lindavista, Reforma 222 y Tereo Parque Central obtuvieron el premio al mejor desarrollo inmobiliario de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios en 2007, 2008 y 2014, respectivamente. Grupo Danhos también ha sido pionero en identificar ubicaciones para nuevos desarrollos e incorporar tecnologías y diseños. Como ejemplo, Parque Delta, uno de nuestros centros comerciales, fue construido en la sede de lo que antes era un estadio de béisbol localizado en una zona consolidada con mucho tráfico y de clase media. Fue el primer centro comercial en la Ciudad de México que combinó una tienda departamental y un supermercado. Desde su apertura Parque Delta ha estado entre los centros comerciales más exitosos en la Ciudad de México en términos de número de visitantes, ventas y utilidades de sus arrendatarios por metro cuadrado. Los alrededores han mejorado con nuevos edificios de departamentos, tiendas, hoteles, restaurantes y una línea del Metrobús, un moderno y eficiente sistema de transporte por autobús diseñado para mejorar la movilidad en la Ciudad de México. Grupo Danhos fue el primer desarrollador en México en introducir escaleras eléctricas a los pisos de estacionamiento en centros comerciales y los primeros en introducir un sistema de estacionamiento automatizado en centros comerciales.

A partir de la conclusión de la Oferta Global y nuestras Operaciones Iniciales, ciertos miembros de Grupo Danhos participan en nuestra administración y operación. Creemos que nuestra relación con Grupo Danhos nos provee y proveerá con ventajas competitivas significativas comparado con otras FIBRAS y grupos mexicanos inmobiliarios en términos de identificación de

oportunidades de inversión, evaluación, desarrollo, adquisición, arrendamiento y administración con respecto a inmuebles de calidad premier que consolidarán nuestra posición como líder en inmuebles comerciales, de oficinas y de usos mixtos de calidad premier en México.

Nuestro Administrador, nuestro Asesor y nuestra Empresa de Servicios de Representación tienen acceso a una plataforma inmobiliaria integrada verticalmente, sólidas relaciones industriales, inteligencia de mercado y las capacidades de ejecución de Grupo Danhos. Por ejemplo, los integrantes de Grupo Danhos fueron los miembros fundadores de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios (ADI), la cual fue fundada en 1992.

Conforme a nuestro Contrato de Fideicomiso y los Convenios de Adhesión, mientras la Familia Daniel y los miembros de la Familia Moussali sean Fideicomitentes Adherentes Relevantes y el Fideicomiso de Control tenga al menos el 15% (quince por ciento) de los CBFIs en circulación, obtendrán un derecho preferente (i) para adquirir cualquier oportunidad de inversión inmobiliaria derivada en un futuro de cualquiera de ellos, siempre y cuando dicha oportunidad satisfaga nuestros Criterios de Elegibilidad los cuales, entre otros, requieren que los inmuebles sean de calidad premier y en los segmentos comercial, de oficina incluyendo de usos mixtos y, en caso de ser predios, que sean parte de un proyecto de desarrollo viable; y (ii) para adquirir cualquier inmueble en desarrollo o redesarrollo del cual ellos actualmente o más adelante sean dueños de la mayoría de los derechos de propiedad, ya sea colectiva o individualmente, que no cumpla con los Criterios de Elegibilidad, si en un futuro dicho inmueble satisface los Criterios de Elegibilidad a un precio de avalúo efectuado por un experto independiente, pagadero en CBFIs o efectivo a nuestra elección. Si no ejercemos el derecho de preferencia para adquirir un inmueble en desarrollo o redesarrollo propiedad de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes que cumpla con los Criterios de Elegibilidad, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes nos otorgarán el derecho de primera oferta si en un futuro, una vez desarrollado o re desarrollado el inmueble, y siempre que se cumpla con los Criterios de Elegibilidad, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes lo ofrecen en venta. Este derecho de primera oferta no nos será otorgado cuando no hayamos ejercido nuestro derecho de preferencia para adquirir un inmueble ya desarrollado y que cumpla con los Criterios de Elegibilidad. Creemos que este acceso único a futuras oportunidades de inversión en inmuebles derivados de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes y a ciertos inmuebles que están siendo desarrollados y los cuales actualmente los Fideicomitentes Adherentes Relevantes son propietarios de la mayoría de los derechos de propiedad, así como la sólida relación que ha establecido el equipo de funcionarios y personal clave de nuestro Asesor con arrendatarios clave y la comunidad local de corredores de bienes raíces e inversionistas, generará una fuente constante de oportunidades atractivas de inversión a través de las cuales podremos hacer crecer nuestro negocio.

c) Principales Eventos Relevantes

A continuación, se incluyen eventos relevantes publicados durante el ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2024, y a la fecha de publicación del presente Reporte Anual, para consultar los eventos relevantes publicados anteriormente, favor de referirse a los Reportes Anuales correspondiente a los ejercicios anteriores:

18 de enero de 2024: Notificación Comisión Federal de Competencia Económica- Evento relevante publicado en la página de BMV que puede consultarse en la siguiente liga: https://www.bmv.com.mx/docs-pub/eventfid/eventfid_1340433_17416-3_1.pdf

13 de febrero de 2024: Fibra Danhos. Información Operativa y financiera suplementaria Cuarto Trimestre 2023 (español). Evento relevante publicado en la página de BMV que puede consultarse en la siguiente liga: https://www.bmv.com.mx/docs-pub/eventfid/eventfid_1347063_17416-3_1.pdf

13 de febrero de 2024: Fibra Danhos. Información Operativa y financiera suplementaria Cuarto Trimestre 2023 (inglés). Evento relevante publicado en la página de BMV que puede consultarse en la siguiente liga: https://www.bmv.com.mx/docs-pub/eventfid/eventfid_1347065_17416-3_1.pdf

4 de marzo de 2024: PROYECTO DE RESOLUCIONES A ADOPTARSE EN LA ASAMBLEA DE TENEDORES DE FIBRA DANHOS A CELEBRARSE EL 20 DE MARZO DE 2024. Evento relevante publicado en la página de BMV que puede consultarse en la siguiente liga: https://www.bmv.com.mx/docs-pub/eventfid/eventfid_1352791_17416-3_1.pdf

4 de marzo de 2024: Presentación Asamblea Tenedores Marzo 2024 Español. Evento relevante publicado en la página de BMV que puede consultarse en la siguiente liga: https://www.bmv.com.mx/docs-pub/eventfid/eventfid_1352792_17416-3_1.pdf

4 de marzo de 2024: Presentación Asamblea Tenedores Marzo 2024 English. Evento relevante publicado en la página de BMV que puede consultarse en la siguiente liga: https://www.bmv.com.mx/docs-pub/eventfid/eventfid_1352793_17416-3_1.pdf

3 de abril de 2024: Fibra Danhos anuncia proyecto de instalación de sistema fotovoltaico con capacidad de 6.02 MWp energizando aproximadamente el 20% de su operación con fuentes limpias. Evento relevante publicado en la página de BMV que puede consultarse en la siguiente liga: https://www.bmv.com.mx/docs-pub/eventfid/eventfid_1361098_17416-3_1.pdf

18 de abril de 2024: Fibra Danhos. Información Operativa y financiera suplementaria Primer Trimestre 2024 (español). Evento relevante publicado en la página de BMV que puede consultarse en la siguiente liga: https://www.bmv.com.mx/docs-pub/eventfid/eventfid_1364816_17416-3_1.pdf

18 de abril de 2024: Fibra Danhos. Información Operativa y financiera suplementaria Primer Trimestre 2024 (ingles). Evento relevante publicado en la página de BMV que puede consultarse en la siguiente liga: https://www.bmv.com.mx/docs-pub/eventfid/eventfid_1364818_17416-3_1.pdf

23 de abril de 2024: Fibra Danhos declara distribución del Primer Trimestre 2024. Evento relevante publicado en la página de BMV que puede consultarse en la siguiente liga: https://www.bmv.com.mx/docs-pub/eventfid/eventfid_1366117_17416-3_1.pdf

29 de abril de 2024: RETRANSMISIÓN EEFF DICTAMINADOS 2023. Evento relevante publicado en la página de BMV que puede consultarse en la siguiente liga: https://www.bmv.com.mx/docs-pub/eventfid/eventfid_1368924_17416-3_1.pdf

20 de mayo de 2024: Fibra Danhos informa avances Comerciales en Portafolio Industrial Evento relevante publicado en la página de BMV que puede consultarse en la siguiente liga: https://www.bmv.com.mx/docs-pub/eventfid/eventfid_1375989_17416-3_1.pdf

1 de julio de 2024: Movimientos suscitados el día de hoy en la operación de valores. Evento relevante publicado en la página de BMV que puede consultarse en la siguiente liga: https://www.bmv.com.mx/docs-pub/eventfid/eventfid_1387466_17416-3_1.pdf

25 de julio de 2024: Fibra Danhos. Información Operativa y financiera suplementaria Segundo Trimestre 2024 (español). Evento relevante publicado en la página de BMV que puede consultarse en la siguiente liga: https://www.bmv.com.mx/docs-pub/eventfid/eventfid_1394349_17416-3_1.pdf

25 de julio de 2024: Fibra Danhos. Información Operativa y financiera suplementaria Segundo Trimestre 2024 (ingles). Evento relevante publicado en la página de BMV que puede consultarse en la siguiente liga: https://www.bmv.com.mx/docs-pub/eventfid/eventfid_1394351_17416-3_1.pdf

29 de julio de 2024 Fibra Danhos declara distribución del Segundo Trimestre 2024. Evento relevante publicado en la página de BMV que puede consultarse en la siguiente liga: https://www.bmv.com.mx/docs-pub/eventfid/eventfid_1395374_17416-3_1.pdf

9 de octubre de 2024: Marriott International, FibraHotel, Fibra Danhos and Beyond Ventures announce the highly anticipated return of The Ritz-Carlton brand to Cancun Evento relevante publicado en la página de BMV que puede consultarse en la siguiente liga: https://www.bmv.com.mx/docs-pub/eventfid/eventfid_1411046_17416-3_1.pdf

9 de octubre de 2024: Marriott International, FibraHotel, Fibra Danhos y Beyond Ventures anuncian el esperado regreso de la marca The Ritz-Carlton a Cancún. Evento relevante publicado en la página de BMV que puede consultarse en la siguiente liga: https://www.bmv.com.mx/docs-pub/eventfid/eventfid_1411048_17416-3_1.pdf

29 de octubre de 2024: Fibra Danhos. Información Operativa y financiera suplementaria Tercer Trimestre 2024 (español). Evento relevante publicado en la página de BMV que puede consultarse en la siguiente liga: https://www.bmv.com.mx/docs-pub/eventfid/eventfid_1415525_17416-3_1.pdf

29 de octubre de 2024: Fibra Danhos Información Operativa y financiera suplementaria Tercer Trimestre 2024 ingles. Evento relevante publicado en la página de BMV que puede consultarse en la siguiente liga: https://www.bmv.com.mx/docs-pub/eventfid/eventfid_1415530_17416-3_1.pdf

29 de octubre de 2024: Fibra Danhos Información Operativa y financiera suplementaria Tercer Trimestre 2024 ingles Evento relevante publicado en la página de BMV que puede consultarse en la siguiente liga: https://www.bmv.com.mx/docs-pub/eventfid/eventfid_1415538_17416-3_1.pdf

30 de octubre de 2024: DECLARACIÓN DISTRIBUCIÓN 3T24. Evento relevante publicado en la página de BMV que puede consultarse en la siguiente liga: https://www.bmv.com.mx/docs-pub/eventfid/eventfid_1416035_17416-3_1.pdf

20 de febrero de 2025: Fibra Danhos. Información Operativa y financiera suplementaria Cuarto Trimestre 2023 (español). Evento relevante publicado en la página de BMV que puede consultarse en la siguiente liga: https://www.bmv.com.mx/docs-pub/eventfid/eventfid_1442711_17416-3_1.pdf

20 de febrero de 2025: Fibra Danhos. Información Operativa y financiera suplementaria Cuarto Trimestre 2023 (inglés). Evento relevante publicado en la página de BMV que puede consultarse en la siguiente liga: https://www.bmv.com.mx/docs-pub/eventfid/eventfid_1442717_17416-3_1.pdf

21 de febrero de 2025: DECLARACIÓN DISTRIBUCIÓN 4T24. Evento relevante publicado en la página de BMV que puede consultarse en la siguiente liga: https://www.bmv.com.mx/docs-pub/eventfid/eventfid_1442854_17416-3_1.pdf

10 de marzo de 2025: Presentación Asamblea de Tenedores Marzo 2025. Español. Evento relevante publicado en la página de BMV que puede consultarse en la siguiente liga: https://www.bmv.com.mx/docs-pub/eventfid/eventfid_1447804_17416-3_1.pdf

10 de marzo de 2025: Presentación Asamblea de Tenedores Marzo 2025. Inglés. Evento relevante publicado en la página de BMV que puede consultarse en la siguiente liga: https://www.bmv.com.mx/docs-pub/eventfid/eventfid_1447805_17416-3_1.pdf

10 de marzo de 2025. Proyecto de Resoluciones a Adoptarse en la Asamblea de Tenedores de Fibra Danhos a celebrarse el 31 de marzo de 2025. Evento relevante publicado en la página de BMV que puede consultarse en la siguiente liga: https://www.bmv.com.mx/docs-pub/eventfid/eventfid_1447806_17416-3_1.pdf

d) Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales

A la fecha del presente, Fibra Danhos no tiene ningún proceso judicial o arbitral relevante que reportar.

No obstante, lo anterior, la Comisión Federal de Competencia Económica (“**COFECE**”) inició una investigación por la probable existencia de prácticas monopólicas absolutas en el mercado del arrendamiento de espacios inmobiliarios no residenciales en territorio nacional, misma que fue radicada en el expediente IO-004-2020 (el “**Expediente**”). El 16 de enero de 2024, Fibra Danhos fue notificado de un Dictamen de Probable Responsabilidad (“**DPR**”) emitido por la Autoridad Investigadora (“**AI**”) en el Expediente, en el que COFECE inició un procedimiento administrativo seguido en forma de juicio contemplado en la Ley Federal de Competencia Económica para determinar si, a juicio de dicha autoridad, Fibra Danhos infringió la ley aplicable e implementar las medidas que considere necesarias, las cuales, una vez desahogado el procedimiento administrativo correspondiente, serán resueltas por el Pleno de la COFECE.

La resolución de COFECE que ponga fin al procedimiento seguido en forma de juicio no sería definitiva y resultaría potencialmente impugnabile en los juzgados y tribunales especializados en materia de competencia económica. A pesar de que no es posible predecir en este momento qué efectos tendrá este procedimiento en la condición financiera de Fibra Danhos, consideramos que existen probabilidades de éxito de la impugnación vía judicial de la posible resolución.

Se trata de una Investigación iniciada por la AI, en el marco de la pandemia de COVID 19, como resultado de ciertas renegociaciones de rentas a la baja con un gran número de nuestros arrendatarios, cuya finalidad fue la de preservar las fuentes de trabajo de miles de familias mexicanas y la viabilidad económica de nuestros socios comerciales, dándoles la posibilidad de seguir operando sus negocios durante el tiempo que las autoridades competentes dictaron las medidas extraordinarias, en este período denominado en el ámbito internacional como “The Great Lockdown.” Las acciones acordadas bilateralmente entre Fibra Danhos y cada uno de sus arrendatarios, han sido en todo momento, estrictamente apegadas a derecho y dieron como resultado que, al término de la pandemia, más del 98% de nuestros locatarios afectados pudieron reactivar sus negocios y aportar a la estabilización de la economía con la preservación de miles de empleos. Fibra Danhos, ha dado respuesta puntual a cada uno de los señalamientos que contiene, haciendo uso de los derechos de audiencia y defensa que la Constitución y las leyes aplicables le otorgan.

e) Cumplimiento del Plan de Negocios

Nuestro portafolio actual consta de 16 inmuebles en operación y 4 en desarrollo, que incluyen centros comerciales, oficinas, proyectos de usos mixtos, naves industriales y proyectos en el sector turístico; todos ellos inmuebles icónicos y de calidad premier, ubicados en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, en la Zona Metropolitana de la Ciudad de Puebla y en Quintana Roo.

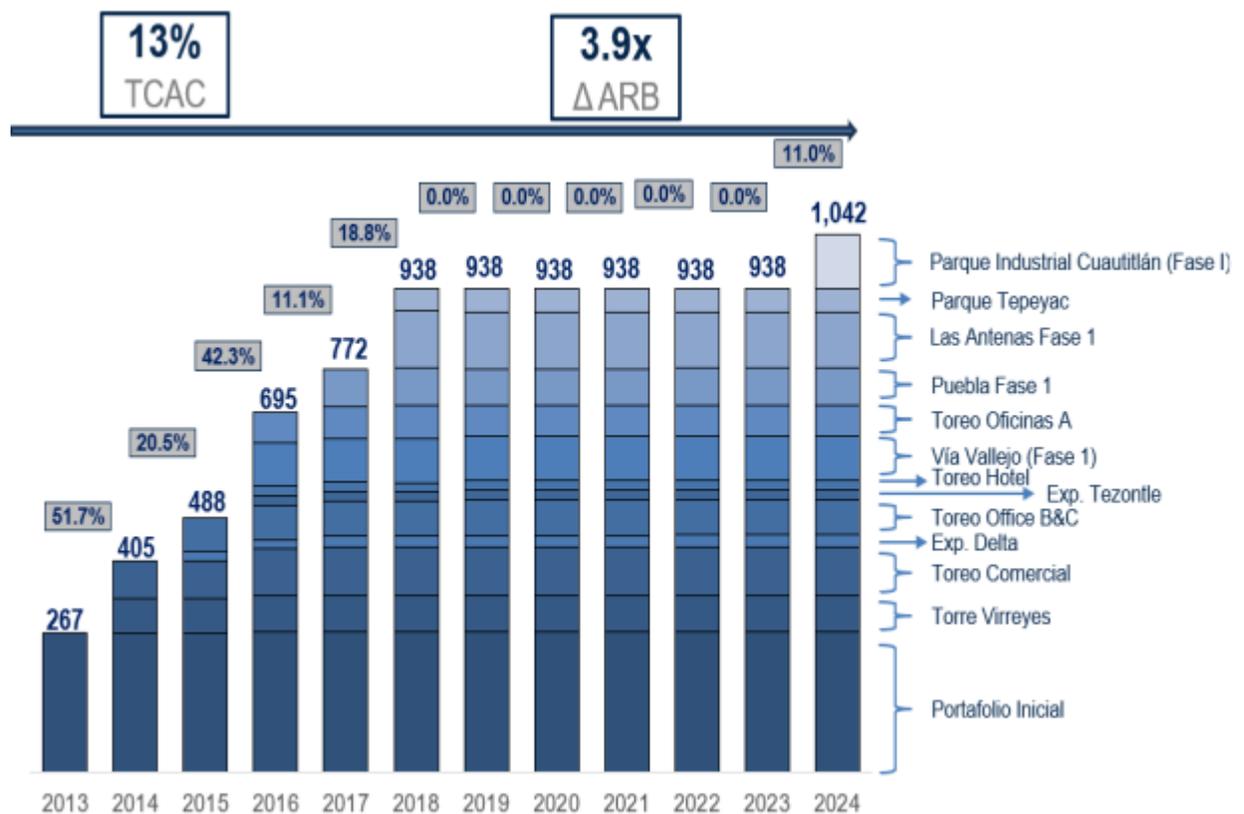
Hemos multiplicado el ARB de nuestro Portafolio en Operación Inicial más de 3.9 veces y hemos añadido más de 775,000 metros cuadrados de calidad premier a nuestro portafolio desde octubre de 2013.

Evolución esperada del ARB (Operación vs. Desarrollo)

Fibra Danhos	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Portafolio en Operación	49%	60%	79%	88%	96%	96%	96%	96%	100%	100%	87%
Portafolio en Desarrollo pre-OPI	23%	12%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Portafolio en Desarrollo post-OPI	28%	28%	21%	12%	4%	4%	4%	4%	0%	0%	13%
Total	100%										

El ARB que se muestra en la tabla anterior es el ARB estimado total del Portafolio en Operación al final de cada año

Trayectoria desde nuestra Oferta Global



f) Acontecimientos Recientes

Asamblea de Tenedores del 31 de marzo de 2025

El 31 de marzo del 2024 se celebró una Asamblea General de Tenedores de CBFIs. En dicha Asamblea se resolvió, entre otros:

(i) La aprobación de los estados financieros auditados para el ejercicio fiscal 2024.

(ii) El nombramiento y/o ratificación de cada uno de los Miembros del Comité Técnico de la siguiente forma:

- a) Se aprobó ratificar al señor David Daniel Kabbaz Chiver como Miembro Propietario y a la señora Celia Daniel Kabbaz Zaga como Miembro Suplente del señor David Daniel Kabbaz Chiver.
- b) Se aprobó ratificar al señor Salvador Daniel Kabbaz Zaga como Miembro Propietario y al señor Elías Mizrahi Daniel como Miembro Suplente del señor Salvador Daniel Kabbaz Zaga.
- c) Se aprobó ratificar al señor David Daniel Kabbaz Cherem como como Miembro Propietario y al señor José Daniel Kabbaz Cherem como Miembro Suplente del señor David Daniel Kabbaz Cherem.
- d) Se aprobó ratificar al señor Luis Moussali Mizrahi como como Miembro Propietario y al señor Eduardo Moussali Mustri como Miembro Suplente del señor Luis Moussali Mizrahi.
- e) Se aprobó ratificar al señor Isaac Becherano Chiprut como Miembro Propietario y al señor Gastón Becherano Maya como Miembro Suplente del señor Isaac Becherano Chiprut.
- f) Se aprobó ratificar a la señora Blanca Estela Canela Talancón como Miembro Propietario y al señor David Cherem Daniel como Miembro Suplente de la señora Blanca Estela Canela Talancón.
- g) Se aprobó ratificar al señor Lino de Prado Sampedro como Miembro Propietario y a la señora María José de Prado Freyre como Miembro Suplente del señor Lino de Prado Sampedro.
- h) Se aprobó ratificar al señor Adolfo Kalach Romano como Miembro Propietario y al señor Rafael Kalach Romano como Miembro Suplente del señor Adolfo Kalach Romano.
- i) Se aprobó ratificar al señor Francisco Gil Diaz como Miembro Independiente del Comité Técnico del Fideicomiso.
- j) Se aprobó ratificar al señor José Antonio Chedraui Obeso como Miembro Independiente del Comité Técnico del Fideicomiso.
- k) Se aprobó ratificar a la señora Pilar Aguilar Pariente como Miembro Independiente del Comité Técnico del Fideicomiso.
- l) Se aprobó ratificar al señor Pedro Carlos Aspe Armella como Miembro Independiente del Comité Técnico del Fideicomiso.
- m) Se aprobó ratificar Michell Nader Schekaibán como secretario no miembro del Comité Técnico y de Ana Paula Telleria Ramírez como su suplente.

Adicionalmente, se ratificó la calidad de independiente de los Miembros Independientes del Comité Técnico.

(iii) La aprobación de llevar el Plan de Recompras por el periodo comprendido a partir del 31 de marzo de 2025 y hasta el 30 de marzo de 2026 en los siguientes términos:

Características de las Recompras:

- Número máximo de CBFIs que pueden ser objeto de recompras: la Asamblea de Tenedores aprobó un monto máximo de CBFIs que pueden ser objeto de recompras, equivalente al 5% de la totalidad de los CBFIs en circulación por Fibra Danhos computando dicho porcentaje el día que se lleve a cabo cualquier Recompra, por el ejercicio comprendido del 31 de marzo de 2025 y hasta el 30 de marzo de 2026.

- Monto Máximo que podrá ser destinado a recompras: la Asamblea de Tenedores aprobó un monto máximo de recursos que podrá ser destinado a recompras durante el periodo comprendido a partir del 31 de marzo de 2025 y hasta el 30 de marzo de 2026 sea la cantidad que resulte de multiplicar el número de CBFIs emitidos por 5% (cinco por ciento) por el precio promedio ponderado de cierre de cotización de los CBFIs en la BMV de los últimos 90 (noventa) días naturales. Lo anterior, computado el día que se lleve a cabo cualquier recompra.
- Destino de los CBFIs objetos de recompras: Cualquier CBFI que sea materia de una recompra será resguardado en Tesorería del Fideicomiso y dejará de contar con derechos económicos y corporativos a partir de ese momento y hasta en tanto (a) el Comité Técnico decida otorgarles derechos económicos y/o corporativos, y/o (b) sean recolocados entre el gran público inversionista en los términos de la Legislación Aplicable o cancelado.
- El Administrador informó a los presentes que a esta fecha se han recomprado cero Certificados, que representa el 0% del monto máximo para la Recompra aprobado por la Asamblea de Tenedores de fecha 20 de marzo de 2024.

g) Nuestra Administración

El manejo y la administración diaria de nuestro negocio lo lleva a cabo nuestro Administrador, el cual es una sociedad subsidiaria de nosotros: Administradora Fibra Danhos, S.C. Sociedad civil mexicana que inicialmente está compuesta por aproximadamente 372 empleados la mayoría de los cuales tienen experiencia administrando los inmuebles en nuestro Portafolio Actual. Somos asesorados externamente por nuestro Asesor DSD1, S.C., una sociedad civil mexicana que nos ayuda en formular e implementar nuestras estrategias de inversión y financieras. Nuestro Asesor se constituyó el 23 de julio de 2013, con el único objeto de asistirnos y se dedica exclusivamente a nuestros asuntos. Adicionalmente, nuestra Empresa de Servicios de Representación, DSD2, S.C., lleva a cabo ciertos servicios de comercialización y representación frente a los inquilinos de nuestros Bienes Inmuebles. Nuestro Administrador, nuestro Asesor y nuestra Empresa de Servicios de Representación se dedican exclusivamente a nuestros asuntos.

De acuerdo con los términos del Contrato de Asesoría en Planeación, nuestro Asesor tiene derecho a recibir una comisión anual, en cada año natural y pagadera trimestralmente, como contraprestación por los servicios prestados a Fibra Danhos, salvo por aquellas cantidades que sean solicitadas por el Asesor al Fideicomiso a ser pagadas en efectivo para ser destinadas al pago de impuestos relacionados con la Contraprestación Anual, en CBFIs con el número de CBFIs que resulte de dividir la cantidad equivalente a: (i) (a) un porcentaje fijo del valor en libros no depreciado del Portafolio Inicial, excluyendo (x) los componentes de oficina y hotel de Toreo, (y) las expansiones potenciales en Parque Tezontle y en otras propiedades del Portafolio en Operación y (z) efectivo, más el correspondiente IVA, porcentaje que incrementará del factor 0.75% (punto setenta y cinco por ciento) en 2013 y 2014 al factor 1.0% (uno por ciento) en 2018, (con un incremento en una base lineal de 0.0625% (punto cero seiscientos veinticinco por ciento) cada año, y (b) el factor 1.0% (uno por ciento) del valor en libros, no depreciado, del resto de los activos del Fideicomiso, excluyendo efectivo, más IVA, en el supuesto de que el Comité Técnico del Fideicomiso determine registrar los activos del Fideicomiso a valor de mercado; o (ii) el factor de 1.0% (uno por ciento) del valor en libros, no depreciado, de los activos del Fideicomiso, excluyendo efectivo, ajustado por inflación anualmente, más el correspondiente IVA, si en un futuro de conformidad con lo establecido bajo IFRS (por sus siglas en inglés) el Comité Técnico del Fideicomiso determina llevar los registros contables de los Bienes Inmuebles a costo histórico depreciable, en virtud de que dicho cambio da lugar a que los estados financieros proporcionen información más relevante y fiable sobre los efectos de las transacciones, otros eventos o condiciones sobre la situación financiera del Fideicomiso, el rendimiento financiero o los flujos de efectivo; entre el valor unitario de los CBFIs, considerando como tal el precio ponderado por volumen que resulte de las cotizaciones diarias^(B) del período que corresponda al pago.

No se pagarán al Asesor comisiones por adquisición de activos, de incentivo o cualesquier otras comisiones basadas en el rendimiento de nuestros CBFIs.

Salvo por las cantidades en efectivo que el Asesor solicite al Fideicomiso para ser destinadas al pago de impuestos relacionados con la Contraprestación Anual, la Contraprestación Anual deberá pagarse en CBFIs en los términos establecidos en el párrafo anterior.

De acuerdo con los términos de nuestro Contrato de Administración reembolsaremos todos los gastos netos erogados por nuestro Administrador. Asimismo, durante 2024, nuestro Administrador recibió una contraprestación por sus servicios pagadera mensualmente, \$96,529.59 (Noventa y seis mil quinientos veintinueve pesos 59/100 M.N.) por los primeros diez meses y \$ 101,124.40 (Ciento un mil ciento veinticuatro pesos 40/100 M.N.) por los últimos dos meses del año. Esperamos que el ingreso

excedente generado por nuestro Administrador sea distribuido periódicamente a nosotros, como único propietario de nuestro Administrador.

De acuerdo con los términos del Contrato de Servicios de Representación, la Empresa de Servicios de Representación tiene derecho a recibir una comisión mensual equivalente al 2% (dos por ciento) del total de los ingresos facturados sobre los Bienes Inmuebles, efectivamente depositados en la cuenta del Fideicomiso que corresponda en el mes inmediato anterior, más el IVA correspondiente. Nosotros somos responsables por el pago de todas las comisiones y honorarios pagaderas a los corredores de bienes raíces acordadas por nuestra Empresa de Servicios de Representación en nuestra representación.

El equipo de funcionarios y personal clave de nuestro Asesor es presidido por su Director General, Salvador Daniel, su Directora Ejecutiva de Administración, Blanca Canela, su Director de Desarrollo de Negocios, Jorge Gamboa y por su Director de Construcción José Benghira. Nuestro Comité Técnico está presidido por David Daniel y Vicepresidente Salvador Daniel.

David Daniel Kabbaz Chiver es Presidente de nuestro Comité Técnico. Uno de los socios fundadores de Grupo Danhos, con más de 47 años de experiencia en el desarrollo y la administración de activos inmobiliarios icónicos y de calidad premier, así como en adquisiciones y financiamiento de proyectos inmobiliarios y en la gestión de riesgos. Reconocido por su integridad y méritos profesionales, fue presidente y actualmente forma parte del Consejo Consultivo de Presidentes de la Comunidad Monte Sinaí Judía de México y ha tenido puestos clave en diversas instituciones y organizaciones de la comunidad judía nacional e internacional, incluyendo el de Gobernador de la Universidad de Tel Aviv en 1990. Participa activamente en actividades filantrópicas atendiendo temas de educación, salud y deporte; además es miembro de los “300 líderes más influyentes de México”, reconocimiento otorgado por la publicación Líderes Mexicanos, por su visión inmobiliaria y capacidad de transformar el entorno de las comunidades donde se ubican sus desarrollos. Cuenta con estudios de Arquitectura en la Universidad Nacional Autónoma de México.

Salvador Daniel Kabbaz Zaga es Director General del Asesor y Vicepresidente de nuestro Comité Técnico. Cuenta con más de 32 años de experiencia en bienes raíces, incluyendo diseño, desarrollo y administración de desarrollos de usos mixtos de calidad premier. Antes de incorporarse a Grupo Danhos en 1993, Salvador Daniel realizó diversos proyectos arquitectónicos en la Ciudad de México. Su capacidad de concebir proyectos innovadores y sustentables en zonas urbanas de alta densidad poblacional y su habilidad en la gestión y dirección de los desarrollos ha sido clave en el crecimiento del portafolio de activos de Fibra Danhos, que se considera como referente inmobiliario del mercado mexicano. Ha sido reconocido por sus habilidades empresariales y solvencia moral, desempeñado diversos cargos y participando en actividades filantrópicas en la Comunidad Monte Sinaí Judía de México. También ha demostrado su liderazgo en el sector, ocupó la Presidencia de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios (ADI) y actualmente, es presidente de la Asociación Mexicana de Fibras (AMEFIBRA). Además, es miembro de los “300 líderes más influyentes de México”, reconocimiento otorgado por la publicación Líderes Mexicanos. Es licenciado en Arquitectura por la Universidad Anáhuac del Norte, y cursó estudios de maestría en Administración de Empresas Inmobiliarias y Constructoras en la Universidad de Madrid.

Blanca Canela Talancón es Directora Ejecutiva de nuestro Administrador. Colabora en Grupo Danhos desde 1988 y funge como Directora Ejecutiva de Administradora Fibra Danhos desde de la colocación de Fibra Danhos como empresa pública en octubre de 2013. A lo largo de su trayectoria ha tenido roles directivos y de alta gerencia en áreas de Administración, Planeación Financiera, Tesorería, Planeación Fiscal, Contabilidad y Comercialización. Blanca se integró al Comité Técnico de Fibra Danhos en 2021. Participa activamente en diversas organizaciones incluyendo la AMEFIBRA, donde se desempeñó como Tesorero en el periodo de 2014 a 2018; Mujeres Poderosas Forbes de 2019 a la fecha; del Consejo Consultivo Metropolitano de CitiBanamex de 2020 a la fecha, así como del Consejo de HSBC México. Tiene una licenciatura en Contaduría Pública por el Instituto Politécnico Nacional (ESCA), una maestría en Finanzas por el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey y cuenta con diversos cursos de especialización en México y en el extranjero incluyendo diplomados en alta dirección y fiscal.

Jorge Gamboa de Buen es el Director de Desarrollo de Negocios de nuestro Asesor. Se unió a Grupo Danhos en 2000, y tiene más de 46 años de experiencia en temas inmobiliarios. Previo a unirse a Grupo Danhos, era Coordinador General de Reordenación Urbana del Departamento del Distrito Federal. Asimismo, cuenta con una Maestría en Planificación Urbana por el Politécnico de Oxford, Inglaterra; y ha sido Profesor de Urbanismo en diversas universidades nacionales de reconocido prestigio. Es licenciado en Arquitectura por la Universidad Iberoamericana.

José Benghira Sacal es el Director de Construcción de nuestro Asesor. Se unió a Grupo Danhos en 2001, y desde entonces ha desempeñado el puesto de Director de Construcción de Grupo Danhos. Previo a unirse a Grupo Danhos, trabajó durante 7 años en la industria de construcción vivienda. Es Ingeniero Civil por la Universidad Iberoamericana.

Los señores David Daniel, Salvador Daniel, Blanca Canela, Jorge Gamboa y José Benghira, tienen más de 200 años de experiencia acumulada en diversos aspectos de la industria inmobiliaria mexicana y han operado en variedad de negocios y ciclos

económicos. Esperamos beneficiarnos de su entendimiento sustancial y conocimiento estratégico de nuestra industria mientras llevamos a cabo nuestra estrategia de negocio y continuamos desarrollando, creciendo y operando un portafolio inmuebles icónicos y de calidad premier, generadores de ingresos en México que esperamos provean a los tenedores de nuestros CBFIs con rendimientos atractivos ajustados por riesgo a largo plazo, a través de distribuciones estables de nuestros ingresos netos gravables, según sea determinado por nuestro Comité Técnico.

h) Oportunidades de Mercado

Esperamos que la experiencia que tiene el equipo de gestión de nuestro Asesor junto con su visión del mercado inmobiliario mexicano que les permite transformar zonas enteras de la Ciudad de México a través del desarrollo de proyectos inmobiliarios icónicos y de calidad premier nos distingan de nuestros competidores. Somos principalmente desarrolladores, no consolidadores. Nuestra experiencia se extiende a través de toda la cadena de valor desde la concepción de una idea de inversión y en el subsecuente análisis de viabilidad, a la selección y adquisición de predios; desde la preparación del plan ejecutivo, a la obtención de los permisos y licencias, desde la contratación en general y la supervisión de la construcción, a la comercialización y administración inmobiliaria. Esta amplia experiencia nos da una capacidad única de crecimiento continuo y evolucionar en la oferta de nuestros productos de desarrollos icónicos y de calidad premier. En nuestro beneficio, las condiciones actuales del mercado, entre otras razones, son favorables para el desarrollo de una extensiva línea de proyectos de alto impacto y oportunidades de inversión de inmuebles calidad premier.

ASPECTOS GENERALES DEL MERCADO INMOBILIARIO		NUESTRAS VENTAJAS COMPETITIVAS	
El espacio comercial per cápita de México es bajo	El espacio total per cápita es menor en México que para sus socios comerciales principales, generando una oportunidad de crecimiento adicional.	Visión única de negocio	Nuestra capacidad de elegir ubicaciones premier para nuevos desarrollos y para fusionar tierra en donde la misma es escasa nos permite generar oportunidades atractivas de inversión que serán difíciles de replicar por nuestra competencia en mercados selectos y de altos rendimientos.
Una creciente clase media en México y estabilidad macroeconómica	<p>En los últimos 20 años la clase media en México ha experimentado un crecimiento significativo, lo que, de la mano con la estabilidad macroeconómica, ha llevado a un incremento en el crédito y el gasto de consumo.</p> <p>El desarrollo económico de México y el impulso a la creación del empleo (el perfil exportador de México se tradujo en una mayor creación de puestos de trabajo), influyeron para que la clase media tuviera un crecimiento muy relevante en lo que va del siglo XXI.</p> <p>Este crecimiento permitió que la dinámica del consumo se mantenga en crecimiento, lo que no solo impulsó la demanda de productos manufacturados nacionales, sino también el crecimiento de las importaciones de bienes de consumo.</p>	Inmuebles de calidad premier	Los inmuebles en nuestro Portafolio Actual fueron/están siendo desarrollados para responder a las necesidades de nuestros arrendatarios y para tener un impacto positivo y transformador en los alrededores de los desarrollos. Esta atención a la calidad atrae arrendatarios de alta calidad que deciden arrendar espacios dentro de nuestros inmuebles sobre otros centros comerciales y por lo tanto protegen a nuestros inmuebles en contextos de desaceleración económica. Creemos que, como resultado de nuestra estrategia y enfoque en calidad, nuestro portafolio de inmuebles conservará su valor y podría incrementarlo con el tiempo.
Potencial de incremento en los niveles de rentas	Los precios y las rentas de inmuebles en México permanecen por debajo de aquéllos de muchos países en América Latina y comparables globales.	Fuerte potencial de crecimiento orgánico	Pretendemos ser el arrendador de elección en las zonas en las que operamos, y por esta razón podemos mantener altas tasas de ocupación, cobrar rentas premium e incrementar nuestras rentas al concluir nuestros arrendamientos en tasas que exceden la inflación.
Factores demográficos favorables	Se espera que la población laboral aumente como porcentaje de la población en México.	Oportunidades de Desarrollo Identificadas	Nuestro Portafolio Actual se posiciona para incrementar su espacio comercial al concluir el desarrollo de nuestro

Portafolio en Desarrollo Actual y de expansiones en algunos de nuestros inmuebles en operación, así como a través de oportunidades de inversión y de la adquisición potencial de inmuebles en un futuro, con base en el flujo futuro de nuevas oportunidades de negocio.

Infraestructura inmobiliaria adicional requerida en la ZMCM	Se requiere de una inversión inmobiliaria significativa para soportar el crecimiento económico proyectado para la ZMCM a mediano plazo.	Integración vertical a lo largo de la cadena de valor y una sólida capacidad de ejecución	Nuestro modelo de negocios integrado verticalmente y nuestra sólida capacidad de ejecución nos permiten tomar ventaja de oportunidades de inversión conforme van surgiendo.
Competencia	Competimos con ciertos desarrolladores selectos, compradores, propietarios y operadores de inmuebles para arrendamiento, algunos de los cuales son propietarios o pueden buscar adquirir inmuebles similares a los nuestros en los mismos mercados en los que se ubican nuestros inmuebles.	Administración activa y enfoque en calidad más que en cantidad	Administramos activamente nuestro portafolio y cada activo recibe la atención de nuestros Directivos. Usamos sistemas de computación y tecnologías avanzadas para administrar eficientemente y maximizar el desempeño de nuestros inmuebles. Para nuevos desarrollos confiamos en nuestra relación con arrendatarios existentes para enriquecer nuestros esfuerzos comerciales.
		Primera FIBRA en México enfocada en inmuebles de calidad premier	Fibra Danhos ha llenado un espacio vacío en la gama actual del mercado de las Fibras en México con el portafolio de inmuebles comerciales, de oficina y de proyectos de usos mixtos de calidad premier.

i) Nuestras Fortalezas Competitivas

Tenemos las siguientes fortalezas competitivas:

Portafolio de centros comerciales, oficinas, proyectos de usos mixtos, proyectos industriales y proyectos hoteleros de calidad premier.

Nuestro Portafolio Actual está compuesto por siete centros comerciales, cuatro edificios de oficinas, cuatro proyectos de usos mixtos, un parque industrial y cuatro propiedades en desarrollo, que incluyen naves industriales, proyectos en el sector turístico y de usos mixtos; todos ellos inmuebles icónicos y de calidad premier, ubicados en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, en la Zona Metropolitana de la Ciudad de Puebla, Oaxaca y en Quintana Roo, dentro de áreas con un alto producto interno bruto, o PIB, per cápita, o con una creciente actividad económica, en zonas altamente pobladas. Dieciséis de nuestros inmuebles se ubican en un corredor que se extiende en aproximadamente 10 kilómetros al oeste y este de la sección occidental de la avenida Periférico. La avenida Periférico es de aproximadamente 121 kilómetros de largo y conecta las regiones este, sur, oeste y norte de la Ciudad de México, la cual la convierte en una de las avenidas más importantes de la ZMCM. Del 2000 al 2012, se otorgaron concesiones a empresas privadas para construir el segundo piso de la avenida Periférico a lo largo de la sección oeste. Esta inversión adicional de infraestructura ha incrementado la capacidad, facilitado el tránsito de y hacia los alrededores del Periférico, ha reducido en el tiempo de traslado y ha mejorado la conectividad entre la Ciudad de México. Esta sección oeste del Periférico es de aproximadamente 55 kilómetros de largo y, en 2010, ayudó al traslado de 232,000 vehículos diariamente, de conformidad con un reporte preparado por el arquitecto Manuel Contreras Durán, un experto en estudios de impacto urbano. Las comunidades de clase media y alta más robustas y más densamente pobladas de México se han desarrollado a lo largo de esta sección oeste del Periférico. Como resultado, este estrecho de avenida cuenta con infraestructura de alta calidad y áreas públicas accesibles, que como consecuencia crean un corredor con altos niveles de gasto de los consumidores y con un crecimiento económico concentrado. La mayoría de nuestros inmuebles se ubican dentro de un radio de 20 kilómetros del Periférico.

Dos de los inmuebles en nuestro Portafolio Actual, Parque Tezontle y Parque Las Antenas, están estratégicamente localizados al este del Periférico en la delegación Iztapalapa, en donde el ingreso familiar está experimentando crecimiento significativo y los residentes cuentan con pocas opciones para satisfacer sus necesidades comerciales. Nuestro Portafolio Actual representa uno de los portafolios inmobiliarios de mayor calidad en México ya que los inmuebles en nuestro portafolio fueron

construidos con los más altos estándares de construcción. A través de nuestro equipo de funcionarios, nos enfocamos en desarrollar propiedades con diseños arquitectónicos de características atemporales y hemos sido pioneros de innovaciones que se han convertido en los estándares de la industria en México. Los inmuebles en operación en nuestro Portafolio Actual fueron desarrollados para atender a las necesidades de nuestros arrendatarios y para tener un impacto positivo y de transformación en las áreas ubicadas en los alrededores de los desarrollos. Esta atención a la calidad protege nuestros inmuebles durante contextos de desaceleración económica, ya que atraemos a arrendatarios de alta calidad que elegirán continuar arrendando locales dentro de nuestros inmuebles sobre los inmuebles de la competencia. Como resultado de nuestra estrategia y enfoque en calidad, nuestro portafolio de propiedades conservará su valor y podrá incrementarlo de tiempo en tiempo.

Equipo de funcionarios y personal clave experimentado y comprometido con una visión de negocios incomparable y fuertes capacidades de desarrollo.

El equipo de funcionarios y personal clave de nuestro Asesor es presidido por su Director General, Salvador Daniel, su Directora de Ejecutiva, Blanca Canela, su Director de Desarrollo de Negocios, Jorge Gamboa y por su Director de Construcción José Benghira. Los señores D. Daniel, S. Daniel, J. Gamboa y J. Benghira y la señora B. Canela, tienen más de 200 años de experiencia acumulada en diversos aspectos de la industria mexicana inmobiliaria y han operado en una variedad de negocios y ciclos económicos. Esperamos beneficiarnos de su sustancial experiencia y conocimiento de fondo del mercado local mientras identificamos, seleccionamos, desarrollamos y adquirimos oportunidades atractivas de inversión en centros comerciales, oficinas y proyectos de usos mixtos icónicos y de calidad premier. Adicionalmente, confiamos en nuestro equipo administrativo especializado para desarrollar en nuestros activos, crecer nuestro número de arrendamientos y reforzar nuestros ingresos a través de la administración activa de nuestros inmuebles. El equipo de funcionarios y personal clave de nuestro Asesor tiene un sólido historial de maximizar y buscar fuentes innovadoras de ingresos, incluyendo el cobro de Contraprestaciones Únicas, también conocidos como “guantes”, a nuevos arrendatarios como una fuente recurrente de ingresos durante y después del proceso de desarrollo; la inclusión de marcas que son nuevas para el mercado mexicano; el lanzamiento de campañas de mercadotecnia con respecto a nuestros centros comerciales; y el mantenimiento de una mezcla diversificada de arrendatarios en diversos giros de negocios.

Operamos en un modelo de negocios integrado verticalmente lo cual nos permite aprovechar la experiencia de nuestro equipo de funcionarios y personal clave en el desarrollo de propiedades icónicas y de calidad premier en México, y aprovechar las oportunidades de inversión que vayan surgiendo. Seleccionamos mercados y sub mercados en los que los arrendatarios han demostrado una preferencia por espacios comerciales y edificios de oficina de calidad premier. Nos enfocamos en grandes mercados urbanos en donde la falta de sitios disponibles y la dificultad para obtener los permisos y licencias necesarios para desarrollar requieren de la habilidad y fortaleza económica con las que nuestro equipo administrativo cuenta para desarrollar, financiar y administrar exitosamente propiedades de calidad premier. Nuestra estrategia se enfoca en emprender proyectos complejos y que representen un reto técnico, lo que nos hace aprovechar las habilidades de nuestro equipo de funcionarios y personal clave experimentado para exitosamente desarrollar inmuebles los cuales otros participantes del mercado pueden no tener la capacidad o los recursos para realizar. Por ejemplo, cuando comenzamos un nuevo proyecto, “creamos” el terreno que planeamos usar para nuestro proyecto, mediante la compra de lotes separados y la fusión de los mismos en uno solo. Una vez que este proceso ha concluido, obtenemos los permisos y licencias necesarias, elaboramos un presupuesto base e iniciamos el desarrollo. Cuando empezamos un nuevo desarrollo, normalmente conservamos el papel de contratista general, lo que nos permite mantener un mejor control del proceso de desarrollo, incluyendo presupuestos y costos. Poseemos visión a largo plazo, así como sólidas capacidades de desarrollo que nos permiten desarrollar proyectos complejos, tales como los que constituyen nuestro Portafolio Actual.

Fuerte potencial de crecimiento.

Buscamos un crecimiento selectivo basado en el desarrollo de los inmuebles existentes dentro de nuestro Portafolio en Desarrollo Actual; el desarrollo de propiedades nuevas, icónicas y de calidad premier que son capaces de transformar las áreas ubicadas en sus alrededores y a través de oportunidades selectivas de adquisición. Mientras continuemos con el desarrollo de propiedades dentro de nuestro Portafolio en Desarrollo Actual, continuaremos buscando nuevas oportunidades de desarrollo y continuaremos adquiriendo propiedades selectivamente, el tamaño de nuestro portafolio nos dará importantes economías de escala y nos permitirá perseguir y solidificar nuestras relaciones con los minoristas y clientes corporativos más cotizados. Nuestra estrategia de crecimiento selectivo requiere que apliquemos una visión a largo plazo para el desarrollo de nuestro portafolio y por esta razón, enfatizamos la planeación y el enfoque en las etapas iniciales del proceso de desarrollo, en donde existe una oportunidad de agregar más valor y de lograr altos niveles de retorno en nuestras inversiones.

Conforme a nuestro Contrato de Fideicomiso y los Convenios de Adhesión, mientras la Familia Daniel y los miembros de la Familia Moussali, entre otros, sean Fideicomitentes Adherentes Relevantes y el Fideicomiso de Control tenga al menos el 15% (quince por ciento) de los CBFIs en circulación, nos otorgarán un derecho preferente (i) para adquirir cualquier oportunidad de inversión inmobiliaria derivada en un futuro de cualquiera de ellos, siempre y cuando dicha oportunidad satisfaga nuestros Criterios

de Elegibilidad los cuales, entre otros, requieren que los inmuebles sean de calidad premier y en los segmentos comercial, de oficina incluyendo de usos mixtos y, en caso de ser predios, que sean parte de un proyecto de desarrollo viable; y (ii) para adquirir cualquier inmueble en desarrollo o redesarrollo del cual ellos actualmente o más adelante sean dueños de la mayoría de los derechos de propiedad, ya sea colectiva o individualmente, que no cumpla con los Criterios de Elegibilidad, si en un futuro dicho inmueble satisface los Criterios de Elegibilidad a un precio de avalúo efectuado por un experto independiente, pagadero en CBFIs o efectivo a nuestra elección. Si no ejercemos el derecho de preferencia para adquirir un inmueble en desarrollo o redesarrollo propiedad de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes que cumpla con los Criterios de Elegibilidad, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes nos otorgarán el derecho de primera oferta si en un futuro, una vez desarrollado o re desarrollado el inmueble, y siempre que se cumpla con los Criterios de Elegibilidad, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes lo ofrecen en venta. Este derecho de primera oferta no nos será otorgado cuando no hayamos ejercido nuestro derecho de preferencia para adquirir un inmueble ya desarrollado y que cumpla con los Criterios de Elegibilidad. Este acceso único a futuras oportunidades de inversión en inmuebles derivados de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes y a ciertos inmuebles que los Fideicomitentes Adherentes Relevantes son actualmente propietarios de la mayoría de los derechos de propiedad, así como la sólida relación que ha establecido el equipo de funcionarios y personal clave de nuestro Asesor con arrendatarios clave y la comunidad local de corredores de bienes raíces e inversionistas, genera una fuente constante de oportunidades atractivas de inversión a través de las cuales podremos hacer crecer nuestro negocio.

Sólido alineamiento con inversionistas.

Hemos estructurado nuestras relaciones con nuestro Asesor, nuestra Empresa de Servicios de Representación y Grupo Danhos de tal manera que nuestros intereses y los intereses de nuestro Asesor, nuestra Empresa de Servicios de Representación y Grupo Danhos, respectivamente, se encuentran cercanamente alineados.

- *Gestión de los conflictos de interés. Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes acordaron otorgarnos un derecho preferente para adquirir cualquier inmueble del cual sean dueños de la mayoría de los derechos de propiedad, ya sea conjunta o separadamente, y que actualmente no satisfagan nuestros Criterios de Elegibilidad si en un futuro dichos inmuebles o predios satisfacen nuestros Criterios de Elegibilidad, así como cualesquier oportunidades de inversión inmobiliaria originada de cualquiera de ellos, en caso de que en un futuro dichas oportunidades satisfagan nuestros Criterios de Elegibilidad.*
- *Estructura de comisiones alineada con los intereses de los Tenedores. De acuerdo con los términos del Contrato de Asesoría en Planeación, nuestro Asesor tiene derecho a recibir una comisión anual, en cada año natural y pagadera trimestralmente, como contraprestación por los servicios prestados a Fibra Danhos, salvo por aquellas cantidades que sean solicitadas por el Asesor al Fideicomiso a ser pagadas en efectivo para ser destinadas al pago de impuestos relacionados con la Contraprestación Anual, en CBFIs con el número de CBFIs que resulte de dividir la cantidad equivalente a: (i) (a) un porcentaje fijo del valor en libros no depreciado del Portafolio Inicial, excluyendo (x) los componentes de oficina y hotel de Toreo, (y) las expansiones potenciales en Parque Tezontle y en otras propiedades del Portafolio en Operación y (z) efectivo, más el correspondiente IVA, porcentaje que incrementará del factor 0.75% (punto setenta y cinco por ciento) en 2013 y 2014 al factor 1.0% (uno por ciento) en 2018, (con un incremento en una base lineal de .0625% (punto cero seiscientos veinticinco por ciento) cada año, y (b) el factor 1.0% (uno por ciento) del valor en libros, no depreciado, del resto de los activos del Fideicomiso, excluyendo efectivo, más IVA, en el supuesto de que el Comité Técnico del Fideicomiso determine registrar los activos del Fideicomiso a valor de mercado; o (ii) el factor de 1.0% (uno por ciento) del valor en libros, no depreciado, de los activos del Fideicomiso, excluyendo efectivo, ajustado por inflación anualmente, más el correspondiente IVA, si en un futuro de conformidad con lo establecido bajo IFRS (por sus siglas en inglés) el Comité Técnico del Fideicomiso determina llevar los registros contables de los Bienes Inmuebles a costo histórico depreciable, en virtud de que dicho cambio da lugar a que los estados financieros proporcionen información más relevante y fiable sobre los efectos de las transacciones, otros eventos o condiciones sobre la situación financiera del Fideicomiso, el rendimiento financiero o los flujos de efectivo; entre el valor unitario de los CBFIs, considerando como tal el precio ponderado por volumen que resulte de las cotizaciones diarias²⁰ del período que corresponda al pago. No se pagarán al Asesor comisiones por adquisición de activos, de incentivo o cualesquier otras comisiones basadas en el rendimiento de nuestros CBFIs.*

Salvo por las cantidades en efectivo que el Asesor solicite al Fideicomiso para ser destinadas al pago de impuestos relacionados con la Contraprestación Anual, la Contraprestación Anual deberá pagarse en CBFIs en los términos establecidos en el párrafo anterior.

- *Aportación del Portafolio en Desarrollo Inicial. De conformidad con los Convenios de Adhesión de Torre Virreyes y de Toreo, los Fideicomitentes Adherentes fueron responsables por la terminación de la construcción de Torre Virreyes y del*

componente comercial de Toreo, así como por el pago de los costos de construcción correspondientes. De conformidad con el Convenio de Adhesión de Toreo, los Fideicomitentes Adherentes fueron responsables de terminar la construcción de los cimientos y el estacionamiento de los componentes de oficina y hotel de Toreo y nosotros somos responsables del resto de la construcción de estos componentes y de los costos correspondientes. En cada caso, como contraprestación del Portafolio en Desarrollo, se entregaron CBFIs a la conclusión de la Oferta Global y de nuestras Operaciones Iniciales. Es importante recordar que los CBFIs correspondientes tienen derechos económicos restringidos y que serán liberados conforme la propiedad genere ingresos (*pari-passu*) aun cuando estos ya hayan sido entregados a sus aportantes (sumando un total de 498,884,484 CBFIs del Portafolio en Desarrollo Inicial). Asimismo, acordamos con los Fideicomitentes Adherentes de Torre Virreyes y el componente comercial de Toreo en ajustar a la alza o a la baja el número de CBFIs entregados a cambio de estos inmuebles con base en la comparación del ingreso operativo neto observado y el ingreso operativo neto objetivo, calculado sobre una base anual, de cada uno de los inmuebles, ajuste que se realizó en septiembre de 2019 a través de la cancelación de 7,269,854 CBFIs Toreo en virtud del ajuste a la baja y la emisión de los 16,412,966 CBFIs Virreyes en virtud del ajuste a la alza.

- *Adquisición de Vía Vallejo. De conformidad con el Convenio de Adhesión de Vía Vallejo y el Convenio Modificatorio de Vía Vallejo, los respectivos Fideicomitentes Adherentes fueron responsables por la terminación de la construcción de Vía Vallejo, así como por el pago de los costos de construcción correspondientes. La Contraprestación Definitiva que recibieron fue de \$2,902'755,569.90 (dos mil novecientos dos millones setecientos cincuenta y cinco mil quinientos sesenta y nueve pesos 90/100 M.N.), compuesta por (i) 43'847,482 (cuarenta y tres millones ochocientos cuarenta y siete mil cuatrocientos ochenta y dos) CBFIs, y (ii) \$1,200'000,000.00 (Mil doscientos millones de Pesos 00/100 M.N.).*

Ejemplos de la sólida alineación a largo plazo de nuestros intereses, los intereses de nuestro Asesor, de Grupo Danhos y de nuestros inversionistas:

- *La significativa participación en nuestros CBFIs por parte de los funcionarios y personal clave de nuestro Asesor y los Fideicomitentes Adherentes Relevantes;*
- *Nuestro acceso a ciertos inmuebles desarrollados y no desarrollados propiedad de Grupo Danhos y ciertas oportunidades de inversión derivadas de cualquiera de ellos;*
- *Nuestra simple y transparente estructura de comisión con nuestro Asesor y con nuestra Empresa de Servicios de Representación, que están sujetas a controles significativos;*
- *La restricción sobre los Derechos Económicos de los CBFIs recibidos a cambio de nuestro Portafolio en Desarrollo Inicial; y*
- *Nuestra forma de pago de la Contraprestación Anual al Asesor que se realiza con CBFIs del Fideicomiso.*

Atractiva estructura de capital.

Somos una entidad pública bien capitalizada, actualmente con deuda equivalente al 12.4% (doce punto cuatro por ciento) del valor de nuestros activos, bien posicionada para obtener y utilizar financiamiento a través de deuda para hacer crecer nuestro negocio. Pretendemos financiar futuras adquisiciones y desarrollos con una combinación de emisión de instrumentos de capital e instrumentos de deuda, así como líneas de crédito, endeudamiento hipotecario y créditos puente de parte de bancos locales o internacionales, así como la emisión de CBFIs como moneda de pago. Planeamos únicamente hacer uso prudente de la deuda y mantener un índice de apalancamiento conservador que nos permitirá continuar maximizando Distribuciones de Efectivo para nuestros Tenedores a través de distintos ciclos de negocio. Conforme a las nuevas disposiciones de la Circular que el Fideicomiso ha adoptado, en caso de que se pretenda asumir créditos, préstamos o financiamientos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, se deberá cumplir con el Índice de Cobertura de Deuda, al momento de asumir cualquier crédito, préstamo o financiamiento, mismo que deberá ser calculado de conformidad con la metodología prevista para tal efecto en el Anexo AA de la Circular Única de Emisoras y no podrá ser menor a 1.0 (uno) y con el Índice de Apalancamiento, mismo que deberá ser calculado de conformidad con la metodología prevista para tal efecto en la Legislación Aplicable no podrá ser mayor a 50% (cincuenta por ciento) al valor de nuestros activos.

El 4 de julio de 2016, mediante oficio número 153/105728/2016, la CNBV autorizó el establecimiento de un programa de colocación de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios de deuda hasta por un monto de ocho mil millones de pesos, de largo plazo y con carácter de revolvente, mismo que fue previamente aprobado por la Sesión del Comité Técnico de fecha 26 de abril de 2016 y cuya vigencia ha terminado. La estructura del Programa permite hacer emisiones de certificados bursátiles fiduciarios (deuda) denominados en UDIs o en Pesos.

Hemos llevado a cabo 3 emisiones al amparo del Programa, de las cuales únicamente 2 se mantienen vigentes a la fecha del presente Reporte Anual:

1. "DANHOS 16"

Estado: Vigente.

Monto colocado: \$3,000'000,000.00

Valor nominal: \$100.00

Precio de colocación: \$100.00

Plazo de vigencia de la emisión Danhos 16: 3,640 días.

Tasa de interés bruto anual (tasa fija): 7.80%

Fecha de vencimiento: 29 de junio de 2026.

2. "DANHOS 17"

Estado: Vigente.

Monto colocado: \$2,500'000,000.00

Valor nominal: \$100.00

Precio de colocación: \$100.00

Plazo de vigencia de la emisión Danhos 17: 3,640 días.

Tasa de interés bruto anual (tasa fija): 8.54%

Fecha de vencimiento: 28 de junio de 2027.

El 21 de diciembre de 2015 formalizamos el establecimiento de una línea de crédito sin garantías, revolvente y comprometida por un monto de \$1,500 millones de pesos y con vigencia de hasta 4 años. Adicionalmente, el 19 de junio de 2017 firmamos una ampliación del monto de línea comprometida a \$2,000 millones de pesos y una extensión de vigencia al 20 de diciembre de 2022. Adicionalmente el 22 de marzo de 2022 se llevó a cabo la firma del cuarto convenio modificatorio en el cual determina una ampliación de la vigencia con terminación el 25 de marzo de 2026, así como una cláusula que determina la línea como sustentable. Adicionalmente, el 30 de mayo de 2023 firmamos una ampliación del monto de línea comprometida a \$3,000 millones de pesos. El establecimiento de la línea de crédito garantiza para el mediano plazo, la disponibilidad de fondos en condiciones de mercado, que complementarán los recursos ya etiquetados para los desarrollos en proceso, incluyendo los proyectos Parque Puebla, Parque Las Antenas y Parque Tepeyac (anteriormente denominado Proyecto Nororiente de la CDMX).

El 20 de octubre de 2021, mediante oficio número 153/10026997/2021, la CNBV autorizó el establecimiento de un programa de colocación de certificados bursátiles fiduciarios de deuda hasta por un monto de ocho mil millones de pesos, de largo plazo y con carácter de revolvente, mismo que fue previamente aprobado por la Sesión del Comité Técnico de fecha 27 de octubre de 2020. La estructura del Segundo Programa permite hacer emisiones de certificados bursátiles fiduciarios (deuda) denominados en UDIs o en Pesos.

En agosto de 2023 se llevó a cabo una primera emisión al amparo del Segundo Programa, misma que se mantiene vigente a la fecha del presente Reporte Anual:

1. "DANHOS 23L"

Estado: Vigente.

Monto colocado: \$2,500'000,000.00

Valor nominal: \$100.00

Precio de colocación: \$100.00

Plazo de vigencia de la emisión Danhos 23L: 2,548 días.

Tasa de interés bruto anual (tasa fija): 10.67%

Fecha de vencimiento: 9 de agosto de 2030.

Sistemas de cómputo avanzados y capacidades tecnológicas.

La tecnología desempeña un papel fundamental en las organizaciones, ya que permite optimizar los procesos diarios, obteniendo resultados más precisos y eficientes. Esto es posible gracias al acceso ágil a la información, la mejora en la comunicación y la automatización de tareas. Además, los avances tecnológicos están impulsando una transformación profunda en

nuestra sociedad. Innovaciones como la inteligencia artificial (IA) y el Internet de las cosas (IoT) están moldeando un futuro más conectado, sostenible y eficiente.

Durante el 2024 Tecnologías de la Información en Fibra Danhos implementó:

- **Actualización infraestructura Correo Electrónico.**

Sabemos que el uso del correo electrónico en una empresa es primordial además ello garantiza la continuidad del negocio en el envío y recepción de información de manera segura:

- a. Crecimiento en capacidad de almacenamiento 16 TB, Memoria 756 GB y procesamiento
- b. Implementación de certificados SSL

- **Sistemas de Colaboración**

Se ha implementado en el último trimestre del año 2024, diferentes herramientas las cuales nos permitirán colaborar de una manera segura y ágil, permitiendo a los usuarios llevar sus papeles de trabajo y compartiendo entre áreas la información precisa en tiempo y forma, ambas con tecnología Nextcloud.

- a. WorkPlace
- b. Data T

- **Medidor de Afluencias Peatonales**

Llevamos a cabo una reincorporación de la plataforma Shoppertrak. Durante los últimos 2 trimestres del año 2024 se reacondicionaron los inmuebles con sensores ORBITS garantizando el 99.7% de precisión en la medición de la afluencia, garantizando de este modo los contadores peatonales a los centros comerciales permitiendo así KPI's en tiempo real para la elaboración de reportes.

- **Migración ERP SAP**

Se llevó a cabo la migración de nuestro ERP SAP en la nube de AZURE Microsoft, la comunicación se realiza mediante una VPN bajo los criterios de seguridad garantizando el blindaje necesario de la plataforma y mantenimiento la integridad de la Data.

- **Virtualización y Respaldos**

En el último trimestre del 2024 adquirimos un cluster para la infraestructura de virtualización (VMWare) aumentando la capacidad de hardware (CPU, RAM, SSD) así como la actualización de los SO que se utilizan con nuestros usuarios garantizando soporte y actualizaciones con fabricante y marca.

Nuestro ambiente de virtualización nos permite tener un mayor tiempo de respuesta ante una contingencia, garantizando así la continuidad del negocio DRP.

Durante el 2024 el área de SAP en Fibra Danhos implementó:

Actualización de componente BW: Se actualizaron los componentes de BW en SAP, permitiendo realizar cálculos más rápidos sin impactar negativamente la memoria del sistema.

Recertificación de usuarios: Como parte de la revisión anual de identificación de riesgos, se llevó a cabo la recertificación de usuarios en SAP. Este proceso incluyó la verificación de la segregación de funciones y los ajustes de parámetros asociados, garantizando así la seguridad del aplicativo.

Registro automático de facturas preliminares: Se implementó un cambio en el proceso de validación de información de facturas de proveedores. Ahora, al momento de la entrada de mercancías, se realiza automáticamente el registro de facturas preliminares en SAP, optimizando tiempos y agilizando el proceso de pago.

Migración de AWS a AZURE: Se completó la migración de la infraestructura de servidores SAP de AWS a Azure, derivada de la finalización del contrato con AWS. Esta migración refuerza el compromiso de la organización con la vanguardia tecnológica y prepara el camino para el próximo upgrade que permitirá operar con la última versión de SAP.

Carga masiva de complementos de pago: Se desarrolló una aplicación para realizar la carga masiva de complementos de pago. Esta iniciativa responde a la necesidad de completar el proceso en los casos donde los proveedores no subían los complementos al portal, asegurando así el cumplimiento de los requerimientos fiscales.

Primera fase de reporte para PLD: En respuesta a los requisitos gubernamentales para reportar información de clientes con un determinado nivel de renta, se completó la primera fase del reporte para el Sistema del Portal de Prevención de Lavado de Dinero (PLD). Con esto, se entregó la información solicitada por el SAT, cumpliendo con las obligaciones gubernamentales.

Resolución de tickets de usuario: Como parte de las actividades de soporte, se resolvieron más de 1,700 tickets de ayuda a usuarios. De este total, el 95% fueron gestionados por consultores internos, y el resto con el apoyo de consultoría externa.

j) Nuestros Objetivos de Negocio y Estrategias de Crecimiento

Nuestros objetivos principales de negocio son aumentar el flujo de efectivo de operaciones (AFFO), lograr un crecimiento a largo plazo sustentable a través de nuestra estrategia selectiva de inversión y proporcionar rendimientos atractivos ajustados por riesgo a los Tenedores de nuestros CBFIs a través de distribuciones estables a partir de nuestro flujo de efectivo, según determine nuestro Comité Técnico y consolidar el portafolio de propiedades icónicas y de calidad premier más importante de México.

Nuestra estrategia de negocio consiste en los siguientes elementos principales:

- **Capitalizar en oportunidades para generar flujo adicional de efectivo de nuestro Portafolio Actual.** Creemos que tenemos la habilidad de generar flujos adicionales de efectivo de los inmuebles que comprenden nuestro Portafolio Actual. Pretendemos capitalizar en esta oportunidad de crecimiento interno a través de las siguientes estrategias:
- **Desarrollando áreas de expansión de nuestros inmuebles.** Muchos de nuestros inmuebles cuentan con ocupaciones del 100% (cien por ciento) o cercanas a 100% (cien por ciento) lo que presenta oportunidades de expansión en ciertos inmuebles a nuevas áreas que acomodarán a arrendatarios adicionales.
- **Realizando aumentos contractuales a las rentas.** Sustancialmente todos nuestros contratos de arrendamiento existentes contienen aumentos contractuales en la renta conforme a inflación. Como resultado, esperamos que nuestros ingresos por Renta Fija aumentarán al menos conforme a la inflación en México o en Estados Unidos de América, según sea aplicable, mediante la ejecución de estos aumentos contractuales en la renta. Adicionalmente el Costo de Ocupación de nuestros arrendatarios más significativos en términos de ARB y Renta Fija en nuestro portafolio fue de aproximadamente 9.3% al cierre del cuarto trimestre de 2024.
- **Aumentando la renta por metro cuadrado al expirar los arrendamientos actuales.** Pretendemos continuar con los aumentos en los ingresos por Renta Fija de nuestro Portafolio en Operación Actual mediante el aumento de las rentas por metro cuadrado al terminar la vigencia de los contratos de arrendamiento actuales, cuando estén por debajo del mercado y renegociando nuevos contratos de arrendamiento con rentas conforme al mercado. Creemos que somos los arrendadores a elegir en las áreas en las que operamos y por esta razón creemos que podemos mantener altos niveles de ocupación y rentas. Durante el cuarto trimestre del 2024, nuestro portafolio generó un *Lease Spread* de 5.4%.
- **Aumentando el flujo de visitantes y el flujo vehicular a nuestras propiedades comerciales y componentes comerciales en nuestras propiedades de uso mixto.** Durante 2024 recibimos 130.7 millones de visitantes. Creemos que nuestras propiedades, además de ser centros de consumo y compra, son destinos de esparcimiento y entretenimiento.

- **Aprovechar nuestra experiencia administrativa y habilidad para aumentar nuestro portafolio de centros comerciales y oficinas icónicas y de calidad premier de forma selectiva.** Nuestro Portafolio Actual consiste de centros comerciales y oficinas icónicas de calidad premier ubicada en zonas destacadas y estratégicas, construidas con altos estándares de construcción de las que destacan arrendatarios de alta calidad y un alto volumen de visitantes. Pretendemos continuar con el énfasis en desarrollar inmuebles con retos tecnológicos y proyectos de desarrollo complejos con características de diseños arquitectónicos atemporales y pioneras innovaciones que se han convertido en estándares de la industria en México. Para lograrlo, dependeremos de la experiencia de nuestro Asesor y nuestro equipo especializado de administración para permitirnos invertir y administrar proyectos de desarrollo de alta calidad desde la etapa inicial hasta la comercialización y administración de los inmuebles. Buscamos crecimiento selectivo basado en la expansión de inmuebles existentes en nuestro Portafolio Actual, el desarrollo de nuevos inmuebles icónicos de calidad premier que sean capaces de transformar sus alrededores y a través de oportunidades selectivas de adquisición.
- **Enfocarnos en grandes arrendatarios de reconocimiento internacional, nacional y regional y mantener relaciones cercanas con ellos.** Nuestros arrendatarios incluyen compañías domésticas e internacionales reconocidas y van desde minoristas destacados hasta empresas líderes en autopartes, en el sector bancario, en tecnología, despachos de contadores, abogados de reconocimiento internacional. Creemos que arrendatarios reconocidos internacional, nacional y regionalmente proporcionan flujos de efectivo más predecibles ya que son típicamente arrendatarios de mayor calidad crediticia que generan ingresos estables. Mantenemos relaciones cercanas con los arrendatarios al ofrecer nuestro compromiso de brindar servicios de calidad, una de nuestras prioridades. Mantenemos abiertas líneas de comunicación con nuestros arrendatarios para poder responder a sus necesidades y proveer un nivel de servicio que creemos será superior a aquel proporcionado por otros arrendadores en el mercado. La comunicación constante con nuestros arrendatarios también nos permite obtener una percepción valiosa de las tendencias actuales y futuras del mercado. Previo a expandirnos a un mercado específico, buscamos medir la necesidad o los deseos de nuestros arrendatarios actuales de expandirse a esa área con el fin de obtener compromisos de arrendamiento en relación con nuestros desarrollos planeados. Creemos que nuestro enfoque en relaciones con los arrendatarios no solo nos ayudará a mantener a los arrendatarios actuales, a atraer nuevos arrendatarios y a reemplazar arrendatarios salientes de manera rápida y eficiente, sino que también facilitará nuestro crecimiento enfocado.
- **Buscar oportunidades basadas en el flujo de operaciones propias.** A través de nuestra relación con Grupo Danhos tenemos acceso a una línea de oportunidades de desarrollo y adquisición, incluyendo derechos preferentes en relación con oportunidades futuras de inversión en inmuebles, las cuales sean originadas por los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, así como con respecto a ciertos inmuebles de los cuales los Fideicomitentes Adherentes Relevantes actualmente son dueños de la mayoría de los derechos de propiedad que actualmente no cumplen con los Criterios de Elegibilidad. Creemos que este acceso a oportunidades de inversión en inmuebles actuales y futuros, así como las amplias relaciones que los funcionarios y el personal clave de nuestro Asesor y Grupo Danhos han establecido a través de la industria inmobiliaria mexicana, generará una fuente constante de oportunidades atractivas de desarrollo por fuera del proceso de mercado competitivo a través del cual podemos incrementar nuestro negocio y aumentar el valor para los Tenedores de nuestros CBFIs.

k) Ajuste de CBFIs de Torre Virreyes y el componente comercial de Toreo

El número de CBFIs definitivos que corresponda a los Fideicomitentes Adherentes de Torre Virreyes y a los Fideicomitentes Adherentes del componente comercial del Toreo, respectivamente, se ajustó a la alza y a la baja, con base en la comparación del ingreso operativo neto observado y el ingreso operativo neto objetivo (el “**Objetivo Torre Virreyes**” y el “**Objetivo Toreo**”, respectivamente), calculado sobre una base anual, a partir del primer mes en que se alcance el 97% (noventa y siete por ciento) de ocupación de cada proyecto y la totalidad de los inquilinos que representen dicho porcentaje ya se encuentren pagando renta.

El pasado 22 de febrero de 2018 se les notificó a los miembros del Comité Técnico acerca del inicio del periodo para la medición y comparación del ingreso operativo neto observado y el ingreso operativo neto objetivo de Torre Virreyes y del componente comercial del Toreo. El 21 de febrero de 2019, nuestro Administrador informo´ a los miembros del Comité Técnico que el periodo de medición del ingreso operativo neto observado de Torre Virreyes y el componente comercial de Toreo se concluyó el

31 de diciembre de 2018 y, durante la sesión del Comité Técnico de fecha 25 de abril de 2019 les entregó la información correspondiente, alcanzando nuestro Comité Técnico las siguientes resoluciones por la mayoría de sus miembros, incluyendo la mayoría de sus Miembros Independientes:

(a) Se aprobó y ordenó la cancelación de los 7,269,854 CBFIs Toreo emitidos para el pago a los aportantes del componente comercial de Toreo Parque Central en virtud del ajuste a la baja derivado del cálculo de la contraprestación, de conformidad con los documentos de la Oferta Pública Inicial y el Convenio de Aportación de Toreo Parque Central, utilizando para dicha cancelación aquellos CBFIs emitidos para el pago de la contraprestación de Toreo Parque Central que a dicha no contaban con derechos económicos.

(b) Se aprobó y ordenó la emisión de los 16,412,966 CBFIs Virreyes en virtud del ajuste a la alta derivado del cálculo de la contraprestación, de conformidad con los documentos de la Oferta Pública Inicial y el Convenio de Aportación de Torre Virreyes, para ser entregados adicionalmente a los aportantes de Torre Virreyes.

Los CBFIs Virreyes tendrán derechos económicos de la siguiente manera:

- 20% de los CBFIs Virreyes el Tercer Trimestre de 2019
- 40% de los CBFIs Virreyes el Cuarto Trimestre de 2019
- 60% de los CBFIs Virreyes el Primer Trimestre de 2020
- 80% de los CBFIs Virreyes el Segundo Trimestre de 2020
- 100% de los CBFIs Virreyes el Tercer Trimestre de 2020

El Comité Técnico hará constar el momento en que adquieran derechos económicos los CBFIs Virreyes y girará la instrucción correspondiente al Fiduciario en dicho momento. Los CBFIs Virreyes contarán con derechos corporativos desde el momento en que sean entregados a los correspondientes aportantes de Torre Virreyes, independientemente de que tengan o no derechos económicos en dicho momento.

Lo anterior, fue ratificado y aprobado por nuestra Asamblea de Tenedores de fecha 5 de julio de 2019 y el proceso de cancelación de los CBFIs Toreo y Emisión de los CBFIs Virreyes concluyó el 26 de septiembre de 2019 de conformidad con el oficio de fecha 13 de septiembre de 2019 emitido por la CNBV e identificado con el número 153/12094/2019.

I) Nuestros CBFIs

CBFIs de las Operaciones Iniciales

En las Operaciones Iniciales emitimos un total de 1,103,256,882 (mil ciento tres millones doscientos cincuenta y seis mil ochocientos ochenta y dos), por la aportación del Portafolio Inicial, de los cuales 943,436,603 (novecientos cuarenta y tres millones cuatrocientos treinta y seis mil seiscientos tres) CBFIs fueron entregados, como contraprestación, a los Fideicomitentes Adherentes Relevantes y los Fideicomitentes Adherentes.

Durante la sesión del comité técnico de Fibra Danhos del 24 de febrero de 2015, se aprobó la liberación del remanente de los CBFIs, que corresponden a la contraprestación pendiente por las propiedades en nuestro Portafolio en Desarrollo Inicial, y que ascienden a 159,820,279 (ciento cincuenta y nueve millones ochocientos veinte mil doscientos setenta y nueve) CBFIs. **Es importante recordar que los CBFIs correspondientes al Portafolio en Desarrollo Inicial tienen derechos económicos restringidos y que serán liberados conforme las propiedades generen ingresos (*pari-passu*) aun cuando estos ya hayan sido entregados a sus aportantes** (sumando un total de 498,884,484 CBFIs del Portafolio en Desarrollo Inicial). El número de CBFIs emitido a cambio de nuestro Portafolio Inicial fue negociado previo a la fecha de la Oferta Global por los dueños de los inmuebles y los miembros de nuestro Comité Técnico en ese momento, con base en un análisis de flujo de efectivo, un análisis de tasa de capitalización, un avalúo por un tercero independiente y un análisis de operaciones recientes del mercado comparable, según correspondiera.

Durante la sesión del Comité Técnico el pasado 21 de octubre de 2019, se aprobó la emisión de 16,412,966 CBFIs como ajuste de Torre Virreyes, los cuales tuvieron derechos económicos escalonados durante 3Q19 y 3Q20.

Cancelación de CBFIs no utilizados para el pago de la contraprestación de Vía Vallejo

La Contraprestación Definitiva por la adquisición de Parque Vía Vallejo fue de \$2,902'755,569.90 (dos mil novecientos dos millones setecientos cincuenta y cinco mil quinientos sesenta y nueve Pesos 90/100 M.N.), compuesta por **(i)** 43'847,482 (cuarenta y tres millones ochocientos cuarenta y siete mil cuatrocientos ochenta y dos) CBFIs, y **(ii)** \$1,200'000,000.00 (Mil doscientos millones de Pesos 00/100 M.N.).

Como consecuencia de lo anterior, con fecha 24 de septiembre de 2018 se cancelaron 52,095,398 CBFIs que fueron emitidos para el pago de la contraprestación de Parque Vía Vallejo, más no utilizados para dicho fin. Lo anterior de conformidad con el oficio número 153/12159/2018 de fecha 10 de septiembre de 2018 emitido por la CNBV y con fundamento en lo acordado por la Asamblea de Tenedores de fecha 18 de junio de 2014.

CBFIs emitidos para el pago de la Contraprestación Anual de Asesoría en Planeación

El 15 de mayo de 2015, previa autorización de la CNBV y nuestra Asamblea de Tenedores, llevamos a cabo exitosamente la emisión de 85'050,000 CBFIs, mismos que se han utilizado para pagar la Contraprestación Anual del Asesor.

El 26 de septiembre de 2019, de igual forma previa autorización de la CNBV y nuestra Asamblea de Tenedores, emitimos 85'050,000 CBFIs adicionales, mismos que se han utilizado para pagar la Contraprestación Anual del Asesor.

Con fecha 24 de febrero de 2023, previa autorización de la CNBV y de conformidad con lo acordado por la Asamblea General de Tenedores de fecha 31 de marzo de 2022, se llevó a cabo exitosamente la emisión de 90,000,000 (noventa millones) de CBFIs los cuales serán utilizados únicamente para el pago de la Contraprestación Anual al Asesor de conformidad con lo dispuesto por el Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Asesoría en Planeación.

A la fecha del presente Reporte Anual han sido entregados al Asesor como pago por la Contraprestación Anual del Asesor 216,034,901 CBFIs.

Emisión de los CBFIs Virreyes y cancelación de los CBFIs Toreo

Con fecha 26 de septiembre de 2019, de conformidad con lo acordado por las Asambleas de Tenedores de fechas 29 de marzo de 2019 y 5 de julio de 2019, respectivamente, se cancelaron los 7,269,854 CBFIs Toreo en virtud del ajuste a la baja derivado del cálculo de la contraprestación por Toreo Parque Central, de conformidad con los documentos de la Oferta Pública Inicial y el Convenio de Aportación de Toreo Parque Central; y **(iii)** se emitieron los 16,412,966 CBFIs Virreyes en virtud del ajuste a la alta derivado del cálculo de la contraprestación, de conformidad con los documentos de la Oferta Pública Inicial y el Convenio de Aportación de Torre Virreyes.

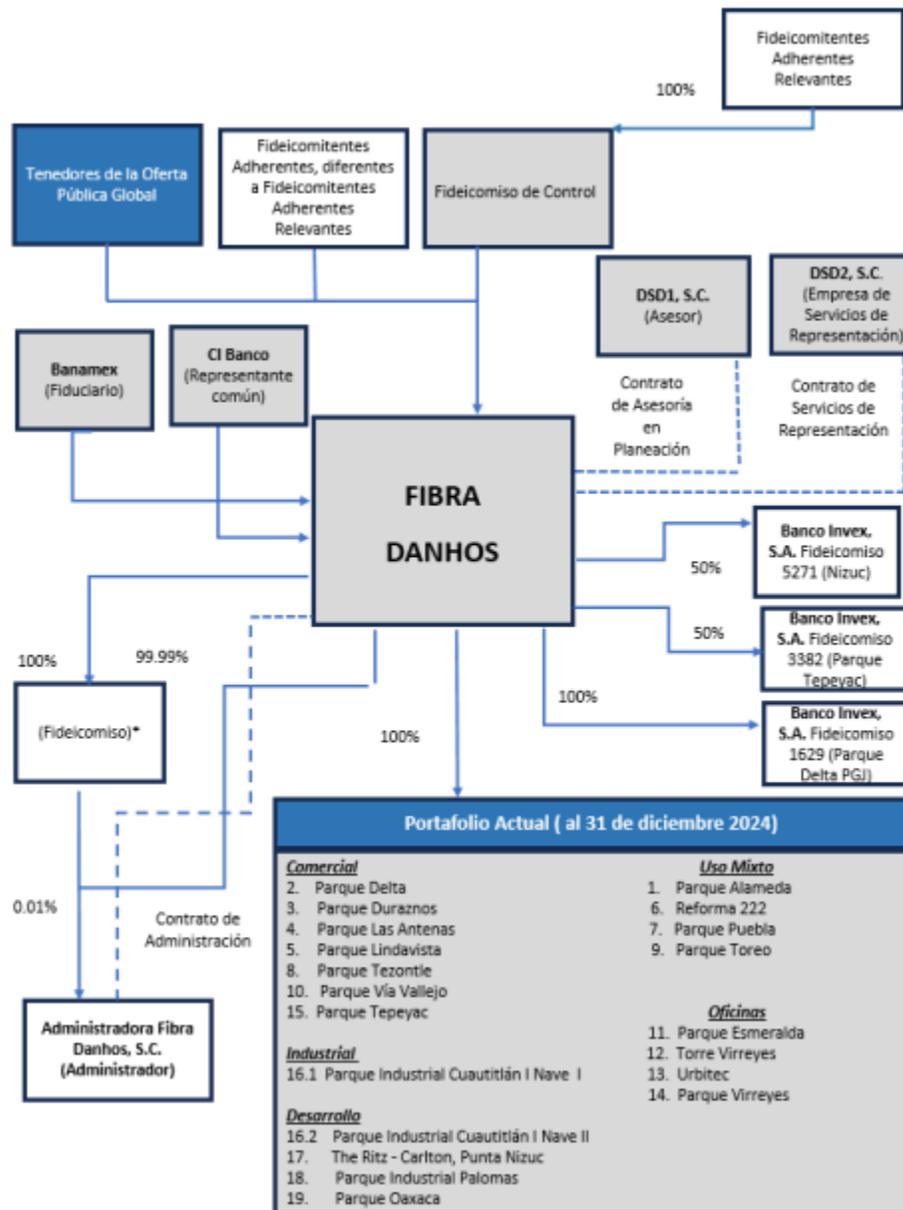
Cancelación de CBFIs

Con fecha 3 de septiembre de 2021, de conformidad con lo acordado por la Asamblea General de Tenedores de fecha 27 de marzo de 2020, el Administrador determinó llevar a cabo la cancelación de 8,478,976 (ocho millones cuatrocientos setenta y ocho mil novecientos setenta y seis) CBFIs Toreo objeto de la Recompra en 2020, que se encontraban en la tesorería del Fideicomiso Fibra Danhos en ese momento.

El número de certificados emitidos a la fecha del presente reporte asciende a 1,642,383,510 CBFIs, de los cuales: **(i)** 1,588,318,411 CBFIs se encuentran en circulación y cuentan con derechos económicos; **(ii)** 54,065,099 CBFIs no cuentan con derechos económicos.

Nuestra Estructura

El siguiente diagrama muestra nuestra estructura a la fecha del presente Reporte Anual:



m) El Contrato de Asesoría en Planeación, el Contrato de Administración, el Contrato de Servicios de Representación y Contratos de Arrendamiento con el Administrador.

Con fecha 3 de octubre de 2013 celebramos (i) el Contrato de Asesoría en Planeación con nuestro Asesor, (ii) el Contrato de Administración con nuestro Administrador; y (iii) el Contrato de Servicios de Representación con la Empresa de Servicios de Representación. El Contrato de Asesoría en Planeación, el Contrato de Administración y el Contrato de Servicios de Representación se celebraron en español, bajo leyes mexicanas y sujetos a la jurisdicción de los tribunales competentes en la Ciudad de México. Asimismo, con fecha 3 de octubre de 2023, el Contrato de Asesoría en Planeación, el Contrato de Administración y el Contrato de Servicios de Representación cumplieron su plazo de vigencia inicial de 10 años y fueron renovados de forma automática por un periodo adicional de 10 años.

Con fecha 10 de abril de 2015 celebramos el Primer Convenio Modificatorio al Contrato de Administración para ajustarlo a las facultades de la Asamblea de Tenedores de fijar las políticas de apalancamiento del Patrimonio del Fideicomiso conforme a las cuales se contraten financiamientos, de conformidad y en cumplimiento con (i) lo dispuesto por las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, y de otras disposiciones aplicables, y (ii) el Segundo Convenio Modificatorio al Contrato de Fideicomiso Fibra Danhos de fecha 9 de octubre de 2014.

Nuestra Asamblea de Tenedores de fecha 29 de marzo de 2019, entre otros, acordó modificar el Contrato de Administración para aumentar la contraprestación mensual del Administrador. Dicho Segundo Convenio Modificatorio al Contrato de Administración fue celebrado el 29 de enero de 2020.

Con fecha 10 de abril de 2015 celebramos el Primer Convenio Modificatorio al Contrato de Asesoría en Planeación, en cumplimiento con lo aprobado por la Asamblea de Tenedores de fecha 11 de marzo de 2015, para que, sin modificar el monto de la Contraprestación Anual, el pago de la misma al Asesor se realice en CBFIs del Fideicomiso.

Contrato de Asesoría en Planeación

Conforme al Contrato de Asesoría en Planeación, nuestro Asesor es responsable, entre otras cosas, de brindar asesoría y orientación tanto a nosotros como a nuestro Administrador sobre la planeación estratégica y financiera a largo plazo, ayudándonos en la implementación de las principales decisiones y apoyándonos en nuestra relación con inversionistas.

De acuerdo con los términos del Contrato de Asesoría en Planeación, nuestro Asesor tiene derecho a recibir una comisión anual, en cada año natural y pagadera trimestralmente, como contraprestación por los servicios prestados a Fibra Danhos, salvo por aquellas cantidades que sean solicitadas por el Asesor al Fideicomiso a ser pagadas en efectivo para ser destinadas al pago de impuestos relacionados con la Contraprestación Anual, en CBFIs con el número de CBFIs que resulte de dividir la cantidad equivalente a: (i) (a) un porcentaje fijo del valor en libros no depreciado del Portafolio Inicial, excluyendo (x) los componentes de oficina y hotel de Tereo, (y) las expansiones potenciales en Parque Tezontle y en otras propiedades del Portafolio en Operación y (z) efectivo, más el correspondiente IVA, porcentaje que incrementará del factor 0.75% (punto setenta y cinco por ciento) en 2013 y 2014 al factor 1.0% (uno por ciento) en 2018, (con un incremento en una base lineal de .0625% (punto cero seiscientos veinticinco por ciento) cada año, y (b) el factor 1.0% (uno por ciento) del valor en libros, no depreciado, del resto de los activos del Fideicomiso, excluyendo efectivo, más IVA, en el supuesto de que el Comité Técnico del Fideicomiso determine registrar los activos del Fideicomiso a valor de mercado; o (ii) el factor de 1.0% (uno por ciento) del valor en libros, no depreciado, de los activos del Fideicomiso, excluyendo efectivo, ajustado por inflación anualmente, más el correspondiente IVA, si en un futuro de conformidad con lo establecido bajo IFRS (por sus siglas en inglés) el Comité Técnico del Fideicomiso determina llevar los registros contables de los Bienes Inmuebles a costo histórico depreciable, en virtud de que dicho cambio da lugar a que los estados financieros proporcionen información más relevante y fiable sobre los efectos de las transacciones, otros eventos o condiciones sobre la situación financiera del Fideicomiso, el rendimiento financiero o los flujos de efectivo; entre el valor unitario de los CBFIs, considerando como tal el precio ponderado por volumen que resulte de las cotizaciones diarias³⁾ del período que corresponda al pago. No se pagarán al Asesor comisiones por adquisición de activos, de incentivo o cualesquier otras comisiones basadas en el rendimiento de nuestros CBFIs.

Salvo por las cantidades en efectivo que el Asesor solicite al Fideicomiso para ser destinadas al pago de impuestos relacionados con la Contraprestación Anual, la Contraprestación Anual deberá pagarse en CBFIs en los términos establecidos en el párrafo anterior.

El Contrato de Asesoría en Planeación tendrá un término inicial de diez años y posteriormente se renovará automáticamente por períodos de diez años, salvo que se dé por terminado anteriormente como se describe a continuación. La comisión a ser pagada a nuestro Asesor no podrá ser aumentada durante la vigencia inicial de diez años del Contrato de Asesoría en Planeación sin la aprobación de nuestro Comité Técnico incluyendo el voto favorable de la mayoría de los miembros independientes de nuestro Comité Técnico, previa recomendación del Comité de Auditoría el cual deberá solicitar la opinión de un experto independiente. En caso de que se apruebe la recomendación de aumentar la comisión a ser pagada a nuestro Asesor, el Comité Técnico instruirá al Representante Común para que convoque a una Asamblea de Tenedores a fin de que el aumento en la comisión a ser pagada a nuestro Asesor sea aprobada con el voto afirmativo de la mayoría de la Asamblea de Tenedores, excluyendo el voto de cualquier tenedor de CBFIs que directa o indirectamente sea socio de nuestro Asesor. Los requisitos para el aumento de la comisión a ser pagada a nuestro Asesor que se mencionan anteriormente, únicamente serán aplicables durante la vigencia inicial de diez años del Contrato de Asesoría en Planeación.

Conforme a los términos del Contrato de Asesoría en Planeación, nuestro Asesor podrá ser destituido (i) por una Conducta de Destitución, según dicho término se define en el Fideicomiso, o (ii) por resolución de los Tenedores de más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de nuestros CBFIs en circulación. El Contrato de Fideicomiso define como Conducta de Destitución (A) respecto de cualquier funcionario de primero y segundo nivel la sentencia o resolución judicial firme que declare a dicha persona responsable de fraude, dolo, mala fe o negligencia inexcusable respecto de las funciones de dicha persona; o (B) el concurso mercantil respecto del Administrador, el Asesor y/o la Empresa de Servicios de Representación. Al tener conocimiento de una Conducta de Destitución prevista en el inciso (A) anterior, el Asesor, la Empresa de Servicios de Representación y/o el Administrador, según corresponda, deberán tomar las medidas que consideren necesarias para remover a la persona correspondiente del cargo que ocupa y, si la Conducta de Destitución hubiere causado un daño o perjuicio al Fideicomiso, el Asesor, la Empresa de Servicios de Representación

y/o el Administrador, según corresponda, deberá tomar las acciones legales que sus abogados recomienden para tratar de obtener la reparación del daño y/o perjuicio. En caso de que el Asesor, la Empresa de Servicios de Representación y/o el Administrador, según corresponda, no remueva a la persona que haya incurrido en la conducta de destitución y, en su caso, no lleve a cabo las acciones legales correspondientes, incurrirá en una Conducta de Destitución.

Si nuestro Asesor es destituido sin que exista una Conducta de Destitución por resolución de los Tenedores de más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de nuestros CBFIs en circulación en o antes de (i) el séptimo aniversario de la conclusión de la Oferta Global, nuestro Asesor tendrá derecho al pago de una indemnización por remoción equivalente a 3 (tres) años de la comisión anual pagadera conforme al Contrato de Asesoría en Planeación, y (ii) entre el séptimo y el décimo aniversario de la conclusión de la Oferta Global, nuestro Asesor tendrá derecho al pago de una indemnización por remoción equivalente al remanente de las comisiones pagaderas al Asesor conforme al Contrato de Asesoría en Planeación. Si el Contrato de Asesoría en Planeación se da por terminado en virtud de la terminación por parte de nosotros del Contrato de Servicios de Representación y/o el Contrato de Administración, respectivamente, por cualquier razón excepto por una Conducta de Destitución mediante resolución de los Tenedores de más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de nuestros CBFIs en circulación durante la vigencia inicial de 10 años de dicho contrato, la indemnización por terminación descrita anteriormente será pagada a nuestro Asesor. La indemnización por terminación se pagará dentro de los 15 Días siguientes a la fecha de la terminación y en caso de que los estados financieros anuales auditados no estén disponibles, la indemnización se calculará con base en nuestros estados financieros para el trimestre completo más reciente. Si nuestro Asesor renuncia, es destituido por una Conducta de Destitución o es destituido por resolución de los Tenedores de más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de nuestros CBFIs en circulación una vez concluido el término de 10 años de la finalización de la Oferta Global, nuestro Asesor no tendrá derecho a una indemnización por terminación. Habiéndose concluido la Oferta Global y nuestras Operaciones Iniciales, aproximadamente 44.0% (cuarenta y cuatro por ciento) de nuestros CBFIs en circulación se transmitieron a un Fideicomiso de Control administrado por un comité técnico consistente de tres miembros, excluyendo cualesquiera CBFIs adquiridos por los Fideicomitentes Adherentes Relevantes en la Oferta Global e incluyendo aquellos CBFIs correspondientes al Portafolio en Desarrollo que serán entregados de tiempo en tiempo. Dos de los miembros de nuestro Comité Técnico, David Daniel Kabbaz Chiver y Salvador Daniel Kabbaz Zaga, son propietarios de nuestro Asesor y, en tanto el Fideicomiso de Control tenga el 15% (quince por ciento) o más de nuestros CBFIs en circulación, ellos a través del Fideicomiso de Control podrán evitar la remoción de nuestro Asesor salvo por una Conducta de Destitución.

Contrato de Administración

Conforme al Contrato de Administración, nuestro Administrador es responsable de la administración y manejo diario de nuestro negocio, el mantenimiento de nuestros inmuebles y con asistencia de nuestro Asesor coordinará y supervisará oportunidades potenciales de adquisición y desarrollo, llevará a cabo estudios de factibilidad, estudios de mercado y análisis financieros en oportunidades potenciales de adquisición y desarrollo, y negociará y realizará la adquisición, financiamiento, refinanciamiento, desarrollo y construcción de inmuebles. Nuestro Administrador también es responsable de negociar y celebrar convenios y contratos con terceros necesarios para la operación de nuestros inmuebles, incluyendo la publicidad y comercialización de nuestros inmuebles. Adicionalmente, nuestro Administrador celebrará contratos de arrendamiento con Fibra Danhos en relación con la operación de nuestros estacionamientos y el espacio publicitario en nuestros inmuebles.

Conforme a los términos de nuestro Contrato de Administración reembolsaremos todos los gastos netos erogados por nuestro Administrador. Asimismo, durante 2024, nuestro Administrador recibió una contraprestación por sus servicios pagadera mensualmente, \$96,529.59 (Noventa y seis mil quinientos veintinueve pesos 59/100 M.N.) por los primeros diez meses y \$ 101,124.40 (Ciento un mil ciento veinticuatro pesos 40/100 M.N.) por los últimos dos meses del año. Esperamos que el ingreso excedente generado por nuestro Administrador sea distribuido periódicamente a nosotros, como único propietario de nuestro Administrador.

El Contrato de Administración tendrá una duración de diez años y será renovado automáticamente por períodos sucesivos de diez años. Conforme a los términos del Contrato de Administración, nuestro Administrador podrá ser destituido por la existencia de una Conducta de Destitución o por resolución de los Tenedores de más del 66% (sesenta y seis por ciento) de los CBFIs en circulación. El Contrato de Administración también se dará por terminado al ser terminado Contrato de Asesoría en Planeación o el Contrato de Servicios de Representación, respectivamente, por una causa distinta a que exista una Conducta de Destitución, por resolución de los Tenedores de más del 66% (sesenta y seis por ciento) de los CBFIs en circulación. La terminación del Contrato de Administración por una razón distinta a que exista una Conducta de Destitución por resolución de los Tenedores de más del 66% (sesenta y seis por ciento) de los CBFIs en circulación resultará en la terminación del Contrato de Servicios de Representación y del Contrato de Asesoría en Planeación y el pago de una indemnización durante los primeros diez años del término de dicho contrato, tal cual se describe arriba y abajo.

Nuestro Administrador es el responsable de celebrar los convenios o contratos que sean necesarios con aquellas empresas que se dediquen a la operación de nuestros estacionamientos, así como de aquellos convenios o contratos para llevar a cabo actividades publicitarias y de comercialización en nuestros inmuebles. A su vez, el Administrador celebrará contratos de arrendamiento con Fibra Danhos a efecto de proporcionar como rentas aquellos ingresos que se obtengan por la operación de los estacionamientos y las actividades publicitarias en nuestros inmuebles.

Contrato de Servicios de Representación

Conforme al Contrato de Servicios de Representación, nuestra Empresa de Servicios de Representación es responsable de (i) negociar y definir términos generales para la celebración de arrendamientos y su renovación en nuestros inmuebles en operación, conforme las instrucciones de nuestro Comité Técnico, (ii) planear y contratar y supervisar todas las actividades de desarrollo de marketing y para promover y mantener rentados nuestros inmuebles en operación, (iii) en su caso, contratar, supervisar y dar seguimiento a corredores de bienes raíces externos, (iv) mantener una diversificación de arrendatarios en términos de negocio y calidad, (v) mantener altas tasas de ocupación en las rentas, a niveles de renta del mercado, (vii) la gestión de relaciones públicas con los arrendatarios y (viii) con respecto a los proyectos en desarrollo, asesorar y supervisar a las empresas de comercialización externas contratadas por el desarrollador respectivo.

De acuerdo con los términos del Contrato de Servicios de Representación, la Empresa de Servicios de Representación tiene derecho a recibir una comisión mensual equivalente al 2.0% (dos punto cero por ciento) del total de los ingresos facturados sobre los Bienes Inmuebles, efectivamente depositados en la cuenta del Fideicomiso que corresponda en el mes inmediato anterior, más el IVA correspondiente. Nosotros seremos responsables del pago de todas las comisiones y honorarios pagaderas a los corredores de bienes raíces acordadas por nuestra Empresa de Servicios de Representación en nuestra representación. La comisión a ser pagada a nuestra Empresa de Servicios de Representación no podrá ser aumentada durante la vigencia inicial de diez años del Contrato de Servicios de Representación sin la aprobación de nuestro Comité Técnico incluyendo el voto favorable de la mayoría de los miembros independientes de nuestro Comité Técnico, previa recomendación del Comité de Auditoría el cual deberá de solicitar la opinión de un experto independiente. En caso de que se apruebe la recomendación de aumentar la comisión a ser pagada a nuestra Empresa de Servicios de Representación, el Comité Técnico instruirá al Representante Común para que convoque a una Asamblea de Tenedores a fin de que el aumento en la comisión a ser pagada a nuestra Empresa de Servicios de Representación sea aprobada con el voto afirmativo de la mayoría de la Asamblea de Tenedores, excluyendo el voto de cualquier tenedor de CBFIs que directa o indirectamente sea socio de nuestra Empresa de Servicios de Representación. Los requisitos para el aumento de la comisión a ser pagada a nuestra Empresa de Servicios de representación que se mencionan anteriormente, únicamente serán aplicables durante la vigencia inicial de diez años del Contrato de Servicios de Representación.

El Contrato de Servicios de Representación tendrá una vigencia inicial de diez años y será renovado automáticamente por períodos sucesivos de diez años, salvo su terminación anticipada como se describe abajo.

Conforme a los términos del Contrato de Servicios de Representación, nuestra Empresa de Servicios de Representación podrá ser destituida (i) por existir una Conducta de Destitución, o (ii) por resolución de los Tenedores de más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de nuestros CBFIs en circulación. El Contrato de Servicios de Representación también se dará por terminado en caso de que el Contrato de Asesoría en Planeación o el Contrato de Administración se den por terminados por una causa distinta a una Conducta de Destitución.

Si nuestra Empresa de Servicios de Representación es destituida antes de que concluya el término inicial bajo el Contrato de Servicios de Representación por una razón diferente a una Conducta de Destitución, por una resolución de los Tenedores de más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación, en o antes de (i) el séptimo aniversario de la conclusión de la Oferta Global, nuestra Empresa de Servicios de Representación tendrá derecho al pago de una indemnización por remoción equivalente a 3 (tres) años de la comisión anual pagadera conforme al Contrato de Servicios de Representación, y (ii) entre el séptimo y el décimo aniversario de la conclusión de la Oferta Global, nuestra Empresa de Servicios de Representación tendrá derecho al pago de una indemnización por remoción equivalente al remanente de las comisiones anuales pagaderas a la Empresa de Servicios de Representación conforme al Contrato de Servicios de Representación. Esta indemnización también será pagadera en caso de que el Contrato de Asesoría en Planeación o el Contrato de Administración se den por terminados, por una razón distinta a que exista una Conducta de Destitución, por resolución de los Tenedores de más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación durante el término inicial de 10 años. Si nuestra Empresa de Servicios de Representación renuncia, es destituida por existir una Conducta de Destitución o es destituida por resolución de los Tenedores de más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación después del décimo aniversario de la finalización de la Oferta Global, nuestra Empresa de Servicios de Representación no tendrá derecho a una indemnización.

Revisiones a nuestro Contrato de Asesoría en Planeación y Contrato de Servicios de Representación

Durante el término inicial de nuestro Contrato de Asesoría en Planeación y Contrato de Servicios de Representación, las comisiones respectivas podrán aumentarse solo por recomendación de nuestro Comité de Auditoría. Se requerirá que nuestro Comité de Auditoría obtenga la opinión de un experto independiente respecto al sugerido aumento en las comisiones, la cual debe ser entregada a nuestro Comité Técnico junto con la recomendación del Comité de Auditoría. Tras la recepción del reporte independiente y de la recomendación, el Comité Técnico solo podrá aprobar un aumento en las comisiones, siempre y cuando cuente con el voto favorable de la mayoría de los miembros independientes del Comité Técnico.

Además, durante el término inicial de nuestro Contrato de Asesoría en Planeación y nuestro Contrato de Servicios de Representación, cualquier aumento en las comisiones bajo el Contrato de Asesoría en Planeación o el Contrato de Servicios de Representación debe ser aprobado por la mayoría de los Tenedores de CBFIs presentes en una Asamblea de Tenedores de CBFIs, excluyendo el voto de cualquier tenedor de CBFIs que directa o indirectamente sea socio y/o accionista de nuestro Asesor o de nuestra Empresa de Servicios de Representación, respectivamente. La notificación de la convocatoria a dicha Asamblea deberá ser proporcionada con al menos 30 Días de anticipación a la celebración de la misma.

Posteriormente a la vigencia inicial de nuestro Contrato de Asesoría en Planeación y nuestro Contrato de Servicios de Representación, cualquier aumento en las comisiones bajo el Contrato de Asesoría en Planeación o el Contrato de Servicios de Representación debe ser aprobado por la mayoría de los Tenedores de CBFIs presentes en una Asamblea de Tenedores de CBFIs.

Contratos de Arrendamiento con el Administrador

Nuestro Administrador celebró el 9 de octubre de 2013 contratos de arrendamiento con nosotros por el uso de los estacionamientos y los espacios publicitarios en nuestros inmuebles, mismos que fueron renovados por un periodo adicional de 10 años y modificados mediante convenios modificatorios de fecha 4 de marzo de 2023. Nuestro Administrador opera nuestros estacionamientos con la asistencia de terceros operadores y ofrece espacios publicitarios a anunciantes. Conforme a estos contratos, nosotros daremos en arrendamiento el estacionamiento y los espacios publicitarios en nuestros inmuebles a nuestro Administrador, y nuestro Administrador nos pagará mensualmente una Renta Fija, como se describe a continuación:

(i) Por los lugares de estacionamiento, nuestro Administrador nos paga \$20,000'000.00 (Veinte millones de Pesos 00/100 M.N.), más el IVA correspondiente, siendo nuestro Administrador responsable de cubrir los gastos relacionados con la operación de los estacionamientos hasta el monto que le permitan sus ingresos. Adicionalmente, el Administrador tiene la obligación de pagar, por concepto de ajuste de renta, el equivalente al 98.0% de sus ingresos brutos por arrendamiento de los espacios de estacionamiento. Al resultado de aplicar el porcentaje antes mencionado se le deducirá el pago de la Renta Fija de \$20,000'000.00 (Veinte millones de Pesos 00/100 M.N.).

(ii) Por los espacios publicitarios en nuestros inmuebles, nuestro Administrador nos pagará \$2,375'000.00 (Dos millones trescientos setenta y cinco mil Pesos 00/100 Moneda Nacional), más el IVA correspondiente, siendo nuestro Administrador responsable de cubrir los gastos relacionados con la oferta de los espacios publicitarios hasta el monto que le permitan sus ingresos. Adicionalmente, el Administrador tiene la obligación de pagar, por concepto de ajuste de renta, el equivalente al 98.0% de sus ingresos brutos por arrendamiento de los espacios publicitarios. Al resultado de aplicar el porcentaje antes mencionado se le deducirá el pago de la Renta Fija de \$2,375'000.00 (Dos millones trescientos setenta y cinco mil Pesos 00/100 Moneda Nacional).

La duración de estos contratos es de diez años, más uno o más periodos de prórroga a acordarse por las partes, ajustándose el monto de Renta Fija en su caso.

n) Informe de Sostenibilidad y Factores Ambientales, Sociales y de Gobierno Corporativo (“ASG”)

En años recientes, la sociedad ha incrementado sus expectativas de rendición de cuentas por parte de las empresas en materia ambiental, social y de gobierno corporativo; esto es, su papel en el respeto y la protección del medio ambiente, de los derechos humanos y laborales de sus colaboradores, y de sus grupos de interés. A todo ello respondemos en Fibra Danhos con acciones que ponen de manifiesto nuestro compromiso de informar, de manera transparente, cómo atendemos los riesgos y las oportunidades ASG en la organización y a lo largo de nuestra cadena de valor.

Incorporar la sostenibilidad como parte integral de nuestra estrategia de negocios se ha vuelto una prioridad para Fibra Danhos. El Comité Técnico, nuestro máximo órgano de gobierno, reconoce la importancia de incorporar la sostenibilidad y abordar el

cambio climático como elementos fundamentales en nuestras operaciones. El Comité Técnico es responsable de autorizar y monitorear la estrategia climática, junto con los riesgos y las oportunidades que conlleva. Para asegurar lo anterior, el Comité Técnico se apoya en el Comité y la Gerencia ASG para asegurar el bienestar de largo plazo de todos los grupos de interés. Aunque existe una constante comunicación entre el Comité ASG y el Comité Técnico, cada año se presentan de manera formal los resultados sobre riesgos y oportunidades relacionados con el clima en el Informe Anual Integrado. Por lo anterior, integramos en el Informe Anual Integrado 2024 la norma S2 del IFRS, abordando el análisis de los diferentes retos y oportunidades que enfrentamos ante las distintas proyecciones climáticas propuestas por el IPCC (Grupo Intergubernamental sobre el Cambio Climático), con el fin de calcular su valor, priorizar y crear estrategias para mitigar los riesgos y aprovechar sus oportunidades.

Asimismo, siempre atentos a que nuestros inmuebles representen un agente de transformación positiva del entorno y contribuyan al desarrollo socioeconómico de las zonas en las que operamos, integramos en todas las etapas de desarrollo y operación criterios socioambientales, y soluciones y sistemas que contribuyan a mitigar y a medir nuestro impacto.

En el tema social, priorizamos la diversidad, la equidad y la inclusión en nuestra cultura corporativa y prácticas de contratación, tal como lo establece nuestra Política de Diversidad e inclusión. Durante 2024 avanzamos en el compromiso de aumentar para 2034 al menos a 45% la proporción de mujeres en puestos de toma de decisión, logrando alcanzar 41%, considerando niveles gerenciales y directivos.

Continuamos con nuestro programa integral de equidad de género que abarca la actualización de políticas, capacitación a colaboradores, un sistema de medición y monitoreo, y la alineación con estándares internacionales, incluyendo los Principios de Empoderamiento de la Mujeres del Pacto Mundial y ONU Mujeres.

Atendiendo nuestro propósito de asegurar el cumplimiento, la promoción y la difusión de los derechos humanos, tal como establecen los Principios Rectores para Empresas y Derechos Humanos de las Naciones Unidas. En 2024 iniciamos el desarrollo de un plan de acción que atienda los riesgos relacionados con posibles vulneraciones a los derechos humanos en las operaciones y actividades de nuestros inmuebles, con el propósito de prevenir, erradicar o mitigar cualquier conducta que pudiera poner en riesgo algún derecho humano.

La relación con nuestros grupos de interés también ocupa un lugar importante en las políticas de Fibra Danhos. Procuramos darles una atención puntual y mantener un diálogo transparente y específico a través de diversas vías, lo cual nos permite comprender sus expectativas e intereses y fortalecer nuestros niveles de credibilidad y confianza.

Principales diferenciadores

En el actual entorno de reactivación económica, Fibra Danhos destaca cada vez más por las diferencias y ventajas que nos colocan como una de las empresas más sólidas del sector.

- Modelo de negocio selectivo
- Alta visibilidad y bajo riesgo
- Potencial de crecimiento
- Sana estructura financiera
- Adhesión a las mejores prácticas corporativas y ASG
- Sólido alineamiento con inversionista

Estrategia y modelo de negocio

Nuestro concepto inmobiliario se enfoca, principalmente, en proyectos complejos de la mejor calidad, que permitan obtener altos niveles de retorno en nuestras inversiones. Todos nuestros inmuebles son icónicos y buscan crear valor en sus áreas de influencia y generar plusvalía a lo largo del tiempo.

El éxito de nuestros proyectos se debe sobre todo a los siguientes factores:

- Un mercado enfocado en inmuebles icónicos de calidad premier.
- Arrendatarios con propuestas de negocio atractivas y modernas y un equipo de comercialización y mercadotecnia con más de 40 años de experiencia.

- Relaciones cercanas de comunicación y apoyo con nuestros grupos de interés y un departamento de relación con inversionistas que fomenta un ciclo virtuoso de información y mejora continua.
- Inmuebles que generan un impacto positivo en la comunidad que los rodea, mientras transforman económica y socialmente las zonas de influencia.
- Equipo experimentado en la construcción, operación y comercialización de proyectos complejos y técnicamente exigentes, y una eficiente estructura de costos.
- Nuestra Estrategia ASG, es parte vital de nuestro enfoque y modelo de negocio, manteniendo, en todo momento, un rumbo claro respecto a nuestras metas de corto, mediano y largo plazos.

Buscamos que los inmuebles constituyan un agente de transformación positiva del entorno, que se integren armoniosamente al mismo y que contribuyan al desarrollo socioeconómico de las zonas donde se ubican, aportando a la calidad de vida de la población. Por ello, actuamos mediante iniciativas de responsabilidad social, tomando como directriz primordial nuestros criterios socio-ambientales, haciéndolos parte medular de la operación.

Nuestro riguroso modelo de negocio vigila que cualquier posible externalidad negativa a la sociedad se corrija desde la propia etapa de diseño. Todos nuestros inmuebles se desarrollan y ubican en zonas que cuentan con las autorizaciones y los permisos necesarios, en sitios urbanos donde no se afecta la biodiversidad ni comunidad alguna.

Energía

Líneas de acción

- Optimización del consumo energético ajustando el horario de los equipos de aire acondicionado y transporte vertical.
- Inversión en innovación y tecnología de vanguardia, incluyendo la actualización de luminarias y del Sistema de Automatización, Monitoreo y Control (BMS) de nuestros inmuebles.
- Implementación de la estrategia de transición hacia el Net-Zero, a través la instalación de energía solar.
- Ejecución de estudios de calidad de energía para hacer las adecuaciones necesarias en los equipos de mayor consumo.

Metas

- El 20% de nuestra matriz energética será suministrada por fuentes renovables para 2030
- Reducción de 7.5% en el consumo de energía eléctrica para 2026 referente a nuestra línea verde (línea base: 2019)

Logros de 2024

- Concluimos la segunda fase de instalación de paneles solares en nueve inmuebles: Parque Delta, Parque Lindavista, Parque Puebla, Parque Las Antenas, Parque Vía Vallejo, Toreo Parque Central, Reforma 222, Parque Duraznos y Urbitec. Estos sistemas han suministrado alrededor de 3.1 millones de kWh a corte de diciembre 2024.
- Implementamos un sistema de almacenamiento inteligente de energía, el cual que ha sustituido 252,906 kWh de horario punta a horario base.

Cambio Climático y Emisiones

Líneas de acción

- Mejorar la calidad y confiabilidad de nuestros indicadores ASG
- Definir estrategias para crear propiedades resilientes con base en el análisis de vulnerabilidad al cambio climático.
- Realizar mantenimiento preventivo a las plantas de emergencia y equipos de aire acondicionado.
- Contar con planes de mitigación de emisiones en nuevos inmuebles y expansiones, así como implementar iniciativas que promuevan las soluciones basadas en la naturaleza.
- Monitorear y reportar el avance hacia nuestra meta de reducción de emisiones.

Metas

- Certificar con LEED O+M Oro y Platino al menos el 25% del área bajo control operativo (medida en m2) para 2034.
- Reducir en al menos 45% la intensidad de las emisiones de GEI (Alcance 1 y 2) medidas en toneladas de dióxido de carbono equivalente por área bajo control operativo (tCO2/m2)

Logros de 2024

- Gracias a la instalación de los sistemas de paneles solares en nuestro portafolio, logramos evitar la generación de más de 1,383 tCO2e.
- Trabajamos en el establecimiento de nuestro objetivo de reducción de emisiones con base en los criterios de la iniciativa Science based Targets, el cual será publicado durante 2025.

Líneas de acción

- Mantenimiento de nuestras plantas de tratamiento de agua residual (PTAR) para reutilizar el agua en áreas verdes y sanitarios.
- Realizar mantenimiento preventivo y monitoreo constante de nuestras instalaciones para identificar fugas en nuestros inmuebles.
- Sustituir sanitarios tradicionales por sistemas vanguardistas de menor consumo.

Metas

- Todos los nuevos desarrollos deben contar con una PTAR.
- Reusar al menos el 50% del agua que tratamos en los inmuebles que cuentan con una PTAR para 2023.
- Llevar a cabo campañas de concientización con los inquilinos para el uso adecuado del agua.

Logros de 2024

- Tratamos un total de 456 MI de agua.
- Reusamos un total de 399 MI de agua en sanitarios, torres de enfriamiento y riego de áreas verdes.
- Hemos mantenido nuestro distintivo de Green Star desde 2019, el primer año que participamos en GRESB.

Residuos

Líneas de acción

- Correcto manejo y separación de los residuos generados en nuestros inmuebles.
- Estrategias de revalorización de los materiales a través de alianzas con proveedores para el reciclaje y aprovechamiento de residuos.
- Gestión adecuada de los residuos peligrosos.
- Reducir la cantidad de residuos enviados a relleno sanitario.

Metas

- Implementar manual y hoja de ruta para la correcta gestión de residuos involucrando a los inquilinos.
- Concientizar a inquilinos y visitantes a través de campañas de sensibilización para la reducción de residuos, especialmente los no reciclables y peligrosos.

Logros de 2024

- Durante 2024, fomentamos la economía circular con nuestro sistema de reciclaje, al revalorizar el 20% de los residuos generados en nuestras operaciones, 44% más que en 2023.

Biodiversidad

Fomentamos prácticas de conservación de la biodiversidad en las comunidades en las que operamos. Cabe recordar que todos nuestros inmuebles están ubicados en zonas urbanas previamente impactadas, por lo que nuestras operaciones no afectan flora o fauna nativa.

Metas

- Llevar a cabo el mantenimiento y la adopción de áreas verdes y camellones en nuestros inmuebles.
- Contar con planes de mitigación del impacto ambiental en ampliaciones de inmuebles y nuevos proyectos.
- Explorar la colaboración con organizaciones enfocadas en la protección de la biodiversidad.

Logros de 2024

- Nos encargamos del mantenimiento y la conservación, por un año más, del Parque de la Luz, cuya superficie total es de dos hectáreas.
- Se implementaron más de 37 medidas de mitigación para atender el impacto ambiental del Parque Industrial Cuautitlán en el Estado de México.

Diversidad e Inclusión

Líneas de acción

- Realizar encuestas anuales sobre diversidad, inclusión y equidad de género.
- Fomentar espacios y ambientes seguros y de empoderamiento para las mujeres colaboradoras de Fibra Danhos.
- Capacitar a todo el personal sobre el Protocolo para Prevenir, Atender y Erradicar la Violencia Laboral.

Metas

- Aumentar en al menos 45% la proporción de mujeres en puestos de toma de decisión para 2034, considerando niveles gerenciales y de dirección
- Capacitar a todo el personal sobre temas de acoso sexual y sesgo inconsciente.
- Crear una hoja de ruta para eliminar cualquier tipo de discriminación en nuestras operaciones e impulsar la inclusión social.

Logros de 2024

- Signatarios de los Principios para el Empoderamiento de las Mujeres (WEPEs) del Pacto Mundial y ONU Mujeres por un año más.
- Por segundo año consecutivo realizamos la encuesta anual sobre inclusión, diversidad y equidad de género.
- Iniciamos el desarrollo de capacitaciones integrales sobre derechos humanos derivadas de nuestro análisis de riesgos de derechos humanos para colaboradores y proveedores críticos.
- Continuamos con la colaboración entre Fibra Danhos y la Fundación Mujeres en Finanzas (MEF) a partir de la cual implementamos una capacitación sobre manejo de conflictos para nuestros colaboradores operativos.
- Establecimos nuestra primera alianza con UNICEF a través de actividades de concientización sobre derechos de las infancias en dos de nuestras propiedades.

Convencidos de que todas las personas tienen derecho a desempeñar un trabajo sin discriminación y a recibir una remuneración justa, en Grupo Danhos ofrecemos condiciones de trabajo dignas que representan un apoyo esencial para el bienestar de nuestra gente.

Durante 2024, contamos con la colaboración de 372 empleados, todos de planta y en un esquema nominal; su distribución fue la siguiente:

2024	
Edad	Número
18-30 años	78
31-40 años	106
41-50 años	89
51- o más	99
Total	372

En Danhos, cumplimos en tiempo y forma con las indicaciones emitidas por la autoridad, por lo que realizamos las adecuaciones necesarias para brindar los beneficios laborales a los empleados transferidos a la plantilla laboral.

Plantilla de colaboradores por categoría y género

Categoría	Mujeres	Hombres	Total
Directivo	5	7	12
Subdirección	0	3	3
Gerencias	13	21	34
Subgerencias	25	24	49
Administradora FD	109	168	274
Total	152	223	372

Salud, seguridad y derechos humanos

Fibra Danhos es signatario del Pacto Mundial desde 2020, iniciativa voluntaria basada en el compromiso de la empresa de implementar los diez principios universales de sostenibilidad relacionados con derechos humanos, estándares laborales, medio ambiente y anticorrupción, así como de tomar medidas para apoyar los ODS.

Derechos humanos:

- Principio 1. Las empresas deben apoyar y respetar la protección de los derechos humanos fundamentales reconocidos internacionalmente, dentro de su ámbito de influencia.
- Principio 2. Las empresas deben asegurarse de que sus empresas no son cómplices en la vulneración de los derechos humanos.

Estándares laborales:

- Principio 3. Las empresas deben apoyar la libertad de afiliación y el reconocimiento efectivo del derecho a la negociación colectiva.
- Principio 4. Las empresas deben apoyar la eliminación de toda forma de trabajo forzoso o realizado bajo coacción.
- Principio 5. Las empresas deben apoyar la erradicación del trabajo infantil.
- Principio 6. Las empresas deben apoyar la abolición de las prácticas de discriminación en el empleo y la ocupación.

Medio ambiente:

- Principio 7. Las empresas deberán mantener un enfoque preventivo que favorezca el medio ambiente.
- Principio 8. Las empresas deben fomentar las iniciativas que promuevan una mayor responsabilidad ambiental.
- Principio 9. Las empresas deben favorecer el desarrollo y la difusión de las tecnologías respetuosas con el medio ambiente.

Anticorrupción:

- Principio 10. Las empresas deben trabajar contra la corrupción en todas sus formas, incluidas extorsión y soborno.

Fibra Danhos continúa trabajando para la equidad de género con base en los Principios de Empoderamiento de la Mujer (WEP), un conjunto de principios que ofrecen orientación a las empresas sobre cómo promover la igualdad de género y el empoderamiento de la mujer en el lugar de trabajo, el mercado y la comunidad.

Establecidos por el Pacto Mundial y ONU Mujeres, los WEP se basan en estándares internacionales de derechos humanos y laborales, así como en el reconocimiento de que las empresas tienen un interés y una responsabilidad por la igualdad de género y el empoderamiento de las mujeres. Para más información sobre nuestro avance en dichos principios visita nuestro perfil en la página de WEP.

Capacitación

Un complemento indispensable para potenciar la innovación y la creatividad es darles la oportunidad a los colaboradores de seguir avanzando profesionalmente. Estamos comprometidos con ser la mejor opción de empleo al ofrecerles oportunidades de desarrollo y reconocimiento, en un ambiente laboral de respeto, en el que se sientan valorados. En total se contó con un total de 4,413.75 horas invertidas en capacitación; esto equivale a un promedio de 11.86 horas por empleado.

Las principales capacitaciones impartidas son:

- Salud y seguridad ocupacional
- Software y tecnologías de la información
- Ciberseguridad
- Protección Civil
- Temas ASG.

Seguridad y salud ocupacional

Fomentamos espacios seguros y saludables, y exigimos que los colaboradores que pueden estar sujetos a riesgos respeten los lineamientos para prevenir incidentes y lograr una cultura de seguridad y salud ocupacional.

Los programas de seguridad y salud ocupacional impartidos, son los siguientes:

- Capacitación semanal de seguridad y salud ocupacional a colaboradores de operaciones y mantenimiento.
- Uso de plataforma AIM para garantizar un estándar de seguridad a través de listas de control.
- Inspecciones periódicas de seguridad a cargo de los gerentes de operación y mantenimiento de cada inmueble.
- Verificación y supervisión por parte del equipo de paramédicos para el correcto cumplimiento de las reglas de seguridad en trabajos de altura o cualquier actividad de alto riesgo.
- Manual de riesgos laborales en cada inmueble.
- Servicio de paramédicos para atención médica inicial en nuestras oficinas corporativas y en los inmuebles.
- Encuesta de clima laboral de conformidad con la NOM-035 para la identificación de riesgos psicosociales.
- Rondines por parte del equipo de seguridad, de mantenimiento y operaciones por todo el inmueble, tanto en zonas privadas como públicas para su correcta operación.

En cada centro de trabajo contamos con tableros de seguridad para llevar a cabo un monitoreo puntual sobre la tasa de accidentes, con el fin de alentar al personal de mantenimiento a seguir todas las reglas de seguridad y mantener un récord positivo

de días sin accidentes. Cabe mencionar que durante el año únicamente se registraron incidentes menores y ninguna fatalidad. Nuestra tasa de lesiones por accidente laboral con causa de ausentismo (con base en 1,000,000 de horas trabajadas) fue de 5.6.

Tenencia de CBFIs

Aproximadamente el 40% de los CBFIs se encuentran en el grupo de control, representando el porcentaje más alto en el mercado.

Nuestro Comité Técnico

El máximo órgano de gobierno de Fibra Danhos es el Comité Técnico, mientras que Administradora Fibra Danhos S.C., subsidiaria de Fibra Danhos, es la encargada del manejo y la administración diaria de nuestro negocio.

En el proceso de toma de decisiones, cada certificado bursátil fiduciario inmobiliario (CBFI) equivale a un voto. Los CBFI otorgan a los tenedores, el derecho a recibir distribuciones en efectivo del patrimonio del fideicomiso, en la medida en que éste sea suficiente para realizar distribuciones en efectivo. Lo anterior en el entendido de que los CBFI no otorgan derecho particular para disponer de la propiedad de los bienes inmuebles a sus tenedores.

Ninguna institución gubernamental es dueña de más de 5% de los CBFI con derecho a voto. El grupo de control es dueño de aproximadamente 35% de los CBFI y promueve coincidencia de intereses y decisiones.

Independencia del Comité Técnico

El Comité Técnico está integrado por doce miembros, cuatro de ellos independientes. Un miembro independiente es aquel que no tiene relación con los Fideicomitentes Adherentes de los inmuebles aportados ni con las partes relacionadas de los mismos.

La elección de los miembros independientes se ratifica por mayoría de votos en la asamblea anual de los tenedores de CBFI, previa propuesta del Comité de Nominaciones.

Los requisitos de independencia para el Comité Técnico en Fibra Danhos pueden ser consultados en nuestra Política de Diversidad e Independencia en el Comité Técnico.

Nuestro Comité Técnico está conformado por profesionales con amplia experiencia en diversos sectores incluyendo financiero, consumo discrecional, bienes raíces, sector industrial, productos básicos de consumo, tecnologías de la información, energía, gestión de riesgos y servicio público.

Mantenemos un fuerte compromiso con la diversidad, tanto en términos de edad como de género. 18% de los miembros del Comité Técnico son mujeres, con lo cual fomentamos una mayor generación de valor, mayor identificación de oportunidades clave y de capacidad de supervisión de la compañía, además de fortalecer la gobernanza.

La selección de los miembros del Comité Técnico se sustenta en nuestro Código de Ética y en la Política de Diversidad e Independencia en el Comité Técnico, tomando como base la experiencia y el mérito de los candidatos, sin que influya en la decisión criterio alguno respecto a género, edad, raza, nacionalidad, cultura, creencias, estado civil, ideología u opiniones políticas.

Durante 2024 y a la fecha del presente Reporte, el Comité Técnico se encuentra integrado por las siguientes personas:

Miembro Propietario

David Daniel Kabbaz Chiver
(Presidente)
Salvador Daniel Kabbaz Zaga
David Daniel Kabbaz Cherem
Luis Moussali Mizrahi
Isaac Becherano Chiprut
Blanca Estela Canela Talancón
Lino de Prado Sampredo
Adolfo Kalach Romano

Miembro Suplente

Celia Daniel Kabbaz Zaga
Elías Mizrahi Daniel
José Daniel Kabbaz Cherem
Eduardo Moussali Mustri
Gastón Becherano Maya
David Cherem Daniel
María José de Prado Freyre
Rafael Kalach Romano

Francisco Gil Díaz (Independiente)
José Antonio Chedraui Obeso (Independiente)
Pilar Aguilar Pariente (Independiente)
Pedro Carlos Aspe Armella (Independiente)

Secretario no Miembro
Michell Nader Schekaibán

Suplente del Secretario no Miembro
Ana Paula Telleria Ramírez

A continuación, se incluye una breve semblanza de los miembros de nuestro Comité Técnico:

David Daniel Kabbaz Chiver

Presidente del Comité Técnico

Uno de los socios fundadores de Grupo Danhos, con más de 47 años de experiencia en el desarrollo y la administración de activos inmobiliarios icónicos y de calidad premier, así como en adquisiciones y financiamiento de proyectos inmobiliarios y en la gestión de riesgos. Reconocido por su integridad y méritos profesionales, fue presidente y actualmente forma parte del Consejo Consultivo de Presidentes de la Comunidad Monte Sinaí Judía de México y ha tenido puestos clave en diversas instituciones y organizaciones de la comunidad judía nacional e internacional, incluyendo el de Gobernador de la Universidad de Tel Aviv en 1990. Participa activamente en actividades filantrópicas atendiendo temas de educación, salud y deporte; además es miembro de los “300 líderes más influyentes de México”, reconocimiento otorgado por la publicación Líderes Mexicanos, por su visión inmobiliaria y capacidad de transformar el entorno de las comunidades donde se ubican sus desarrollos. Cuenta con estudios de Arquitectura en la Universidad Nacional Autónoma de México.

Salvador Daniel Kabbaz Zaga

Vicepresidente del Comité Técnico

Cuenta con más de 32 años de experiencia en bienes raíces, incluyendo diseño, desarrollo y administración de desarrollos de usos mixtos de calidad premier. Antes de incorporarse a Grupo Danhos en 1993, Salvador Daniel realizó diversos proyectos arquitectónicos en la Ciudad de México. Su capacidad de concebir proyectos innovadores y sustentables en zonas urbanas de alta densidad poblacional y su habilidad en la gestión y dirección de los desarrollos ha sido clave en el crecimiento del portafolio de activos de Fibra Danhos, que se considera como referente inmobiliario del mercado mexicano. Ha sido reconocido por sus habilidades empresariales y solvencia moral, desempeñado diversos cargos y participando en actividades filantrópicas en la Comunidad Monte Sinaí Judía de México. También ha demostrado su liderazgo en el sector, ocupó la Presidencia de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios (ADI) y actualmente es presidente de la Asociación Mexicana de Fibras (AMEFIBRA). Además, es miembro de los “300 líderes más influyentes de México”, reconocimiento otorgado por la publicación Líderes Mexicanos. Es licenciado en Arquitectura por la Universidad Anáhuac del Norte, y cursó estudios de maestría en Administración de Empresas Inmobiliarias y Constructoras en la Universidad de Madrid.

Blanca Estela Canela Talancón colabora en Grupo Danhos desde 1988 y funge como Directora Ejecutiva de Administradora Fibra Danhos desde de la colocación de Fibra Danhos como empresa pública en octubre de 2013. A lo largo de su trayectoria ha tenido roles directivos y de alta gerencia en áreas de Administración, Planeación Financiera, Tesorería, Planeación Fiscal, Contabilidad y Comercialización. Blanca se integró al Comité Técnico de Fibra Danhos en 2021. Participa activamente en diversas organizaciones incluyendo la AMEFIBRA, donde se desempeñó como Tesorero en el periodo de 2014 a 2018; Mujeres Poderosas Forbes de 2019 a la fecha; del Consejo Consultivo Metropolitano de CitiBanamex de 2020 a la fecha, así como del Consejo de HSBC México. Tiene una licenciatura en Contaduría Pública por el Instituto Politécnico Nacional (ESCA), una maestría en Finanzas por el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey y cuenta con diversos cursos de especialización en México y en el extranjero incluyendo diplomados en alta dirección y fiscal.

Luis Moussali Mizrahi

Miembro del Comité Técnico

Es vicepresidente del Grupo Vitraccoat, empresa líder en la fabricación de recubrimientos industriales en el continente americano con plantas productivas en México, Norteamérica y Sudamérica, que cuentan con certificado en ISO 14000 (gestión ambiental) e ISO 9000 (gestión de calidad). El señor Moussali es experto en administración de cadenas de suministro, lo cual le permite realizar compras de forma eficiente a proveedores de los cinco continentes. Cuenta con 20 años de experiencia como socio e inversionista en proyectos inmobiliarios comerciales, industriales y de oficinas. Participa como Consejero de BBVA desde 2018. Es licenciado en administración financiera por el Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM).

Isaac Becherano Chiprut

Miembro del Comité Técnico

Es socio director de Grupo Inmobiliario Diana, empresa inmobiliaria en los segmentos comercial, de oficinas y residencial; socio fundador y director general de Orotec Internacional, empresa líder en la fabricación de joyería fina en México; socio director de Becherano y Asociados S.C. firma de asesoría financiera y planeación de negocios; y socio fundador y miembro del Consejo de Administración de Sunny Fields, empresa dedicada a la agroindustria protegida de alta tecnología, enfocada en el mercado de exportación. El señor Becherano es contador público por la Universidad Anáhuac del Norte.

Lino de Prado Sampedro

Miembro del Comité Técnico

Empresario de gran relevancia en México, quien es Presidente del Consejo de Administración de Zara México desde 1992 y cuya participación ha robustecido el crecimiento de la marca en territorio mexicano. Ha sido reconocido como uno de los “300 Líderes más influyentes de México” y ha recibido diversos distintivos por sus méritos de carácter civil así como por sus excepcionales canales de interlocución para la promoción y el enlace de diversas compañías españolas en México. Cuenta con amplia experiencia en el sector de Alimentos y Bebidas y participa en la cadena de restaurantes El Bajío; es miembro del Consejo de Administración de Recórcholis, empresa de entretenimiento infantil y familiar, y de Redegal, firma especializada en marketing digital. Ha participado en el desarrollo del portafolio de oficinas y usos mixtos de Fibra Danhos, particularmente en Torre Virreyes y Toreo Parque Central, y es miembro del Comité Técnico desde 2013. Es contador público con especialidad en temas fiscales por la Escuela Bancaria y Comercial, y en 2009 fue reconocido como alumno distinguido por los méritos logrados.

Adolfo Kalach Romano

Miembro del Comité Técnico

Responsable de la producción textil en cuatro empresas en el Grupo Kaltex, una empresa dedicada a varios segmentos en el negocio textil durante 17 años; es Socio Fundador de Avante Textil, empresa textil, en la que desempeñó el cargo de Director de Tejido y Acabado durante 13 años; y también tiene amplia experiencia en el sector inmobiliario, en el que desde 1984 se ha dedicado a la promoción, construcción y administración de centros de distribución categoría “AAA” con aproximadamente 1,000,000 de metros cuadrados construidos y ha incursionado a partir del 2004 en el sector hotelero con la construcción de aproximadamente 62,000 metros cuadrados. Es Contador Público egresado de la Universidad Iberoamericana.

David Daniel Kabbaz Cherem

Miembro del Comité Técnico

Desde 2021, ha colaborado en Grupo Danhos, donde su capacidad de análisis le ha permitido desarrollar una carrera sobresaliente. Desde el comienzo de su trayectoria en la institución, se ha desempeñado en diversos puestos permitiéndole gestionar proyectos inmobiliarios de gran envergadura en múltiples sectores, combinando su formación académica en finanzas con su experiencia en el sector inmobiliario.

Francisco Gil Díaz

Miembro Independiente del Comité Técnico

Fue presidente de Telefónica México, empresa global de telecomunicaciones, de Avancia, empresa efectista subsidiaria de ACS y estuvo al frente de Avantel, una empresa mexicana de telecomunicaciones. El señor Gil ha desempeñado diversas funciones en el sector público mexicano, incluyendo la de Secretario de Hacienda y miembro de la Junta de Gobierno del Banco de México. En 2005 recibió de la revista The Banker (una publicación del Financial Times) un reconocimiento como el “Secretario de Finanzas del Año para las Américas”. Es presidente del consejo asesor de EXI, empresa mexicana de infraestructura. Ha impartido cátedra en el Instituto Tecnológico de México (ITAM), institución que le otorgó el grado de Profesor Emérito y el Doctorado Honoris Causa; también ha impartido clases en la Universidad Iberoamericana; en la Universidad Panamericana, en el Colegio de México y en la Universidad Nacional Autónoma de México. Ha impartido conferencias en diversas universidades y foros internacionales, y ha publicado extensamente investigaciones sobre aspectos económicos en libros y revistas de circulación internacional. El señor Gil es licenciado en Economía por el ITAM y tiene maestría y doctorado en Economía por la Universidad de Chicago.

José Antonio Chedraui Obeso

Miembro Independiente del Comité Técnico

Es un empresario mexicano que desde 1965 ocupó el cargo de Director General y, a partir de 1988, funge como presidente del Consejo de Administración de Grupo Comercial Chedraui. También ha sido presidente del Consejo de Administración de la Asociación Nacional de Tiendas de Autoservicio y Departamentales (ANTAD). Durante su trayectoria empresarial, ha sido consejero de diversas instituciones bancarias y financieras, incluyendo Banamex, Banco BCH, Bancomer, Banca Serfin, Banco de Oriente, Operadora de Bolsa y Grupo Financiero Inbursa. Actualmente es consejero de algunas compañías privadas. Cursó estudios de Administración de Empresas en el Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM), redondeando su preparación

empresarial con diversos programas de desarrollo ejecutivo: Alta Dirección (AD-1) en el Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas, Liderazgo y Productividad en el Colegio de Graduados.

Pilar Aguilar Pariente

Miembro Independiente del Comité Técnico

Pilar María Aguilar Pariente es consejera independiente e inversionista para empresas de alto crecimiento, y funge como consejera independiente en empresas públicas y privadas en México. En el sector de venture capital, ha sido inversionista ángel y participante en comités de inversión. Inició su carrera en el área de consultoría, trabajó para McKinsey & Company como asociada en proyectos para los sectores de energía y transporte en México y Brasil, y para Bain and Company como Directora de Desarrollo de Talento. De 2011 a 2016 dirigió Endeavor México, organización dedicada a apoyar a emprendedores de alto impacto y, de esta forma, contribuir al crecimiento económico del país. Es coautora de cuatro libros sobre emprendedores, La nueva cara de México, y colaboró con el IPADE en el libro Hacerlo bien y hacer el bien. Ha participado como conferencista y panelista en el Women's Forum Global Meeting y en TEDx, entre otros. A partir de 2018, ha sido jurado en el premio EY Entrepreneur of the Year en México. Es ingeniera química por la Universidad Iberoamericana, con maestría en Negocios (MBA) por la Universidad de Texas en Austin.

Pedro Carlos Aspe Armella

Miembro Independiente del Comité Técnico

Pedro Aspe, nacido en la Ciudad de México en 1950, estudió su Licenciatura en Economía en el ITAM (1974) y respaldado por las becas Fulbright y CONACYT obtuvo su PhD en Economía en el MIT (1978) en los Estados Unidos. Con más de cuatro décadas de trayectoria, ha trabajado en los sectores académico, público y privado. En el ámbito académico, fue Director del Departamento de Economía del ITAM (1978) y fundador de su Maestría en Economía (1980), donde ha sido profesor por varias décadas.

En el sector público, fundó y presidió el INEGI (1983) y ocupó cargos clave en el Gobierno Federal: Subsecretario y Secretario de Programación y Presupuesto (1987) y Secretario de Hacienda (1988-1994). Durante su gestión, impulsó reformas estructurales como la entrada de México al GATT y la OCDE, el equilibrio presupuestal, la renegociación de la deuda externa, la privatización de empresas, el TLCAN y la autonomía del Banco de México (1994).

En el sector privado, fundó Protego (1996), uno de los primeros bancos de inversión en México, que se fusionó con Evercore Partners y se listó en la NYSE. Fue Co-Presidente de Evercore (2006-2017) y fundador y presidente de Volaris (2005-2013), hasta su colocación en la bolsa de Nueva York. Actualmente, es Presidente de Cinuk y participa en instituciones sin fines de lucro como EPIC-LAB y Becas Beristain del ITAM, FUNED y el Museo Memoria y Tolerancia, además de ser miembro fundador del North American Forum.

Se realizaron cuatro sesiones del Comité Técnico en el año, con 88% de asistencia, durante las cuales se informó sobre los avances y desafíos de la Fibra en materia de sostenibilidad. A su vez, el Comité Técnico determinó las estrategias necesarias para reforzar nuestras capacidades de desarrollo, adquisiciones selectivas y distribuciones de efectivo estables, para así poder cumplir con el objetivo de proporcionar rendimientos atractivos de largo plazo a los tenedores de los CBFÍ.

Para apoyar el desempeño de sus funciones, el Comité Técnico cuenta con los siguientes comités: Auditoría, Nominaciones y Prácticas, los cuales contribuyen a la gestión estratégica de Fibra Danhos. Su entendimiento sustancial y amplio conocimiento de la industria permiten el crecimiento de nuestro negocio y la operación de un portafolio de inmuebles icónicos y de calidad premier, ubicados principalmente en la ZMCM y en la ZMP.

Comités		
Comité de Auditoría	Comité de Nominaciones	Comité de Prácticas
Nuestro Comité Técnico es responsable de designar al presidente y a los miembros del Comité de Auditoría.	Entre las funciones de nuestro Comité de Nominaciones se encuentran buscar, analizar y evaluar candidatos para elección o nombramiento como miembros independientes de nuestro Comité Técnico.	Nuestro Comité Técnico es responsable de designar al presidente y a los miembros del Comité de Prácticas. Este Comité es el encargado de adoptar resoluciones por mayoría de votos.
El Comité de Auditoría está conformado por cuatro miembros independientes.	El Comité de Nominaciones está conformado por cinco miembros, tres de ellos independientes.	En cumplimiento con lo dispuesto por la legislación, este Comité está conformado por tres miembros independientes.
100% independiente	60% independiente	100% independiente

Además de lo anterior, Fibra Danhos tiene un Comité de Innovación y un Comité de ASG que reporta al Comité Técnico una vez al año.

Comité de Innovación (25% independientes): Con el fin de mantenernos en la vanguardia y seguir destacando en la calidad de nuestro portafolio hemos formalizado el Comité de Innovación, el cual tiene las siguientes responsabilidades, además de las que en su caso determine el Comité Técnico:

- Conocer y estudiar las recientes tendencias tecnológicas para el beneficio de la Fibra.
- Mejorar la experiencia de inquilinos y visitantes a través de la innovación.
- Impulsar tecnología vanguardista y eco eficiente.

Comité de ASG (25% independientes): Con el fin de demostrar nuestro compromiso y su relevancia en las operaciones de la compañía, hemos formalizado el Comité ASG para gestionar de manera institucional y más oportuna los riesgos y las oportunidades relacionadas al Cambio Climático.

El Comité de ASG tiene las siguientes responsabilidades, además de las que en su caso determine el Comité Técnico:

- Evaluar la eficacia de los procesos de gestión de riesgo de Fibra Danhos en temas ambientales, sociales y de gobernanza.
- Validar la estrategia ESG de Fibra Danhos, teniendo en consideración los riesgos y las oportunidades identificados en el análisis de materialidad.
- Vigilar el cumplimiento de los objetivos y reportar trimestralmente al Comité Técnico los hallazgos.
- Revisar periódicamente los informes de seguimiento por parte del área interna de ESG.
- Brindar recomendaciones sobre el desempeño de Fibra Danhos con respecto a los referentes en el sector.

Gestión de riesgos

Gestionar riesgos y crisis adecuadamente es fundamental para Fibra Danhos, ya que su probabilidad pone en riesgo nuestros inmuebles y su operación. Para ello es necesario identificarlos previamente e implementar las medidas necesarias ante la eventualidad de que ocurran

Los principales factores de riesgo identificados en nuestras actividades son:

- **Operativos:** Riesgos que surgen desde la adquisición de nuevos activos y todos los factores de los cuales depende nuestra correcta operación.
- **Financieros:** Incluye los riesgos asociados a la gestión de balances, acceso a financiamiento, consideraciones fiscales y riesgo de inversión.
- **Regulatorios:** Implicaciones de gobernanza, regulatorios, legales y de capital humano. Cambios importantes en política pública y legislación promovidos, promulgados y/o implementados por el gobierno de México.
- **Emergentes:** Ciberseguridad: Amenazas y riesgos surgidos a partir de nuevas tecnologías de la información.
- **Cambio climático:** Riesgos físicos y de transición del cambio climático y relacionado con la transición a una economía baja en carbono.

Como parte de nuestras medidas de prevención de riesgos implementamos las siguientes prácticas:

- Trabajar en la trazabilidad de procesos a partir de las recomendaciones de un auditor externo.
- Operar de acuerdo con las recomendaciones de mejores prácticas y con base en estándares internacionales en cuestión de derechos humanos y monitoreo de indicadores ASG.
- Realizar un análisis del efecto del cambio climático con base en las recomendaciones del TCFD.
- Contar con una línea ética que funcione como canal externo para denunciar cualquier tipo de irregularidad o violación, que ponga en riesgo a la compañía o a sus grupos de interés.

o) Política de Distribución

Operamos bajo el régimen fiscal aplicable a una FIBRA, de conformidad con los artículos 187 y 188 de la LISR a partir de nuestro ejercicio fiscal que finalizó el 31 de diciembre de 2024. La LISR requiere que una FIBRA distribuya en efectivo, anualmente al menos 95% de su Resultado Fiscal. Nuestro Resultado Fiscal se calcula restando a nuestros ingresos totales nuestras deducciones permitidas por ley. De conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso, distribuiremos a los Tenedores de nuestros CBFIs, a prorrata, el 95% de nuestro Resultado Fiscal en cada ejercicio fiscal, siempre y cuando se cumplan ciertos requisitos, incluyendo la aprobación de nuestro Comité Técnico de (i) los estados financieros en los cuales se basarán dichas distribuciones, y (ii) el monto de la distribución, previa opinión de nuestro Comité de Auditoría.

Durante el ejercicio 2024, y hasta la fecha del presente Reporte, realizamos las siguientes distribuciones a nuestros tenedores de CBFIs:

El 13 de febrero de 2024, el Comité Técnico de Fibra Danhos aprobó una distribución por un total de \$704,113,537.95 pesos, correspondiente al periodo octubre-diciembre 2023, que fue pagada el 06 de marzo de 2024. Esta distribución equivale a 45.00 centavos de peso por CBFI. Del total de la distribución, \$469,243,742.68 pesos correspondieron al 100% del resultado fiscal de Fibra Danhos y \$234,869,795.27 pesos correspondieron a una devolución de capital. La distribución aprobada se calculó con base en 1,564,696,751 CBFIs con derechos económicos en ese momento.

El 18 de abril de 2024, el Comité Técnico de Fibra Danhos aprobó una distribución por un total de \$706,673,539.80 pesos, correspondiente al periodo enero-marzo 2024, que fue pagada el 13 de mayo de 2024. Esta distribución equivale a 45.00 centavos de peso por CBFI. Del total de la distribución, \$461,510,430.07 pesos correspondieron al 100% del resultado fiscal de Fibra Danhos y \$245,163,109.73 pesos correspondieron a una devolución de capital. La distribución aprobada se calculó con base en 1,570,385,644 CBFIs con derechos económicos en ese momento.

El 25 de julio de 2024, el Comité Técnico de Fibra Danhos aprobó una distribución por un total de \$709,286,378.40 pesos, correspondiente al periodo abril-junio 2024, que fue pagada el 12 de agosto de 2024. Esta distribución equivale a 45.00 centavos de peso por CBFI. Del total de la distribución, \$423,188,952.57 pesos correspondieron al 100% del resultado fiscal de Fibra Danhos y \$286,097,425.83 pesos correspondieron a una devolución de capital. La distribución aprobada se calculó con base en 1,576,191,952 CBFIs con derechos económicos en ese momento.

El 29 de octubre de 2024, el Comité Técnico de Fibra Danhos aprobó una distribución por un total de \$712,039,204.35 pesos, correspondiente al periodo julio-septiembre 2024, que fue pagada el 13 de noviembre de 2024. Esta distribución equivale a 45.00 centavos de peso por CBFI. Del total de la distribución, \$498,713,176.66 pesos correspondieron al 100% del resultado fiscal de Fibra Danhos y \$213,326,027.69 pesos correspondieron a una devolución de capital. La distribución aprobada se calculó con base en 1,582,309,343 CBFIs con derechos económicos en ese momento.

El 20 de febrero de 2025, el Comité Técnico de Fibra Danhos aprobó una distribución por un total de \$714,743,284.95 pesos, correspondiente al periodo octubre-diciembre 2024, que fue pagada el 13 de marzo de 2025. Esta distribución equivale a 45.00 centavos de peso por CBFI. Del total de la distribución, \$439,500,364.06 pesos correspondieron al 100% del resultado fiscal de Fibra Danhos y \$275,242,920.89 pesos correspondieron a una devolución de capital. La distribución aprobada se calculó con base en 1,588,318,411 CBFIs con derechos económicos en ese momento.

Cualquier distribución superior al 95% de nuestro Resultado Fiscal requerirá la aprobación de la mayoría de los miembros independientes de nuestro Comité Técnico.

Nuestro Comité Técnico determinó una política de distribución trimestral fija de Ps 0.45 por CBFI comenzando a partir del tercer trimestre de 2023 y hasta el cuarto trimestre de 2025.

p) Resumen de Información Financiera Seleccionada

Estados consolidados de posición financiera
Al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022
(En pesos mexicanos)

Activos	2024	2023	2022
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 490,697,420	\$ 892,211,182	\$ 291,665,368
Rentas por cobrar y otras	692,972,015	580,727,849	660,403,583
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	4,542,075	2,873,453	-
Impuestos por recuperar, (al 31 de diciembre 2024, 2023 y 2022, incluye \$206,461,005, \$ 315,607,687 y \$468,757,978 y de IVA por recuperar.	291,261,042	479,729,904	473,046,517
Pagos anticipados, principalmente anticipo a proveedores de obra y depósitos en garantía	330,003,182	191,206,202	28,249,017
Total de activo circulante	\$ 1,809,467,091	\$ 2,146,748,590	\$ 1,453,364,485
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	73,227,266,875	69,726,379,452	67,975,844,867
Activos por derechos de uso	13,535,878	18,584,680	23,617,134
Inversión en negocio conjunto	347,374,940	219,021,538	-
Cuentas por cobrar a largo plazo	190,798,049	-	-
Otros activos	5,842,168	5,504,634	10,374,599
Maquinaria y equipo	17,443,710	22,586,130	29,228,642
Impuesto sobre la renta diferido de subsidiaria	16,598,148	10,326,869	7,056,989
Total de activo no circulante	73,818,859,768	70,002,403,303	68,046,122,231
Total de activo	\$75,628,326,859	\$ 72,149,151,893	\$ 69,499,486,716
Pasivos y patrimonio			
Pasivo circulante:			
Pasivo financiero a corto plazo			
Intereses por pagar del pasivo financiero	\$ 1,350,000,000	\$ -	\$ -
Contraprestación única	102,756,258	326,358,341	224,529,430
Cuentas por pagar y gastos acumulados	249,815,802	195,249,380	221,920,768
Rentas cobradas por anticipado	506,582,819	158,117,863	150,908,274
Cuentas por pagar a partes relacionadas	73,577,186	27,405,448	39,097,831
Impuestos por pagar	226,828,886	215,703,689	220,469,465
Pasivo por arrendamiento a corto plazo	114,110,269	97,091,021	104,887,751
	7,189,216	6,356,180	5,631,775
Total de pasivo circulante	2,630,580,436	1,026,281,922	967,445,294
Pasivo no circulante:			
Pasivo financiero a largo plazo	7,978,664,844	7,971,509,381	6,039,651,877
Contraprestación única	631,283,745	610,116,738	628,392,600
Depósitos en garantía de los arrendatarios	510,418,418	441,589,417	442,228,150
Obligaciones laborales	35,407,828	27,991,749	25,013,753
Pasivo por arrendamiento a largo plazo	11,413,657	18,260,653	23,596,542
Total de pasivo no circulante	9,167,188,492	9,069,467,938	7,158,882,922
Total de pasivo	11,797,768,928	10,095,749,860	8,126,328,216
Patrimonio de los fideicomitentes:			
Aportaciones de los fideicomitentes	38,910,317,320	39,408,412,581	40,357,897,963
Utilidades retenidas	22,384,606,374	20,036,051,590	18,672,214,597
Recompra de certificados	(168,090,485)	(168,090,485)	(168,090,485)
Otras partidas integrales	9,526,912	(2,663,437)	(2,917,069)
Participación controladora	61,136,360,121	59,273,710,249	58,859,105,006
Participación no controladora	2,694,197,810	2,779,691,784	2,514,053,494
Total de patrimonio	63,830,557,931	62,053,402,033	61,373,158,500
Total de pasivos y patrimonio de los fideicomitentes	\$ 75,628,326,859	\$ 72,149,151,893	\$ 69,499,486,716

Estados consolidados de utilidades integrales
Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022
(En pesos)

	2024	2023	2022
Ingreso por renta fija	\$ 4,368,808,547	\$ 4,028,710,185	\$ 3,677,187,246
Ingreso por renta variable	487,150,097	383,004,971	278,811,850
Ingreso por contraprestación única	245,094,981	241,171,937	255,895,758
Ingreso por estacionamientos	535,897,323	513,488,396	407,643,219
Ingreso por mantenimiento y publicidad	1,137,697,825	1,022,613,574	893,537,020
	6,774,648,773	6,188,989,063	5,513,075,093
Comisión por asesoría	696,239,087	675,079,374	653,679,469
Comisión por servicios de representación	134,813,039	121,860,142	111,446,786
Gastos administrativos	164,655,522	149,522,812	119,759,036
Gastos de operación y mantenimiento	1,107,708,110	1,055,304,477	875,278,783
Impuesto predial	209,718,708	188,830,334	159,549,276
Seguros	56,534,390	51,598,205	44,875,114
Ingresos financieros	(61,211,493)	(57,646,022)	(28,830,179)
Gastos financieros	630,118,660	630,463,982	404,941,767
Fluctuación cambiaria - Neta	(52,217,733)	25,239,939	5,925,040
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión	(557,028,530)	(118,601,563)	(62,921,007)
Impuestos a la utilidad de subsidiaria	1,013,862	4,288,064	9,954,416
Participación en resultados en negocios conjuntos	1,267,622	2,510,950	-
Utilidad neta del año consolidada	4,443,037,529	3,460,538,369	3,219,416,592
Utilidad atribuible a:			
Participación controladora	4,201,211,086	3,309,204,020	2,839,273,649
Participación no controladora	241,826,443	151,334,349	380,142,943
Utilidad neta del año consolidada	4,443,037,529	3,460,538,369	3,219,416,592
(Ganancia) pérdidas actuariales por obligaciones laborales, neto de impuestos diferidos	12,190,349	253,632	(30,950)
Utilidad integral consolidada	4,455,227,878	3,460,792,001	3,219,385,642
Utilidad integral por CBFi básica y diluida (pesos)	\$ 2.7973	\$ 2.1289	\$ 1.8594

Estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes
Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022
(En pesos)

	Patrimonio	Utilidades retenidas	Recompra de CBFIS	Otras partidas de (pérdida) utilidad integral	Total de la participación controladora	Participación no controladora	Total
Saldos al 1 de enero de 2022	\$41,387,649,750	\$17,709,095,237	\$(168,090,485)	\$(2,886,119)	\$58,925,768,383	\$1,563,603,094	\$60,489,371,477
Incremento al patrimonio por capitalización de pagos por comisión de asesoría	629,635,330	-	-	-	629,635,330	-	629,635,330
Reembolso de patrimonio	(1,659,387,117)	-	-	-	(1,659,387,117)	-	(1,659,387,117)
Distribución de dividendos	-	(1,876,154,289)	-	-	(1,876,154,289)	-	(1,876,154,289)
Aportación de participación no controladora	-	-	-	-	-	630,520,100	630,520,100
Disminución de participación no controladora	-	-	-	-	-	(60,212,643)	(60,212,643)
Utilidad integral:							
Utilidad neta del año consolidada	-	2,839,273,649	-	-	2,839,273,649	380,142,943	3,219,416,592
Pérdidas actuariales por obligaciones laborales	-	-	-	(30,950)	30,950	-	30,950
	-	2,839,273,649	-	(30,950)	2,839,242,699	380,142,943	3,219,385,642
Saldos al 31 de diciembre de 2022	40,357,897,963	18,672,214,597	(168,090,485)	(2,917,069)	58,859,105,006	2,514,053,494	61,373,158,500
Incremento al patrimonio por capitalización de pagos por comisión de asesoría	619,328,394	-	-	-	619,328,394	-	619,328,394
Reembolso de patrimonio	(1,568,813,776)	-	-	-	(1,568,813,776)	-	(1,568,813,776)
Distribución de dividendos	-	(1,945,367,027)	-	-	(1,945,367,027)	-	(1,945,367,027)
Aportación de participación no controladora	-	-	-	-	-	186,529,573	186,529,573
Disminución de participación no controladora	-	-	-	-	-	(72,225,632)	(72,225,632)
Utilidad integral:							
Utilidad neta del año consolidada	-	3,309,204,020	-	-	3,309,204,020	151,334,349	3,460,538,369
Ganancias actuariales por obligaciones laborales	-	-	-	253,632	253,632	-	253,632
	-	3,309,204,020	-	253,632	3,309,457,652	151,334,349	3,460,792,001
Saldos al 31 de diciembre de 2023	39,408,412,581	20,036,051,590	(168,090,485)	(2,663,437)	59,273,710,249	2,779,691,784	62,053,402,033
Incremento al patrimonio por capitalización de pagos por comisión de asesoría	481,361,098	-	-	-	481,361,098	-	481,361,098
Reembolso de patrimonio	(979,456,359)	-	-	-	(979,456,359)	-	(979,456,359)
Distribución de dividendos	-	(1,852,656,302)	-	-	(1,852,656,302)	-	(1,852,656,302)
Disminución de participación no controladora	-	-	-	-	-	(327,320,417)	(327,320,417)
Utilidad integral:							
Utilidad neta del año consolidada	-	4,201,211,086	-	-	4,201,211,086	241,826,443	4,443,037,529
Ganancias actuariales por obligaciones laborales	-	-	-	12,190,349	12,190,349	-	12,190,349
	(498,095,261)	2,384,554,784	-	12,190,349	1,862,650,682	(85,493,974)	1,777,155,898
Saldos al 31 de diciembre de 2024	\$38,910,317,320	\$22,384,606,374	\$(168,090,485)	\$9,526,912	\$61,136,360,121	\$2,694,197,810	\$63,830,557,931

Estados consolidados de flujos de efectivo
Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022
(En pesos)

	2024	2023	2022
Flujos de efectivo de actividades de operación:			
Utilidad neta consolidada	\$ 4,443,037,529	\$3,460,538,369	\$3,219,416,592
Ajustes a la utilidad:			
Impuestos a la utilidad de subsidiaria	(1,013,862)	4,288,064	9,954,416
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión en operación	(557,028,530)	(118,601,563)	(62,921,007)
Comisión por asesoría liquidada mediante instrumentos de patrimonio	696,239,087	675,079,374	629,635,330
Obligaciones laborales	6,988,005	3,872,815	3,457,833
Participación en resultados en negocios conjuntos	1,267,622	2,510,950	
Depreciación de maquinaria y equipo	6,898,020	9,021,794	9,702,759
Depreciación arrendamiento derecho de uso	5,415,995	5,367,036	5,322,425
Amortización licencia	-	2,298,210	2,373,870
Comisiones por apertura de línea de crédito revolvente	-	8,076,389	3,990,769
Ingresos financieros	(61,211,493)	(57,646,022)	(28,830,179)
Gastos financieros	622,963,197	624,758,973	400,272,795
Amortización de gastos de emisión de deuda	7,155,463	5,705,009	4,668,971
Total	5,172,738,757	4,625,269,398	4,197,044,574
Cambios en el capital de trabajo:			
(Incremento) disminución en:			
Rentas por cobrar y otras	(441,839,195)	(88,786,085)	(23,848,776)
Cuentas por cobrar partes relacionadas	(1,668,622)	(2,873,453)	-
Impuestos por recuperar	188,468,862	(6,683,387)	(168,349,715)
Incremento (disminución) en:			
Cuentas por pagar y gastos acumulados	345,036,980	(12,015,479)	150,639,215
Rentas cobradas por anticipado	45,891,738	(11,692,382)	(429,135)
Contraprestación única	75,733,428	(44,947,250)	122,712,711
Depósitos de los arrendatarios	68,829,001	(638,734)	28,570,052
Impuestos por pagar	15,845,989	(15,354,674)	6,091,815
Cuentas por pagar a partes relacionadas	(203,752,794)	(60,516,756)	19,651,066
Flujo neto de efectivo generado en actividades de operación	5,265,284,144	4,381,761,198	4,332,081,807
Flujos de efectivo de actividades de inversión:			
Adquisición de propiedades de inversión	(2,779,003,017)	(1,582,756,415)	(1,410,096,022)
Adquisición de otros activos	(337,533)	-	(4,596,421)
Adquisición de maquinaria y equipo	(1,755,600)	(2,379,282)	(11,965,024)
Pago por inversión en negocio conjunto	(129,621,024)	(221,532,488)	-
Intereses recibidos	61,211,493	57,646,022	28,830,179
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	(2,849,505,681)	(1,749,022,163)	(1,397,827,288)

	2024	2023	2022
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:			
Préstamos obtenidos de terceros	1,500,000,000	5,015,000,000	1,655,000,000
Pago de deuda	(150,000,000)	(3,075,000,000)	(1,325,000,000)
Pago de Comisiones de Deuda	-	-	(10,000,000)
Gastos pagados por emisión de pasivo financiero	-	(13,847,505)	-
Reembolso de patrimonio	(979,456,359)	(1,568,813,776)	(1,659,387,117)
Pagos de arrendamiento	(6,381,153)	(5,659,657)	(5,481,272)
Intereses pagados por arrendamiento financiero	(1,721,978)	(2,106,174)	(2,363,228)
Distribución de dividendos	(1,852,656,302)	(1,945,367,027)	(1,876,154,289)
Aportaciones de la participación no controladora en Fideicomiso Invex 3382 (Parque Tepeyac)	-	186,529,573	630,520,100
Disminución de la participación no controladora en Fideicomiso Invex 3382	(327,320,417)	(72,225,632)	(60,212,643)
Intereses pagados del pasivo financiero e intereses capitalizados	(999,764,659)	(550,703,023)	(601,365,847)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento	(2,817,300,868)	(2,032,193,221)	(3,254,444,296)
Efectivo y equivalentes de efectivo:			
Aumento (disminución) neto en efectivo, equivalentes de efectivo	(401,522,405)	600,545,814	(320,189,777)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	892,211,182	291,665,368	611,855,145
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	490,688,777	892,211,182	291,665,368
Partidas que no requirieron flujo:			
Adquisición de Inmueble	\$ -	\$ 5,504,635	\$ -
Comisión por asesoría liquidada mediante instrumentos de patrimonio	481,361,098	619,328,394	629,635,330
Total de partidas que no requieren flujo	\$ 481,361,098	\$ 624,833,029	\$ 629,635,330

Fondos y Cuentas del Fideicomiso

Fibra Danhos cuenta con diversos fondos y cuentas para hacer frente a sus obligaciones y cumplir con sus fines, mismos que señalaron en el Prospecto definitivo y a la fecha no ha tenido cambios.

⁽¹⁾ El que resulte del importe total en Pesos Mexicanos operado durante el período de que se trate, entre el número total de CBFIs operados durante dicho período, de acuerdo a la información que publique la BMV en su página de Internet.

⁽²⁾ El que resulte del importe total en Pesos Mexicanos operado durante el período de que se trate, entre el número total de CBFIs operados durante dicho período, de acuerdo a la información que publique la BMV en su página de Internet.

⁽³⁾ El que resulte del importe total en Pesos Mexicanos operado durante el período de que se trate, entre el número total de CBFIs operados durante dicho período, de acuerdo a la información que publique la BMV en su página de Internet.

Factores de riesgo:

A continuación, se señalan los cambios relevantes en nuestros Factores de Riesgo contenidos en el Prospecto, salvo por dichos cambios, **los Factores de Riesgo contenidos en el Prospecto no se actualizan por medio del presente Reporte Anual, y deben ser considerados como vigentes.** Asimismo, se señalan ciertos Factores de Riesgo en cumplimiento del Anexo N Bis 2 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, y de otras disposiciones aplicables.

(i) Riesgos relacionados con acontecimientos recientes***Las condiciones económicas adversas en México pueden afectar negativamente nuestra situación financiera y resultados de operación.***

En el pasado, la economía mexicana ha experimentado devaluaciones del peso, importantes incrementos de inflación y tasas de interés domésticas, así como inestabilidad en otros indicadores económicos, por lo que no puede haber ninguna garantía acerca de la estabilidad de la economía. De llegarse a presentar los eventos antes descritos, el desempeño financiero del Fibra Danhos podría verse afectado.

Los resultados de nuestras operaciones dependen de las condiciones económicas en México, caracterizadas por tipos de cambio inestables, alto nivel de inflación, altas tasas de interés, contracción económica, reducción de flujo de capital internacional, reducción de liquidez en el sector bancario, altas tasas de desempleo y reducción de confianza por parte del inversionista, entre otras. En consecuencia, nuestros negocios, situación financiera y resultados de operación pueden resultar afectados por las condiciones generales de la economía local, inestabilidad de precios, inflación, tasas de interés, normas, impuestos, inestabilidad social y otros acontecimientos políticos, sociales y económicos en el país, sobre los cuales no tenemos ningún control.

Alzas en las tasas de interés en México pueden afectar adversamente nuestros negocios.

Alzas en las tasas de interés pueden causar incertidumbre en los mercados y, en dado caso, la rentabilidad de los CBFIs podría verse afectada de manera adversa o bien podría no haber distribuciones en lo absoluto. Además, si incurrimos en endeudamiento denominado en Pesos o dólares en el futuro a una tasa de interés más elevada, el desempeño financiero de los mismos podría verse afectado.

La tasa de inflación en México, junto con las medidas gubernamentales para frenar la inflación, podría tener un efecto adverso en nosotros.

La tasa de inflación actual en México es más alta que las tasas de inflación anuales de la mayoría de sus socios comerciales. Las altas tasas de inflación pueden afectar adversamente el negocio, posición financiera y resultados de operaciones del Fideicomiso. Si México experimenta tasas de inflación altas en el futuro, o la tendencia al alza en la inflación continua podríamos no ser capaces de ajustar las tarifas de arrendamiento u otras contraprestaciones que el Fideicomiso tengan derecho a cobrar en el curso ordinario de su negocio para compensar los efectos negativos de la inflación.

Altos niveles de inflación como los que se han observado recientemente podrían afectar de manera adversa las operaciones y desempeño financiero del Fideicomiso. Un incremento sustancial en las tasas de inflación podría afectar adversamente las condiciones macroeconómicas y resultar en una reducción en el tráfico de los CBFIs y por ende una disminución en el valor de estos.

(ii) Riesgos relacionados con la asunción de pasivos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso***Podemos incurrir en deuda, incluyendo deuda garantizada, en un futuro. Incurrir en deuda podría someternos a ciertos riesgos, y podría tener implicaciones en los derechos de los tenedores de nuestros CBFIs, entre otros los riesgos e implicaciones siguientes:***

- Podemos estar obligados a destinar una parte sustancial de nuestro flujo de efectivo operativo al pago de nuestra deuda, reduciendo así el efectivo disponible para efectuar distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs, los fondos disponibles para operaciones y gastos de capital, oportunidades de negocios futuras u otros fines;
- los términos de cualquier refinanciamiento que busquemos pueden no ser tan favorables como los términos de la deuda que está siendo refinanciada; y
- los términos de nuestra deuda pueden limitar nuestra capacidad para hacer distribuciones a Tenedores de nuestros CBFIs y afectar adversamente el precio de mercado de los mismos.

En cumplimiento del artículo 7, fracción VII, numeral 5 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, y cualquier otra disposición aplicable, estamos obligados a mantener un

índice de cobertura de servicio de la deuda mayor o igual a 1.0; en caso de que dicho índice sea menor a 1.0 no podremos asumir pasivos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso adicionales, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento de nuestro endeudamiento, debidamente fundamentado por nuestro Comité Técnico; el resultado de dicho refinanciamiento no podrá disminuir el índice de cobertura de servicio de la deuda registrado antes de dicha operación de refinanciamiento. En caso de que (i) asumamos pasivos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso por una cantidad mayor al 50% (cincuenta por ciento) del valor contable de los activos del Fideicomiso, medido al cierre del último trimestre reportado; o (ii) nuestro índice de cobertura de servicio de la deuda sea menor a 1.0, de conformidad con la Circular Única y con el Contrato de Fideicomiso Fibra Danhos, el Administrador deberá presentar a la Asamblea de Tenedores un informe de tal situación, así como un plan correctivo estableciendo forma, término y, en su caso, plazo para cumplir con los límites antes señalados. El incumplimiento a dicho plan correctivo, podría traer como consecuencia, entre otras cosas, que:

- Podría quedar limitada nuestra capacidad para hacer distribuciones a titulares de nuestros CBFIs y afectar adversamente el precio de mercado de los mismos;
- Podamos estar obligados a destinar una parte sustancial de nuestro flujo de efectivo operativo al pago de nuestra deuda, reduciendo así el efectivo disponible para efectuar distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs, los fondos disponibles para operaciones y gastos de capital, oportunidades de negocios futuras u otros fines; y
- Nuestro apalancamiento pueda aumentar nuestra vulnerabilidad frente a condiciones económicas y de la industria adversa.

Información que se actualiza por medio de este Reporte Anual, relacionada con los Factores de Riesgo contenidos en el Prospecto:

(iii) Riesgos relacionados con nuestros inmuebles y operaciones

Dependemos de nuestros arrendatarios de manera sustancial por la totalidad de nuestros ingresos y nuestro negocio se vería adversamente afectado si un número significativo de nuestros arrendatarios o cualquiera de nuestros arrendatarios principales fuera incapaz de cumplir con sus obligaciones bajo los arrendamientos.

Una parte sustancial de nuestros ingresos se derivan de los ingresos provenientes de los arrendamientos de propiedad comercial. Como resultado, nuestro desempeño depende de nuestra capacidad para cobrar las rentas de nuestros arrendatarios y de la capacidad de nuestros arrendatarios para realizar los pagos de las rentas. Nuestros ingresos y recursos disponibles para distribuciones podrían verse negativamente afectados si un número significativo de nuestros arrendatarios o nuestros arrendatarios principales, se retrasaran en los anticipos derivados de los arrendamientos, declinaran ejercer las prórogas o renovaciones de los arrendamientos a la fecha de expiración de los mismos, incumplieran con el pago de las rentas cuando sean pagaderas, cerraran sus negocios o se declararan en quiebra. Cualquiera de estas acciones podría resultar en la terminación de los arrendamientos de los arrendatarios y la pérdida de ingresos como resultado de los arrendamientos que hayan sido dados por terminado. Adicionalmente, si cualquier arrendatario incumpliera sus obligaciones bajo el arrendamiento, podríamos experimentar retrasos en la ejecución de nuestros derechos como arrendadores y podríamos incurrir en gastos sustanciales, incluyendo gastos de litigio y otros gastos relacionados con la protección de nuestra inversión y para poder arrendar nuevamente nuestra propiedad.

Al 31 de diciembre de 2024, nuestros diez arrendatarios más significativos, en términos de Renta Fija, representaban aproximadamente el 24.0% (veinticuatro por ciento) de nuestra Renta Fija y aproximadamente el 39.5% (treinta y nueve punto cinco por ciento) del ARB de nuestro Portafolio en Operación Actual, sin ningún arrendatario que individualmente representara más de 4.2% (cuatro punto dos por ciento) de la Renta Fija o más de 6.1% (seis punto uno por ciento) del ARB atribuible a nuestro Portafolio en Operación Actual. Nuestro arrendatario más significativo al 31 de diciembre de 2024, era un grupo con operaciones en tiendas departamentales, tiendas especializadas y moda que ocupaba aproximadamente el 6.1% (seis punto uno por ciento) de la ARB y representaba aproximadamente el 3.1% (tres punto uno por ciento) de las rentas base atribuibles a nuestro Portafolio en Operación Actual. En caso de que este arrendatario, o cualquiera de nuestros otros arrendatarios significativos experimentara una desaceleración en su negocio, su condición financiera podría verse debilitada, lo que podría resultar en la incapacidad para llevar a cabo el pago puntual de las rentas o en un incumplimiento bajo los arrendamientos, lo cual podría afectar adversamente nuestra condición financiera y nuestros resultados de operación, el precio de intercambio de nuestros CBFIs y nuestra capacidad para llevar a cabo distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs.

Nuestros inmuebles se encuentran concentrados en los segmentos comerciales, de oficinas e industrial en México y nuestro negocio podría verse adversamente afectado por una desaceleración económica en cualquiera de esos sectores o en cualquier segmento en el cual participemos.

Nuestro Portafolio Actual en Operación se compone de dieciséis inmuebles, incluyendo siete centros comerciales, cuatro edificios de oficinas, cuatro proyectos de usos mixtos que contienen componentes comerciales, de oficina y hotel y una nave industrial. Nuestros centros comerciales, edificios de oficinas, inmuebles de uso mixto y naves industriales representan aproximadamente 41.9% (cuarenta y uno punto nueve por ciento), 11.9% (once punto nueve por ciento), 36.3% (treinta y seis punto tres por ciento) y 9.9% (nueve punto nueve por ciento), respectivamente, de nuestro Ingreso Neto Operativo del ejercicio fiscal 2024. Adicionalmente, un número significativo de nuestros arrendatarios comerciales se encuentran en el segmento de moda y calzado. Esta concentración puede exponernos al riesgo de desaceleraciones económicas en los sectores comerciales y de oficinas, y en el segmento de venta de ropa de una manera mayor que si nuestros inmuebles estuvieren más diversificados en otros sectores de la industria inmobiliaria o segmentos de la economía.

La contraprestación que pagamos por los derechos relacionados con los inmuebles que nos fueron aportados a través de las Operaciones Iniciales se negoció entre partes relacionadas y pudo haber superado el valor justo de mercado total de dichos derechos.

Conforme a Convenios de Adhesión por separado, los propietarios de los 11 inmuebles en nuestro Portafolio Inicial (incluyendo ciertos miembros de nuestro Comité Técnico y funcionarios de nuestro Asesor, nuestra Empresa de Servicios de Representación y nuestro Administrador) nos aportaron sus participaciones en dichos inmuebles. A cambio de estos inmuebles, emitimos 1,103,256,882 (mil ciento tres millones doscientos cincuenta y seis mil ochocientos ochenta y dos) CBFIs a los propietarios, de los cuales 943,436,603 (novecientos cuarenta y tres millones cuatrocientos treinta y seis mil seiscientos tres) CBFIs fueron entregados simultáneamente a la Oferta Global y el remanente ha sido liberado y ha sido entregado, lo anterior, debido al cumplimiento de ciertas obligaciones por parte de los Fideicomitentes Adherentes. El número de CBFIs que emitimos a cambio de nuestro Portafolio Inicial fue determinada antes de la fecha de la Oferta Global por los propietarios actuales de los inmuebles y los miembros de nuestro Comité Técnico en ese momento, con base en un análisis de flujo de efectivo, un análisis de tasa de capitalización, un avalúo por un tercero independiente y un análisis de operaciones de mercado comparables recientes. Los valores atribuidos a los inmuebles no necesariamente tienen una relación con el valor en libros del inmueble en cuestión.

Debido al mecanismo de ajuste incluido en los Convenios de Aportación de Toreo Parque Central y Torre Virreyes, respectivamente, a la presente fecha se cancelaron 7,269,854 en virtud del ajuste a la baja derivado del cálculo de la contraprestación por Toreo Parque Central y se emitieron los 16,412,966 CBFIs adicionales en virtud del ajuste a la alta derivado del cálculo de la contraprestación, mismos que adquirieron derechos económicos de manera escalonada 3,282,586 en el tercer trimestre de 2019 y del cuarto trimestre del 2019 al tercero de 2020 se liberaron 3,282,595 por trimestre .

El precio inicial de la Oferta Global fue determinado con base en negociaciones entre los Intermediarios Colocadores y nosotros. Adicionalmente a las condiciones del mercado prevalecientes, los factores que consideramos para la determinación del precio inicial de la oferta fueron: los múltiplos de valuación de terceros que nosotros, y los Intermediarios Colocadores consideran son comparables con nosotros; nuestra información financiera; la historia y la perspectiva futura de la industria en la cual operamos; una evaluación de nuestra administración y sus operaciones actuales; las perspectivas y la periodicidad de nuestros ingresos futuros y el estado actual de nuestro desarrollo. El precio de oferta inicial de nuestros CBFIs no necesariamente tiene relación alguna con el valor en libros de nuestros activos o de los activos que se adquirieron en las Operaciones Iniciales, nuestra situación financiera o cualesquier otros criterios de valor establecidos, por lo que pueden no ser indicativos del precio de mercado para nuestros CBFIs. El precio que pagamos y la contraprestación recibida por los propietarios, incluyendo a algunos miembros de nuestro Comité Técnico y funcionarios de nuestro Asesor, nuestra Empresa de Servicios de Representación y nuestro Administrador por la aportación de nuestro Portafolio Inicial pudo haber excedido el valor del mercado de estos activos.

Si somos incapaces para renovar nuestros arrendamientos o rentar nuestros espacios vacantes o si somos incapaces de rentar nuestros inmuebles a la misma o superior tarifa, nuestros ingresos provenientes de las rentas podrían verse adversamente afectados.

Los inmuebles en nuestro Portafolio reportaron una ocupación de aproximadamente 89.3% (ochenta y nueve punto tres por ciento) propiedades totales, en términos del ARB al 31 de diciembre de 2024. El 19.7% (diecinueve punto siete por ciento) y 19.3% (diecinueve punto tres por ciento) aproximadamente del área rentable ocupada de nuestros inmuebles comerciales está programada para expirar en 2025 y 2026, respectivamente. No podemos garantizar que nuestros arrendamientos serán renovados o que nuestros inmuebles serán rentados nuevamente a tarifas iguales o superiores a las tarifas existentes o que rebajas sustanciales en las rentas, mejoras a los arrendatarios, derechos anticipados de terminación u opciones de renovación favorables a los arrendatarios

no serán ofrecidas para atraer nuevos arrendatarios o mantener a los existentes. No hay garantía de que podamos rentar los espacios no ocupados o no desarrollados en términos favorables o, de cualquier manera. Adicionalmente, podríamos adquirir inmuebles en desarrollo adicionales y podríamos adquirir predios no desarrollados en un futuro como parte de nuestra estrategia de crecimiento. En tanto nuestros inmuebles o porciones de nuestros inmuebles permanezcan vacantes por periodos extendidos, podemos obtener o no obtener ingreso alguno de dichos inmuebles, resultando en menos efectivo disponible a ser distribuido a los Tenedores de nuestros CBFIs. Más aún, el valor de reventa de dichos inmuebles podría disminuir pues el valor de mercado de una propiedad en particular depende principalmente del valor de los arrendamientos de dicha propiedad. Consulte la sección “*Riesgos Relacionados con el Desarrollo Inmobiliario y nuestro Portafolio en Desarrollo Actual – Los Inmuebles de nuestro Portafolio en Desarrollo Actual pueden no completarse dentro del tiempo anticipado o por completo.*”

En el curso normal de nuestro negocio, estamos sujetos ocasionalmente a litigios.

En el curso normal de nuestro negocio podemos estar sujetos ocasionalmente a litigios. Para información más detallada consulte la sección 1. *INFORMACIÓN GENERAL. d) Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales*” del presente Reporte.

También podemos estar expuestos a litigios derivados de las actividades de los arrendatarios o sus clientes. El resultado de dichos procesos puede afectarnos adversamente y pueden continuar sin resolución durante largos períodos de tiempo. Cualquier litigio puede ocupar considerablemente la atención y tiempo de nuestro Administrador y nuestro Asesor y dicho tiempo y dedicación a los litigios, pueden ser, a veces, desproporcionados en relación con los montos que se encuentran en riesgo en el litigio. La adquisición, tenencia y enajenación de bienes inmuebles nos expone a ciertos riesgos de litigio que podrían resultar en pérdidas, algunas de las cuales pueden ser materiales. Un litigio puede ser iniciado respecto de algún inmueble que hemos adquirido derivado de las actividades que ocurrieron antes de la adquisición de dicho inmueble. El inicio de cualquier litigio, o un resultado adverso en cualquier procedimiento que pueda estar pendiente de tiempo en tiempo, podrían afectar adversamente nuestra posición financiera y resultados de operación, el precio de cotización de nuestros CBFIs y nuestra capacidad de hacer distribuciones a los Tenedores de CBFIs.

Dependeremos de fuentes externas de capital para financiarnos, y si enfrentamos dificultades para obtener capital, es posible que no seamos capaces de realizar adquisiciones futuras necesarias para hacer crecer nuestro negocio, realizar proyectos de desarrollo o redesarrollo, o cumplir otras obligaciones próximas a vencer.

Para efectos de calificar como una Fibra conforme a los artículos 187 y 188 de la LISR, esperamos distribuir cada año a los Tenedores de nuestros CBFIs cuando menos el 95% (noventa y cinco por ciento) de nuestro Resultado Fiscal. Debido a este requisito de distribución, podríamos no ser capaces de cubrir, con el efectivo retenido de las operaciones, todas nuestras necesidades de capital futuras, incluyendo el capital necesario para realizar inversiones, terminar proyectos de desarrollo o redesarrollo, llevar a cabo adquisiciones o cumplir o refinanciar obligaciones próximas a vencer.

Tomando esto en cuenta, pretendemos apoyarnos en fuentes externas de capital, incluyendo financiamiento de deuda y capital, para financiar necesidades futuras de capital. La disponibilidad de financiamiento es limitada en México y las tasas de interés y términos y condiciones generales de financiamiento con frecuencia son menos competitivas que las que se ofrecen en países como los Estados Unidos. Además, la reciente desaceleración económica global ha dado lugar a un entorno de capitales caracterizado por disponibilidad limitada de capital, aumento de costos y volatilidad significativa. Si no podemos obtener el capital necesario en condiciones satisfactorias o no logramos obtenerlo del todo, podríamos ser incapaces de realizar las inversiones necesarias para desarrollar nuestro negocio, terminar proyectos de desarrollo, llevar a cabo adquisiciones o cumplir con nuestras obligaciones y compromisos a su vencimiento. Nuestro acceso al capital dependerá de una serie de factores sobre los cuales tenemos muy poco o nada de control, incluyendo las condiciones de mercado generales, la percepción del mercado de nuestros ingresos actuales y potenciales en un futuro, y de las Distribuciones de Efectivo y precio de mercado de nuestros CBFIs. Podríamos no estar en condiciones de aprovechar atractivas oportunidades de inversión para el crecimiento si somos incapaces de tener acceso a los mercados de capital oportunamente en términos favorables.

Podemos adquirir inmuebles afectados por gravámenes, como una hipoteca u otras formas de deuda, y podríamos adquirir nuevas deudas o refinanciar deudas existentes al adquirir estos inmuebles.

Conforme a nuestro Contrato de Fideicomiso, podemos adquirir inmuebles y derechos gravados, lo cual limita nuestra capacidad de efectuar Distribuciones de Efectivo. También podemos adquirir dichos inmuebles con la intención de pagar la deuda de dichos inmuebles, incurrir en nuevos créditos o refinanciar deuda relacionada con dichos inmuebles. Podríamos no contar con los recursos necesarios para cumplir las obligaciones de dicha deuda y ser incapaces de pagar la deuda relacionada con dichos inmuebles y derechos, lo cual puede resultar en un efecto adverso importante para nosotros.

Nuestros convenios financieros futuros probablemente contendrán disposiciones restrictivas con respecto a nuestras operaciones, lo que podría afectar nuestras políticas de distribución y operación, así como nuestra capacidad para obtener financiamiento adicional.

Los activos que constituyen nuestro Portafolio Actual pueden estar sujetos a obligaciones desconocidas o contingentes que podrían afectar su valor y rentabilidad.

Como parte de nuestra operación cotidiana, podríamos asumir obligaciones existentes en relación con nuestro Portafolio Actual, algunas de las cuales podrían ser desconocidas o no cuantificables o contingentes. Las obligaciones desconocidas podrían incluir responsabilidades por limpieza o corrección de condiciones ambientales no reveladas, reclamaciones de arrendatarios, vendedores o terceros, antes de la aportación al Fideicomiso correspondiente, obligaciones fiscales, asuntos laborales y obligaciones acumuladas, pero no pagadas ya sea que se hayan incurrido en el curso ordinario de los negocios o de otra manera. Si la magnitud de estas obligaciones desconocidas es importante, ya sea individualmente o en conjunto, podrían afectar adversamente nuestros negocios, situación financiera, resultados de operaciones y flujo de efectivo, el precio de nuestros CBFIs y nuestra capacidad de efectuar distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs.

Somos copropietarios de ciertos locales comerciales y de lugares de estacionamiento dentro de nuestro Portafolio en Operación Actual con un tercero no relacionado y podemos, en el futuro, celebrar convenios de copropiedad o coinversiones en relación a inmuebles que podríamos adquirir y/o desarrollar, y actualmente dichos convenios limitan y podrían limitar aún más en un futuro nuestra capacidad de gravar, arrendar o vender dichos inmuebles.

Somos copropietarios de parque Tepeyac y de ciertos lugares de estacionamiento y locales comerciales con el Copropietario de Parque Delta. En un futuro podemos adquirir o desarrollar otros inmuebles a través de co-inversiones, en donde participaremos en co-inversión con terceros no relacionados en el desarrollo de un centro comercial y de entretenimiento, o que ya se encuentren en copropiedad, y dichos inmuebles y futuras adquisiciones limitan o podrían limitar nuestra capacidad de gravar, arrendar o vender dichos inmuebles. Particularmente, conforme al Código Civil de la Ciudad de México, los copropietarios podrían, bajo ciertas circunstancias, estar facultados para ejercer el derecho de preferencia con respecto a la transferencia de nuestros derechos de copropiedad y no podemos garantizar que en el futuro dicho derecho no será ejercido. Adicionalmente, los convenios que podemos celebrar sobre copropiedades futuras pueden debilitar nuestra autoridad para tomar decisiones, incluyendo nuestra capacidad de liquidar cualquiera de nuestros activos, lo que pudiera afectar negativamente la disposición de efectivo para distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs. La copropiedad puede además debilitar nuestra capacidad de tomar otras acciones que de otra manera estarían dentro de los mejores intereses de los Tenedores de nuestros CBFIs, incluyendo llevar a cabo inversiones de capital, negociando contratos de arrendamiento y buscando oportunidades de expansión y, por lo tanto, puede tener un efecto material adverso en los resultados de operación de nuestro negocio, situación financiera o prospectos o afectar adversamente el precio de mercado de nuestros CBFIs.

Las inversiones conjuntas con terceros que podremos realizar podrían resultar afectadas adversamente por nuestra falta de autoridad para tomar decisiones independientes, por nuestra confianza en la situación financiera de nuestros socios y por disputas entre nosotros y nuestros socios.

Podremos invertir en inmuebles conjuntamente con terceros a través de asociaciones, co-inversiones o de otras figuras, adquirir una participación no mayoritaria en o compartir responsabilidad en la administración de los asuntos de un inmueble, asociación, co-inversión u otra persona moral. Tal es el caso de Parque Tepeyac (donde contamos con el 50% de la participación) y del proyecto hotelero en el que realizamos un Joint Venture 50-50 con Fibra Hotel.

En dichos supuestos podríamos no estar en condiciones de ejercer el control para tomar decisiones respecto del inmueble, asociación, co-inversión u otra persona moral. Las inversiones a través de asociaciones, co-inversiones, u otras personas morales, en ciertas circunstancias, pueden implicar riesgos que no existirían si no hubiese un tercero involucrado, incluyendo la posibilidad de que nuestros socios puedan entrar en quiebra, no puedan financiar su parte de las aportaciones de capital necesarias, tomen malas decisiones de negocios o bloqueen o demoren las decisiones necesarias. Los socios pueden tener intereses o metas económicas o de negocios que sean incompatibles con nuestros intereses o metas de negocios, y podrían estar en condiciones de tomar acciones en contra de nuestros objetivos o políticas. Estas inversiones también podrían tener el riesgo potencial de llegar a puntos muertos en las decisiones, por ejemplo, de una enajenación, porque ni nosotros ni nuestros socios tendríamos el control total sobre la asociación, co-inversión o copropiedad. Las disputas entre nosotros y nuestros socios podrían dar lugar a un arbitraje o litigio que aumentaría nuestros gastos e impediría que los miembros de nuestro equipo directivo concentraran su esfuerzo y tiempo en nuestros negocios. En consecuencia, los actos de o las disputas con nuestros socios en la co-inversión podrían causar que las instalaciones propiedad de la co-inversión estuviesen sujetas a un riesgo adicional. Además, en determinadas circunstancias, podríamos ser responsables de los actos de nuestros socios en co-inversiones o copropiedades.

Una parte sustancial de nuestro ingreso es generado por fuentes de ingresos distintos a pagos de rentas realizados por nuestros arrendatarios.

Por el periodo concluido al 31 de diciembre de 2024, los Ingresos por Arrendamiento (Renta Fija, Renta Variable y Contraprestaciones Únicas) representaban un 75.3% (setenta y cinco punto tres por ciento) de nuestros ingresos totales operativos. Una parte sustancial de nuestros ingresos es generada por fuentes de ingresos diferentes a pagos de rentas realizados por nuestros arrendatarios, tales como ingresos por publicidad y estacionamiento. Los ingresos generados por estas fuentes alternativas de ingresos pudiesen verse negativamente afectado por cambios en las preferencias y en el comportamiento del consumidor y regulaciones gubernamentales prohibiendo el cobro por el uso de estacionamientos, entre otros. Una disminución en dichos ingresos podría tener un efecto material adverso en nuestro negocio, resultados de operaciones, condición financiera o prospectos o afectar adversamente el precio de mercado de nuestros CBFIs.

(iv) *Riesgos relacionados con el Desarrollo Inmobiliario y nuestro futuro Portafolio en Desarrollo*

El retorno de la inversión de nuestro futuro Portafolio en Desarrollo Actual y de los inmuebles que podemos desarrollar en un futuro puede ser menor a lo anticipado.

Hemos identificado un área de oportunidad de desarrollos potenciales de los cuales podemos buscar aquéllos que mejor cumplan con nuestros Criterios de Elegibilidad y que puedan mejorar nuestro Portafolio Actual. Inmuebles que podemos desarrollar en un futuro, estarán sujetos, entre otros, a los siguientes riesgos:

- Podemos arrendar estos inmuebles a tarifas de renta inferiores a las tarifas proyectadas al momento en que decidamos llevar a cabo el desarrollo;
- Los gastos de operación pueden ser mayores a los proyectos en el momento del desarrollo, resultando en que nuestra inversión sea menos redituable de lo esperada;
- La ocupación y rentas de los inmuebles recientemente desarrollados puede variar dependiendo de una serie de factores, incluyendo las condiciones de mercado y económicas y puede resultar en que nuestra inversión sea menos redituable de lo esperada o no redituable; y
- Nuestros competidores pueden desarrollar o adquirir inmuebles que compitan con nuestros inmuebles.

Estos riesgos podrían tener un efecto material adverso en nuestro negocio, resultados de operaciones y flujos de efectivo, condición financiera y nuestra habilidad para hacer distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs.

Nuestras inversiones en desarrollos inmobiliarios pueden ser más costosas de lo anticipado y/o pueden ser afectadas por situaciones globales recientes, como conflictos bélicos.

A pesar de los choques externos originados por los conflictos bélicos, las cadenas de suministro globales y las variables económicas.

Nuestras actividades de desarrollo futuras podrían encontrarse expuestas a los siguientes, entre otros, riesgos:

- Podríamos vernos incapacitados para continuar con el desarrollo de inmuebles al no poder obtener financiamiento en términos favorables o para financiamientos en general;
- Podríamos incurrir en costos de construcción por un proyecto de desarrollo que excedan de nuestro estimado original debido a incrementos en las tasas de interés e incrementos en los materiales, costos laborales, de arrendamientos u otros que pudieran hacer que completar el proyecto sea menos rentable debido a nuestra incapacidad para trasladar a los arrendatarios presentes o futuros dichos costos incrementados;
- Podríamos vernos incapacitados para obtener o enfrentar retrasos en obtener usos de suelo, de construcción, de ocupación y otros permisos gubernamentales, autorizaciones y otras aprobaciones regulatorias que podrían resultar en incrementos en los costos o retrasos en el desarrollo de un proyecto y/o potencialmente causar que abandonemos el proyecto en su totalidad;

- Si las oportunidades de desarrollo no satisfacen nuestros Criterios de Elegibilidad, podríamos abandonar oportunidades de desarrollo después de iniciar la exploración de las mismas y como resultado podríamos perder depósitos o no recuperar gastos incurridos;
- Podríamos perder recursos y asignar tiempo de la administración en proyectos que no completemos;
- Podemos suspender proyectos de desarrollo después de que la construcción haya iniciado debido a cambio en las condiciones económicas u otros factores y esto podrá resultar en gastos de cancelación, pagos de gastos adicionales o incrementos en los costos en general si el proyecto de desarrollo es reiniciado;
- El costo y tiempo de terminación de la construcción (incluyendo riesgos no anticipados más allá de nuestro control como condiciones climáticas o laborales, escasez de materiales y excesos en la construcción) puede ser mayor del anticipado, reduciendo el rendimiento económico anticipado en el proyecto; y
- La capacidad para obtener un nivel aceptable de ocupación una vez terminado los inmuebles.

Estos riesgos pueden resultar en retrasos substanciales o gastos y, en algunas circunstancias, podrían impedir la conclusión del desarrollo o el redesarrollo de proyectos una vez iniciados, lo cual generaría en cualquier caso un efecto adverso en nuestro negocio, condición financiera, resultado de operaciones y flujo de efectivo, el precio de cotización de nuestros CBFIs y nuestra capacidad de realizar distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs.

Nuestros desarrollos inmobiliarios están ubicados en México y, por lo tanto, están sujetos a las disposiciones de la Ley Nacional de Extinción de Dominio

La recientemente publicada Ley Nacional de Extinción de Dominio (“LNED”) faculta al Ministerio Público competente para ejercer la acción de extinción de dominio respecto a todo tipo de activos relacionados con hechos que la LNED señala como delitos en materia de delincuencia organizada, secuestro, delitos en materia de hidrocarburos, petrolíferos y petroquímicos, delitos contra la salud, trata de personas, delitos por hechos de corrupción, encubrimiento, delitos cometidos por servidores públicos, robo de vehículos, recursos de procedencia ilícita y extorsión. Conforme a la LNED, se podrá ejercer la acción de extinción de dominio respecto de los bienes relacionados con la comisión de los delitos mencionados, incluso si los bienes son utilizados por un tercero que no sea el propietario del bien para cometer dichos delitos.

La LNED prevé la posibilidad de que se dicte sentencia firme en materia de extinción de dominio, aún en casos en que el juicio penal no haya concluido, si la autoridad determina que existen fundamentos sólidos y razonables que permitan inferir la existencia de bienes cuyo origen o destino se encuadre en los supuestos de la LNED. En esos casos si la persona afectada demuestra con posterioridad su inocencia y el bien ya se monetizó, el afectado únicamente podrá recuperar el producto de la monetización de dichos bienes.

La aplicación de la LNED puede resultar violatoria de derechos humanos y constitucionales como el derecho de propiedad y la presunción de inocencia. Existen recursos legales para impugnar la aplicación de la LNED. Para la defensa de nuestros derechos podría ser necesario incurrir en costos significativos con motivo de dichos litigios y/o perder la totalidad o parte de bienes sujetos a un procedimiento de extinción de dominio.

(v) Riesgos relacionados a la relación con nuestro Administrador, nuestro Asesor y nuestra Empresa de Servicios de Representación

Dependemos de nuestro Administrador, nuestro Asesor y de nuestra Empresa de Servicios de Representación y su personal clave para tener éxito, y podemos no encontrar reemplazos adecuados si nuestros contratos con ellos quedan sin efectos, o nuestro personal clave renuncia o de otra manera deja de estar disponible para nosotros.

Nuestro Administrador será responsable por la administración diaria de nuestro negocio. Nuestra Empresa de Servicios de Representación llevará a cabo ciertos servicios de publicidad y de comercialización en nuestra representación, sujeto a nuestra vigilancia y supervisión. Nuestro Asesor nos asistirá en la formulación e implementación de nuestras estrategias de inversión y financieras. En este sentido, consideramos que nuestro éxito dependerá considerablemente en el esfuerzo, experiencia, diligencia, pericia y redes de contactos comerciales de los funcionarios y personal clave de nuestro Asesor, nuestra Empresa de Servicios de Representación y nuestro Administrador, incluyendo Salvador Daniel – Director General del Asesor; Blanca Canela – Directora

Ejecutiva del Administrador; Jorge Gamboa – Director de Desarrollo de Negocios del Asesor y Administrador; José Benghira – Director de Construcción del Asesor; Fernando de Corcuera– Director de Operaciones del Administrador; Susana Cann Llamosa – Director Legal del Administrador y Jorge Serrano Esponda – Director de Finanzas del Administrador. Nuestra Empresa de Servicios de Representación desempeñará ciertos servicios de marketing y desarrollo de negocios en nuestro nombre. La renuncia de cualquiera de los funcionarios o personal clave de nuestro Administrador, nuestro Asesor o nuestra Empresa de Servicios de Representación podría tener un efecto adverso importante en nuestro desempeño. Asimismo, no podemos garantizar que nuestro Asesor y nuestra Empresa de Servicios de Representación continuarán siendo nuestro Asesor y nuestra Empresa de Servicios de Representación, o que continuaremos teniendo acceso a sus funcionarios y profesionistas. El término inicial del Contrato de Asesoría con nuestro Asesor y el Contrato de Servicios de Representación con nuestra Empresa de Servicios de Representación únicamente abarca hasta el décimo aniversario del cierre de la Oferta Global, con términos de renovación automática de 10 años a partir del décimo aniversario del cierre de la Oferta Global. Si el Contrato de Asesoría y el Contrato de Servicios de Representación se dan por terminados y no se encuentran sustitutos adecuados, podríamos ser incapaces de ejecutar nuestro plan de negocios. Más aún, algunos de los miembros no independientes de nuestro Comité Técnico también son funcionarios de nuestro Asesor, nuestra Empresa de Servicios de Representación o de alguna de sus filiales y la mayoría de ellos tienen responsabilidades y compromisos adicionales a sus responsabilidades con nosotros.

Los sistemas de almacenamiento de información, operación y de seguridad del Administrador y/o del Fiduciario pueden estar expuestos tanto a ataques cibernéticos, como a diversas otras violaciones de seguridad.

Es posible que tanto el Administrador como el Fiduciario sean objeto de ataques cibernéticos y otras amenazas y violaciones de seguridad que pudieran llegar a comprometer y, en su caso, afectar materialmente los sistemas del Administrador y del Fiduciario, lo que podría comprometer la confidencialidad de la información que el Administrador y el Fiduciario tengan en su poder (propia o de terceros), la capacidad del Administrador para prestar sus servicios y del Fiduciario para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso durante periodos de tiempo prolongado, así como los sistemas de comunicación del Administrador y del Fiduciario. Adicionalmente, el uso y divulgación no autorizado de información confidencial y/o sensible pudiera llegar a tener un efecto adverso en el negocio, reputación y rentabilidad del Administrador y del Fiduciario. Dichas situaciones pudieran llegar a generar un efecto adverso en el negocio del Administrador y del Fideicomiso, causando interrupciones significativas en los servicios u otras dificultades operativas, así como incrementos en nuestros costos o causar pérdidas.

(vi) Riesgos relacionados con México

La situación política en México e incertidumbre política en Estados Unidos.

No podemos predecir de manera acertada si los posibles cambios en la política gubernamental y económica podrían afectar de manera positiva o negativa las operaciones del Fideicomiso. Las posibles políticas de Donald Trump y otros factores externos podría generar volatilidad en la relación comercial entre México y Estados Unidos, afectando la inversión extranjera, los flujos de capital y la estabilidad del peso mexicano, lo que impactaría la percepción de riesgo sobre los activos en el país. Además, políticas más proteccionistas o cambios en tratados comerciales como el T-MEC podrían alterar la dinámica de sectores clave para el desarrollo inmobiliario, incluyendo la demanda de espacios industriales y comerciales. A nivel interno, los miembros de la nueva administración han promulgado y/o implementados cambios importantes en política pública y legislación a través de modificaciones, derogaciones y reformas estructurales, mientras que otros se encuentran en proceso de serlo, mismos que han tenido y podrán tener impacto en las operaciones del Fideicomiso. No existe certeza sobre cómo se llevará a cabo la nueva administración y cualquier medida adoptada por dicha nueva administración podría tener resultados inciertos e impactos negativos. Adicionalmente, otros eventos y cambios, así como cualquier inestabilidad política y económica que pudiese surgir en México, podrían tener un impacto en el desempeño futuro del Fideicomiso. El grado de dicho impacto no puede ser predicho de manera acertada. No existe garantía que la estabilidad relativa actual del ambiente político mexicano continuará en el futuro. No tenemos certeza de si los acontecimientos políticos en México tendrán un efecto significativo adverso en el desempeño financiero del Fideicomiso.

Podemos incurrir en pérdidas debido a los arrendamientos denominados en dólares.

Al 31 de diciembre de 2024, aproximadamente 89.8% (ochenta y nueve punto ocho por ciento) de nuestro ARB ocupada fue arrendada con contratos de arrendamiento en Pesos, representando aproximadamente 81.2% (ochenta y uno punto dos por ciento) de nuestras rentas fijas. Aproximadamente 10.2% (diez punto dos por ciento) de nuestro ARB ocupado fue arrendado con contratos de arrendamiento en Dólares, representando aproximadamente 18.8% (dieciocho punto ocho por ciento) de nuestras rentas fijas. Podemos no ser capaces de recibir pagos de cantidades debidas a nosotros por nuestros deudores en Dólares puesto que, de conformidad con la Ley Monetaria de los Estados Unidos Mexicanos, las obligaciones de pago a cualquier mexicano o extranjero en México en moneda extranjera, ya sea contractualmente o por resolución judicial, pueden ser solventadas en Pesos al tipo de cambio en Pesos vigente en el lugar y fecha de pago o de la resolución determinado por Banco de México y publicado en el

Diario Oficial de la Federación en la fecha de Pago. Asimismo, de conformidad con la Ley Monetaria de los Estados Unidos Mexicanos, podemos vernos obligados a aceptar los pagos de las obligaciones denominadas en Dólares en Pesos.

Las tasas de interés en México podrían aumentar nuestros costos financieros.

A mediano plazo, es posible que el Banco de México continúe con los decrementos en la tasa de interés de referencia. Sin embargo, no hay certeza de que esta tendencia a la baja se mantenga y en caso de que incurriéramos en deuda adicional a la ya incurrida denominada en pesos en un futuro, ésta podría ser a tasas de interés más elevadas.

México ha experimentado un periodo de aumento en la actividad delictiva, lo cual podría afectar nuestras operaciones.

Recientemente, México ha experimentado un periodo de aumento en la actividad delictiva, primordialmente debido al crimen organizado. Estas actividades, su posible aumento y la violencia asociada con ellas pueden tener un impacto negativo en el ambiente de negocios en algunos lugares en los que operamos, y por lo tanto en nuestra situación financiera y resultados de operación.

(vii) Riesgos relacionados con la regulación Fiscal

Los inmuebles que adquiramos pueden estar sujetos al Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles.

Con respecto al Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles o su equivalente, dependiendo de la legislación local aplicable en el municipio en el que se encuentren los inmuebles adquiridos, es posible que las autoridades fiscales locales determinen que una o más de nuestras adquisiciones constituye una enajenación y que, por lo tanto, estamos sujetos al pago del Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles o su equivalente en relación con nuestro portafolio.

En el caso de la Ciudad de México y el Estado de México, la legislación fiscal local nos permite diferir dichos impuestos hasta que los Fideicomitentes Adherentes definitivamente pierdan sus derechos de reversión, lo cual ocurre en la medida que enajenemos los inmuebles que nos hayan aportado los Fideicomitentes Adherentes. Con relación a la enajenación de los inmuebles aportados por los Fideicomitentes Adherentes respectivos, cuando dichos Fideicomitentes Adherentes tengan derechos de reversión, estaremos obligados a determinar y pagar los impuestos aplicables a las autoridades fiscales locales de la jurisdicción donde se ubican los inmuebles en cuestión.

EL FIDEICOMITENTE, LOS FIDEICOMITENTES ADHERENTES Y EL FIDUCIARIO NO TIENEN RESPONSABILIDAD ALGUNA DE PAGO DE LAS DISTRIBUCIONES DE EFECTIVO BAJO LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS. EN CASO DE QUE EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO RESULTE INSUFICIENTE PARA PAGAR ÍNTEGRAMENTE LAS DISTRIBUCIONES DE EFECTIVO BAJO LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS, LOS TENEDORES DE LOS MISMOS NO TENDRÁN DERECHO DE RECLAMAR AL FIDEICOMITENTE, A LOS FIDEICOMITENTES ADHERENTES NI AL FIDUCIARIO EL PAGO DE DICHAS DISTRIBUCIONES. EL FIDUCIARIO ESTARÁ OBLIGADO CON LOS TENEDORES ÚNICAMENTE POR LO QUE RESPECTA AL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO Y HASTA DONDE ÉSTE ALCANCE.

Otros valores emitidos por el fideicomiso:

El 24 de septiembre de 2014 fue autorizada la actualización de la inscripción en el Registro Nacional de Valores de los CBFIs, mediante Oficio número 153/107360/2014 emitido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y de conformidad con dicho Oficio y con el Contrato de Fideicomiso fue realizada una emisión subsecuente de 143'153,622 de CBFIs el 15 de octubre de 2014.

El 8 de mayo de 2015 fue autorizada la actualización de la inscripción en el Registro Nacional de Valores de los CBFIs, mediante Oficio número 153/5308/2015 emitido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y de conformidad con dicho Oficio y con el Contrato de Fideicomiso fue realizada una emisión subsecuente de 85'050,000 de CBFIs el 15 de mayo de 2015.

El 4 de julio de 2016, mediante oficio número 153/105728/2016, la CNBV autorizó la implementación del Programa de certificados bursátiles fiduciarios de deuda hasta por un monto de ocho mil millones de pesos, de largo plazo y con carácter de revolvente, mismo que fue previamente aprobado por la Sesión del Comité Técnico de fecha 26 de abril de 2016.

Asimismo, el 11 de julio de 2016 y el 10 de julio de 2017 fueron llevadas a cabo 3 emisiones al amparo del Programa, de las cuales, únicamente las siguientes 2 se mantienen vigentes a la fecha del presente Reporte Anual:

1. "DANHOS 16"

Estado: Vigente.

Monto colocado: \$3,000'000,000.00

Valor nominal: \$100.00

Precio de colocación: \$100.00

Plazo de vigencia de la emisión Danhos 16: 3,640 días.

Tasa de interés bruto anual (tasa fija): 7.80%

Fecha de vencimiento: 29 de junio de 2026.

2. "DANHOS 17"

Estado: Vigente.

Monto colocado: \$2,500'000,000.00

Valor nominal: \$100.00

Precio de colocación: \$100.00

Plazo de vigencia de la emisión Danhos 17: 3,640 días.

Tasa de interés bruto anual (tasa fija): 8.54%

Fecha de vencimiento: 28 de junio de 2027.

El 16 de diciembre de 2016 fue autorizada la actualización de la inscripción en el Registro Nacional de Valores de los CBFIs, mediante Oficio número 153/106197/2016 emitido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y de conformidad con dicho Oficio y con el Contrato de Fideicomiso fue realizada una emisión subsecuente de 10'000,000 CBFIs, así como la cancelación de 32'480,252 CBFIs, mismas que se llevaron a cabo el 27 de diciembre de 2016.

El 18 de mayo de 2017 fue autorizada la actualización de la inscripción en el Registro Nacional de Valores de los CBFIs, mediante Oficio número 153/106197/2016 emitido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

El 10 de septiembre de 2018 fue autorizada la actualización de la inscripción en el Registro Nacional de Valores de los CBFIs, mediante Oficio número 153/12159/2018 emitido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y de conformidad con dicho Oficio y con el Contrato de Fideicomiso fue realizada una cancelación de 52'095,398 CBFIs, mismas que se llevaron a cabo el 24 de septiembre de 2018.

El 13 de septiembre de 2019 fue autorizada la actualización de la inscripción en el Registro Nacional de Valores de los CBFIs, mediante Oficio número 153/12094/2019 emitido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y de conformidad con dicho Oficio y con el Contrato de Fideicomiso fue realizada (i) una emisión de 85,050,000 de CBFIs; (ii) una cancelación de 7,269,854 CBFIs; y (iii) una emisión de 16,412,966 CBFIs, mismas que se llevaron a cabo el 26 de septiembre de 2019.

El 20 de octubre de 2021, mediante oficio número 153/10026997/2021, la CNBV autorizó el establecimiento de un programa de colocación de certificados bursátiles fiduciarios de deuda hasta por un monto de ocho mil millones de pesos, de largo plazo y con carácter de revolvente, mismo que fue previamente aprobado por la Sesión del Comité Técnico de fecha 27 de octubre de 2020. La estructura del Segundo Programa permite hacer emisiones de certificados bursátiles fiduciarios (deuda) denominados en UDIs o en Pesos.

Con fecha 24 de febrero de 2023, previa autorización de la CNBV y de conformidad con lo acordado por la Asamblea General de Tenedores de fecha 31 de marzo de 2022, se llevó a cabo exitosamente la emisión de 90'000,000 (noventa millones) de CBFIs los cuales serán utilizados únicamente para el pago de la Contraprestación Anual al Asesor de conformidad con lo dispuesto por el Contrato de Asesoría en Planeación.

Asimismo, en agosto de 2023 se llevó a cabo una primera emisión al amparo del Segundo Programa, misma que se mantiene vigente a la fecha del presente Reporte Anual:

1. “DANHOS 23L”

Estado: Vigente.

Monto colocado: \$2,500'000,000.00

Valor nominal: \$100.00

Precio de colocación: \$100.00

Plazo de vigencia de la emisión Danhos 23L: 2,548 días.

Tasa de interés bruto anual (tasa fija): 10.67%

Fecha de vencimiento: 9 de agosto de 2030.

En términos de los artículos 33, 34, 50 y demás aplicables de la Circular Única de Emisoras, el Fiduciario tendrá la obligación de entregar a la BMV y a la CNBV, información financiera, económica, contable, administrativa y jurídica, en forma trimestral y anual, incluyendo reportes trimestrales y anuales, así como estados financieros anuales dictaminados por el Auditor Externo del Fideicomiso. Asimismo, el Fiduciario tiene la obligación de divulgar periódicamente cualquier hecho o acontecimiento que se considere como evento relevante, de conformidad con la LMV y la regulación aplicable.

El Fiduciario ha presentado de manera completa y oportuna la información periódica, y ha divulgado de manera completa y oportuna cualquier hecho o acontecimiento que se considere como evento relevante, en ambos de conformidad con la LMV y la regulación aplicable, durante los últimos 3 ejercicios

Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro:

A la fecha de elaboración del presente Reporte Anual, no se ha realizado modificación alguna a los derechos de los CBFIs.

Destino de los fondos, en su caso:

1. Oferta Pública Inicial

El 8 de octubre de 2013 llevamos a cabo nuestra Oferta Pública Inicial, en la cual emitimos 1,103'256,882 CBFIs para adquirir nuestro Portafolio en Operación Inicial y nuestro Portafolio en Desarrollo Inicial y emitimos 209'802,520 CBFIs con los cuales obtuvimos recursos netos por \$5,158.6 millones de pesos, mismo que han sido utilizados para el desarrollo de las torres de oficinas y el hotel de Toreo parque Central, las expansiones en Parque Tezontle y Parque Delta y usos corporativos varios.

2. Primera Emisión Subsecuente

Los CBFIs emitidos en la Primera Emisión Subsecuente de fecha 15 de octubre de 2014, fueron destinados exclusivamente para el pago de adquisiciones y/o aportaciones de inmuebles y/o proyectos inmobiliarios.

A la fecha del presente reporte, de los 143'135,622 CBFIs emitidos el 15 de octubre de 2014, se han entregado 110,655,370, de los cuales se han liberado 50,047,487 por el proyecto de Vía Vallejo y se entregaron 14,712,290 CBFIs como contraprestación por los predios en la Zona Metropolitana de Puebla. El 16 de marzo de 2016 se celebró una Asamblea General de Tenedores de CBFIs. En dicha Asamblea se resolvió, entre otros, la cancelación de 1'579,177 CBFIs sobrantes que actualmente están en la Tesorería del Fideicomiso, mismos que fueron emitidos con el propósito de pagar la aportación del Terreno de Puebla al Patrimonio del Fideicomiso. Adicionalmente, el pasado 27 de diciembre de 2016, se tramitó la cancelación de 30'901,075 CBFIs del proyecto Vía Vallejo por el pago en efectivo por \$1,200'000,000 (mil doscientos millones de pesos 00/100). La Contraprestación Definitiva por el proyecto Parque Vía Vallejo ascendió a \$2,902'755,569.90 de Pesos de los cuales \$2,752'755,569.90 corresponden a la Etapa I (centro comercial) y \$150,000'000.00 corresponden a las Etapas IIA y IIB (terrenos para desarrollo futuro). La transacción se liquidó con 43'847,482 CBFIs y \$1,200'000,000.00 de Pesos que fueron pagados el pasado 27 de julio de 2016. Con fecha 24 de septiembre de 2018 cancelamos 52'095,398 CBFIs correspondientes a Parque Vía Vallejo que fueron emitidos mas no utilizados para dicho fin.

3. Segunda Emisión Subsecuente

Los CBFIs emitidos en la Segunda Emisión Subsecuente de fecha 15 de mayo de 2015, fueron destinados para el pago de la Contraprestación Anual del Asesor.

4. Programa de colocación de CBs (deuda)

Al amparo del primer Programa, se colocaron colocado CBs (deuda) por un total de \$6,500 millones de pesos (recursos brutos). El destino de los recursos que han sido obtenidos a través del Programa han sido usados principalmente, para la adquisición, construcción y desarrollo de proyectos descritos en el prospecto del Programa, fines corporativos generales y capital de trabajo, incluyendo, entre otros, las principales inversiones siguientes: **(i)** usos corporativos (pago efectivo a aportantes del Proyecto Vía Vallejo), **(ii)** desarrollo del Proyecto Las Antenas, **(iii)** desarrollo del Proyecto Parque Puebla, **(iv)** desarrollo del proyecto Parque Tepeyac; así como en general, la adquisición de proyectos inmobiliarios y/o terrenos, construcción y desarrollo de todos o algunos de los proyectos que forman parte de nuestro Portafolio en Operación Actual.

De las tres emisiones realizadas al amparo del Programa, la segunda emisión ("DANHOS 16-2") por \$1,000 millones de pesos (recursos brutos) fue amortizada en su totalidad a su vencimiento en fecha 23 de diciembre de 2019.

5. Tercera Emisión Subsecuente

Los 10,000,000 (diez millones) de CBFIs emitidos en la Tercera Emisión Subsecuente de fecha 27 de diciembre de 2016 fueron emitidos con la finalidad de ser mantenidos en la tesorería del Fideicomiso para ser utilizados para el pago por la aportación y/o adquisición de ciertos bienes inmuebles y/o proyectos inmobiliarios de terceras partes no relacionadas, mismos cuya entrega y liberación deberán ser aprobados previamente por el Comité Técnico, en los términos de lo aprobado por la Asamblea de Tenedores, y lo dispuesto por el Fideicomiso y la Legislación Aplicable.

6. Cuarta Emisión Subsecuente

Los CBFIs emitidos en la Cuarta Emisión Subsecuente de fecha 26 de septiembre de 2019, fueron destinados para el pago de la Contraprestación Anual del Asesor

7. Segundo Programa de colocación de CBs (deuda)

Al amparo del Segundo Programa, hemos colocado CBs (deuda) por un total de \$2,500 millones de pesos (recursos brutos). El destino de los recursos que han sido obtenidos a través del Segundo Programa han sido usados principalmente, para el refinanciamiento de pasivos y usos corporativos generales, incluyendo entre otros, la amortización anticipada total del saldo de la línea de crédito de cuenta corriente de fecha 21 de diciembre de 2015, celebrado entre BBVA México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México, (antes BBVA Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer, como acreditante, y Grupo Financiero Banamex, División Fiducia Fiduciaria en su carácter de fiduciario del Fideicomiso Irrevocable No. 17416-3, como acreditado, con un saldo insoluto de \$1,855,000,000.00 M.N. (Mil ochocientos cincuenta y cinco

millones de pesos 00/100 Moneda Nacional), con fecha de vencimiento al 25 de marzo de 2026 y con una tasa de interés ordinaria anual variable que resulta de adicionar 115 puntos base a la TIIE.

8. Quinta Emisión Subsecuente

Con fecha 24 de febrero de 2023, previa autorización de la CNBV y de conformidad con lo acordado por la Asamblea General de Tenedores de fecha 31 de marzo de 2022, se llevó a cabo exitosamente la emisión de 90'000,000 (noventa millones) de CBFIs los cuales serán utilizados únicamente para el pago de la Contraprestación Anual al Asesor de conformidad con lo dispuesto por el Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Asesoría en Planeación.

Los CBFIs emitidos a la fecha de 31 de diciembre de 2024, fueron destinados: para el pago de la Contraprestación Anual del Asesor.

A la fecha, se han entregado 216'034,901 CBFIs a nuestro Asesor como contraprestación. A la fecha, se mantienen 44'065,099 CBFIs en tesorería para contraprestaciones futuras al Asesor.

9. Resumen de usos de emisiones

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Recursos remanentes al 1 de enero	3,486.2	2,254.2	2,445.7	3,088.3	1,808.6	490.4	864.3	611.9	291.7	892.2
Recursos Netos Recibidos Oferta										
(+) Global (incluye sobreasignación)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(+) Recursos netos de la Emisión de deuda	-	3,967.7	2,479.1	-	153.7	130.0	829.0	1,655.0	5,015.0	1500.0
Intereses y comisiones financieras										
(-) pagadas	-	33.2	316.2	539.4	543.5	461.7	474.0	601.0	550.7	999.8
(-) Pago de deuda	-	-	-	-	1,000.0	150.0	731.0	1,325.0	3,075.0	150.0
(-) Expansiones (Tezontle y Delta)	562.6	609.0	-	-	-	-	-	-	50.5	129.3
(-) Construcción Toreo (Torres de Oficina y Hotel)	921.5	710.5	77.5	138.5	-	-	-	-	-	-
(-) Toreo Centro comercial	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8.2
(-) Antenas (Incluye Terreno)	204.7	1,023.1	698.6	713.7	228.1	9.0	-	-	-	2.8
(-) Puebla	101.1	1,213.5	424.0	509.6	112.6	21.7	-	-	-	-
(-) Tepeyac	-	-	609.4	398.2	205.1	718.1	725.0	1,244.0	361.5	-
(-) Duraznos	-	-	-	0.6	3.1	-	4.0	52.0	36.9	18.4
(-) Esmeralda	-	-	-	11.7	3.3	-	10.0	2.0	-	56.4
(-) Lindavista	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.9
(-) Montes Urales	-	-	73.0	-	102.7	-	-	-	-	-
(-) Vía Vallejo	-	1,200.0	-	235.5	41.6	13.7	73.0	2.0	-47.6	-
(-) Urbitec	-	-	-	-	-	-	-	1.0	-	-
(-) Torre Virreyes	-	-	-	-	-	-	-	1.0	25.9	31.5
(-) Cuautitlán I	-	-	-	-	-	-	-	-	994.1	1,470.1
(-) Cuautitlán II	-	-	-	-	-	-	-	-	-	111.3
(-) Nizuc	-	-	-	-	-	-	-	-	-	131.2
(-) Tultepec	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.0
(-) Palomas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	638.2
(-) Inversión en negocio conjunto	-	-	-	-	-	-	-	-	221.5	-
(-) Plataforma Tecnológica	-	-	-	5.3	0.3	-	-	-	-	-
(-) Otros desarrollos del Pipeline	-	-	-	1.4	244.3	-	-	-	-	-
(-) Comisiones y Capex	104.5	100.5	185.2	103.6	85.4	41.8	50.0	105.0	161.8	198.8
(-) Maquinaria y equipo	-	-	-	11.4	10.5	5.9	11.0	16.0	2.3	1.8
(+) Venta de terreno	-	-	-	-	11.3	-	-	-	-	129.6
(+) Aportaciones de capital a Tepeyac	-	-	-	291.4	94.2	356.3	473.1	630.5	186.5	-
Disminución de participación no controladora	-	-	-	-	-	-	55.0	61.0	72.2	327.3
(-) Distribución de dividendos	1,833.5	2,478.4	2,898.4	3,263.5	3,450.0	1,479.1	2,959.0	3,535.0	3,514.1	3,159.4
(+) Intereses recibidos	84.1	80.6	113.3	80.2	71.1	20.3	15.0	29.0	57.6	61.2
(-) Recompra de CBFIs	-	-	-	-	-	168.1	-	-	-	-
(-) Pagos de arrendatarios	-	-	-	-	-	4.4	4.0	5.4	5.6	6.4
Intereses pagados por arrendamiento financiero	-	-	-	-	-	0.4	3.0	2.4	2.1	1.7
(-) Gastos pagados por emisión de pasivo financiero	-	-	-	-	-	-	2.0	6.0	13.8	-
(+ -) Capital de trabajo	2,411.8	3,511.4	3,332.5	3,810.1	4,176.6	2,941.1	3,531.5	4,322.1	4,381.85	4,720.6
Recursos remanentes al 31 de diciembre	2,254.2	2,445.7	3,088.3	1,808.6	490.4	864.2	611.9	291.7	892.2	490.7

Documentos de carácter público:

Los inversionistas que así lo deseen podrán consultar los documentos de carácter público que han sido entregados a la CNBV y a la BMV como parte de la solicitud de inscripción de los CBFIs en el RNV y de su listado ante la BMV. Esta información se encuentra a disposición del público en el Centro de Información de la BMV, el cual se encuentra ubicado en el Centro Bursátil, Paseo de la Reforma número 255, Colonia Cuauhtémoc, 06500, Ciudad de México, así como en la página de Internet de la BMV en www.bmv.com.mx o en la página de Internet de la CNBV en www.gob.mx/cnbv.

Cualquier Tenedor que compruebe su calidad de Tenedor, con un estado de cuenta con antigüedad no mayor a 60 (sesenta) Días, emitido por una institución financiera, podrá solicitar al Representante Común copia de cualquier información que éste haya recibido conforme al Fideicomiso, para lo cual deberá dirigirse a las oficinas del Representante Común ubicadas en Plaza Campos Elíseos Uno. Mariano Escobedo 595, Piso 8, Planco V. 11560, Ciudad de México, Tel. 52.55.50633978, en atención de Mónica Jiménez Labora Sarabia (mjimenezlabora@cibanco.com).

Desempeño de los Certificados de Deuda

1. Certificados de Deuda 16

A la fecha del presente Reporte Anual se han realizado los siguientes pagos a los tenedores de los Certificados de Deuda 16:

Periodo de Intereses	Periodo			Plazo días	TRB	Monto Pagado	Fecha de Pago
1	11/07/2016	al	09/01/2017	182	7.80%	\$118,300,000.00	lunes, 09 de enero de 2017
2	09/01/2017	al	10/07/2017	182	7.80%	\$118,300,000.00	lunes, 10 de julio de 2017
3	10/07/2017	al	08/01/2018	182	7.80%	\$118,300,000.00	lunes, 08 de enero de 2018
4	08/01/2018	al	09/07/2018	182	7.80%	\$118,300,000.00	lunes, 09 de julio de 2018
5	09/07/2018	al	07/01/2019	182	7.80%	\$118,300,000.00	lunes, 07 de enero de 2019
6	07/01/2019	al	08/07/2019	182	7.80%	\$118,300,000.00	lunes, 08 de julio de 2019
7	08/07/2019	al	06/01/2020	182	7.80%	\$118,300,000.00	lunes, 06 de enero de 2020
8	06/01/2020	al	06/07/2020	182	7.80%	\$118,300,000.00	lunes, 06 de julio de 2020
9	06/07/2020	al	04/01/2021	182	7.80%	\$118,300,000.00	lunes, 04 de enero de 2021
10	04/01/2021	al	05/07/2021	182	7.80%	\$118,300,000.00	lunes, 05 de julio de 2021

11	05/07/2021	al	03/01/2022	182	7.80%	\$118,300,000.00	lunes, 03 de enero de 2022
12	03/01/2022	al	04/07/2022	182	7.80%	\$118,300,000.00	lunes, 04 de julio de 2022
13	04/07/2022	al	02/01/2023	182	7.80%	\$118,300,000.00	lunes, 02 de enero de 2023
14	02/01/2023	al	03/07/2023	182	7.80%	\$118,300,000.00	lunes, 03 de julio de 2023
15	03/07/2023	al	02/01/2024	183	7.80%	\$118,950,000.00	martes, 02 de enero de 2024
16	02/01/2024	al	01/07/2024	181	7.80%	\$117,650,000.00	lunes, 01 de julio de 2024
17	01/07/2024	al	30/12/2024	182	7.80%	\$118,300,000.00	lunes, 30 de diciembre de 2024

Mecanismo para el cálculo de intereses de los Certificados de Deuda 16

En términos del Calendario de Pago de Intereses de los Certificados de Deuda 16, desde su Fecha de Emisión, y en tanto no sean amortizados, los Certificados de Deuda 16 devengarán un interés bruto anual fijo, sobre su valor nominal, para lo cual el Representante Común deberá considerar la Tasa de Interés Bruto Anual de los Certificados de Deuda 16, la cual se mantendrá fija durante la vigencia de la Emisión.

El interés que devenguen los Certificados de Deuda 16 será computado al inicio de cada Periodo de Intereses y los cálculos para determinar el monto de intereses a pagar, deberán de comprender los días naturales efectivamente transcurridos desde la fecha de inicio de cada Periodo de Intereses hasta la Fecha de Pago de Intereses. Los cálculos se efectuarán cerrándose a centésimas.

Para determinar el monto de intereses pagaderos en cada Fecha de Pago de Intereses correspondiente al Periodo de Intereses de que se trate, respecto de los Certificados de Deuda 16, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

$$I = \frac{TI * PL * VN}{36000}$$

En donde:

- I = Intereses a pagar en la Fecha de Pago de Intereses del Periodo de Intereses correspondiente.
- TI = Tasa de Interés Bruto Anual aplicable a los Certificados de Deuda 16.
- PL = Número de días naturales efectivamente transcurridos en el Periodo de Intereses correspondiente.
- V = Valor Nominal total de los Certificados de Deuda 16 en circulación.
- N

Los Certificados de Deuda 16 dejarán de devengar intereses a partir de la Fecha de Pago de Intereses señalada, siempre que el Emisor hubiere constituido el depósito del importe de la amortización y, en su caso, de los intereses ordinarios correspondientes, en las oficinas del Indeval, a más tardar a las 11:00 a.m. de ese día.

El Emisor no está obligado a pagar cantidades adicionales respecto de impuestos de retención o de cualquier impuesto equivalente, aplicables en relación con los pagos que realice respecto de los Certificados de Deuda 16.

Periodicidad en el pago de intereses y Calendario de Pago de Intereses

Los intereses que devenguen los Certificados de Deuda 16 se liquidarán cada periodo de 182 (Ciento ochenta y dos) días, en cada fecha señalada para tales efectos en el calendario previsto en la sección correspondiente del Título que ampara los Certificados de Deuda 16 y que se reproduce a continuación. En caso de que cualquiera de las fechas antes mencionadas sea un día inhábil, los intereses se liquidarán el Día Hábil inmediato siguiente, calculándose, en todo caso los intereses respectivos.

El pago del primer periodo de intereses se efectuó precisamente el día 9 de enero de 2017.

Periodo de Intereses	Fecha de inicio	Fecha de pago de intereses	Días de cupón
1	lunes, 11 de julio de 2016	lunes, 09 de enero de 2017	182
2	lunes, 09 de enero de 2017	lunes, 10 de julio de 2017	182
3	lunes, 10 de julio de 2017	lunes, 08 de enero de 2018	182
4	lunes, 08 de enero de 2018	lunes, 09 de julio de 2018	182
5	lunes, 09 de julio de 2018	lunes, 07 de enero de 2019	182
6	lunes, 07 de enero de 2019	lunes, 08 de julio de 2019	182
7	lunes, 08 de julio de 2019	lunes, 06 de enero de 2020	182
8	lunes, 06 de enero de 2020	lunes, 06 de julio de 2020	182
9	lunes, 06 de julio de 2020	lunes, 04 de enero de 2021	182
10	lunes, 04 de enero de 2021	lunes, 05 de julio de 2021	182
11	lunes, 05 de julio de 2021	lunes, 03 de enero de 2022	182
12	lunes, 03 de enero de 2022	lunes, 04 de julio de 2022	182
13	lunes, 04 de julio de 2022	lunes, 02 de enero de 2023	182
14	lunes, 02 de enero de 2023	lunes, 03 de julio de 2023	182
15	lunes, 03 de julio de 2023	lunes, 01 de enero de 2024	182
16	lunes, 01 de enero de 2024	lunes, 01 de julio de 2024	182
17	lunes, 01 de julio de 2024	lunes, 30 de diciembre de 2024	182
18	lunes, 30 de diciembre de 2024	lunes, 30 de junio de 2025	182
19	lunes, 30 de junio de 2025	lunes, 29 de diciembre de 2025	182
20	lunes, 29 de diciembre de 2025	lunes, 29 de junio de 2026	182

Intereses moratorios

En caso de incumplimiento en el pago de principal de los Certificados de Deuda 16, se causarán intereses moratorios sobre el principal insoluto de los Certificados de Deuda 16 a la Tasa de Interés Bruto Anual de los Certificados de Deuda 16 más 2 (dos) puntos porcentuales. Los intereses moratorios serán pagaderos a la vista desde la fecha en que tenga lugar el incumplimiento y hasta que la suma principal haya quedado íntegramente cubierta. La suma que se adeude por concepto de intereses moratorios deberá ser cubierta en el domicilio del Representante Común.

2. Certificados de Deuda 17

A la fecha del presente Reporte Anual se han realizado los siguientes pagos a los tenedores de los Certificados de Deuda 17:

Periodo de Intereses	Periodo			Plazo días	TRB	Monto Pagado	Fecha de Pago
1	10/07/2017	al	08/01/2018	182	8.54%	\$107,936,111.11	lunes, 8 de enero de 2018
2	08/01/2018	al	09/07/2018	182	8.54%	\$107,936,111.11	lunes, 9 de julio de 2018
3	09/07/2018	al	07/01/2019	182	8.54%	\$107,936,111.11	lunes, 7 de enero de 2019
4	07/01/2019	al	08/07/2019	182	8.54%	\$107,936,111.11	lunes, 8 de julio de 2019
5	08/07/2019	al	06/01/2020	182	8.54%	\$107,936,111.11	lunes, 6 de enero de 2020
6	06/01/2020	al	06/07/2020	182	8.54%	\$107,936,111.11	lunes, 6 de julio de 2020

7	06/07/2020	al	04/01/2021	182	8.54%	\$107,936,111.11	lunes, 4 de enero de 2021
8	04/01/2021	al	05/07/2021	182	8.54%	\$107,936,111.11	lunes, 5 de julio de 2021
9	05/07/2021	al	03/01/2022	182	8.54%	\$107,936,111.11	lunes, 03 de enero de 2022
10	03/01/2022	al	04/07/2022	182	8.54%	\$107,936,111.11	lunes, 4 de julio de 2022
11	04/07/2022	al	02/01/2023	182	8.54%	\$107,936,111.11	lunes, 02 de enero de 2023
12	02/01/2023	al	03/07/2023	182	8.54%	\$107,936,111.11	lunes, 03 de julio de 2023
13	03/07/2023	al	02/01/2024	183	8.54%	\$108,529,166.67	martes, 02 de enero de 2024
14	02/01/2024	al	01/07/2024	181	8.54%	\$107,343,055.56	lunes, 01 de julio de 2024
15	01/07/2024	al	30/12/2024	182	8.54%	\$107,936,111.11	lunes, 30 de diciembre de 2024

Mecanismo para el cálculo de intereses de los Certificados de Deuda 17

En términos del Calendario de Pago de Intereses de los Certificados de Deuda 17, desde su Fecha de Emisión, y en tanto no sean amortizados, los Certificados de Deuda 17 devengarán un interés bruto anual fijo, sobre su valor nominal, para lo cual el Representante Común deberá considerar la Tasa de Interés Bruto Anual de los Certificados de Deuda 17, la cual se mantendrá fija durante la vigencia de la Emisión.

El interés que devenguen los Certificados de Deuda 17 será computado al inicio de cada Periodo de Intereses y los cálculos para determinar el monto de intereses a pagar, deberán de comprender los días naturales efectivamente transcurridos desde la fecha de inicio de cada Periodo de Intereses hasta la Fecha de Pago de Intereses. Los cálculos se efectuarán cerrándose a centésimas.

Para determinar el monto de intereses pagaderos en cada Fecha de Pago de Intereses correspondiente al Periodo de Intereses de que se trate, respecto de los Certificados de Deuda 17, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

$$I = \frac{VN * TI * PL}{36000}$$

En donde:

- I = Intereses a pagar en la Fecha de Pago de Intereses del Periodo de Intereses correspondiente.
- TI = Tasa de Interés Bruto Anual aplicable a los Certificados de Deuda 17.
- PL = Número de días naturales efectivamente transcurridos en el Periodo de Intereses correspondiente.
- V = Valor Nominal total de los Certificados de Deuda 17 en circulación.
- N

Los Certificados de Deuda 17 dejarán de devengar intereses a partir de la Fecha de Pago de Intereses señalada, siempre que el Emisor hubiere constituido el depósito del importe de la amortización y, en su caso, de los intereses ordinarios correspondientes, en las oficinas del Indeval, a más tardar a las 11:00 a.m. de ese día.

El Emisor no está obligado a pagar cantidades adicionales respecto de impuestos de retención o de cualquier impuesto equivalente, aplicables en relación con los pagos que realice respecto de los Certificados de Deuda 17.

Periodicidad en el pago de intereses y Calendario de Pago de Intereses

Los intereses que devenguen los Certificados de Deuda 17 se liquidarán cada periodo de 182 (Ciento ochenta y dos) días, en cada fecha señalada para tales efectos en el calendario previsto en la sección correspondiente del Título que ampara los Certificados de Deuda 17 y que se reproduce a continuación. En caso de que cualquiera de las fechas antes mencionadas sea un día inhábil, los intereses se liquidarán el Día Hábil inmediato siguiente, calculándose, en todo caso los intereses respectivos.

El pago del primer periodo de intereses se efectuó precisamente el día 8 de enero de 2018.

Periodo de Intereses	Fecha de inicio	Fecha de pago de intereses	Días de cupón
1	lunes, 10 de julio de 2017	lunes, 8 de enero de 2018	182
2	lunes, 8 de enero de 2018	lunes, 9 de julio de 2018	182
3	lunes, 9 de julio de 2018	lunes, 7 de enero de 2019	182
4	lunes, 7 de enero de 2019	lunes, 8 de julio de 2019	182
5	lunes, 8 de julio de 2019	lunes, 6 de enero de 2020	182
6	lunes, 6 de enero de 2020	lunes, 6 de julio de 2020	182
7	lunes, 6 de julio de 2020	lunes, 4 de enero de 2021	182
8	lunes, 4 de enero de 2021	lunes, 5 de julio de 2021	182
9	lunes, 5 de julio de 2021	lunes, 3 de enero de 2022	182
10	lunes, 3 de enero de 2022	lunes, 4 de julio de 2022	182
11	lunes, 4 de julio de 2022	lunes, 2 de enero de 2023	182
12	lunes, 2 de enero de 2023	lunes, 3 de julio de 2023	182
13	lunes, 3 de julio de 2023	lunes, 1 de enero de 2024	182
14	lunes, 1 de enero de 2024	lunes, 1 de julio de 2024	182
15	lunes, 1 de julio de 2024	lunes, 30 de diciembre de 2024	182
16	lunes, 30 de diciembre de 2024	lunes, 30 de junio de 2025	182
17	lunes, 30 de junio de 2025	lunes, 29 de diciembre de 2025	182
18	lunes, 29 de diciembre de 2025	lunes, 29 de junio de 2026	182
19	lunes, 29 de junio de 2026	lunes, 28 de diciembre de 2026	182
20	lunes, 28 de diciembre de 2026	lunes, 28 de junio de 2027	182

3. Certificados de Deuda 23L

A la fecha del presente Reporte Anual se han realizado los siguientes pagos a los tenedores de los Certificados de Deuda 23L:

Periodo de Intereses	Período			Plazo días	TRB	Monto Pagado	Fecha de Pago
1	18/08/2023	al	16/02/2024	182	10.67%	\$134,856,944.44	16 de febrero de 2024
2	16/02/2024	al	16/08/2024	182	10.67%	\$134,856,944.44	16 de agosto de 2024
3	16/08/2024	al	14/02/2025	182	10.67%	\$134,856,944.44	14 de febrero de 2025

Mecanismo para el cálculo de intereses de los Certificados de Deuda 23L

A partir de la Fecha de Emisión, y en tanto no sean amortizados en su totalidad, los Certificados de Deuda 23L devengarán un interés bruto anual fijo sobre su valor nominal a una tasa de interés bruto anual de 10.67% (la "**Tasa de Interés Bruto Anual**"), la cual se mantendrá fija durante toda la vigencia de la Emisión. La Tasa de Interés Bruto Anual tomó como referencia la Tasa del M Bono Interpolado 2029 - 2031 de 9.22% más 1.45%.

La Tasa de Interés Bruto Anual se incrementará en 25 puntos base a partir del periodo de intereses número 10 que comienza el 11 de febrero de 2028 (la "**Fecha de Ajuste de Tasa**") para quedar en 10.92% (la "**Tasa de Interés Bruto Anual Ajustada**"), salvo que (i) el Emisor cumpla con el Objetivo de Desempeño de Sostenibilidad e Indicador Clave de Desempeño (según dichos términos se definen en el título de los Certificados de Deuda 23L, el "**Título**"), y (ii) el Verificador Externo (según dicho término se define en el Título) hubiere confirmado que el Emisor cumplió el Objetivo de Desempeño de Sostenibilidad e Indicador Clave de Desempeño de conformidad con sus procedimientos habituales. Para estos efectos, el Emisor entregará al Representante Común una notificación (la "**Notificación de Cumplimiento**") firmada por un funcionario autorizado al menos con 30 días naturales de anticipación a la Fecha de Ajuste de Tasa (la fecha en que el Emisor entregue la Notificación de Cumplimiento, la "**Fecha de Notificación**") confirmando si las condiciones establecidas en los incisos (i) y (ii) anteriores se cumplieron o no y cuál será la tasa de interés aplicable al amparo de los Certificados de Deuda 23L a partir de la Fecha de Ajuste de Tasa. Si (i) el Emisor no entrega al Representante Común la Notificación de Cumplimiento con la anticipación señalada o, (ii) en la Fecha de Notificación, el Emisor hubiere notificado al Representante Común que el Objetivo de Desempeño de Sostenibilidad e Indicador Clave de Desempeño no se cumplió o (iii) en la Fecha de Notificación, el Verificador Externo no hubiere confirmado el cumplimiento del Emisor del Objetivo de Desempeño de Sostenibilidad e Indicador Clave de Desempeño de conformidad con sus procedimientos habituales, la tasa de interés aplicable a los Certificados de Deuda 23L desde la Fecha de Ajuste de Tasa y hasta la Fecha de Vencimiento será la tasa de Interés Bruto Ajustada.

(a) Los intereses ordinarios que devengarán los Certificados de Deuda 23L se computarán a partir de la Fecha de Emisión o de la fecha de inicio de cada Periodo de Intereses, según corresponda y los cálculos para determinar los montos de los intereses a pagar, deberán comprender el número de días naturales efectivamente transcurridos desde la fecha de inicio de cada Periodo de Intereses y hasta la Fecha de Pago de Intereses correspondiente a dicho periodo. Los cálculos se efectuarán cerrándose a centésimas.

(b) Los intereses que devenguen los Certificados de Deuda 23L se liquidarán en las Fechas de Pago de Intereses señaladas en el calendario de pagos que se incluye en la sección "Periodicidad de Pago de Intereses" contenida en el Suplemento y en el presente Título.

(c) Para determinar el monto de intereses pagadero en cada Periodo de Intereses que tenga lugar mientras los Certificados de Deuda 23L no sean amortizados totalmente, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula

$$I = \text{VNi} \times (\text{TB}/36,000) \times \text{NDE}$$

En donde:

I	=	Interés bruto de la Emisión.
VNi	=	Valor nominal o Valor Nominal Ajustado de los Certificados de Deuda 23L en circulación.
TB	=	Tasa de Interés Bruto Anual.
NDE	=	Número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Pago de Intereses correspondiente.

(d) La Tasa de Interés Bruto Anual aplicable para el siguiente Periodo de Intereses así como el importe de los intereses devengados y, en su caso, el importe de principal a pagar por la Emisora en la Fecha de Vencimiento y el Valor Nominal Ajustado de cada Certificado de Deuda 23L en circulación, serán dados a conocer por el Representante Común 2 (dos) Días Hábiles antes de la Fecha de Pago de Intereses que corresponda, por escrito de manera electrónica a la Emisora, de acuerdo con lo establecido en el presente Título a la BMV, a través del EMISNET, a la CNBV a través del STIV-2 y a Indeval por escrito, o por los medios masivos de comunicación que estas entidades determinen, o a través de cualquier otro medio electrónico de cómputo o telecomunicación, incluso Internet, autorizado al efecto por dichas entidades.

Los Certificados de Deuda 23L dejarán de devengar intereses a partir de la fecha señalada para su pago, siempre que el Emisor hubiere constituido el depósito del importe de la amortización y, en su caso, de la prima y de los intereses correspondientes, en las oficinas de Indeval, a más tardar a las 11:00 horas (horario de la Ciudad de México) de la fecha de pago correspondiente.

(e) En caso que en alguna Fecha de Pago de Intereses y/o la Fecha de Vencimiento no sean cubiertos en su totalidad los intereses y/o el principal, según corresponda, Indeval no estará obligado a entregar el presente Título o la constancia correspondiente a dicho pago, hasta que sea íntegramente cubierto, sin incurrir en responsabilidad a este respecto.

En los términos del artículo 282 de la LMV, el Emisor determina que el Título que ampare los Certificados de Deuda 23L no llevará cupones adheridos, haciendo las veces de éstos, para todos los efectos legales, las constancias que para tales efectos expida Indeval, en el entendido que Indeval no estará obligado a proporcionar dichas constancias hasta en tanto el pago correspondiente no sea íntegramente cubierto.

El Emisor no está obligado a pagar cantidades adicionales respecto de impuestos de retención o de cualquier impuesto equivalente, aplicables en relación con los pagos que realice respecto de los Certificados de Deuda 23L.

Periodicidad en el pago de intereses y Calendario de Pago de Intereses

Los intereses ordinarios que devenguen los Certificados de Deuda 23L durante cada Periodo de Intereses se liquidarán en la Fecha de Pago de Intereses respectiva conforme al siguiente calendario. En caso de que la Fecha de Pago de Intereses no sea

un Día Hábil, el pago se efectuará el Día Hábil inmediato siguiente, salvo que se trate de la Fecha de Vencimiento de los Certificados de Deuda 23L, en cuyo caso el pago se realizará el Día Hábil inmediato anterior, calculándose los intereses respectivos, en todo caso, por el número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la fecha de pago de intereses correspondiente, sin duplicidad, y, en consecuencia, el siguiente Periodo de Intereses se disminuirá en el número de días en el que se haya aumentado el Periodo de Intereses de que se trate, en el entendido que, tratándose del último pago de intereses, el cálculo deberá comprender el número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Vencimiento.

Periodo de Intereses	Fecha de Pago de Intereses
1	16 de febrero de 2024
2	16 de agosto de 2024
3	14 de febrero de 2025
4	15 de agosto de 2025
5	13 de febrero de 2026
6	14 de agosto de 2026
7	12 de febrero de 2027
8	13 de agosto de 2027
9	11 de febrero de 2028
10	11 de agosto de 2028
11	9 de febrero de 2029
12	10 de agosto de 2029
13	8 de febrero de 2030
14	9 de agosto de 2030

Intereses moratorios

En caso de incumplimiento en el pago total, puntual y oportuno de principal de Certificados de Deuda 23L o de cualquier pago de intereses ordinarios, se devengarán intereses moratorios (en sustitución de los ordinarios) sobre el saldo principal insoluto de los Certificados de Deuda 23L en circulación a la Tasa de Interés Bruto Anual o la Tasa de Interés Bruto Anual Ajustada según corresponda de los Certificados de Deuda 23L, más 2.0 (dos) puntos porcentuales.

[421000-NBIS3] El fideicomiso

Historia y desarrollo del fideicomiso:

Fibra Danhos se constituyó en la Ciudad de México, mediante Contrato de Fideicomiso Irrevocable celebrado con Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, e identificado bajo el número 17416-3, de fecha 10 de junio de 2013, mismo que fue modificado **(i)** el 3 de octubre de 2013, **(ii)** el 9 de octubre de 2014, **(iii)** el 17 de marzo de 2017, y **(iv)** el 15 de junio de 2020. El Fideicomiso tendrá la duración necesaria para el cumplimiento de sus fines, sin que su vigencia pueda ser mayor al plazo previsto por el artículo 394 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

Fibra Danhos es un fideicomiso mexicano constituido principalmente para desarrollar, arrendar, operar y adquirir activos inmobiliarios icónicos y de calidad premier en México. Estamos comprometidos con la transformación de áreas urbanas en el país y principalmente en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México. Nuestro propósito es crear, operar e innovar con conocimiento y pasión, desarrollando íconos inmobiliarios que destacan por su identidad y calidad premier. Mediante la adquisición, desarrollo, renovación y gestión de inmuebles, hemos logrado un impacto positivo en la sociedad, al mismo tiempo que ampliamos y diversificamos nuestro portafolio. Este abarca centros comerciales, oficinas, proyectos de usos mixtos, parques industriales y hoteles, todos ellos icónicos y de inmejorable calidad. Cada uno ubicado en lugares estratégicos y operando de manera sostenible, cumpliendo con los más altos estándares de construcción y diseño.

Nuestros valores constituyen pilares esenciales en nuestras políticas organizacionales, destacando la transparencia, la actitud de servicio, el trato equitativo y el respeto a la libre competencia. Estos principios fortalecen nuestras relaciones con los grupos de interés y son la base sobre la cual hemos construido la solidez de Fibra Danhos. 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, así como cumplir con nuestras obligaciones de pago frente a los tenedores de los Certificados de Deuda 16, de los Certificados de Deuda 17 y de los Certificados de Deuda 23L. Nuestro Portafolio Actual consiste de diecinueve inmuebles que incluyen centros comerciales, oficinas, proyectos de usos mixtos, industrial y sector turístico. Para mayor información respecto al desempeño financiero de Fibra Danhos ver la sección "4) INFORMACIÓN FINANCIERA" del presente Reporte.

El domicilio del Fiduciario de Fibra Danhos está ubicado en Moras 850 PB Col. Acacias Benito Juárez Ciudad de México 03240, Ciudad de México, México.

Nuestras inversiones y desarrollos de los últimos 3 años

En la sesión de Comité Técnico del 21 de julio de 2016 se aprobó la participación de Fibra Danhos en un nuevo desarrollo de usos mixtos en el nororiente de la Ciudad de México, una zona con alta densidad poblacional y de vocación habitacional y comercial. El 21 de diciembre de 2017 firmamos un convenio vinculatorio de asociación con terceros no relacionados para participar en el desarrollo de un centro comercial y de entretenimiento en el nororiente de la Ciudad de México denominado Parque Tepeyac. La participación de Fibra Danhos en el proyecto es del 50%. El proyecto se desplanta en varios predios con una superficie conjunta de aproximadamente 89,516 m². Fibra Danhos estuvo a cargo de la gestión, construcción, operación y administración del proyecto. El área rentable de Fibra Danhos (50%) es de 44,758 m². La inversión neta estimada de Fibra Danhos ha sido de aproximadamente 2,382 millones de pesos, incluyendo terreno. La construcción del desarrollo de Parque Tepeyac se reactivó con en apego a los lineamientos de la nueva normalidad. Parque Tepeyac fue inaugurado el 10 de noviembre del 2022, convirtiéndose en un punto de referencia de la zona nororiente de la Ciudad de México. Hemos observado una excelente aceptación por parte del público en general; con altos niveles de afluencia y una excelente recepción por parte de nuestros arrendatarios. El centro comercial se consolida con la incorporación de nuevos locatarios y con la reciente apertura de Liverpool y Sears, así como el Centro de Entretenimiento y Cultural que se inauguró el 13 de Octubre del 2023 y han generado un impacto positivo en el flujo de visitantes, tal y como lo demuestra el incremento en tráfico vehicular y peatonal.

En la sesión de Comité Técnico del 16 de febrero de 2023 se aprobó la modificación de los criterios de elegibilidad del Fideicomiso, así como la participación de Fibra Danhos en un nuevo proyecto industrial. El proyecto Parque Industrial Cuautitlán I

(Fase I) es el primer proyecto industrial desarrollado en su totalidad por Fibra Danhos. Ubicado estratégicamente dentro del corredor Cuautitlán, Tultitlán y Tepetzotlán (CTT), a menos de 8 Km de la caseta de peaje de Tepetzotlán, permitiendo un rápido acceso a la autopista 57 (antes conocida como "Autopista TLCAN") y a 3.3 KM del Circuito Exterior Mexiquense, a través del cual se puede atender de manera eficiente la demanda de servicios logísticos de la zona. Cuautitlán funge como uno de los submercados más representativos de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México y es reconocido como el centro logístico más importante del país. El área rentable del proyecto, en esta primera fase, es de 103,190 m² aproximadamente. El proyecto se completó en tiempo y forma y fue entregado en septiembre de 2024. Por otro lado, 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.

Asimismo, en la sesión de Comité Técnico del 16 de febrero de 2023 se aprobó la participación de Fibra Danhos en un nuevo proyecto en el sector turismo high-end. Fibra Danhos de manera conjunta con Marriott International, Fibra Hotel, Beyond Ventures firmaron un acuerdo con The Ritz-Carlton 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.

En la sesión de Comité Técnico del 24 de febrero de 2024 se aprobó la participación de Fibra Danhos en un nuevo proyecto (Palomas) en el sector industrial 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. Asimismo, en esta misma sesión de comité se autorizó el desarrollo de 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.

Descripción del negocio:

Fibra Danhos es un fideicomiso mexicano constituido principalmente para desarrollar, arrendar, operar y adquirir activos inmobiliarios icónicos y de calidad premier en México. Estamos comprometidos con la transformación de áreas urbanas en el país y principalmente en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México. Nuestro propósito es crear, operar e innovar con conocimiento y pasión, desarrollando íconos inmobiliarios que destacan por su identidad y calidad premier. Mediante la adquisición, desarrollo, renovación y gestión de inmuebles, hemos logrado un impacto positivo en la sociedad, al mismo tiempo que ampliamos y diversificamos nuestro portafolio. Este abarca centros comerciales, oficinas, proyectos de usos mixtos, parques industriales y hoteles, todos ellos icónicos y de inmejorable calidad. Cada uno ubicado en lugares estratégicos y operando de manera sostenible, cumpliendo con los más altos estándares de construcción y diseño.

Sectores inmobiliarios en los que el fideicomiso estará enfocado a invertir:

El Fideicomiso está enfocado principalmente al desarrollo, adquisición, arrendamiento y operación de activos inmobiliarios icónicos y de calidad premier en México, incluyendo sin limitar, los segmentos de centros comerciales, oficinas, proyectos de usos mixtos, naves industriales y proyectos en el sector turístico de la más alta calidad en México, particularmente en el ZMCM

Patentes, licencias, marcas y otros contratos:

Fibra Danhos, a la fecha del presente Reporte Anual, tiene la titularidad de las siguientes Marcas, y a la fecha del presente Reporte Anual no cuenta con ninguna patente:

Las marcas permiten diferenciar y distinguir productos y servicios, en nuestro caso, los Centros Comerciales y edificios de oficinas que opera Fibra Danhos. Cabe mencionar que es importante contar con los registros de las marcas ante el IMPI, debidamente actualizados, ya que otra persona podría registrar nuestras marcas y aprovecharse del reconocimiento y prestigio que ya tienen, las cuales cuentan con una duración de protección de 10 años.

- “**PARQUE ALAMEDA**” y diseño, en las Clases 35, 36, 41, 42 y 43
- “**PARQUE DURAZNOS**” y diseño, en las Clases 35, 36, 41, 42 y 43.
- “**TOREO TU NUEVO PARQUE CENTRAL**” y diseño, en las Clases 35, 36 y 43.
- “**PARQUE LINDAVISTA**” en las Clases 35, 41 y 43.
- “**PARQUE LINDAVISTA TEMPORADA DE VERSE Y SENTIRSE BIEN**” y diseño, en la Clase 36.
- “**PARQUE TEZONTLE**” y diseño en las Clases 35, 36.
- “**PEDREGAL 24**” en las Clases 35 y 37.
- “**PARQUE PUEBLA**” y diseño, en las Clases 35, 36 y 43.
- “**TORRE PEDREGAL**” en las Clases 36 y 37.
- “**TORRE VERDE**” en las Clases 35, 36 y 37.
- “**VIRREYES**” y diseño, en las Clases 35 y 36
- “**PARQUE TEPEYAC**” en la Clase 35 y 36.
- “**PARQUE VIRREYES**” y diseño, en las Clases 35 y 36
- “**MERCADO ABIERTO**” en las Clases 35, 36 y 43
- “**DANHOS FIBRA**” en las Clases 35, 36 y 37
- “**DANHOS INDUSTRIAL**” en las Clases 35 y 36
- “**PARQUE OAXACA**” en las Clases 35 y 36
- “**FIBRA DANHOS**” y diseño, en las Clases 35, 36 y 37
- “**PARQUE LAS ANTENAS**” y diseño, en la Clase 36
- “**REFORMA 222**” y diseño, en las Clases 35 y 36
- “**PARQUE VÍA VALLEJO**” y diseño, en las Clases 35 y 36
- “**PARQUE EL TOREO**” en la Clase 37

A la presente fecha, no existen otros contratos relevantes diferentes a los que tengan que ver con el giro normal del negocio, que haya celebrado Fibra Danhos en los últimos 3 ejercicios.

Principales clientes:

A la fecha de preparación del presente Reporte (i) no existe dependencia de Fibra Danhos con ninguno de sus clientes, asimismo (ii) no existe cliente alguno cuyo ingreso represente el 10% o más de los ingresos consolidadas de Fibra Danhos.

Legislación aplicable y régimen fiscal:

Fibra Danhos califica como un fideicomiso de inversión en bienes raíces en los términos de los artículos 187 y 188 de la LISR, asimismo, nuestros CBFIs han sido emitidos de conformidad con los artículos 61, 62 fracción II, 63, 63 Bis 1 fracción II, 64, 64 Bis, 64 Bis 1 y 68 de la LMV y demás disposiciones aplicables. Asimismo, Fibra Danhos cumple con los requerimientos establecidos en las Circular Única de Emisoras, incluyendo sin limitar, aquéllos establecidos en el artículo 7, fracción VII.

Recursos humanos:

A la fecha de preparación del presente Reporte Anual, el Fideicomiso Fibra Danhos no cuenta con empleados. Por su parte, Administradora Fibra Danhos, S.C. cuenta con aproximadamente 372 empleados.

Desempeño ambiental:

Legislación ambiental: Ley de Transición Energética

Dando seguimiento a la estrategia diseñada para Fibra Danhos que persigue atender por un lado la sustentabilidad y cumplimiento de la legislación ambiental vigente; y por otro lograr eficiencias en el gasto de energía, se informó a los miembros del Comité Técnico que por diversas razones relacionadas con el contexto actual en materia de Energía, el contrato que teníamos celebrado para el abastecimiento de energía y potencia a partir de fuentes de energía renovables, no se ha podido implementar. Nos encontramos analizando alternativas variables que nos permitan atender lo establecido en la Ley de Transición Energética de forma eficiente.

Para mayor información respecto a las soluciones implementadas por Fibra Danhos que contribuyen a mitigar el impacto de nuestras operaciones en nuestro entorno, favor de referirse a la sección a la Sección o) del Resumen Ejecutivo - Informe de Sostenibilidad y Factores Ambientales, Sociales y de Gobierno Corporativo.

Información de mercado:

Resumen ejecutivo (actualizado al 31 de diciembre de 2024)

Perspectivas Económicas de la OCDE 2024
Panorama de Mercado de Oficinas CBRE y Estudio de Mercado de Newmark

Marco de referencia económico

Tras una lenta recuperación post-pandemia, la economía mexicana ha enfrentado un entorno global de condiciones financieras más estrictas y mayor incertidumbre. La política fiscal ha mantenido un historial sólido en el cumplimiento de metas fiscales y en mantener la deuda pública en niveles manejables. Al cierre de 2024, el déficit fiscal se situó en 5.7% del PIB, ligeramente por debajo del 5.9% estimado, y la deuda pública representó el 51.4% del PIB. ?

Un aumento en los ingresos tributarios permitiría mantener la prudencia fiscal y abordar necesidades importantes de gasto en áreas que impulsan la productividad, como la educación, la infraestructura, la transición digital y verde, y la lucha contra la corrupción y el crimen. En 2024, los ingresos tributarios registraron un récord histórico, con más de 400 mil millones de pesos adicionales en comparación con 2023. ?

México tiene un gran potencial para atraer inversiones de empresas que buscan trasladar sus operaciones a América del Norte (nearshoring). Sin embargo, la reciente imposición de aranceles por parte de Estados Unidos al acero y aluminio podría afectar negativamente este potencial. A pesar de estos desafíos, la reorganización de las cadenas de suministro representa una oportunidad significativa para distribuir los beneficios del comercio en todo el país y crear vínculos más sólidos y valiosos en las cadenas de valor.

Al cierre de 2024, la economía mexicana ha mostrado signos de desaceleración en un entorno económico mundial incierto. Aunque la inflación general ha retrocedido gradualmente, la inflación subyacente persiste. Sin embargo, el crecimiento se ha mantenido estable gracias a la resiliencia de la demanda interna y apoyado por la fortaleza del mercado laboral. La inversión mantuvo una tendencia al alza, apoyada por proyectos de infraestructura pública. Las exportaciones han mantenido su dinamismo. Durante 2024, el Producto Interno Bruto (PIB) de México creció un 1.2% en comparación con 2023, ligeramente por debajo de la estimación oportuna del 1.3%.

Al cierre de 2024, el peso mexicano experimentó una depreciación significativa frente al dólar estadounidense. Después de alcanzar un máximo de 16.26 pesos por dólar en abril, la moneda cerró el año en 20.82 pesos por dólar, lo que representa una depreciación cercana al 23%, la más pronunciada desde la crisis financiera global de 2008.

Mercado de espacios para oficinas, comercial e industrial

En el mercado de oficinas corporativas en la Ciudad de México, al cierre de 2024, el mercado de oficinas clase A y A+ en la Ciudad de México mantuvo un inventario de 7.4 millones de m², con un crecimiento marginal del 0.3% respecto al año anterior. La absorción neta acumulada alcanzó 178,000 m², con el 46% de la actividad concentrada en el último trimestre del año. A pesar de que esta cifra fue 19% menor a la de 2023, se mantuvo en niveles positivos, con una demanda bruta total de 451,000 m², impulsada por renovaciones, expansiones y subarriendos. La tasa de vacancia continuó su tendencia a la baja, cerrando en 20.44%, lo que representa una reducción de 2.2% respecto a 2023. Los corredores de Polanco, Reforma e Insurgentes concentraron la mayor parte de la actividad del mercado, con el sector tecnológico, el financiero y la manufactura liderando la demanda de espacios.

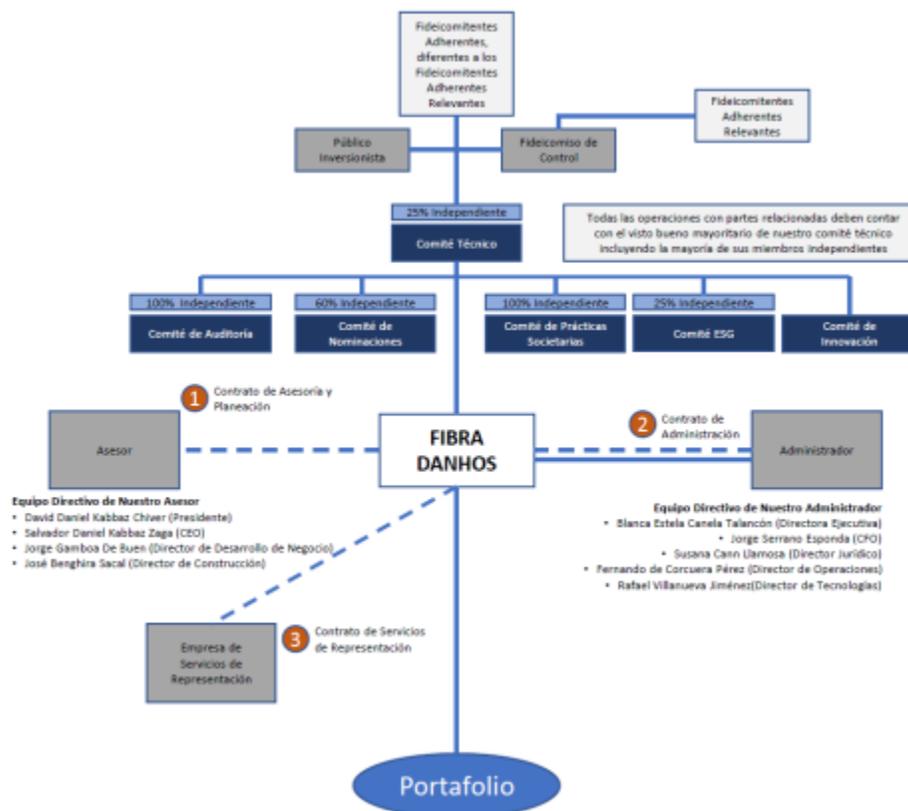
En el sector comercial, durante 2024, la ciudad de México y su Zona Metropolitana continúan liderando el mercado en el país. El inventario alcanzó 7.4 millones de m², lo que representa el 29% del total nacional. Además, la actividad en construcción en esta región suma más de 100,000 m², distribuidos en proyectos de 27,000 m² a 51,000 m², con una creciente preferencia por el formato de Usos Mixtos, que combina comercio, oficinas y espacios residenciales.

Por otro lado, el comercio electrónico en México sigue mostrando un crecimiento sólido. De acuerdo con cifras del Banco de México, el valor acumulado de las transacciones en línea durante 2024 ascendió a 1'011,166 millones de pesos, lo que representa un incremento de 208,420 millones de pesos en comparación con los 802,747 millones de pesos registrados en 2023.

En el sector Industrial, al cierre de 2024, el mercado industrial de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México alcanzó un récord de 1.5 millones de m² comercializados, con una demanda neta de 857,000 m², superando en 13% los niveles de 2023. La tasa de vacancia se redujo a 1.8%, reflejando una fuerte absorción de espacios, especialmente en los corredores CTT (67%), Zumpango-AIFA (17%) y Tlalnepantla (7%). La oferta de nueva construcción sumó 876,357 m², un incremento del 35% respecto a 2023, con 82% de estos espacios prearrendados antes de su entrega. La actividad estuvo dominada por el sector logístico (53%), seguido del e-commerce (27%) y retail (7%), con más del 42% de las transacciones bajo el esquema Built-to-Suit. Se espera que el dinamismo continúe en 2025, con un pipeline de 523,000 m² en construcción, de los cuales la mayoría se entregará en la primera mitad del año, consolidando a la Ciudad de México como el principal hub industrial del país.

Estructura de administración:

El siguiente diagrama muestra nuestra estructura a la fecha del presente Reporte Anual:



Procesos judiciales, administrativos o arbitrales:

Consulte la sección “1. INFORMACIÓN GENERAL, Resumen Ejecutivo, d) Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales” del presente Reporte Anual.

Derechos que confieren los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios:

Los CBFIs confieren a los Tenedores, de conformidad con el artículo 63 fracción II de la Ley del Mercado de Valores, el derecho a una parte de los frutos, rendimientos y en su caso, al valor residual de los bienes o derechos afectos con ese propósito al Fideicomiso por lo que confieren el derecho a recibir Distribuciones de Efectivo del Patrimonio del Fideicomiso, en la medida en que éste sea suficiente para realizar dichas Distribuciones de Efectivo. Lo anterior en el entendido que los CBFIs no otorgan derecho particular alguno a disponer de la propiedad los Bienes Inmuebles a sus Tenedores.

Adicionalmente, los CBFIs otorgan a sus Tenedores, entre otros, los siguientes derechos:

- A.** Los Tenedores cuentan con el derecho a ser debidamente representados a través del Representante Común, pudiendo votar en Asamblea de Tenedores su remoción y la designación de su sustituto; en el entendido que dicha remoción sólo tendrá efectos a partir de la fecha en que un Representante Común sustituto haya sido designado, haya aceptado el cargo y haya tomado posesión del mismo;
- B.** Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% (diez por ciento) o más del número de CBFIs en circulación, tendrán (i) el derecho a solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores; y (ii) el derecho a solicitar que se aplace por 1 (una) sola vez, por 3 (tres) días naturales y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados;
- C.** Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 20% (veinte por ciento) o más del número de CBFIs en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones de la Asamblea de Tenedores, siempre que los reclamantes no hayan concurrido a la asamblea o hayan dado su voto en contra de la resolución y se presente la demanda correspondiente dentro de los 15 (quince) días siguientes a la fecha de adopción de las resoluciones, señalando en dicha demanda la disposición contractual incumplida o el precepto legal infringido y los conceptos de violación;
 - 1.** La ejecución de las resoluciones impugnadas podrá suspenderse por el juez, siempre que los demandantes otorguen fianza bastante para responder de los daños y perjuicios que pudieren causarse al resto de los tenedores por la inejecución de dichas resoluciones, en caso de que la sentencia declare infundada o improcedente la oposición;
 - 2.** La sentencia que se dicte con motivo de la oposición surtirá efectos respecto de todos los Tenedores. Todas las oposiciones en contra de una misma resolución, deberán decidirse en una sola sentencia;

- D.** Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 15% (quince por ciento) o más de los CBFIs en circulación, podrán ejercer acciones de responsabilidad en contra del Administrador por el incumplimiento a sus obligaciones, en el entendido que dichas acciones prescribirán en 5 (cinco) años contados a partir de que se hubiere realizado el acto o hecho que haya causado el daño patrimonial correspondiente;
- E.** Los Tenedores por la tenencia en lo individual o en su conjunto de cada 10% (diez por ciento) del número total de CBFIs en circulación, tendrán el derecho a designar, mantener la designación y, en su caso, revocar el nombramiento de un (1) miembro del Comité Técnico y su respectivo suplente. Tal designación sólo podrá revocarse por los demás Tenedores cuando a su vez se revoque el nombramiento de todos los integrantes del Comité Técnico; en este supuesto, las personas sustituidas no podrán ser nombradas durante los 12 (doce) meses siguientes a la revocación;
- El derecho al que se refiere el presente inciso, será renunciable en cualquier momento por parte de dichos Tenedores, bastando para ello notificación por escrito al Fiduciario, con copia al Representante Común y al Administrador;
- F.** Derecho para actuar conjuntamente con los demás Tenedores reunidos en Asamblea de Tenedores, pudiendo, entre otros emitir un voto por cada Certificado Bursátil de que sean titulares;
- G.** Derecho para ejercer acciones en lo individual en los siguientes casos:
- 1.** Declarar nula o inválida cualquier resolución adoptada por la Asamblea de Tenedores, que: **(i)** se celebre con un quórum menor al establecido en este Contrato; o **(ii)** incumpla con los requisitos de convocatoria; o **(iii)** incumpla con los requisitos de la sesión;
 - 2.** Exigirle al Fiduciario el cumplimiento de sus obligaciones bajo este Contrato y el Título;
 - 3.** Exigirle al Representante Común cualquier acto tendiente a preservar el derecho del Tenedor o a dar cumplimiento a dicho derecho; y
 - 4.** Exigirle al Representante Común indemnización por negligencia inexcusable derivada de sus obligaciones en términos de los Documentos de la Operación o la Legislación Aplicable, determinada mediante sentencia o resolución que no admita recurso alguno, emitida por la autoridad competente en la materia;
- Estas acciones no procederán si el Representante Común las ha ejercido con anterioridad, o si su ejercicio se opone a cualquier resolución válidamente adoptada por la Asamblea de Tenedores;
- H.** Derecho de tener a su disposición de forma gratuita y con al menos diez días naturales de anticipación a la Asamblea de Tenedores, en el domicilio que se indique en la convocatoria, la información y documentos relacionados con los puntos del orden del día, en el entendido que, para tales efectos deberán acreditar su calidad de Tenedores;
- I.** Derecho de celebrar convenios para el ejercicio del voto en Asambleas de Tenedores; y
- J.** Los demás que se establezcan en la ley aplicable, en el presente Contrato, o en el Título.

En adición a los CBFIs que actualmente se encuentran en circulación, la Fibra Danhos ha emitido CBFIs que: **(i)** permanecen en la tesorería del Fideicomiso; o **(ii)** cuyos derechos económicos se encuentran suspendidos de conformidad con los contratos de aportación respectivos.

Los derechos corporativos y económicos antes descritos que corresponden a los CBFIs en tesorería no son ejercibles a la fecha. Mientras que los CBFIs emitidos con derechos económicos restringidos, cuentan con los derechos corporativos antes mencionados, mismos que son ejercidos de conformidad con lo que resuelva el Comité Técnico del Fideicomiso.

Distribuciones:

Operamos bajo el régimen fiscal aplicable a una FIBRA, de conformidad con los artículos 187 y 188 de la LISR a partir de nuestro ejercicio fiscal que finalizó el 31 de diciembre de 2013. La LISR requiere que una FIBRA distribuya en efectivo, anualmente al menos 95% de su Resultado Fiscal. Nuestro Resultado Fiscal se calcula restando a nuestros ingresos acumulables nuestras deducciones permitidas por ley. De conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso, distribuiremos a los Tenedores de nuestros CBFIs, a prorrata, el 95% de nuestro Resultado Fiscal en cada ejercicio fiscal, siempre y cuando se cumplan ciertos requisitos, incluyendo la aprobación de nuestro Comité Técnico de (i) los estados financieros en los cuales se basarán dichas distribuciones, y (ii) el monto de la distribución, previa opinión de nuestro Comité de Auditoría.

Inmuebles propiedad del fideicomiso

Nuestro Portafolio de Operación Actual está compuesto por siete centros comerciales, cuatro propiedades de oficinas, cuatro proyectos de usos mixtos y una nave industrial. Nuestros inmuebles incluyen principalmente componentes comerciales y de oficinas, quince de ellos localizados en la ZMCM y uno en la ZMP dentro de áreas con un alto producto interno bruto, o PIB, per cápita, o con una creciente actividad económica, en áreas altamente pobladas y en algunos de los corredores de oficinas más prominentes de la ZMCM.

Al 31 de diciembre de 2024, el Portafolio en Operación de Fibra Danhos estaba conformado por dieciséis propiedades con un ARB de 1'042,075 metros cuadrados con una tasa de ocupación de 89.3% propiedades totales.

Los inmuebles en nuestro Portafolio en Operación Actual consisten en:

- Siete centros comerciales con un total de aproximadamente 436,660 m2 de ARB aproximadamente 41.9% (cuarenta y un punto nueve por ciento) de nuestro Portafolio en Operación Actual) que al 31 de diciembre de 2024 estaban rentados el 94.4% (noventa y cuatro punto cuatro por ciento) en términos de ARB;
- Cuatro edificios de oficinas con aproximadamente 123,584 m2 de ARB aproximadamente 11.9% (once punto nueve por ciento) de nuestro Portafolio en Operación Actual) que al 31 de diciembre del 2024 estaban rentados al 90.5% (noventa punto cinco por ciento) en términos de ARB;
- Cuatro proyectos de usos mixtos, que incluyen componentes comerciales, de oficina y hotel, con un total de aproximadamente 378,642 m2 de ARB. En conjunto, representan aproximadamente 36.3% (treinta y seis punto tres por ciento) de nuestro Portafolio en Operación Actual. Al 31 de diciembre de 2024, los proyectos de usos mixtos en nuestro Portafolio en Operación Actual estaban rentados en aproximadamente un 80.1% (ochenta punto uno por ciento) propiedades totales en términos de ARB.
- Una nave industrial con un total de 103,190 m2 de ARB representa el 9.9% (nueve punto nueve por ciento) de nuestro Portafolio en Operación Actual) que al 31 de diciembre de 2024 estaban rentados el 100% (cien por ciento) en términos de ARB;

Nuestros edificios de oficinas se ubican en algunos de los corredores de oficinas, clasificados por el Instituto Comercial e Industrial ("**ICEI**"), más prominentes dentro de la ZMCM, los cuales se caracterizan por una fuerte demanda de arrendamiento y altos niveles de renta. Trece de los inmuebles del Portafolio Actual se ubican principalmente en un corredor que se extiende 10 kilómetros al oeste y este de la sección occidental de la avenida Periférico. La avenida Periférico es de aproximadamente 121 kilómetros de largo y conecta las regiones este, sur, oeste y norte de la Ciudad de México, la cual la convierte en una de las avenidas más importantes de la ZMCM. Las comunidades de clase media y alta más robustas y más densamente pobladas de México se han desarrollado a lo largo de esta sección oeste del Periférico. Como resultado, este estrecho de avenida cuenta con infraestructura de alta calidad y áreas públicas accesibles, y constituye corredor con altos niveles de gasto de los consumidores y con un crecimiento económico concentrado.

Dos de los inmuebles en nuestro Portafolio Actual, Parque Tezontle y Parque Las Antenas (Portafolio en Operación Actual), se encuentran estratégicamente ubicados en la delegación Iztapalapa, en la zona oriente de la Ciudad de México, la cual, en cuanto a población, es la delegación más grande de México y consideramos que seguirá teniendo un considerable aumento en ingresos domésticos.

Adicionalmente, uno de los inmuebles, Parque Puebla, del Portafolio en Operación Actual, se encuentra ubicado en la ZMP. La ZMP es un centro urbano de gran actividad económica con más de 2.5 millones de habitantes siendo la zona metropolitana más grande del país después del Valle de México, Guadalajara y Monterrey.

Adquisiciones inmobiliarias o desarrollos inmobiliarios

A) Parque Tepeyac

El proyecto Parque Tepeyac está ubicado en el nororiente de la CDMX, en la alcaldía Gustavo A. Madero donde existe una alta densidad poblacional de vocación habitacional y comercial, permite una alta afluencia debido a sus accesos por Eduardo Molina, Pelicano y la Calle San Juan, y la cercanía al metro Martín Carrera y Talismán, así como también las estaciones del Metrobús San Juan de Aragón y Martín Carrera. Parque Tepeyac tuvo cambios en diseño, con espacios más abiertos, ventilados, espacios verdes, cuenta con un ciclo de agua eficiente. Llevamos a cabo la apertura al público del centro comercial el 10 de noviembre de 2022 con un éxito rotundo y el Centro de entretenimiento y Cultural el 13 de octubre 2023.

B) Parque Industrial Cuautitlán I Fase I

El proyecto Parque Industrial Cuautitlán I será el primer proyecto industrial desarrollado en su totalidad por Fibra Danhos. Ubicado estratégicamente dentro del corredor Cuautitlán, Tultitlán y Tepotzotlán (CTT), a menos de 8 Km de la caseta de peaje de Tepotzotlán, permitiendo un rápido acceso a la autopista 57 (antes conocida como "Autopista TLCAN") y a 3.3 KM del Circuito Exterior Mexiquense, a través del cual se puede atender de manera eficiente la demanda de servicios logísticos de la zona. Cuautitlán funge como uno de los submercados más representativos de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México y es reconocido como el centro logístico más importante del país. Se completó en tiempo y forma el desarrollo integral de la primera fase de su proyecto industrial, el cual fue entregado en septiembre. Hemos iniciado la fase de excavación y cimentación de la segunda fase ya hemos firmado un contrato de arrendamiento.

C) Parque Industrial Cuautitlán I Fase II

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.

D) Parque Industrial Danhos Palomas

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.

E) The Ritz-Carlton, Cancún, Punta Nizuc

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.

F) 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.

Evolución de los activos del fideicomiso:

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%	99.3%	302
	2005/2016					
2. Parque Delta	(expansión)	Benito Juárez, CDMX	70,704	5.9%	99.2%	2,880
3. Parque Duraznos	2000	Miguel Hidalgo, CDMX	17,092	1.4%	94.5%	898
4. Parque Las Antenas	2018	Iztapalapa, CDMX	109,885	9.2%	90.3%	4,281
5. Parque Lindavista	2006	Gustavo A. Madero, CDMX	41,591	3.5%	99.1%	2,316
6.1 Reforma 222 (Comercial)	2007	Cuauhtémoc, CDMX	24,322	2.0%	98.9%	1,585
7.1 Parque Puebla	2017	Puebla, Puebla	71,458	6.0%	75.1%	3,222
7.2 Puebla (Hotel)	2019	Puebla, Puebla	9,596	0.8%	100.0%	70
	2007/2015					
8. Parque Tezontle	(expansión)	Iztapalapa, CDMX	68,327	5.7%	98.5%	3,151
9.1 Toreo Parque Central (Comercial)	2014	Naucalpan, Estado de México	92,575	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%	90.2%	4,499
15. Parque Tepeyac*	2022	Gustavo A. Madero, CDMX	44,760	3.7%	93.8%	1,780
Sub total Comercial			667,732	55.7%	93.3%	28,790
<i>Oficinas</i>						
6.2 Reforma 222 (Oficinas)	2007	Cuauhtémoc, CDMX	20,327	1.7%	58.5%	288
9.3 Toreo (Torres B y C)	2016	Naucalpan, Estado de México	68,682	5.7%	86.2%	1,314
9.4 Toreo (Torre A)	2017	Naucalpan, Estado de México	58,560	4.9%	36.4%	1,315
11. Parque Esmeralda	2000	Tlalpan, CDMX	34,151	2.8%	100.0%	1,636
12. Torre Virreyes	2015	Miguel Hidalgo, CDMX	68,771	5.7%	99.7%	2,285
13. Urbitec	2009	Miguel Hidalgo, CDMX	12,879	1.1%	26.2%	316
14. Parque Virreyes	1989	Miguel Hidalgo, CDMX	7,783	0.6%	74.4%	251
Sub total Oficinas			271,153	22.6%	75.3%	7,405
<i>Industrial</i>						
16.1 Parque Industrial Danhos Cuautitlán I (Nave I)	2024	Cuautitlán, Estado de México	103,190	8.6%	100.0%	0
Sub total Industrial			103,190	8.6%	100.0%	NA
Total Portafolio en Operación			1,042,075	86.9%	89.3%	36,195
Portafolio en Desarrollo						
16.2 Parque Industrial Danhos Cuautitlán I (Nave II)	2025e	Cuautitlán, Estado de México	104,290	10.0%	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	5.0%	NA	0
19. Parque Oaxaca		Oaxaca, Oaxaca	NA	NA	NA	NA
Total Portafolio en Desarrollo			156,751	15.0%	NA	NA
<i>Subtotal/ Prom. Pond. Comercial</i>			667,732	64.1%	93.3%	28,790
<i>Subtotal/ Prom. Pond. Oficinas</i>			271,153	26.0%	75.3%	7,405
<i>Subtotal/ Prom. Pond. Industrial</i>			103,190	9.9%	100.0%	NA
Total Portafolio Operación			1,042,075	100.0%	89.3%	36,195

Ninguno de los activos, bienes o derechos fideicomitados de Fibra Danhos se encuentran sujetos a algún gravamen, limitación, o carga.

Desempeño de los activos del fideicomiso:

En relación con los índices y razones financieras que demuestran la estabilidad financiera, eficiencia operativa y rentabilidad de los activos del Fideicomiso, favor de referirse a las secciones Resumen Ejecutivo i) Sucesos clave en 2024 e Informes de Créditos Relevantes b) Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de Operación de este Reporte.

Fibras Danhos Portafolio en Operación Actual	Ingreso Neto Operativo (exc. Cus)				Renta Fija y Renta Variable			
	2024	2023	2022	Var %	2024	2023	2022	Var %
Comercial								
1. Parque Alameda	43,001,332	38,448,148	44,351,211	11.8%	52,891,430	46,851,311	46,903,430	12.9%
2. Parque Delta	635,778,533	612,675,056	569,625,193	3.8%	530,767,031	519,326,225	462,127,738	2.2%
3. Parque Duraznos	77,293,716	77,033,238	65,752,478	0.3%	73,284,939	70,686,953	63,647,459	3.7%
4. Parque Las Antenas	433,102,519	400,019,750	352,969,654	8.3%	425,264,199	389,324,111	346,969,459	9.2%
5. Parque Lindavista	399,676,743	377,159,871	365,788,783	6.0%	332,848,811	319,643,167	296,251,320	4.1%
6.1 Reforma 222 (Centro Comercial)	169,744,824	144,822,429	144,586,860	17.2%	163,543,058	140,915,815	138,813,521	16.1%
7.1 Parque Puebla	213,952,683	185,323,523	174,342,688	15.4%	219,963,952	197,592,608	188,098,532	11.3%
7.2 Hotel Puebla	30,596,677	28,114,750	26,080,520	8.8%	29,110,430	27,814,048	25,797,454	4.7%
8. Parque Tezontle	466,316,427	454,989,070	455,385,687	2.5%	434,473,434	413,604,542	396,058,564	5.0%
9.1 Toreo (Centro Comercial)	458,670,098	437,406,950	388,287,102	4.9%	426,002,485	402,476,069	362,353,400	5.8%
9.2 Toreo Hotel	73,177,672	68,560,480	63,872,295	6.7%	74,398,834	69,894,491	65,189,804	6.4%
10. Parque Vía Vallejo	240,779,259	280,326,375	233,910,206	-14.1%	291,123,723	300,432,739	252,272,015	-3.1%
15. Parque Tepeyac	417,948,063	221,166,042	(586,324)	89.0%	389,190,746	233,436,028	23,085,756	66.7%
Sub total Comercial	3,660,038,546	3,326,045,682	2,884,366,353	10.0%	3,442,863,072	3,131,998,107	2,667,568,452	9.9%
Oficinas								
6.2 Reforma 222 (Oficinas)	60,707,829	57,818,311	79,606,701	5.0%	72,558,621	68,374,993	92,252,883	6.1%
9.3 Toreo (Oficinas B&C)	274,369,172	247,102,377	230,678,386	11.0%	284,641,337	263,72378	247,911,274	7.9%
9.4 Toreo (Oficina A)	106,088,984	108,908,567	94,880,753	-2.6%	119,956,077	121,830,580	113,515,648	-1.5%
11. Parque Esmeralda	175,264,572	167,412,344	155,492,791	4.7%	186,661,098	178,348,472	165,417,765	4.7%
12. Torre Virreyes	634,124,681	583,331,975	598,186,193	8.7%	624,616,830	591,478,142	618,388,734	5.6%
13. Urbitec	12,760,857	14,787,626	13,722,222	-13.7%	18,965,062	20,246,518	19,290,374	-6.3%
14. Parque Virreyes	30,992,461	30,342,280	25,421,206	2.1%	36,365,443	35,676,650	31,415,027	1.9%
Sub total Oficinas	1,294,308,556	1,209,703,480	1,197,988,252	7.0%	1,343,764,468	1,279,678,533	1,288,191,705	5.0%
Total	4,954,347,102	4,535,749,162	4,082,354,605	9.2%	4,786,627,540	4,411,676,641	3,955,760,157	8.5%

Plan de negocios, análisis y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones:

A la fecha del presente Reporte Anual nuestro Portafolio en Operación Actual se compone de dieciséis propiedades. Hemos multiplicado el ARB de nuestro Portafolio en Operación Inicial 3.9 veces y hemos añadido más de 775,000 metros cuadrados de calidad premier a nuestro portafolio desde octubre de 2013.

El día de nuestra Oferta Global nuestro Portafolio en Operación Inicial como porcentaje de nuestra ARB proyectada representaba el 45% mientras que los proyectos en desarrollo anunciados en aquel entonces representaban el 55%. Al cierre de 2024, nuestro Portafolio en Operación Actual representa el 86.9% y 13.1% el portafolio en Desarrollo.

Evolución esperada del ARB (operación vs. Desarrollo)

Fibra Danhos	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Portafolio en Operación	49%	60%	79%	88%	96%	96%	96%	96%	100%	100%	87%
Portafolio en Desarrollo pre-OPI	23%	12%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Portafolio en Desarrollo post-OPI	28%	28%	21%	12%	4%	4%	4%	4%	0%	0%	13%
Total	100%										

El ARB que se muestra en la tabla anterior es el ARB estimado total del Portafolio en Operación al final de cada año

Informe de deudores relevantes

A la fecha de preparación del presente Reporte, no existen deudores relevantes que deban ser reportados de conformidad con las disposiciones aplicables.

Contratos y acuerdos relevantes:

(i) Fideicomiso Fibra Danhos

Nos constituimos como un fideicomiso conforme a las leyes de la República Mexicana el 10 de junio de 2013. Nuestro domicilio principal está ubicado en Monte Pelvoux 220, Piso 7, Lomas de Chapultepec, 11000, Ciudad de México. Una copia de nuestro Contrato de Fideicomiso ha sido registrada ante CNBV y la BMV y está disponible para consulta en la BMV.

Con fecha 3 de octubre de 2013, el Fideicomitente, el Fiduciario y el Representante Común celebraron un Primer Convenio Modificadorio al Fideicomiso Fibra Danhos, por virtud del cual acordaron modificar en su totalidad el clausulado y anexos del Fideicomiso Fibra Danhos.

Con fecha 9 de octubre de 2014, el Fideicomitente, el Fiduciario y el Representante Común celebraron un Segundo Convenio Modificadorio al Fideicomiso Fibra Danhos.

Con fecha 17 de marzo de 2017, el Fideicomitente, el Fiduciario y el Representante Común celebraron un Tercer Convenio Modificatorio al Fideicomiso Fibra Danhos.

Con fecha 15 de junio de 2020, el Fideicomitente, el Fiduciario y el Representante Común celebraron un Cuarto Convenio Modificatorio al Fideicomiso Fibra Danhos.

Nuestro Contrato de Fideicomiso contempla como nuestros fines principales la adquisición, desarrollo, construcción y arrendamiento de activos inmobiliarios consistentes en centros comerciales, locales comerciales, oficinas, hoteles, segmentos de departamentos, incluyendo bodegas y naves industriales, la adquisición de derechos respecto de ingresos derivados del arrendamiento de dichos activos, otorgar y recibir financiamientos para tales fines, los cuales podrán estar garantizados por los activos mencionados. Pretendemos adquirir selectivamente un portafolio de inmuebles de alta calidad, bien ubicados y que generen ingresos en México.

En términos de nuestro Contrato de Fideicomiso, para cumplir con nuestros fines, el Fiduciario tiene ciertas facultades, bajo las instrucciones de nuestro Comité Técnico, que incluyen, entre otras cosas: (i) llevar a cabo ofertas de nuestros CBFIs, (ii) abrir y mantener las cuentas necesarias conforme a lo dispuesto en nuestro Contrato de Fideicomiso para llevar a cabo nuestros negocios, (iii) realizar inversiones en inmuebles en nuestro nombre y administrar y mantener dichas inversiones, (iv) efectuar distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs, (v) cobrar, recibir y administrar los ingresos obtenidos de la renta de nuestros inmuebles (vi) celebrar el Contrato de Asesoría en Planeación, el Contrato de Administración y el Contrato de Servicios de Representación, cualquier modificación a los mismos y, por instrucciones de nuestro Comité Técnico y/o nuestro Administrador, cualesquier otros contratos acordes al objeto del fideicomiso, (vii) contratar y despedir abogados, contadores y otros expertos conforme a lo dispuesto en nuestro Contrato de Fideicomiso, (viii) preparar y realizar todas las declaraciones de impuestos en nuestro nombre y llevar a cabo las gestiones necesarias con las autoridades y órganos fiscales, (ix) otorgar poderes generales y especiales según se requiera para cumplir con nuestros objetivos de negocios, de conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso, (x) solicitar y obtener cualquier crédito en relación con nuestra adquisición o desarrollo de inmuebles, (xi) llevar a cabo el proceso de liquidación para nosotros en caso de que nuestro Contrato de Fideicomiso se dé por terminado, (xii) permitir a nuestro Asesor, nuestro Administrador, a nuestra Empresa de Servicios de Representación y Representante Común acceso a cualquier información relacionada con nosotros o nuestro Contrato de Fideicomiso, y (xiii) en general, cumplir con nuestras obligaciones diligente y oportunamente, de conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso y otras disposiciones legales aplicables.

El 9 de octubre de 2014 se celebró un Segundo Convenio Modificatorio al Contrato de Fideicomiso Fibra Danhos entre el Fideicomitente, los Fideicomitentes Adherentes, el Representante Común y el Fiduciario, por virtud del cual se modificaron y adicionaron algunas cláusulas del Contrato de Fideicomiso, para entre otras cosas, modificar las políticas de apalancamiento del Patrimonio del Fideicomiso conforme a las cuales se contraten financiamientos, créditos o prestamos, de conformidad y, en cumplimiento con lo dispuesto en las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, y de otras disposiciones aplicables.

El 17 de marzo de 2017 se celebró un Tercer Convenio Modificatorio al Contrato de Fideicomiso Fibra Danhos entre el Fideicomitente, los Fideicomitentes Adherentes, el Representante Común y el Fiduciario, por virtud del cual se modificaron y adicionaron algunas cláusulas del Contrato de Fideicomiso, para entre otras cosas, establecer el marco aplicable para efectuar la compra de Certificados propios en circulación, ya sea para su cancelación o para mantenerlos en la tesorería del Fideicomiso.

El 15 de junio de 2020 se celebró un Cuarto Convenio Modificatorio al Contrato de Fideicomiso Fibra Danhos entre el Fideicomitente, el Representante Común y el Fiduciario, por virtud del cual se modificó únicamente el domicilio del Fiduciario y los honorarios a pagarse al Fiduciario.

CBFIs

Nuestro contrato de Fideicomiso establece que el Fiduciario podrá emitir CBFIs de tiempo en tiempo, incluyendo los CBFIs que se emitieron en la Oferta Global y nuestras Operaciones Iniciales, conforme a nuestro Contrato de Fideicomiso y los requerimientos aplicables de las leyes de México. Solicitamos cotizar nuestros CBFIs en la BMV. Actualmente operamos bajo la clave "DANHOS 13". Nuestros CBFIs no tienen valor nominal y han sido emitidos, y podrán ser emitidos a, ser pagados y detentados por, inversionistas mexicanos y extranjeros. Nuestros CBFIs no otorgan a sus Tenedores derechos sobre los inmuebles que constituyen el patrimonio del fideicomiso.

El Macro título de fecha 01 de febrero de 2023 que actualmente se encuentra depositado en S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. que representa nuestros CBFIs, ampara **1,642,383,510** CBFIs. Conforme a la ley mexicana, los Tenedores de nuestros CBFIs no son, ni serán responsables por nuestras deudas y obligaciones.

Todos nuestros CBFIs ofertados conforme al Prospecto están debidamente autorizados y válidamente emitidos. Sujeto a las disposiciones de nuestro Contrato de Fideicomiso con relación a las restricciones de titularidad y transmisión de nuestros CBFIs, los Tenedores de nuestros CBFIs tendrán derecho (i) a recibir distribuciones de al menos el 95% (noventa y cinco por ciento) de nuestro Resultado Fiscal cuando lo autorice nuestro Comité Técnico, y (ii) participar proporcionalmente en nuestros activos legalmente disponibles para distribución a los Tenedores de nuestros CBFIs en caso de liquidación, disolución o cese de actividades después del pago de o de efectuar las reservas necesarias para todas nuestras deudas y pasivos conocidos, todo de conformidad con los requerimientos de las leyes en México. Los Tenedores de nuestros CBFIs no tendrán derecho a utilizar directamente nuestros inmuebles.

Nuestros CBFIs ofertados de acuerdo al Prospecto fueron emitidos por nosotros y no representan participación u obligación alguna de nuestro Asesor, nuestra Empresa de Servicios de Representación, nuestro Administrador, el Fiduciario, el Representante Común o cualquiera de sus filiales. Asimismo, nuestros CBFIs constituyen una obligación no asegurada y tendrán un orden de prelación de acreedores menores a acreedores asegurados y nuestros acreedores de impuestos, entre otros, en caso de un procedimiento de insolvencia o reorganización. Nuestros CBFIs (i) no son depósitos sobre demanda, (ii) no son otra obligación de banco alguno, (iii) no son una póliza de seguro de aseguradora alguna, y (iv) no están garantizados por cualquier órgano de gobierno o compañía de seguros (estadounidense o mexicana). Nuestros CBFIs no se beneficiarán de ninguna cobertura de asociación de garantía de seguros o protección similar alguna.

Cambios en CBFIs, Otros Valores, Derechos de Preferencia y Amortización

Podremos emitir nuestros CBFIs de tiempo en tiempo, de conformidad con la Ley del Mercado de Valores y nuestro Contrato de Fideicomiso, de acuerdo con la aprobación de los Tenedores, conforme a la cual, de conformidad con las leyes aplicables en México, se emitirán nuestros CBFIs. También estaremos obligados a cumplir con ciertas formalidades conforme a las leyes mexicanas, incluyendo obtener cualquier autorización gubernamental necesaria. Nuestro Contrato de Fideicomiso no impone un límite en el número de CBFIs que estamos autorizados a emitir.

De conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso, podremos emitir CBFIs con distintos derechos, otros tipos de valores, incluyendo los contemplados en la Ley del Mercado de Valores, tales como valores de deuda, sujeto al cumplimiento con lo dispuesto en nuestro Contrato de Fideicomiso y las leyes de México.

Los Tenedores de nuestros CBFIs no tendrán derechos preferentes para adquirir los CBFIs adicionales que podamos emitir. Nuestros CBFIs no están sujetos a amortización por nosotros.

Fondo de Recompra

El 17 de marzo de 2017 fue celebrado el tercer convenio modificatorio al Fideicomiso Fibra Danhos, de conformidad con el cual, entre otras cosas, se estableció el marco aplicable para efectuar la compra de Certificados propios en circulación, ya sea para su cancelación o para mantenerlos en la tesorería del Fideicomiso.

A continuación, se describe el funcionamiento del Fondo de Recompra:

El Fiduciario, por instrucciones del Administrador, podrá adquirir CBFIs en circulación, conforme al monto máximo destinado a recompras y políticas, procedimientos y mecanismos aprobados por la Asamblea Ordinaria de Tenedores, incluyendo sin limitar mantener dichos CBFIs adquiridos en tesorería del Fideicomiso, la cancelación de los mismos y/o la recolocación de los mismos entre el gran público inversionista. La adquisición de CBFIs en circulación por parte del Fiduciario deberá sujetarse a lo siguiente:

- a. La adquisición deberá efectuarse a través de la BMV o cualquier otra bolsa de valores nacional.
- b. La adquisición deberá realizarse a precio de mercado, salvo que se trate de ofertas públicas de adquisición o de subastas autorizadas por la CNBV.

- c. La adquisición deberá realizarse con cargo al Patrimonio del Fideicomiso o bien, con recursos obtenidos mediante financiamientos. En caso de que se utilicen recursos obtenidos mediante financiamientos, en este último caso, dichos financiamientos deberán ajustarse al Límite de Apalancamiento y demás disposiciones relativas del Fideicomiso, así como al régimen de apalancamiento previsto en la Circular Única de Emisoras.
- d. Sujeto a la Legislación Aplicable, será facultad de la Asamblea Ordinaria de Tenedores (i) determinar el monto máximo de recursos que podrán destinarse por el Fiduciario (conforme a las instrucciones del Administrador) para adquirir CBFIs en circulación cada año, en el entendido que dicha facultad estará limitada por la obligación del Fiduciario de llevar a cabo las Distribuciones, y (ii) las políticas, procedimientos y mecanismos de adquisición de CBFIs a los que deberá sujetarse el Administrador al instruir al Fiduciario que lleve a cabo dichas operaciones.
- e. El Fiduciario deberá estar al corriente en el pago de las obligaciones derivadas de Valores representativos de deuda que en su caso haya emitido.

Las operaciones de adquisición de CBFIs en circulación deberán sujetarse en todo momento, y cumplir con los requisitos, de la Legislación Aplicable, y en tanto no se prevean disposiciones específicas para la recompra de CBFIs en la Legislación Aplicable, las operaciones de adquisición de CBFIs deberán sujetarse a lo previsto en el artículo 56 de la LMV y las disposiciones contenidas en el Título Sexto de la Circular Única de Emisoras, para la recompra de acciones, en la medida que no contravengan la naturaleza de los CBFIs y/o el régimen fiscal aplicable a las Fibras.

Sujeto a las disposiciones anteriores, el Fiduciario únicamente podrá llevar a cabo recompras de CBFIs en la medida en que la Legislación Aplicable (incluyendo cualesquiera disposiciones de naturaleza fiscal) para las Fibras lo permita, y cuente, en su caso, con las autorizaciones correspondientes (incluyendo aquéllas emitidas por la autoridad fiscal).

El Fiduciario deberá celebrar, a instrucción del Comité Técnico o de la Persona en quien éste delegue dicha facultad, uno o más contratos de intermediación bursátil no discrecional, mismos que se deberán enviar a la BMV a través del sistema de notificación identificado como SEDI y a la CNBV a través del sistema de transferencia de información sobre valores (STIV).

El Representante Común

Nuestro Contrato de Fideicomiso establece que las obligaciones del Representante Común incluyen, entre otras cosas, las siguientes (además de cualesquier derechos y obligaciones que pueda tener conforme a la ley mexicana): (i) firmar los CBFIs después de verificar que cumplan con todos los requerimientos legales aplicables, (ii) verificar la existencia de nuestro Contrato de Fideicomiso, (iii) verificar la existencia de nuestros activos, (iv) verificar nuestro cumplimiento con el uso del producto obtenido de esta Oferta Global, (v) verificar el cumplimiento del Fiduciario, nuestro Asesor, nuestro Administrador y nuestra Empresa de Servicios de Representación con sus obligaciones conforme a nuestro Contrato de Fideicomiso y de cualquier otra persona de conformidad con contratos celebrados para lograr el objeto de nuestro Contrato de Fideicomiso, (vi) notificar a la CNBV, la BMV e Indeval de cualquier demora por el Fiduciario en el cumplimiento con sus obligaciones, (vii) convocar y presidir las asambleas de los Tenedores de nuestros CBFIs de acuerdo con lo dispuesto en nuestro Contrato de Fideicomiso o la ley aplicable, o cuando considere que es necesario o conveniente para recibir una ratificación de sus actos, (viii) verificar la suscripción, en representación de los Tenedores de nuestros CBFIs, de todos los documentos y convenios celebrados con el Fiduciario en relación con nuestro Contrato de Fideicomiso y nuestros CBFIs, (ix) tomar todas las acciones necesarias para preservar los derechos de los Tenedores de nuestros CBFIs conjuntamente (incluyendo las acciones relacionadas con los pagos que los Tenedores tienen derecho a recibir), (x) actuar como intermediario entre el Fiduciario y los Tenedores de nuestros CBFIs para efectos de entregar a dichos Tenedores cualquier monto que les corresponda conforme a nuestro Contrato de Fideicomiso y para cualquier otro asunto que se requiera, (xi) ejercer sus derechos y cumplir con sus obligaciones establecidas en nuestros CBFIs, nuestro Contrato de Fideicomiso y otros documentos de los que sea parte, (xii) solicitar al Fiduciario, nuestro Asesor, nuestro Administrador y nuestra Empresa de Servicios de Representación toda la información y documentación (incluyendo información relacionada con nuestra situación financiera) que requiera para cumplir con sus funciones como Representante Común establecidas en nuestro Contrato de Fideicomiso (en el entendido que el Fiduciario y nuestro Asesor proporcionarán toda la información y documentación razonablemente solicitada), (xiii) proporcionar a los Tenedores de nuestros CBFIs copias de informes entregados al Representante Común por el Fiduciario y nuestro Asesor, (xiv) publicar notificaciones de entregas de Distribuciones de Efectivo a los Tenedores e informar a Indeval y la BMV, con cuando menos 6 (seis) Días Hábil de anticipación, sobre dichas Distribuciones de Efectivo, así como informar a Indeval y la BMV, con al menos 10 Días Hábil de anticipación, del monto y la fecha de la distribución, (xv) llevar a cabo todos los actos necesarios para mantener la elegibilidad y validez de nuestro fideicomiso, (xvi) abstenerse de participar en actividades que sean contrarias a cualquiera de las disposiciones de nuestro Contrato de Fideicomiso o la ley aplicable, así como llevar a cabo todos los

actos necesarios para permitir a las partes relacionadas con nosotros ejercer sus derechos, y (xvii) llevar a cabo todos los actos necesarios para preservar nuestros derechos.

Adicionalmente, el Representante Común no está obligado a efectuar cualquier pago menor imprevisto para satisfacer cualquiera de los requerimientos legales o financieros aplicables a los CBFIs. Si por cualquier razón, el Fiduciario, intermediario colocador o cualquier tercero, o cualquier conflicto que implique a estas partes, impide que se efectúe cualquier pago necesario de los CBFIs, el Representante Común informará a los Tenedores de nuestros CBFIs de tal situación, y de conformidad con cualquier resolución aprobada por los Tenedores de nuestros CBFIs, el Representante Común podrá otorgar derechos o conferir facultades a cualquier persona o grupo de personas con el fin de que puedan efectuar los pagos necesarios. El Representante Común no será responsable por la autenticidad de los documentos o información que le proporcionen el Fiduciario, nuestro Administrador, nuestro Auditor Externo, nuestro Asesor o nuestra Empresa de Servicios de Representación, tales como informes financieros, avalúos de inmuebles, documentos de deuda/crédito, información de portafolios o cualquier otro documento relacionado con cualquier emisión que el Representante Común pueda solicitar y que el mismo no haya preparado.

Nuestro Contrato de Fideicomiso establece que todas las acciones que lleve a cabo el Representante Común en nombre de los Tenedores de nuestros CBFIs conforme a nuestro Contrato de Fideicomiso, nuestros CBFIs y cualquier otro documento del que sea parte, o conforme a la ley aplicable, serán vinculantes para y se considerarán aceptadas por los Tenedores de nuestros CBFIs.

El Representante Común podrá ser destituido por los Tenedores de nuestros CBFIs en una asamblea especial convocada para tal efecto (siempre y cuando esté presente un quórum equivalente a cuando menos el 75% (setenta y cinco por ciento de los CBFIs en circulación), pero la destitución no surtirá efectos hasta que un nuevo Representante Común haya sido nombrado y aceptado el cargo. El Representante Común podrá renunciar a su cargo únicamente en las circunstancias calificadas por un juez, conforme a la ley aplicable.

Nuestros Activos Iniciales

Nuestro Contrato de Fideicomiso establece que nuestros activos iniciales están integrados, entre otros, por: (i) el Portafolio Actual, (ii) nuestros derechos en los arrendamientos respecto a los Inmuebles en el Portafolio Actual, (iii) nuestros derechos con respecto a todos los contratos celebrados por el Fiduciario para cumplir con los fines del Fideicomiso Fibra Danhos, (iv) nuestros derechos sobre los servicios en los Inmuebles en el Portafolio Actual, (v) el producto neto de la Oferta Global, (vi) el producto neto de ofertas futuras, y (vii) cualesquier derechos y/o montos adicionales que tenga el Fideicomiso Fibra Danhos bajo cualquier título legal.

El Fiduciario

Las obligaciones del Fiduciario incluyen, entre otras: (i) proporcionar a nuestro Auditor Externo la información necesaria para llevar a cabo su auditoría anual de nuestros estados financieros, (ii) presentar un informe mensual estableciendo la información que requiera nuestro Contrato de Fideicomiso al Representante Común, nuestro Auditor Externo, nuestro Asesor, nuestro Comité Técnico, nuestro comité de prácticas y nuestro Comité de Auditoría, (iii) proveer a los Tenedores de nuestros CBFIs la información que requieran para permitirles cumplir con sus obligaciones fiscales, (iv) verificar el cumplimiento por nuestros auditores externos con sus funciones, (v) consultar con nuestro Comité Técnico con relación a cualquier asunto no contemplado en nuestro Contrato de Fideicomiso, notificando a nuestro Comité Técnico de una manera que les permita tomar una decisión dentro de un tiempo razonable y (vi) cumplir, en nombre de los Tenedores de nuestros CBFIs, con todas las leyes fiscales relacionadas con impuestos, incluyendo la Ley del Impuesto Sobre la Renta, considerando la información que le haya sido proporcionada por nuestro Asesor Fiscal y contable. Nuestro Comité Técnico podrá convocar una asamblea de los Tenedores de nuestros CBFIs para tomar dicha decisión. Para aquellos asuntos que requieran atención inmediata y con respecto a los cuales no sea posible convocar una asamblea de los Tenedores de nuestros CBFIs, nuestro Comité Técnico deberá resolver tales asuntos cuanto antes, en consulta con nuestro comité de prácticas y nuestro Comité de Auditoría (según sea necesario).

Nuestro Contrato de Fideicomiso dispone que el Fiduciario y nuestro Administrador únicamente serán responsables con respecto a las cuentas que se hayan abierto conforme a nuestro Contrato de Fideicomiso en casos de negligencia, fraude o mala fe (según se interpreten de conformidad con las normas jurídicas mexicanas), resuelto en sentencia definitiva por un tribunal competente.

El Fiduciario podrá ser destituido por nuestro Comité Técnico a solicitud del Representante Común, previa instrucción de nuestro Administrador o una asamblea de los Tenedores de nuestros CBFIs. Dicha destitución no surtirá efectos hasta que se haya nombrado a un nuevo Fiduciario. El Fiduciario podrá renunciar, pero únicamente por una "causa importante," según dicho término se

define en la ley. En tal caso, el Fiduciario deberá informar a nuestro Comité Técnico y al Representante Común, y nuestro Comité Técnico, dentro de los 10 Días siguientes a dicha notificación, deberá informar al Fiduciario de la institución que lo sustituirá. La renuncia del Fiduciario no surtirá efectos hasta que el nuevo Fiduciario haya aceptado su designación.

En caso de que el Fiduciario sea destituido o renuncie, el nuevo Fiduciario será una institución financiera de reconocida solvencia, prestigio y con experiencia en el manejo de fideicomisos similares, según determine nuestro Comité Técnico y que cumpla con nuestra política sobre conflictos de interés.

Cualquier pago de cualquier naturaleza o relacionado con el Prospecto o la Oferta Global, será realizado con cargo exclusivo al Patrimonio del Fideicomiso 17416-3 y nunca con cargo al patrimonio propio de Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria.

Restricciones sobre la Titularidad de Nuestros CBFIs

De conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso, ninguna persona, individualmente o en conjunto con otras personas, podrá adquirir la titularidad o el usufructo, directa o indirectamente, del 9% (nueve por ciento) o más de nuestros CBFIs en circulación (ya sea a través de una o más operaciones que resulten en que dichas personas tengan, individualmente o en conjunto con otras personas, este porcentaje), sin la previa aprobación de una mayoría de los miembros de nuestro Comité Técnico, incluyendo una mayoría de los miembros independientes de nuestro Comité Técnico. Esta autorización se otorgará por escrito y antes de la adquisición y se requerirá independientemente de si la adquisición de CBFIs se lleva a cabo a través de una Oferta Pública o privada, directa o indirectamente, dentro o fuera del mercado de valores o por cualquier otro medio, en México o en el extranjero.

La anterior limitación de titularidad será aplicable a nuestros CBFIs, así como a cualesquier valores o instrumentos que emitamos cuyos activos subyacentes sean CBFIs, y cualquier otro documento relacionado con derechos de nuestros CBFIs. Asimismo, la anterior limitación de titularidad será aplicable a (i) la compra o venta de cualesquier derechos que correspondan a nuestros CBFIs, (ii) cualquier contrato que limite o resulte en la transmisión de cualquiera de los derechos de los Tenedores de nuestros CBFIs, salvo por los establecidos en nuestro Contrato de Fideicomiso, (iii) cualquier CBFIs detentado por una o más personas que actúen conjuntamente como un grupo y (iv) adquisiciones que pretendan hacer una o más partes interesadas, actuando como un grupo, asociación de personas o consorcio.

De igual manera, nuestro Contrato de Fideicomiso dispone que cualquier compra o venta de nuestros CBFIs que no cumpla con las anteriores limitaciones será nula, y que cualquier persona que nuestro Comité Técnico determine que ha adquirido nuestros CBFIs en violación de las Disposiciones para Impedir la Adquisición de Control de nuestro Contrato de Fideicomiso no podrá votar dichos CBFIs ni ejercer derecho alguno derivado de los mismos, excepto por los Derechos Económicos.

Asambleas de los Tenedores de nuestros CBFIs y Derechos de Voto

El Representante Común está obligado a convocar una asamblea general ordinaria cuando menos una vez al año (a más tardar en marzo) para, entre otras cosas, aprobar nuestros estados financieros para el ejercicio fiscal anterior. Las reuniones de los Tenedores de nuestros CBFIs también podrán ser convocadas por nuestro Comité Técnico y nuestro Comité de Auditoría. El Representante Común tendrá la obligación de presidir las asambleas de los Tenedores de nuestros CBFIs.

Asimismo, cualquier Tenedor o grupo de Tenedores, que representen cuando menos el 10% (diez por ciento) de nuestros CBFIs en circulación tendrá derecho a solicitar al Representante Común que convoque una asamblea de los Tenedores de nuestros CBFIs para discutir los asuntos indicados en la solicitud. Si el Representante Común no convoca la asamblea dentro de los 15 Días después de recibir la solicitud correspondiente, dicho(s) titular(es) podrá(n) solicitar a un tribunal competente del domicilio del Fiduciario, que actualmente es la Ciudad de México (anteriormente el Distrito Federal), que convoque la asamblea.

Las convocatorias de asambleas de los Tenedores de nuestros CBFIs deberán publicarse en uno de los periódicos de mayor circulación en el domicilio del Fiduciario, cuando menos 10 (diez) Días antes de la fecha de la asamblea respectiva. Las convocatorias de las asambleas de nuestros CBFIs deberán indicar el lugar, fecha y hora de la asamblea, así como el orden del día. Para asistir a una asamblea, los Tenedores deberán depositar los recibos de depósito emitidos por Indeval, así como la lista de Tenedores emitida por el corredor respectivo.

Cualquier Tenedor o grupo de Tenedores que representen el 10% (diez por ciento) o más de los CBFIs en circulación tendrá el derecho, el cual sólo podrá ejercerse una sola vez con respecto a una asamblea, de posponer la asamblea por 3 (tres) Días con respecto a la votación sobre cualquier asunto sobre el cual no se considere suficientemente informado.

Las actas de las asambleas de los Tenedores de nuestros CBFIs deberán estar firmadas por el presidente y secretario de la asamblea, adjuntándose la lista de asistencia, la cual deberá estar firmada por los Tenedores presentes en la asamblea y por la persona designada como escrutador.

Votación

Sujeto a las disposiciones de nuestro Contrato de Fideicomiso con relación a las restricciones de titularidad y transmisión de nuestros CBFIs, cada CBFI en circulación otorga a su tenedor un voto en todos los asuntos sometidos a la votación de los Tenedores, incluyendo la elección de los miembros de nuestro Comité Técnico. De conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso, cualquier Tenedor, o grupo de Tenedores, tendrá derecho a designar a un miembro titular de nuestros CBFIs en circulación que tenga y a su respectivo suplente de nuestro Comité Técnico por cada 10% (diez por ciento). Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, a través de un Fideicomiso de Control tendrán derecho a designar a la mayoría de los miembros de nuestro Comité Técnico.

Los Tenedores de nuestros CBFIs podrán celebrar convenios de votación para votar en una asamblea de Tenedores de nuestros CBFIs. Los Tenedores que sean parte de dichos convenios de votación deberán notificarlos al Fiduciario en un plazo de 5 (cinco) Días Hábiles, y cualquier convenio de votación que implique el 9% (nueve por ciento) o más de nuestros CBFIs requerirá la previa aprobación de nuestro Comité Técnico. Los convenios de votación podrán incluir acuerdos para abstenerse de nombrar a un miembro en particular de nuestro Comité Técnico.

Excepto por las asambleas que se describen a continuación como asambleas especiales de Tenedores de nuestros CBFIs, todas las demás asambleas serán ordinarias.

El quórum de asistencia de una asamblea ordinaria de los Tenedores de nuestros CBFIs en respuesta a una primera convocatoria será la mayoría de los CBFIs en circulación y las resoluciones podrán adoptarse por los Tenedores de la mayoría de nuestros CBFIs presentes. Si no se reúne el quórum en una primera convocatoria, podrá convocarse una asamblea subsecuente en la cual se podrán adoptar resoluciones por los Tenedores de una mayoría de nuestros CBFIs presentes, independientemente del porcentaje de CBFIs en circulación representados en dicha asamblea. El quórum de asistencia para una asamblea especial de los Tenedores de nuestros CBFIs convocada para (i) destituir al Representante Común, (ii) designar a un nuevo Representante Común, o (iii) otorgar una prórroga al Fiduciario será de al menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación.

La Asamblea de Tenedores de los CBFIs aprobará la emisión de CBFIs, ya sean públicos o privados, ya sea en México o en el extranjero y podrá instruir al Comité Técnico a que sea éste el que determine las características de los CBFIs a ser emitidos.

Las resoluciones podrán adoptarse en las asambleas de los Tenedores de nuestros CBFIs por mayoría de votos de los CBFIs representados, excepto que los votos requeridos deberán ser más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación para las asambleas especiales de los Tenedores de nuestros CBFIs convocadas para (i) terminar, sin que medie una Conducta de Destitución, el Contrato de Asesoría en Planeación o los Contratos de Servicios (ii) modificar ciertas disposiciones de nuestro Contrato de Fideicomiso, (iii) terminar nuestro Contrato de Fideicomiso (y nuestra existencia como fideicomiso), (iv) liquidar nuestros activos, (v) cancelar nuestros CBFIs de la lista del Registro Nacional de Valores de la CNBV, o (vi) cancelar el registro de nuestros CBFIs ante el RNV.

Los Tenedores de nuestros CBFIs podrán hacerse representar en una asamblea por un representante legal.

En virtud de modificaciones a las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores y, del Segundo Convenio Modificatorio al Contrato de Fideicomiso Fibra Danhos de fecha 9 de octubre de 2014, la Asamblea General cuenta, adicionalmente, con las siguientes facultades:

- Fijar las políticas de apalancamiento del Patrimonio del Fideicomiso conforme a los cuales se contraten financiamientos;
- y

- Con el voto favorable de los Tenedores que por lo menos representen el 66% (sesenta y seis por ciento) de los CBFIs en circulación, podrá remover y sustituir al Administrador, en términos de lo dispuesto por la Sección 10.8 del Contrato de Fideicomiso Fibra Danhos.

Registro y Transmisión

Nuestros CBFIs fueron inscritos originalmente en el Registro Nacional de Valores bajo el número 0181-1.81-2013-001 de conformidad con el oficio emitido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores número 153/7441/2013 de fecha 4 de octubre de 2013. Posteriormente dicha inscripción fue actualizada en el Registro Nacional de Valores **(1)** bajo el número 0181-1.81-2014-002, de conformidad con el oficio emitido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores número 153/107360/2014 de fecha 24 de septiembre de 2014, **(2)** bajo el número 0181-1.81-2015-003, de conformidad con el oficio emitido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores número 153/5308/2015 de fecha 8 de mayo de 2015; **(3)** bajo el número 0181-1.81-2016-004, de conformidad con el oficio emitido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores número 153/106197/2016 de fecha 16 de diciembre de 2016. Nuestros CBFIs constan en certificados globales; **(4)** bajo el número 0181-1.81-2017-005, de conformidad con el oficio emitido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores número 153/10259/2017 de fecha 18 de mayo de 2017; **(5)** bajo el número 0181-1.81-2018-006, de conformidad con el oficio emitido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores número 153/12159/2018 de fecha 10 de septiembre de 2018; **(6)** bajo el número 0181-1.81-2019-007, de conformidad con el oficio emitido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores número 153/12094/2019 de fecha 13 de septiembre de 2019; **(7)** bajo el número 0181-1.81-2022-008, de conformidad con el oficio emitido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores número 153/2861/2022 de fecha 13 de mayo de 2022; y **(8)** bajo el número 0181-1.81-2023-009, de conformidad con el oficio emitido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores número 153/4828/2023 de fecha 7 de febrero de 2023.

Los Tenedores detentan sus CBFIs indirectamente, en forma de asientos contables a través de corredores, bancos, y otras instituciones financieras aprobadas por la BMV que mantienen cuentas con Indeval, u otros participantes de Indeval.

Indeval es el depositario registrado respecto de todos los CBFIs detentados como asientos contables. Indeval emitirá certificaciones a cualquier Participante de Indeval que las solicite. Únicamente las personas que tengan CBFIs como Tenedores registrados a través de cualquier Participante de Indeval relevante serán reconocidas como Tenedores de nuestros CBFIs, sujeto a nuestro Contrato de Fideicomiso y ley mexicana.

Las transmisiones de CBFIs depositados con Indeval se registrarán como asientos contables de conformidad con la Ley del Mercado de Valores. Las transmisiones de CBFIs no depositados con Indeval deberán registrarse con el Fiduciario.

Distribuciones

De conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso, pretendemos distribuir a los Tenedores de nuestros CBFIs, a prorrata, al menos el 95% (noventa y cinco por ciento) de nuestro Resultado Fiscal cada ejercicio fiscal, siempre y cuando se cumplan ciertos requisitos, incluyendo la aprobación de nuestro Comité Técnico de (i) los estados financieros en los cuales se basarán dichas distribuciones, y (ii) el monto de la distribución, con la previa opinión de nuestro Comité de Auditoría. Las distribuciones de más del 95% (noventa y cinco por ciento) de nuestro Resultado Fiscal requerirán la aprobación de la mayoría de los miembros independientes de nuestro Comité Técnico. Nuestro Comité Técnico ha determinado nuestra política de distribución, de tal manera que las Distribuciones se realizan trimestralmente, lo anterior, siempre y cuando existan fondos suficientes. Pretendemos pagar distribuciones trimestrales regulares equivalentes al menos al 95% (noventa y cinco por ciento) del total de nuestro Resultado Fiscal a los Tenedores de nuestros CBFIs.

Plazo y Terminación

Nuestro Contrato de Fideicomiso establece que nosotros, como un fideicomiso, contaremos con el plazo necesario para cumplir con nuestros fines y que nuestro fideicomiso podrá extinguirse en el caso de que el cumplimiento con dicho objeto se vuelva imposible. En particular, nuestro Contrato de Fideicomiso (y nosotros como fideicomiso) se extinguirá, entre otros, (i) por una resolución judicial definitiva, (ii) el vencimiento del plazo del fideicomiso, el cual, conforme al artículo 394 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, ocurrirá después de 50 (cincuenta) años, pudiendo renovarse después de este plazo previa solicitud, y (iii) en una Asamblea de Tenedores de nuestros CBFIs con el voto afirmativo de más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación.

Liquidación

Al darse por terminado nuestro Contrato de Fideicomiso (y nosotros, como fideicomiso), el proceso de liquidación con relación a nuestros activos se llevará a cabo de la siguiente manera: (i) nuestro Comité Técnico designará a un liquidador dentro de los 15 (quince) Días Hábiles después de que ocurra un evento que causaría dicha extinción (como se describe en la sección "Plazo y Terminación"), y otorgará a dicho liquidador ciertas facultades y obligaciones, incluyendo toda las facultades y obligaciones de nuestro Asesor (y nuestro Asesor dejará de tener dichas facultades y obligaciones), (ii) el liquidador estará obligado a llevar a cabo todos los actos necesarios y/o convenientes para proteger los derechos de los Tenedores de nuestros CBFIs y conservar nuestros activos, así como cancelar el registro de nuestros CBFIs en el Registro Nacional de Valores de la CNBV y cualquier otro registro en o fuera de México, y (iii) pagar nuestras obligaciones insolutas y distribuir cualquier remanente de nuestros activos a los Tenedores de nuestros CBFIs en forma prorata.

En relación con la liquidación de nuestros activos, el liquidador estará obligado a observar ciertos procedimientos descritos en, y llevar a cabo la liquidación de conformidad con, nuestro Contrato de Fideicomiso.

Protecciones a Minorías en Nuestro Contrato de Fideicomiso

Nuestro Contrato de Fideicomiso contiene ciertas protecciones para las minorías. Estas protecciones a minorías incluyen disposiciones que permiten:

- A cualquier Tenedor o grupo de Tenedores designar a un miembro titular por 10% (diez por ciento) de nuestros CBFIs en circulación detentados y a su respectivo suplente en nuestro Comité Técnico;
- A cualquier Tenedor, o grupo de Tenedores, que representen el 10% (diez por ciento) de nuestros CBFIs en circulación solicitar al Representante Común convocar una asamblea de Tenedores de nuestros CBFIs;
- A cualquier Tenedor, o grupo de Tenedores, representando el 10% (diez por ciento) de nuestros CBFIs en circulación representados en una asamblea de los Tenedores de nuestros CBFIs posponer la asamblea por tres Días con relación a la votación sobre cualquier asunto sobre el cual dicho(s) titular(es) considere(n) que no están suficientemente informado(s); y
- A los Tenedores de cuando menos el 20% (veinte por ciento) de nuestros CBFIs en circulación oponerse a y suspender cualquier resolución de Tenedores, sujeto a ciertos requerimientos establecidos en la ley.

Asimismo, nuestro Contrato de Fideicomiso establece ciertos requerimientos relativos al gobierno corporativo, incluyendo el requerimiento de elegir miembros independientes (según dicho término se interprete conforme a los requerimientos de la ley mexicana) y mantener un Comité de Auditoría y un comité de prácticas para supervisar nuestra administración.

Disposiciones para Impedir la Adquisición de Control

Sujeto a ciertas excepciones, nuestro Contrato de Fideicomiso dispone que cualquier persona que individualmente o en conjunto con otras personas, desee adquirir la titularidad de nuestros CBFIs, directa o indirectamente, en una o más operaciones que resulten en que dichas personas tengan, individualmente o en conjunto con otras personas, CBFIs que representen el 9% (nueve por ciento) o más de nuestros CBFIs en circulación, deberán obtener la previa aprobación de la mayoría de los miembros de nuestro Comité Técnico, incluyendo una mayoría de los miembros independientes de nuestro Comité Técnico, antes de llevar a cabo la operación.

La anterior limitación de titularidad será aplicable a nuestros CBFIs, así como a cualesquier valores o instrumentos que emitamos cuyos activos subyacentes sean CBFIs, y cualquier otro documento relacionado con derechos de nuestros CBFIs. Asimismo, la anterior limitación de titularidad será aplicable a (i) la compra o venta de cualesquier derechos que correspondan a nuestros CBFIs, (ii) cualquier contrato que limite o resulte en la transmisión de cualquiera de los derechos de los Tenedores de nuestros CBFIs, salvo por los establecidos en nuestro Contrato de Fideicomiso, (iii) cualesquiera CBFIs detentados por una o más

personas que actúen conjuntamente como un grupo y (iv) adquisiciones que pretendan hacer una o más partes interesadas, actuando como un grupo, asociación de personas o consorcio.

De igual manera, nuestro Contrato de Fideicomiso dispone que cualquier compra o venta de nuestros CBFIs que no cumpla con las anteriores limitaciones será nula, y que cualquier persona que nuestro Comité Técnico determine que ha adquirido nuestros CBFIs en violación de las Disposiciones para Impedir la Adquisición de Control de nuestro Contrato de Fideicomiso no podrá votar dichos CBFIs ni ejercer derecho alguno derivado de los mismos, excepto por los Derechos Económicos.

Un adquirente potencial deberá obtener la previa aprobación de nuestro Comité Técnico antes de llevar a cabo cualquiera de las operaciones anteriormente descritas. Para obtener dicha aprobación, el adquirente potencial deberá entregar a nuestro Administrador, con copia para nuestro Comité Técnico y el Fiduciario, una solicitud de autorización por escrito que contenga ciertos detalles sobre la operación. Después de recibir esta solicitud, nuestro Comité Técnico podrá presentar la solicitud del adquirente potencial a los Tenedores de nuestros CBFIs en una asamblea especial de Tenedores de nuestros CBFIs. Dicha solicitud deberá incluir, entre otra información: (i) el número de CBFIs que se pretenden adquirir, (ii) la identidad y nacionalidad del adquirente y de sus Tenedores, (iii) las características del adquirente potencial, tales como si es un competidor nuestro, así como su solvencia financiera y reputación, (iv) el origen de los fondos que se utilizarán para la adquisición, y (v) si dicho adquirente pretende o no intentar adquirir la titularidad o control del 30% (treinta por ciento) o más de nuestros CBFIs en circulación (ya sea por adquisición, convenios de votación o de otra manera).

Ley Aplicable; Jurisdicción

Nuestro Contrato de Fideicomiso está redactado en español y se rige por las leyes mexicanas. Nuestro Contrato de Fideicomiso establece que las partes del mismo se han sometido a la jurisdicción de los tribunales de la Ciudad de México (anteriormente Distrito Federal) en relación con cualquier controversia derivada de la interpretación de o incumplimientos con nuestro Contrato de Fideicomiso.

Modificaciones a Nuestro Contrato de Fideicomiso

Nuestro Contrato de Fideicomiso únicamente podrá modificarse por medio de un acuerdo entre el Fideicomitente, el Fiduciario y el Representante Común, y requerirá el consentimiento de la mayoría de los Tenedores de nuestros CBFIs presentes en la asamblea, excepto que las modificaciones de ciertas disposiciones de nuestro Contrato de Fideicomiso (en relación con las partes de nuestro Contrato de Fideicomiso, nuestros activos, nuestros fines, la emisión de nuestros CBFIs, las obligaciones del Representante Común, las asambleas de Tenedores de nuestros CBFIs, nuestro Comité Técnico, nuestro Comité de Auditoría, nuestro comité de prácticas, nuestro Administrador, inversión en bienes inmuebles, distribuciones, derechos de reversión, liquidación de activos y transmisión de CBFIs) requerirán el voto de más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de nuestros CBFIs en circulación.

Auditor Externo

Nuestro Auditor Externo es Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited. Sin embargo, nuestro Comité Técnico podrá designar a un Auditor Externo distinto en cualquier momento.

El Auditor Externo podrá ser destituido por nuestro Comité Técnico por recomendación de nuestro Comité de Auditoría, pero dicha destitución no surtirá efectos hasta que un nuevo Auditor Externo haya sido designado.

A la fecha del presente Reporte, no existe opinión de tercero independiente alguno.

Asesor Fiscal y Asesor Contable

Nuestro Asesor Fiscal es González Luna, Moreno y Armida, S.C. y nuestro Asesor Contable es Briones, Flores, Valadez, Velasco y Cía. S.C.

Administrador

Resumen de las Entidades y Funciones Principales de Nuestro Gobierno Corporativo

Asesor	Fiduciario	Comité Técnico ⁽¹⁾	Comité de Auditoría ⁽²⁾	Comité de Prácticas ⁽³⁾
<p>Asesorar en la formulación e implementación de estrategias financieras y de inversión.</p> <p>Empresa de Servicios de Representación</p> <p>Llevar a cabo ciertos servicios de marketing, comercialización y desarrollo de negocio</p> <p>Fideicomiso de Control</p> <p>Designar al Presidente del Comité Técnico</p> <p>Elegir a la mayoría de los miembros del Comité Técnico, siempre y cuando sean tenedores del 15% (quince por ciento) o más de los CBFIs en circulación.</p>	<p>Adquirir, mantener y disponer del patrimonio del fideicomiso. Llevar a cabo, administrar y mantener inversiones conforme a los Criterios de Elegibilidad. Llevar a cabo el proceso de liquidación al concluir nuestro Fideicomiso.</p> <p>Administrador</p> <p>Llevar a cabo las operaciones diarias y proporcionar funciones de administración y soporte necesarias para conducir el negocio.</p> <p>Asamblea de Tenedores de CBFIs</p> <p>Elegir a un miembro del Comité Técnico por cada 10% (diez por ciento) de CBFIs en circulación⁽⁴⁾</p> <p>Destituir y nombrar el Representante Común⁽⁵⁾</p> <p>Destituir al Asesor y a la Empresa de Servicios de Representación sin que medie Conducta de Destitución⁽⁷⁾</p> <p>Aprobar operaciones inmobiliarias que representen 20% (veinte por ciento) o más de los activos⁽⁷⁾⁽¹¹⁾</p> <p>Modificar el Contrato de Fideicomiso (diferente porcentaje de CBFIs en circulación según modificación)⁽⁷⁾</p> <p>Dar por terminado el Contrato de Fideicomiso⁽⁷⁾</p>	<p>Administración de nuestro negocio</p> <p>Aprobar la emisión inicial de CBFIs.</p> <p>Aprobar modificaciones a los Criterios de Elegibilidad⁽⁸⁾</p> <p>Aprobar políticas con respecto a y autorizar la celebración de contratos, operaciones y relaciones importantes con partes relacionadas⁽⁹⁾</p> <p>Aprobar operaciones inmobiliarias que representen hasta 19.99% (diecinueve punto noventa y nueve por ciento) de los activos⁽¹¹⁾</p> <p>Designar Asesor Fiscal y Contable⁽⁸⁾</p> <p>Analizar y aprobar operaciones fuera de los Criterios de Elegibilidad⁽⁸⁾</p> <p>Designar al Asesor Fiscal y al Asesor Contable y dar instrucciones al Fiduciario para contratarlos</p> <p>Designar y destituir al Auditor Externo, con la recomendación del Comité de Auditoría.</p> <p>Aprobar controles internos y reglas de auditoría interna, con la previa opinión del Comité de Auditoría</p> <p>Establecer políticas contables con la previa opinión del Comité de Auditoría</p> <p>Aprobar estados financieros, con la previa opinión del Comité de Auditoría, para considerarlos en las Asambleas de los Tenedores de los CBFIs</p> <p>Establecer y modificar políticas de inversión</p> <p>Establecer políticas de Desinversión</p> <p>Establecer políticas de distribución y aprobar distribuciones de más del 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal⁽⁸⁾</p> <p>Designar a los miembros del Comité de Auditoría, del Comité de Prácticas y del Comité de Nominaciones</p> <p>Designar al secretario del Comité Técnico</p> <p>Revisar el cumplimiento de nuestro Asesor con el Contrato de Asesoría en Planeación, del Administrados con el Contrato de Administración y de la Empresa de Servicios de Representación con el Contrato de Servicios de Representación</p> <p>Designar un Asesor sustituto para nosotros, con la opinión del Comité de Prácticas y del Comité de Auditoría, en caso de que se destituya al Asesor o se encuentre inhabilitado para cumplir su encargo⁽⁸⁾</p> <p>Aprobar a Tenedores o (Grupo de estos) que tengan 9% o más de los CBFIs en circulación.⁽⁸⁾</p>	<p>Evaluar a los auditores externos y analizar sus informes</p> <p>Analizar los estados financieros del fideicomiso y discutirlos con el personal correspondiente, y recomendar su aprobación al Comité Técnico</p> <p>Informar al Comité Técnico su opinión sobre los controles internos y el sistema de auditoría interna incluyendo cualquier irregularidad detectada</p> <p>Solicitar y obtener opiniones de expertos independientes</p> <p>Investigar incumplimientos con lineamientos y políticas de operación y contables o con los controles internos o el sistema de auditoría interna</p> <p>Informar al Comité Técnico de cualquier irregularidad importante y proponer medidas correctivas</p> <p>Convocar asambleas de Tenedores de nuestros CBFIs y solicitar que se agreguen asuntos al orden del día según considere necesario</p> <p>Verificar el cumplimiento por el Asesor, el Administrador, la Empresa de Servicios de Representación, el Representante Común el Fiduciario de las resoluciones de Tenedores de CBFIs y del Comité Técnico</p> <p>Vigilar que se establezcan mecanismos y controles internos que permitan verificar que los actos y operaciones del Fiduciario, del Asesor, de la Empresa de Servicios de Representación y del Administrador, se apeguen a la Legislación Aplicable y los actos y convenios celebrados con los mismos, así como implementar metodologías que posibiliten revisar el cumplimiento de lo anterior.</p> <p>Revisar incrementos en comisiones por asesoría, comisión por administración y en las comisiones de la Empresa de Servicios de Representación, para lo cual el Comité de Auditoría solicitará la opinión de un experto independiente, la cual será entregada al Comité Técnico junto con su recomendación.</p>	<p>Dar opiniones al Comité Técnico respecto a operaciones con Personas Relacionadas y Fideicomitentes Adherentes Relevantes</p> <p>Hacer recomendaciones sobre los informes que el Comité Técnico debe solicitar al Asesor, la Empresa de Servicios de Representación o el Fiduciario</p> <p>Asesorar al Comité Técnico en el desempeño de sus funciones conforme al Contrato de Fideicomiso</p> <p>Dar opiniones al Comité Técnico respecto del valor de las operaciones realizadas en ejercicio de las facultades del Comité Técnico.</p> <p>Solicitar la opinión del Asesor y/o de expertos independientes en los casos en que lo juzgue conveniente, para el adecuado desempeño de sus funciones.</p> <p>Comité de Nominaciones⁽¹¹⁾</p> <p>Buscar, analizar y evaluar candidatos para ser Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico. Proponer a la Asamblea de Tenedores Miembros Independientes a sustituir, quienes pueden ser Miembros Independientes, o en su caso, miembros suplentes de los mismos.</p> <p>Monitorear y evaluar todos los asuntos relacionados con la independencia de los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico, incluyendo cualquier asunto que implique posibles conflictos de interés.</p>

Aprobar acuerdos de votación entre Tenedores (o grupo de éstos) del 9% o más de los CBFIs en circulación.⁽⁹⁾
 Aprobar venta de inmuebles en relación con el ejercicio de derechos preferentes y el derecho de reversión.⁽¹⁰⁾
 Dar instrucciones al Fiduciario para revelar ciertos eventos legales mencionados en la Ley del Mercado de Valores, incluyendo todos los contratos cuyo objeto sea contrario a una opinión del comité de auditoría o el comité de prácticas
 Designar al liquidador al ocurrir eventos que causen nuestra terminación como Fideicomiso.

- (1) Nuestro Comité Técnico cuenta con 12 miembros propietarios (de los cuales 4 son miembros independientes) y puede tener hasta 21 miembros propietarios. Un miembro suplente podrá sustituir a cada miembro titular electo cuando el mismo no pueda asistir a una sesión de nuestro Comité Técnico. Cuando menos el 25% (veinticinco por ciento) de los miembros propietarios de nuestro Comité Técnico y sus respectivos suplentes deben ser miembros independientes de conformidad con los requerimientos de la ley mexicana.
- (2) Nuestro comité de auditoría está integrado por cuatro miembros. Cada miembro de nuestro comité de auditoría debe ser un Miembro Independiente de conformidad con los requerimientos de la ley mexicana.
- (3) Nuestro comité de prácticas está integrado por cuatro miembros. La mayoría de los miembros debe ser independiente conforme a ley mexicana y cada uno de los tres miembros del comité de prácticas es actualmente independiente.
- (4) Cualquier tenedor, o grupo de Tenedores, tiene derecho a nombrar a un miembro titular por cada 10% (diez por ciento) de nuestros CBFIs en circulación que tenga y a su respectivo suplente de nuestro Comité Técnico.
- (5) Requiere el voto afirmativo de los Tenedores de la mayoría de nuestros CBFIs en circulación en una asamblea en la que exista un quórum de más del 75% (setenta y cinco por ciento) de nuestros CBFIs en circulación.
- (6) Requiere el voto afirmativo de los Tenedores de más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de nuestros CBFIs en circulación.
- (7) También requiere el voto afirmativo de la mayoría de los miembros independientes.
- (8) Requiere el voto afirmativo de la mayoría de los miembros de nuestro Comité Técnico, incluyendo la mayoría de los miembros independientes.
- (9) También requiere el voto afirmativo de la mayoría de los miembros de nuestro Comité Técnico.
- (10) En una sola operación o serie de operaciones relacionadas que puedan considerarse una sola operación, conforme al Valor Promedio.
- (11) Nuestro comité de nominaciones está integrado por cinco miembros, tres de los cuales deben ser independientes, los dos restantes deben de ser designados por el Comité Técnico conforme a nuestro Fideicomiso.

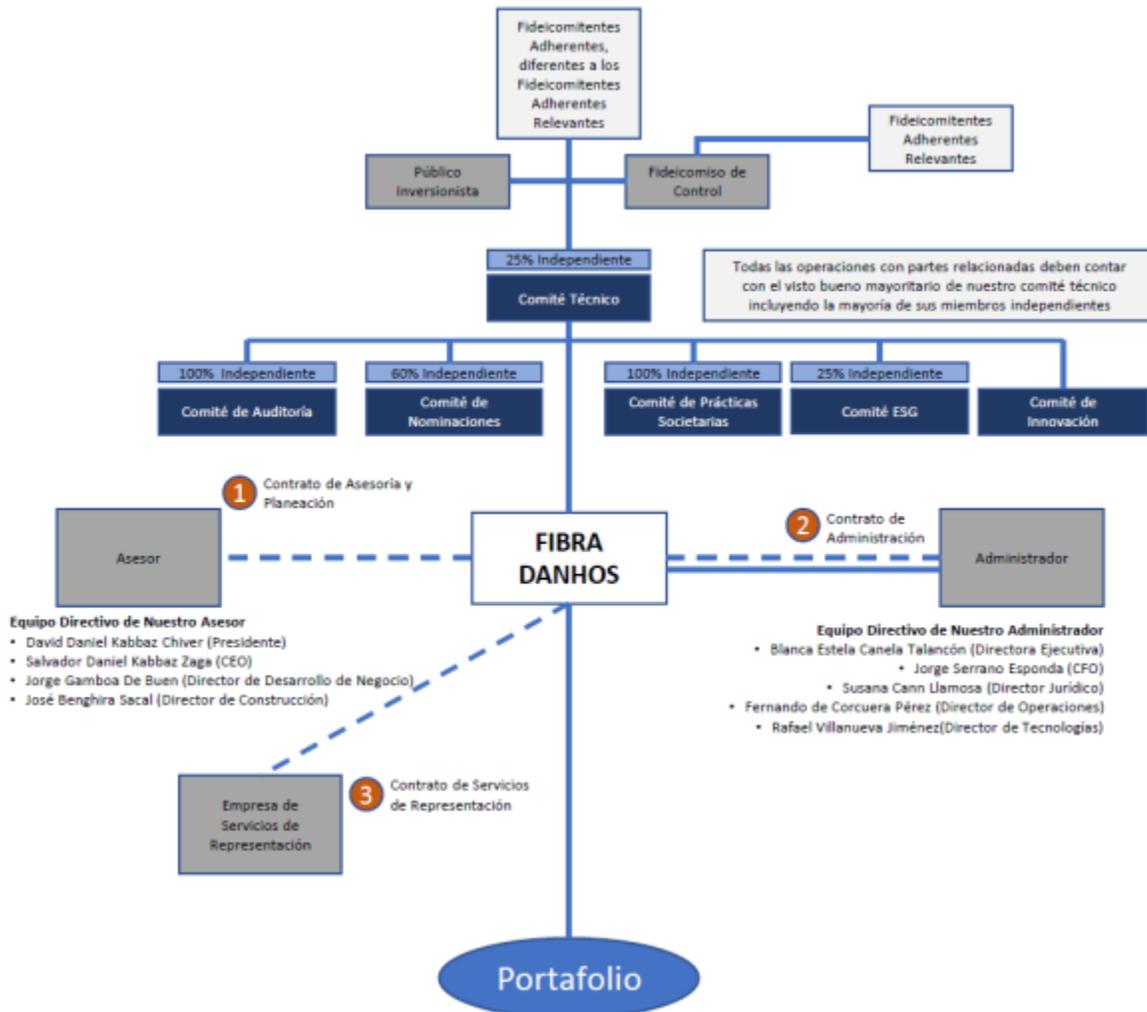
Comité de Innovación

Con el fin de mantenernos en la vanguardia y seguir destacando en la calidad de nuestro portafolio hemos formalizado el Comité de Innovación, el cual tiene las siguientes responsabilidades, además de las que en su caso determine el Comité Técnico: (i) Conocer y estudiar las recientes tendencias tecnológicas para el beneficio de la Fibra; (ii) Mejorar la experiencia de inquilinos y visitantes a través de la innovación; (iii) Impulsar tecnología vanguardista y eco eficiente.

Comité de ESG

Con el fin de demostrar nuestro compromiso y su relevancia en las operaciones de la compañía, hemos formalizado el Comité ESG para gestionar de manera institucional y más oportuna los riesgos y las oportunidades relacionadas al Cambio Climático. El Comité de ESG tiene las siguientes responsabilidades, además de las que en su caso determine el Comité Técnico: (i) Evaluar la eficacia de los procesos de gestión de riesgo de Fibra Danhos en temas ambientales, sociales y de gobernanza; (ii) Validar la estrategia ESG de Fibra Danhos, teniendo en consideración los riesgos y las oportunidades identificados en el análisis de materialidad; (iii) Vigilar el cumplimiento de los objetivos y reportar trimestralmente al Comité Técnico los hallazgos; (iv) Revisar periódicamente los informes de seguimiento por parte del área interna de ESG y (v) Brindar recomendaciones sobre el desempeño de Fibra Danhos con respecto a los referentes en el sector.

La siguiente imagen muestra nuestro gobierno corporativo y estructura en forma gráfica:



Fondos y Cuentas del Fideicomiso

El Fideicomiso Fibra Danhos cuenta con diversos fondos y cuentas para hacer frente a sus obligaciones y cumplir con sus fines. A continuación, se listan las cuentas y fondos del Fideicomiso Fibra Danhos, conforme las mismas son incluidas en el Contrato de Fideicomiso.

Cuenta Concentradora. En esta cuenta se depositan la totalidad de los Recursos Derivados de la Emisión de los CBFIs y Emisiones de CBs.

Fondo de Gastos de Emisión. En esta subcuenta de la Cuenta Concentradora se registran los recursos necesarios para efectuar el pago de los Gastos de Emisión.

Fondo de Impuestos por Inversión. En esta subcuenta de la Cuenta Concentradora, se depositan los recursos necesarios para efectuar el pago de contribuciones, impuestos, derechos y otros de naturaleza fiscal, que se generen por la aportación de los Bienes Inmuebles Aportados, los Bienes Inmuebles Aportados Adicionales, la adquisición y/o enajenación de Bienes Inmuebles, Derechos de Arrendamiento y Derechos de Operación.

Fondo de Inversión en Bienes Inmuebles. En esta subcuenta de la Cuenta Concentradora, se depositan los recursos que el Comité Técnico determine mediante una instrucción por escrito, para llevar a cabo la adquisición de los Bienes Inmuebles Adquiridos.

Cuenta General. Se trata de una cuenta bancaria cuyo beneficiario es el Fiduciario, en la cual se depositan la totalidad de los recursos remanentes de la Cuenta Concentradora, una vez que se hayan aplicado los recursos conforme lo determine el Comité Técnico con apego al Contrato de Fideicomiso.

Fondo de Gastos de Mantenimiento de la Emisión. En esta subcuenta de la Cuenta General, se depositan los recursos necesarios para efectuar el pago de los Gastos de Mantenimiento de la Emisión.

Fondo de Mantenimiento. En esta subcuenta de la Cuenta General, se depositan los recursos necesarios para el mantenimiento del Bien Inmueble correspondiente conforme a las instrucciones del Administrador, recursos que serán entregados mensualmente al Administrador para los efectos conducentes.

Fondo de Contribuciones Fiscales. En esta subcuenta de la Cuenta General, se depositan los recursos necesarios para efectuar el pago de contribuciones, impuestos, derechos y otros de naturaleza fiscal, que le sean notificados por el Administrador, distintos de los previstos en el numeral 12.3 del Contrato de Fideicomiso.

Fondo de Rembolso de Capital. En esta subcuenta de la Cuenta General, en la cual se depositan los Rembolso de Capital que, en su caso, se hayan pagado a los Tenedores conforme a las instrucciones del Comité Técnico.

Fondo de Remanentes. En esta subcuenta de la Cuenta General, se depositan las cantidades que se encuentren líquidas en la Cuenta General.

Cuenta de Gastos de Operación. En esta cuenta bancaria cuyo beneficiario sea el Fiduciario, se depositan, con cargo a la Cuenta General, los recursos necesarios para cubrir los Gastos de Operación que le sean notificados por escrito al Fiduciario por el Administrador y que no hayan sido cubiertos con cargo a cualquiera de las subcuentas de la Cuenta General.

El Fiduciario deberá otorgar los poderes suficientes al Administrador a efecto de que éste tenga firma en dicha Cuenta de Gastos de Operación y así disponer de los recursos para realizar dichos pagos. Lo anterior, en el entendido que el Fiduciario podrá revocar estos poderes (sin necesidad de instrucción ulterior) en caso que el Administrador haga uso de los recursos en forma distinta a la prevista y permitida en este Fideicomiso.

Cuenta de Distribuciones de Efectivo. En esta cuenta bancaria se depositan con cargo a la Cuenta General los recursos que integrarán las Distribuciones de Efectivo.

Los recursos disponibles en esta cuenta serán distribuidos a los Tenedores conforme lo previsto por el Fideicomiso.

Cuenta de Rentas. En esta cuenta se depositan la totalidad de los Ingresos por Arrendamiento.

Los recursos depositados en la Cuenta de Rentas deben de depositarse íntegramente en la Cuenta de Distribuciones de Efectivo para los efectos conducentes, según lo instruya el Comité Técnico y previa aplicación que de dichos recursos se haga, conforme a las instrucciones del Comité Técnico, a efecto de cubrir cualesquiera de los montos y conceptos con cargo a las subcuentas de la Cuenta General, en el supuesto de que los recursos depositados sean insuficientes para dichos efectos.

Cuenta de Servicios. En esta cuenta se depositan la totalidad de los Ingresos por Servicios recibidos por conducto del Administrador.

Los recursos depositados en la Cuenta de Servicios deberán de depositarse íntegramente en la Cuenta de Distribuciones de Efectivo para los efectos conducentes, según lo instruya el Comité Técnico y previa aplicación que de dichos recursos se haga, conforme a las instrucciones del Comité Técnico, a efecto de cubrir cualesquiera de los montos y conceptos con cargo a las subcuentas de la Cuenta General, en el supuesto de que los recursos depositados sean insuficientes para dichos efectos.

Cuenta de Derechos de Operación. En esta cuenta se depositan la totalidad de los Derechos de Operación recibidos por conducto del Administrador.

Los recursos depositados en la Cuenta de Derechos de Operación deberán de depositarse íntegramente en la Cuenta de Distribuciones de Efectivo para los efectos conducentes, según lo instruya el Comité Técnico y previa aplicación que de dichos recursos se haga, conforme a las instrucciones del Comité Técnico, a efecto de cubrir cualesquiera de los montos y conceptos con cargo a las subcuentas de la Cuenta General, en el supuesto de que los recursos depositados sean insuficientes para dichos efectos.

Cuentas Adicionales. El Fiduciario, a propuesta del Administrador y previa aprobación del Comité Técnico, deberá abrir y mantener cualesquiera otras cuentas y/o subcuentas necesarias para la adecuada operación y funcionamiento del Fideicomiso Fibra Danhos.

Convenios de Voto

De conformidad con lo establecido en la Circular Única y en la LMV, los Tenedores podrán celebrar convenios para el ejercicio del voto en Asambleas de Tenedores. La celebración de dichos convenios y sus características deberán de ser notificados al Fiduciario por los Tenedores dentro de los 5 (cinco) Días Hábilés siguientes al de su concertación, para que sean revelados por el Fiduciario al público inversionista a través de la BMV mediante EMISNET, así como para que se difunda su existencia en el reporte anual del Fideicomiso. En dichos convenios se podrá estipular la renuncia por parte de los Tenedores a no ejercer su derecho de nombrar a un miembro del Comité Técnico.

A la fecha de publicación del presente Reporte Anual, no han sido celebrados convenios de voto entre los Tenedores de nuestros CBFIs.

(i) El Fideicomiso de Control

Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes transmitieron todos los CBFIs que recibieron a cambio de los inmuebles que integran nuestro Portafolio Actual a un Fideicomiso de Control regido por ley mexicana. Conforme al Fideicomiso de Control, (i) los Fideicomitentes Adherentes Relevantes transmitieron, y el Fiduciario del Fideicomiso de Control adquirió, la propiedad y la titularidad sobre los CBFIs emitidos de conformidad con el Fideicomiso de Control y todos los contratos relacionados con el Fideicomiso de Control, (ii) el fiduciario administrará la cuenta de corretaje conforme a las instrucciones del comité técnico del Fideicomiso de Control, (iii) el fiduciario ejercerá los derechos patrimoniales y corporativos que le corresponden como tenedor de los CBFIs, de igual manera de conformidad con las instrucciones del comité técnico del Fideicomiso de Control, y (iv) cuando proceda, el fiduciario transmitirá los CBFIs correspondientes a los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, depositándolos en la cuenta de corretaje.

La totalidad de las restricciones de transferencia de CBFIs establecidas en el Fideicomiso de Control han caducado.

Si nuestro Asesor o nuestra Empresa de Servicios de Representación es destituida sin que medie una Conducta de Destitución, según dicho término se define en nuestro Contrato de Asesoría en Planeación y en nuestro Contrato de Servicios de Representación, las disposiciones sobre la restricción a la transferencia antes mencionadas dejarán de ser aplicables y el comité técnico del Fideicomiso de Control podrá autorizar la transmisión a los Fideicomitentes Adherentes Relevantes de cualesquier CBFIs restantes del Fideicomiso de Control.

El fiduciario del Fideicomiso de Control no implementará instrucción alguna que reciba del comité técnico del Fideicomiso de Control que contravenga cualquiera de las obligaciones anteriormente establecidas.

(i) Contrato de Asesoría en Planeación

A la fecha del presente Reporte Anual hemos celebrado un Contrato de Asesoría en Planeación con nuestro Asesor, un Contrato de Administración con nuestro Administrador, y un Contrato de Servicios de Representación con la Empresa de Servicios de Representación, como se describen a continuación.

La siguiente tabla establece los nombres, edades y cargos de los funcionarios ejecutivos de nuestro Asesor:

Nombre	Edad	Cargo
Salvador Daniel Kabbaz Zaga	53	Director General del Asesor
Blanca Canela Talancón	72	Directora de Finanzas del Asesor
Jorge Gamboa de Buen	72	Director de Desarrollo de Negocios del Asesor
José Benghira Sacal	51	Director de Construcción del Asesor

Para obtener información biográfica sobre los señores Salvador Daniel, Blanca Canela, Jorge Gamboa y José Benghira, consulte la sección "1.INFORMACIÓN GENERAL, g) Nuestra Administración".

Conforme al Contrato de Asesoría en Planeación, nuestro Asesor es responsable, entre otras cosas, de orientar y asesorar, tanto a nosotros como a nuestro Administrador, en la planeación estratégica y financiera a largo plazo, apoyarnos en nuestra relación con los inversionistas y estrategia, así como de asistirnos en la implementación de decisiones importantes, incluyendo, sin limitación, las siguientes:

(i) La asesoría y recomendación para la definición y, en su caso, modificación de la planeación estratégica de cada uno de los Bienes Inmuebles en operación, así como respecto de los proyectos inmobiliarios a desarrollar o adquirir por el Fiduciario conforme a los fines del Fideicomiso y en particular, la elaboración, para aprobación de nuestro Comité Técnico, de los planes, proyectos, presupuestos, calendarios, políticas y métodos bajo los cuales se construirán, promoverán, comercializarán y operarán los proyectos identificados como de oportunidad; incluyendo, sin limitar a: (a) la definición de los proyectos, incluyendo su ubicación, proyecto arquitectónico, plan maestro de desarrollo, características, especificaciones y tipo de producto inmobiliario que se construirá, será o está siendo desarrollado, (b) la planeación financiera de los proyectos, incluyendo la asesoría sobre la elaboración de estados financieros proforma, presupuestos de flujo y la determinación del monto de los créditos y financiamientos (de deuda y capital) que se requieran o sean convenientes y recomendar las bases en que deban ser contratados, (c) la recomendación y asesoría en la definición de políticas de precios, descuentos, plazos y condiciones de venta, renta y financiamiento de los proyectos a los clientes, para ser aprobados por nuestro Comité Técnico, incluyendo la asesoría y recomendación sobre la contratación de comisionistas o mediadores que realicen la comercialización conjuntamente con la Empresa de Servicios de Representación, (d) la planeación de la estructura legal y fiscal de los proyectos, incluyendo la recomendación y asesoría en la definición de políticas de contratación con clientes y proveedores, (e) recomendar todas las medidas que a su juicio sean necesarias para mantener nuestros Bienes Inmuebles en buen estado de operación y funcionamiento, y (f) la creación de comités de apoyo que a su juicio sean necesarios o convenientes para una mejor administración, operación, supervisión y rentabilidad de los proyectos;

(ii) Recomendar y asesorar en la definición, o solicitar la modificación de planes, proyectos, presupuestos, calendarios, políticas y métodos que a su juicio sean necesarios o convenientes para una mejor administración, operación, supervisión y rentabilidad de los proyectos;

(iii) Recomendar y asesorar al Comité Técnico respecto de las personas que deban cumplir las funciones de supervisión, auditoría y control de los actos del Fiduciario, prestadores de servicios, asesores legales y demás entidades relacionadas con el Fideicomiso;

(iv) Recomendar y asesorar respecto de la forma en que se presentarán los informes y reportes de actividades de control y supervisión a fin de que cumplan con los requisitos necesarios para su comprensión y entendimiento;

(v) Recomendar y asesorar al Comité Técnico, al Administrador y la Empresa de Servicios de Representación en el desarrollo de sus actividades y cumplimiento de las obligaciones asumidas con el Fiduciario;

(vi) Recomendar al Administrador el formato de control del inventario de los proyectos, incluyendo las características de cada uno;

(vii) Recomendar, asesorar y presentar los planes necesarios por los que se implementen actos de (a) control y supervisión de las obligaciones fiscales derivadas del Fideicomiso; y (b) cumplimiento oportuno de todas las obligaciones a cargo del Fideicomiso, particularmente todas aquellas relacionadas con los CBFIs y derivadas de la LMV y disposiciones relacionadas;

(viii) Asesorar en las actividades de supervisión de los auditores internos y externos del Fideicomiso, así como de los asesores legales, técnicos y demás prestadores de servicios del Fiduciario;

(ix) Recomendar todas las actividades tendientes a detectar oportunidades de negocio y nuevas inversiones del Fideicomiso, incluyendo proporcionar asesoría y planeación para: (a) estudios o análisis de viabilidad y factibilidad; (b) “*due diligence*”; (c) estudios de mercado; y (d) análisis financieros, a efecto de que el Comité Técnico pueda decidir al respecto;

(x) Recomendar y establecer las bases, políticas y lineamientos para la realización de todos los trámites para la obtención de licencias, permisos y autorizaciones que resulten necesarios para el desarrollo y operación de los proyectos y de los inmuebles;

(xi) Asesorar, recomendar y definir las bases, para las recomendaciones a nuestro Comité Técnico con respecto a la enajenación de nuestros Bienes Inmuebles que convenga a los fines del Fideicomiso;

(xii) Recomendar las actividades que a su juicio sean necesarias respecto de la mercadotecnia para promover y mantener los niveles de ocupación de nuestros inmuebles;

(xiii) Realizar todos los estudios y programas de investigación que a su juicio sean necesarios para la más eficiente administración, operación, así como prestar asesoramiento comercial y/o sobre construcción a nuestro Comité Técnico;

(xiv) A solicitud del Comité Técnico, informar a dicho Comité Técnico el resultado de sus actividades;

(xv) Contratar a cualesquier terceros a fin de cumplir con sus Servicios de Asesoría en Planeación;

(xvi) En general, llevar a cabo todas las funciones necesarias para prestar los servicios conforme al Contrato de Asesoría en Planeación.

Informes

El Contrato de Asesoría en Planeación exige a nuestro Asesor proporcionar al Fiduciario y a nuestro Comité Técnico informes trimestrales, así como cualquier otra información que el Fiduciario o nuestro Comité Técnico razonablemente solicite.

Comisión de Asesoría

De acuerdo con los términos del Contrato de Asesoría en Planeación, nuestro Asesor tiene derecho a recibir una comisión anual, en cada año natural y pagadera trimestralmente, como contraprestación por los servicios prestados a Fibra Danhos, salvo por aquellas cantidades que sean solicitadas por el Asesor al Fideicomiso a ser pagadas en efectivo para ser destinadas al pago de impuestos relacionados con la Contraprestación Anual, en CBFIs con el número de CBFIs que resulte de dividir la cantidad equivalente a: (i) (a) un porcentaje fijo del valor en libros no depreciado del Portafolio Inicial, excluyendo (x) los componentes de oficina y hotel de Tereo, (y) las expansiones potenciales en Parque Tezontle y en otras propiedades del Portafolio en Operación y (z) efectivo, más el correspondiente IVA, porcentaje que incrementará del factor 0.75% (punto setenta y cinco por ciento) en 2013 y 2014 al factor 1.0% (uno por ciento) en 2018, (con un incremento en una base lineal de .0625% (punto cero seiscientos veinticinco por ciento) cada año, y (b) el factor 1.0% (uno por ciento) del valor en libros, no depreciado, del resto de los activos del Fideicomiso, excluyendo efectivo, más IVA, en el supuesto de que el Comité Técnico del Fideicomiso determine registrar los activos del Fideicomiso a valor de mercado; o (ii) el factor de 1.0% (uno por ciento) del valor en libros, no depreciado, de los activos del Fideicomiso, excluyendo efectivo, ajustado por inflación anualmente, más el correspondiente IVA, si en un futuro de conformidad con lo establecido bajo IFRS (por sus siglas en inglés) el Comité Técnico del Fideicomiso determina llevar los registros contables de los Bienes Inmuebles a costo histórico depreciable, en virtud de que dicho cambio da lugar a que los estados financieros proporcionen información más relevante y fiable sobre los efectos de las transacciones, otros eventos o condiciones sobre la situación financiera del Fideicomiso, el rendimiento financiero o los flujos de efectivo; entre el valor unitario de los CBFIs, considerando como tal el precio ponderado por volumen que resulte de las cotizaciones diarias⁽¹⁾ del período que corresponda al pago. No se pagarán al Asesor comisiones por adquisición de activos, de incentivo o cualesquier otras comisiones basadas en el rendimiento de nuestros CBFIs.

Salvo por las cantidades en efectivo que el Asesor solicite al Fideicomiso para ser destinadas al pago de impuestos relacionados con la Contraprestación Anual, la Contraprestación Anual deberá pagarse en CBFIs en los términos establecidos en el párrafo anterior.

Durante el término inicial de nuestro Contrato de Asesoría en Planeación, la comisión del Asesor podrá aumentarse solo por recomendación de nuestro Comité de Auditoría. Se requerirá que nuestro Comité de Auditoría obtenga una opinión de un experto independiente respecto al aumento de comisiones sugeridas, la cual debe ser entregada a nuestro Comité Técnico junto con la recomendación del Comité de Auditoría. Tras la recepción del reporte independiente y de la recomendación, nuestro Comité Técnico solo podrá aprobar un aumento con el voto de la mayoría de los miembros independientes de nuestro Comité Técnico.

Además, durante el término inicial de nuestro Contrato de Asesoría en Planeación, cualquier aumento a la comisión del Asesor deberá ser aprobado por la mayoría de los Tenedores de CBFIs presentes en una Asamblea de Tenedores de CBFIs, excluyendo el voto de cualquier tenedor de CBFIs directa o indirectamente sea socio y/o accionista de nuestro Asesor. La notificación de la convocatoria a dicha Asamblea deberá ser proporcionada al menos 30 (treinta) Días antes de la misma.

Al terminar la vigencia inicial del Contrato de Asesoría en Planeación y una vez renovado el mismo, en caso de que las partes deseen modificar la Comisión por Asesoría, dicha Comisión por Asesoría en ningún caso podrá ser menor a la que se encuentre en vigor en ese momento. Para tal efecto, se requerirá la aprobación de la mayoría de nuestro Comité Técnico incluyendo el voto favorable de la mayoría de los miembros independientes y la aprobación de la Asamblea de Tenedores para modificar la Comisión por Asesoría.

Vigencia

El término inicial del Contrato de Asesoría en Planeación expiró el 3 de octubre de 2023 (el décimo aniversario de la fecha de celebración del contrato) y posteriormente fue renovado automáticamente por un período adicional de diez años. La renovación automática operará sucesivamente por periodos adicionales de la misma duración salvo que se dé por terminado anticipadamente el Contrato de Asesoría en Planeación como se describe en la siguiente sección "Destitución del Asesor - Terminación".

Destitución del Asesor; Terminación

Conforme a los términos del Contrato de Asesoría en Planeación, nuestro Asesor puede ser destituido (i) por una "Conducta de Destitución", según dicho término se define en el Contrato de Fideicomiso, o (ii) por resolución de los Tenedores de más del 85% (ochenta y cinco por ciento) nuestros CBFIs en circulación. Si nuestro Asesor es destituido sin que medie una Conducta de Destitución, por resolución de los Tenedores de más del 85% (ochenta y cinco por ciento) nuestros CBFIs en circulación en o antes de (i) el séptimo aniversario de la conclusión de la Oferta Global, nuestro Asesor tendrá derecho al pago de una indemnización por remoción equivalente a 3 (tres) años de la comisión anual pagadera conforme al Contrato de Asesoría en Planeación, y (ii) entre el séptimo y el décimo aniversario de la conclusión de la Oferta Global, nuestro Asesor tendrá derecho al pago de una indemnización por remoción equivalente al remanente de las comisiones pagaderas al Asesor conforme al Contrato de Asesoría en Planeación. El Contrato de Asesoría en Planeación también se dará por terminado en caso de que se dé por terminado el Contrato de Administración o el Contrato de Servicios de Representación, respectivamente, por una razón distinta a que exista una Conducta de Destitución, por resolución de los Tenedores de más del 85% (ochenta y cinco por ciento) nuestros CBFIs en circulación. Si el Contrato de Asesoría en Planeación es terminado por nosotros derivado de la terminación del Contrato de Administración o el Contrato de Servicios de Representación, en cada caso, por otra razón que por que exista una Conducta de Destitución por resolución de los Tenedores de más de 85% (ochenta y cinco por ciento) de nuestros CBFIs en circulación durante el primer plazo de 10 años, la comisión por terminación descrita anteriormente será pagadera a nuestro Asesor. La indemnización por terminación se pagará dentro de los 15 días siguientes a la fecha de la terminación y en caso de que los estados financieros anuales auditados no estén disponibles, la indemnización se calculará con base en nuestros estados financieros para el trimestre completo más reciente. Si nuestro Asesor renuncia, es destituido por una Conducta de Destitución o es destituido por resolución de los Tenedores de más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de nuestros CBFIs en circulación después del décimo aniversario de la conclusión de la Oferta Global, éste no tendrá derecho al pago de la indemnización por terminación. A la fecha del presente Reporte, aproximadamente 45% (cuarenta y cinco por ciento) de nuestros CBFIs en circulación se encuentran en el Fideicomiso de Control controlado por un Comité Técnico, integrado por 3 (tres) miembros, mismos que también son miembros de nuestro Comité Técnico, y, en el caso de los señores David Daniel y Salvador Daniel, éstos tienen una participación en nuestro Asesor. Mientras que el Fideicomiso de Control posea el 15% (quince por ciento) o más de nuestros CBFIs en circulación, podrán hacer que el Fideicomiso de Control impida la remoción de nuestro Asesor, excepto porque exista una Conducta de Destitución.

Nuestro Contrato de Fideicomiso define Conducta de Destitución como (i) respecto de cualquier funcionario de primero y segundo nivel la sentencia o resolución judicial firme que declare a dicha persona responsable de fraude, dolo, mala fe o negligencia inexcusable respecto de las funciones de dicha persona; o (ii) el concurso mercantil respecto del Administrador, el Asesor y/o la Empresa de Servicios de Representación. Al tener conocimiento de una Conducta de Destitución prevista en el inciso (i) anterior, el Asesor, la Empresa de Servicios de Representación y/o el Administrador, según corresponda, deberán tomar las medidas que consideren necesarias para remover a la persona correspondiente del cargo que ocupa y, si la Conducta de Destitución hubiere causado un daño o perjuicio al Fideicomiso, el Asesor, la Empresa de Servicios de Representación y/o el Administrador, según corresponda, deberá tomar las acciones legales que sus abogados recomienden para tratar de obtener la reparación del daño y/o perjuicio. En caso de que el Asesor, la Empresa de Servicios de Representación y/o el Administrador, según corresponda, no remueva a la persona que haya incurrido en la conducta de destitución y, en su caso, no lleve a cabo las acciones legales correspondientes, incurrirá en una Conducta de Destitución.

Responsabilidad e Indemnización

El Contrato de Asesoría en Planeación establece que nuestro Asesor no asumirá ninguna responsabilidad distinta a prestar los servicios descritos en el mismo y no será responsable por cualesquiera errores de juicio hechos de buena fe a menos de que dichos errores constituyan un incumplimiento de sus obligaciones conforme al contrato en virtud de negligencia, dolo o mala fe.

Ley Aplicable; Jurisdicción

El Contrato de Asesoría en Planeación ha sido celebrado en español y se rige conforme a las leyes mexicanas. Las partes del Contrato de Asesoría en Planeación han acordado someterse a la jurisdicción de los tribunales de la Ciudad de México en relación con cualquier controversia derivada de la interpretación o incumplimiento de dicho instrumento.

⁽¹⁾ El que resulte del importe total en pesos mexicanos operado durante el período de que se trate, entre el número total de CBFIs operados durante dicho período, de acuerdo a la información que publique la BMV en su página de Internet.

Comisiones, costos y gastos del administrador, asesor o de cualquier otro(s) tercero(s) que reciba(n) pago por parte del fideicomiso:

Nuestro Administrador se encarga del manejo y administración diarios de nuestros negocios. La siguiente tabla establece los nombres, edades y cargos de los funcionarios y personal clave de nuestro Administrador:

Nombre	Edad	Cargo
Blanca Canela Talancón	72	Directora Ejecutiva del Administrador
Jorge Gamboa de Buen	72	Director de Desarrollo de Negocios del Administrador
Jorge Serrano Esponda	55	Director de Finanzas del Administrador
Fernando de Corcuera Pérez	53	Director de Operaciones del Administrador
Susana Cann Llamosa	51	Director Legal del Administrador

Blanca Canela Talancón colabora en Grupo Danhos desde 1988 y funge como Directora Ejecutiva de Administradora Fibra Danhos desde de la colocación de Fibra Danhos como empresa pública en octubre de 2013. A lo largo de su trayectoria ha tenido roles directivos y de alta gerencia en áreas de Administración, Planeación Financiera, Tesorería, Planeación Fiscal, Contabilidad y Comercialización. Blanca se integró al Comité Técnico de Fibra Danhos en 2021. Participa activamente en diversas organizaciones incluyendo la AMEFIBRA, donde se desempeñó como Tesorero en el periodo de 2014 a 2018; Mujeres Poderosas Forbes de 2019 a la fecha; del Consejo Consultivo Metropolitano de CitiBanamex de 2020 a la fecha, así como del Consejo de HSBC México. Tiene una licenciatura en Contaduría Pública por el Instituto Politécnico Nacional (ESCA), una maestría en Finanzas por el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey y cuenta con diversos cursos de especialización en México y en el extranjero incluyendo diplomados en alta dirección y fiscal.

Jorge Gamboa de Buen es el Director de Desarrollo de Negocios de nuestro Asesor y de nuestro Administrador. Se unió a Grupo Danhos en 2000, y tiene más de 46 años de experiencia en temas inmobiliarios. Previo a unirse a Grupo Danhos, era Coordinador General de Reordenación Urbana del Departamento del Distrito Federal. Asimismo, cuenta con una Maestría en Planificación Urbana por el Politécnico de Oxford, Inglaterra; y ha sido Profesor de Urbanismo en diversas universidades nacionales de reconocido prestigio. Es licenciado en Arquitectura por la Universidad Iberoamericana.

Jorge Serrano Esponda es el Director de Finanzas (CFO) de nuestro Administrador desde Agosto de 2015. Ha desarrollado una carrera profesional exitosa y ascendente. Durante los últimos años se desempeñó como Subdirector de Banca Corporativa en Grupo Financiero Inbursa y como responsable de la Relación con Inversionistas de Grupo Carso. En su labor como Subdirector de Banca Corporativa de Inbursa tuvo la oportunidad de estructurar una gran cantidad de operaciones financieras y de crédito en

diversos sectores económicos, entre ellos, de manera importante en el sector inmobiliario. Como responsable de la Relación con Inversionistas de Grupo Carso, acumuló experiencia en la labor de comunicación con inversionistas tanto locales como internacionales. Es Ingeniero Industrial por la Universidad Iberoamericana y cuenta con una Maestría en Administración de Empresas (MBA) del Stern School of Business de la Universidad de Nueva York.

Fernando de Corcuera Pérez es el Director de Operaciones de nuestro Administrador. Con más de 32 años de experiencia en el área de operaciones y 13 años en el ramo inmobiliario, Fernando de Corcuera ha participado en la fusión de empresas de Telecomunicaciones, así como en la planeación, desarrollo y puesta en operación de complejos inmobiliarios como centros comerciales, oficinas y de usos mixtos. En el 2017 se unió a grupo Danhos para ocupar el puesto de Director de Operaciones. Cuenta con un curso de Centros Comerciales del ICSC, es Licenciado en Administración y cursó la Maestría en Administración de Empresas (MBA) de La Universidad Internacional de la Rioja España.

Susana Cann Llamosa la Directora Jurídica (CLO) de nuestro Administrador, desde julio de 2016. Abogada con más de 22 años de experiencia en los sectores inmobiliarios, de fusiones y adquisiciones, financiamiento, corporativo general y radiodifusión. Es egresada de la Universidad Iberoamericana y trabajó como asociada en el despacho Santamarina y Steta, S.C.; y como Directora Jurídica en Bankaool, S.A., Institución de Banca Múltiple (antes Agrofinanzas, S.A. de C.V., SOFOL), y en Grupo Radiorama, División Pergom. Dentro de su experiencia, ha participado activamente en operaciones en el área inmobiliaria, tanto en el sector turístico como industrial, además de participar en adquisiciones, arrendamiento y financiamiento de propiedades para fines residenciales, desarrollos turísticos y proyecto de usos mixtos. Ha asesorado a desarrolladores, arrendadores y acreedores en la contratación de financiamientos para la adquisición, construcción y refinanciamiento de proyectos inmobiliarios, así como la creación y perfeccionamiento de las garantías de dichos financiamientos.

Conforme al Contrato de Administración, nuestro Administrador en general es responsable de la administración y gestión diaria de nuestros negocios, incluyendo entre otras funciones, las siguientes:

La dirección, planeación y ejecución de todas las actividades relacionadas con la administración financiera del Fideicomiso; incluyendo sin limitar: (a) elaborar los programas de trabajo y presupuestos de ingresos y egresos del Fideicomiso para la aprobación de nuestro Comité Técnico; (b) revisar la correcta aplicación de los ingresos y egresos del Fideicomiso, reportando al Comité Técnico las causas de las principales desviaciones presupuestales; (c) ejecutar las funciones de caja y tesorería del patrimonio del Fideicomiso; (d) elaborar y mantener actualizada la contabilidad del Fideicomiso; y (e) preparar los estados financieros del Fideicomiso para la aprobación de nuestro Comité Técnico;

- i. Supervisar el cumplimiento total y oportuno de las obligaciones fiscales derivadas del Fideicomiso, incluyendo: (a) el pago de los impuestos y derechos que correspondan; y (b) la presentación de avisos y declaraciones fiscales;
- ii. Supervisar el cumplimiento oportuno de todas las obligaciones a cargo del Fideicomiso, particularmente todas aquellas relacionadas con los CBFIs y derivadas de la LMV y disposiciones relacionadas;
- iii. Coordinar y revisar las actividades de los auditores internos y externos del Fideicomiso, así como asesores legales, técnicos y demás prestadores de servicios del Fideicomiso;
- iv. Coordinar y supervisar las actividades relacionadas con los recursos humanos que requerimos para operar, verificando que los responsables de las relaciones laborales paguen puntual y totalmente los salarios, prestaciones de seguridad social, honorarios y demás compensaciones que corresponda a dicho personal, para evitar cualquier potencial responsabilidad contingente de ser impuestas en contra de nuestros activos;
- v. Desarrollar campañas de relaciones públicas en beneficio del Fideicomiso y particularmente aquellas enfocadas a los titulares de los CBFIs, la BMV, la CNBV y demás instituciones o entidades relacionadas con el Fideicomiso, la Emisión, Colocación y mantenimiento de los CBFIs;
- vi. Con el apoyo de nuestro Asesor, llevar a cabo la coordinación y supervisión de todas las actividades tendientes a detectar oportunidades de negocio y nuevas inversiones del Fideicomiso, incluyendo la realización de: (a) estudios de viabilidad; (b) estudios de mercado; y (c) análisis financieros, a efecto de que nuestro Comité Técnico pueda decidir al respecto;
- vii. Con el apoyo de nuestro Asesor, llevar a cabo la negociación, coordinación y supervisión, conforme a las instrucciones de nuestro Comité Técnico, todas las actividades necesarias para adquirir todo tipo de inmuebles;

- viii. Con el apoyo de nuestro Asesor, llevar a cabo la negociación, coordinación y supervisión, conforme a las instrucciones de nuestro Comité Técnico, todas las actividades necesarias para desarrollar y construir todo tipo de inmuebles;
- ix. Con el apoyo de nuestro Asesor, llevar a cabo la negociación, coordinación y supervisión, conforme a las instrucciones de nuestro Comité Técnico, todas las actividades necesarias para financiar y refinanciar los inmuebles;
- x. Con el apoyo de nuestro Asesor, llevar a cabo la negociación, coordinación y supervisión, todas las actividades necesarias para proponer a nuestro Comité Técnico la enajenación de nuestros Bienes Inmuebles que convenga a los fines del Fideicomiso y en su caso, proceder a su enajenación conforme a las instrucciones de nuestro Comité Técnico;
- xi. Realizar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para mantener nuestros Bienes Inmuebles en buen estado de operación y funcionamiento, incluyendo sin limitar: (a) elaborar los programas de mantenimiento y someterlos a la aprobación de nuestro Comité Técnico junto con los presupuestos respectivos; (b) en su caso, conforme los presupuestos aprobados por nuestro Comité Técnico, determinar y notificar a los inquilinos el incremento en las cuotas de mantenimiento en condiciones de mercado; (c) contratar los servicios e insumos necesarios para ejecutar los programas de mantenimiento aprobados por nuestro Comité Técnico; (d) proporcionar, mantener, monitorear y en su caso mejorar los sistemas de seguridad de nuestros Bienes Inmuebles y los usuarios de los mismos; (e) establecer reglas y reglamentos para el uso, arrendamiento, mejora y mantenimiento de nuestros Bienes Inmuebles;
- xii. Realizar, coordinar y supervisar todas las actividades relacionadas con: (a) la facturación y cobranza de los Ingresos por Arrendamiento, Ingresos por Servicios y Derechos de Operación; (b) depósito de la cobranza en las cuentas del Fideicomiso; (c) la celebración y prórroga de los Contratos de Arrendamiento, Contratos de Operación, Contratos de Construcción y Contratos de Comercialización conforme a las políticas, términos, plazos y condiciones autorizados por nuestro Comité Técnico;
- xiii. Contratar, coordinar y supervisar los servicios legales para obtener el cobro judicial de los adeudos de rentas y comisiones a favor del Fideicomiso y la desocupación de inquilinos morosos;
- xiv. Realizar por cuenta del Fideicomiso, todas las actividades para mantener nuestros Bienes Inmuebles asegurados contra todo riesgo; incluyendo sin limitar: (a) negociar las primas de seguro; (b) contratar con la o las empresas aseguradoras correspondientes; y (c) en su caso, tramitar y obtener el pago de las cantidades aseguradas;
- xv. En general, realizar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para la más eficiente administración, operación y mantenimiento de nuestros Bienes Inmuebles y de los Contratos de Arrendamiento, Contratos de Operación, Contratos de Construcción y Contratos de Comercialización;
- xvi. Celebrar contratos con operadores de estacionamiento y contratos de publicidad;
- xvii. Celebrar arrendamientos con nosotros por el uso de estacionamiento y de espacio publicitario; y
- xviii. Llevar a cabo todas las funciones necesarias para prestar sus servicios a nosotros contemplados en el Contrato de Administración;

El Administrador podrá depender de, consultar a y obtener la opinión de Asesor y la Empresa de Servicios de representación, para proporcionar sus servicios a nosotros de conformidad con el Contrato de Administración, sujeto a las resoluciones de nuestro Comité Técnico y la Asamblea de Tenedores.

Equipo de Administración

Nuestro Administrador está integrado por aproximadamente 372 empleados. El equipo directivo de nuestro Administrador está encabezado Blanca Canela, su Directora Ejecutiva, Jorge Gamboa, su Director de Desarrollo de Negocios, Fernando De Corcuera, su Director de Operaciones, Susana Cann Director Jurídico, y Jorge Serrano Director de Finanzas.

Comisiones

De acuerdo con los términos de nuestro Contrato de Administración, durante 2024 nuestro Administrador recibió una contraprestación por sus servicios pagadera mensualmente, equivalente a \$96,529.59 (Noventa y seis mil quinientos veintinueve pesos 59/100 M.N.) por los primeros diez meses y \$ 101,124.40 (Ciento un mil ciento veinticuatro pesos 40/100 M.N.) por los últimos dos meses del año, establecida únicamente para cumplir con las formalidades de ley. También reembolsamos todos los gastos netos erogados por nuestro Administrador. Esperamos que el ingreso excedente generado por nuestro Administrador sea distribuido periódicamente a nosotros, como único propietario de nuestro Administrador.

Vigencia

El término inicial del Contrato de Administración expiró el 3 de octubre de 2023 (el décimo aniversario de la fecha de celebración del contrato) y posteriormente fue renovado automáticamente por un período adicional de diez años. La renovación automática operará sucesivamente por periodos adicionales de la misma duración salvo que se dé por terminado anticipadamente el Contrato de Administración como se describe en la sección "Destitución del Asesor - Terminación".

Al terminar la vigencia inicial del Contrato de Administración y una vez renovado el mismo, en caso de que las partes deseen modificar la Comisión por Administración, dicha Comisión por Administración en ningún caso podrá ser menor a la que se encuentre en vigor en ese momento. Para tal efecto, se requerirá la aprobación de la mayoría del Comité Técnico incluyendo el voto favorable de la mayoría de los miembros independientes del Comité Técnico y la aprobación de la Asamblea de Tenedores para modificar la Comisión por Administración.

Terminación

De conformidad con los términos del Contrato de Administración, nuestro Administrador puede ser removido por una Conducta de Destitución o por una resolución de los Tenedores de más del 66% (sesenta y seis por ciento) de nuestros CBFIs en circulación. El Contrato de Administración también se dará por terminado derivado de la terminación del Contrato de Asesoría en Planeación o del Contrato de Servicios de Representación, en cada caso, por otra razón que por que exista una Conducta de Destitución por resoluciones de los Tenedores de más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de nuestros CBFIs en circulación. La terminación del Contrato de Administración, tendrá como consecuencia la terminación del Contrato de Servicios de Representación y el Contrato de Asesoría en Planeación y el pago de una comisión de terminación durante el plazo inicial de 10 (diez) años derivado de dichos contratos según se describe anteriormente y a continuación.

Responsabilidad Indemnización

El Contrato de Administración dispone que nuestro Administrador no asumirá responsabilidad alguna excepto por la prestación de los servicios contemplados en el mismo y no será responsable por cualesquiera errores de juicio hechos de buena fe a menos de que dichos errores constituyan un incumplimiento de sus obligaciones conforme al contrato en virtud de negligencia, dolo o mala fe o falta de honestidad.

Ley Aplicable; Jurisdicción

El Contrato de Administración ha sido celebrado en español y se rige conforme a las leyes mexicanas. Las partes del Contrato de Administración han acordado someterse a la jurisdicción de los tribunales de la Ciudad de México (anteriormente Distrito Federal) en relación con cualquier controversia derivada de la interpretación o incumplimiento de dicho instrumento.

Contrato de Servicios de Representación

De conformidad con el Contrato de Servicios de Representación, nuestra Empresa de Servicios de Representación es responsable, incluyendo sin limitar los siguientes:

- (i) Negociar los términos y condiciones de los Contratos de Arrendamiento en nuestros Bienes Inmuebles en operación y cualesquier otros convenios y contratos en relación con servicios prestados en los Bienes Inmuebles en operación, así como la celebración y prórroga de los mismos conforme a las políticas, términos, plazos y condiciones autorizados por el Comité Técnico;
- (ii) Con base en las políticas que establezca el Comité Técnico, realizar todas las actividades de mercadotecnia necesarias para promover y mantener rentados nuestros Bienes Inmuebles en operación, incluyendo sin limitar: (a) la celebración de

cualesquier convenios y contratos en relación con la publicidad y comercialización de los Bienes Inmuebles en operación; y (b) efectuar campañas de publicidad de nuestros Bienes Inmuebles en operación;

(iii) En caso de ser necesario, contratar, supervisar y asesorar a los corredores de bienes raíces externos que promuevan el arrendamiento de nuestros Bienes Inmuebles en operación, así como dar seguimiento a la gestión de dichos corredores de bienes raíces externos, con base en las políticas aprobadas por el Comité Técnico;

(iv) Realizar las actividades necesarias para mantener la calidad de los arrendatarios y la diversidad de los giros comerciales en los Bienes Inmuebles en operación;

(v) Realizar las actividades necesarias a fin de mantener altas tasas de ocupación de los Bienes Inmuebles en operación, a niveles de renta de mercado, conforme a las condiciones de mercado en cada momento en el tiempo;

(vi) Realizar todas las gestiones de relaciones públicas con los arrendatarios presentes y futuros, incluyendo la coordinación con empresas que presten servicios y realicen actividades de publicidad y promoción, en los Bienes Inmuebles en operación;

(vii) Respecto de Bienes Inmuebles en desarrollo, supervisar y asesorar a aquellas empresas externas a las que les sea encargada la comercialización de los Bienes Inmuebles en desarrollo que sean contratadas por un desarrollador;

(viii) En general, realizar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para la comercialización de nuestros Bienes Inmuebles en operación, la atención de nuestros arrendatarios y la negociación y renovación de los Contratos de Arrendamiento y cualesquier otros convenios y contratos en relación con servicios prestados en los Bienes Inmuebles en operación.

Informes

El Contrato de Servicios de Representación exige a nuestra Empresa de Servicios de Representación proporcionar al Fiduciario, a nuestro Comité Técnico y a nuestro Administrador informes mensuales, así como cualquier otra información que el Fiduciario o nuestro Comité Técnico razonablemente solicite.

Comisiones

De conformidad con los términos del Contrato de Servicios de Representación, nuestra Empresa de Servicios de Representación tiene derecho a recibir una comisión mensual equivalente al 2.0% (dos punto cero por ciento) del total de los ingresos facturados sobre los Bienes Inmuebles, efectivamente depositados en la cuenta del Fideicomiso que corresponda en el mes inmediato anterior, más el impuesto al valor agregado correspondiente. Nosotros seremos responsables por el pago de todas las comisiones y honorarios pagaderas a los corredores de bienes raíces acordadas por nuestra Empresa de Servicios de Representación en nuestra representación.

Durante la vigencia inicial del Contrato de Servicios de Representación, la comisión de la Empresa de Servicios de Representación podrá ser aumentada solo por recomendación de nuestro Comité de Auditoría. Se requerirá que nuestro Comité de Auditoría obtenga una opinión de un experto independiente respecto al aumento de la comisión sugerida, la cual debe ser entregada a nuestro Comité Técnico junto con la recomendación del Comité de Auditoría. Tras la recepción del reporte independiente y de la recomendación, nuestro Comité Técnico solo podrá aprobar un aumento con el voto de la mayoría de los miembros independientes de nuestro Comité Técnico.

Además, durante el término inicial de nuestro Contrato de Servicios de Representación, cualquier aumento en las comisiones bajo el Contrato de Servicios de Representación debe ser aprobado por la mayoría de los Tenedores de CBFIs presentes en una Asamblea de Tenedores de CBFIs, excluyendo el voto de cualquier tenedor de CBFIs directa o indirectamente sea socio y/o accionista de nuestra Empresa de Servicios de Representación. La notificación de la convocatoria a dicha Asamblea deberá ser proporcionada al menos 30 (treinta) Días antes de la misma.

Al terminar la vigencia inicial del Contrato de Servicios de Representación y una vez renovado el mismo, en caso de que las partes deseen modificar la Comisión por Servicios de Representación, dicha comisión en ningún caso podrá ser menor a la que se encuentre en vigor en ese momento. Para tal efecto, se requerirá la aprobación de la mayoría de nuestro Comité Técnico incluyendo el voto favorable de la mayoría de los miembros independientes de nuestro Comité Técnico y la aprobación de la Asamblea de Tenedores para modificar la comisión por Servicios de Representación.

Vigencia

El término inicial del Contrato de Servicios de Representación expiró el 3 de octubre de 2023 (el décimo aniversario de la fecha de celebración del contrato) y posteriormente se renovó automáticamente por un período adicional de diez años. La renovación automática operará sucesivamente por periodos adicionales de la misma duración salvo que se dé por terminado anticipadamente el Contrato de Servicios de Representación como se describe en la sección "Destitución de la Empresa de Servicios de Representación- Terminación".

Remoción de la Empresa de Servicios de Representación, Terminación, Comisión por Terminación

Conforme a los términos del Contrato Servicios de Representación, nuestra Empresa de Servicios de Representación puede ser destituida (i) por Conducta de Destitución, o (ii) por resolución de los Tenedores de más del 85% (ochenta y cinco por ciento) nuestros CBFIs en circulación. El Contrato de Servicios de Representación también se podrá dar por terminado como consecuencia de la terminación del Contrato de Asesoría en Planeación o el Contrato de Administración, en cada caso, por razón diferente a que exista una Conducta de Destitución por resolución de los Tenedores de más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de nuestros CBFIs en circulación.

Si nuestra Empresa de Servicios de Representación es destituida sin que medie una Conducta de Destitución por resolución de los Tenedores de más del 85% (ochenta y cinco por ciento) nuestros CBFIs en circulación en o antes de (i) el séptimo aniversario de la conclusión de la Oferta Global, nuestra Empresa de Servicios de Representación tendrá derecho al pago de una indemnización por remoción equivalente a 3 (tres) años de la comisión anual pagadera conforme al Contrato de Servicios de Representación, y (ii) entre el séptimo y el décimo aniversario de la conclusión de la Oferta Global, nuestra Empresa de Servicios de Representación tendrá derecho al pago de una indemnización por remoción equivalente al remanente de las comisiones anuales pagaderas a la Empresa de Servicios de Representación conforme al Contrato de Servicios de Representación. Si el Contrato de Servicios de Representación es terminado por nosotros derivado de la terminación del Contrato de Asesoría o el Contrato de Administración, en cada caso, por otra razón que por que exista una Conducta de Destitución por resolución de los Tenedores de más de 85% (ochenta y cinco por ciento) de nuestros CBFIs en circulación durante el primer plazo de 10 años, la comisión por terminación descrita anteriormente será pagadera a nuestra Empresa de Servicios de Representación. Si nuestra Empresa de Servicios de Representación renuncia, es destituida por que exista una Conducta de Destitución o es destituida por resolución de los Tenedores de más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de nuestros CBFIs en circulación después del décimo aniversario de la conclusión de la Oferta Global, ésta no tendrá derecho al pago de la indemnización por terminación.

Responsabilidad e Indemnización

El Contrato de Servicios de Representación establece que nuestra Empresa de Servicios de Representación no asumirá ninguna responsabilidad distinta a prestar los servicios descritos en el mismo y no será responsable por cualesquiera errores de juicio hechos de buena fe a menos de que dichos errores constituyan un incumplimiento de sus obligaciones conforme al contrato en virtud de negligencia, dolo o mala fe.

Ley Aplicable; Jurisdicción

El Contrato de Servicios de Representación ha sido celebrado en español y se rige conforme a las leyes mexicanas. Las partes del Contrato de Servicios de Representación han acordado someterse la jurisdicción de los tribunales de la Ciudad de México (anteriormente Distrito Federal) en relación con cualquier controversia derivada de la interpretación o incumplimiento de dicho instrumento.

Contratos de Arrendamiento con el Administrador

Nuestro Administrador celebró el 9 de octubre de 2013 contratos de arrendamiento con nosotros por el uso de los estacionamientos y los espacios publicitarios en nuestros inmuebles, mismos que fueron renovados por un periodo adicional de 10 años y modificados mediante convenios modificatorios de fecha 4 de marzo de 2023. Nuestro Administrador opera nuestros estacionamientos con la asistencia de terceros operadores y ofrece espacios publicitarios a anunciantes. En su momento, se llevará a cabo la modificación de estos contratos para incluir los estacionamientos y los espacios publicitarios de Toreo y Torre Virreyes una vez que el desarrollo de estas propiedades sea completado y se encuentren en operación. Conforme a estos contratos, nosotros damos en arrendamiento el estacionamiento y los espacios publicitarios en nuestros inmuebles a nuestro Administrador, y nuestro Administrador nos paga mensualmente una Renta Fija, como se describe a continuación:

- i. Por los lugares de estacionamiento, nuestro Administrador nos paga \$20'000,000.00 (Veinte millones de Pesos 00/100 M.N.), más el IVA correspondiente, siendo nuestro Administrador responsable de cubrir los gastos relacionados con la operación de los estacionamientos hasta el monto que le permitan sus ingresos. Adicionalmente, el Administrador tiene la obligación de pagar, por concepto de ajuste de renta, el equivalente al 98.0% de sus ingresos brutos por arrendamiento de los espacios de estacionamiento. Al resultado de aplicar el porcentaje antes mencionado se le deducirá el pago de la Renta Fija de \$20'000,000.00 (Veinte millones de Pesos 00/100 M.N.).
- ii. Por los espacios publicitarios en nuestros inmuebles, nuestro Administrador nos pagará \$2'375,000.00 (Dos millones trescientos setenta y cinco mil Pesos 00/100 Moneda Nacional), más el IVA correspondiente, siendo nuestro Administrador responsable de cubrir los gastos relacionados con la oferta de los espacios publicitarios hasta el monto que le permitan sus ingresos. Adicionalmente, el Administrador tiene la obligación de pagar, por concepto de ajuste de renta, el equivalente al 98.0% de sus ingresos brutos por arrendamiento de los espacios publicitarios. Al resultado de aplicar el porcentaje antes mencionado se le deducirá el pago de la Renta Fija de \$2'375,000.00 (Dos millones trescientos setenta y cinco mil Pesos 00/100 Moneda Nacional).

La duración de estos contratos es de diez años, más uno o más períodos de prórroga a acordarse por las partes, ajustándose el monto de Renta Fija en su caso.

Certificados de Deuda

Asambleas de Tenedores de Certificados de Deuda

1. Las asambleas de tenedores de Certificados de Deuda representarán al conjunto de estos, y se regirán en todo caso, por las disposiciones de la LMV, y en lo no previsto, por lo conducente en la LGTOC, siendo válidas sus resoluciones respecto de todos los tenedores de Certificados de Deuda, aún respecto de los ausentes y disidentes.
2. Cada asamblea de tenedores de Certificados de Deuda se reunirá siempre que sea convocada por el Representante Común en el domicilio social del Fiduciario, o en el lugar que el Representante Común señale al efecto.
3. Cualquier tenedor o grupo de tenedores de Certificados de Deuda que representen, individual o conjuntamente, al menos el 10% (diez por ciento) de los Certificados de Deuda en circulación, podrán pedir al Representante Común que convoque a la asamblea de tenedores de Certificados de Deuda, especificando en su petición los puntos que en la asamblea deberán tratarse, así como el lugar y hora en que deberá celebrarse dicha asamblea. El Representante Común deberá expedir la convocatoria para que la asamblea se reúna dentro del término de un mes a partir de la fecha en que reciba la solicitud por escrito. Si el Representante Común no cumpliera con esta obligación, el juez de primera instancia del domicilio del Emisor, a petición de los tenedores de Certificados de Deuda solicitantes, deberá expedir la convocatoria correspondiente.
4. La convocatoria para las asambleas de tenedores de Certificados de Deuda será publicada por el Representante Común en alguno de los periódicos de amplia circulación nacional del domicilio del Emisor, con 10 (diez) días naturales de anticipación, por lo menos, a la fecha en que la asamblea de tenedores de Certificados de Deuda deba reunirse. En la convocatoria se expresarán los puntos que en la asamblea de tenedores de Certificados de Deuda deberán tratarse. Asimismo, el Emisor deberá proporcionar a la CNBV a la BMV y al público en general (a través de EMISNET) la convocatoria el día de su publicación.
5. Para tratar cualquier supuesto distinto a los previstos en el inciso 6 siguiente, la asamblea de tenedores de Certificados de Deuda se considerará legalmente instalada, en virtud de primera convocatoria cuando se encuentren representados en ella, tenedores de Certificados de Deuda de por lo menos la mitad más uno de los Certificados de Deuda en circulación y sus decisiones serán válidas, salvo los casos previstos en el siguiente inciso, cuando sean aprobadas por mayoría de votos de los tenedores Certificados de Deuda presentes. En caso de que una asamblea de tenedores de Certificados de Deuda se reúna en virtud de segunda o ulterior convocatoria para tratar cualquier supuesto distinto a los previstos en el inciso 6 siguiente, se considerará instalada legalmente, cualquiera que sea el número de Certificados de Deuda que estén en ella representados y sus decisiones serán válidas cuando sean aprobadas por mayoría de votos de los tenedores de Certificados de Deuda presentes.
6. Se requerirá que esté representado en la asamblea de tenedores de asamblea de tenedores de Certificados de Deuda, en virtud de primera convocatoria, cuando menos el 75% (setenta y cinco por ciento), de los Certificados de Deuda en

circulación y que las decisiones sean aprobadas por la mitad más uno, por lo menos, de los votos computables en la asamblea:

6.1 Cuando se trate de revocar la designación del Representante Común o designar a uno nuevo; en el entendido de que los tenedores de los Certificados de Deuda, solo podrán nombrar como tal a instituciones autorizadas para ejercer dichas funciones en términos de la Legislación Aplicable;

6.2 Cuando se trate de consentir o autorizar que el Fiduciario dejare de cumplir con las obligaciones contenidas en el Programa o en el Segundo Programa, en los Suplementos Informativos y en el Título que documente cada emisión;

6.3 Cuando se trate de realizar cualquier modificación a los términos o condiciones de los Certificados de Deuda o del Título que los ampara u otorgar prórrogas o esperas al Fiduciario respecto de los pagos de principal e intereses, incluyendo la facultad para determinar la existencia de una Causa de Vencimiento Anticipado y en su caso declarar el vencimiento anticipado de los Certificados de Deuda; y

Si la Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles se reúne en virtud de segunda o ulterior convocatoria, sus decisiones serán válidas cualquiera que sea el número de Certificados Bursátiles que en ella esté representados.

7. Para concurrir a las asambleas de tenedores de Certificados de Deuda, los tenedores de Certificados de Deuda deberán acreditar su tenencia de acuerdo con lo señalado en los artículos 68 y 290 de la LMV, presentando dicha documentación en el lugar que se designe en la convocatoria de la asamblea, el día anterior, por lo menos, a la fecha en que ésta deba celebrarse. Los tenedores de Certificados de Deuda podrán hacerse representar en la asamblea por apoderado acreditado con simple carta poder firmada por 2 (dos) testigos.
8. En ningún caso podrán ser representados en la asamblea de tenedores de Certificados de Deuda los tenedores de Certificados de Deuda que, en lo individual o conjuntamente, posean Certificados de Deuda que el Fiduciario o cualquier persona relacionada con ésta hayan adquirido en el mercado.
9. De cada asamblea de tenedores de Certificados de Deuda se levantará un acta que será suscrita por quienes hayan fungido en la sesión como presidente y secretario. Al acta se agregará la lista de asistencia, firmada por los concurrentes y por los escrutadores. Las actas y demás datos y documentos que se refieran a la Emisión y a la actuación de las asambleas o del Representante Común, serán conservadas por éste y podrán, en todo tiempo, ser consultadas por los tenedores de Certificados de Deuda, los cuales tendrán derecho a que, a expensas de éstos, el Representante Común les expida copias certificadas de los documentos mencionados.
10. Para efectos de calcular el quórum de asistencia a las asambleas de tenedores de Certificados de Deuda, se tomará como base el número de certificados bursátiles en circulación. La asamblea de tenedores de Certificados de Deuda será presidida por el Representante Común y en ella los tenedores de Certificados de Deuda tendrán derecho a tantos votos como les correspondan en virtud de los Certificados de Deuda que posean o que acrediten representar, computándose un voto por cada Certificados de Deuda en circulación.
11. Las resoluciones adoptadas fuera de asamblea de tenedores de Certificados de Deuda por unanimidad de los tenedores de Certificados de Deuda que en lo individual o conjuntamente representen la totalidad de los Certificados de Deuda en circulación con derecho a voto tendrán, para todos los efectos legales, la misma validez que si hubieren sido adoptadas reunidos en asamblea de tenedores de Certificados de Deuda, siempre que se confirmen por escrito.

Ninguna de las disposiciones anteriores limitará o afectará los derechos que, en su caso, tuvieren los tenedores de Certificados de Deuda de conformidad con el artículo 223 de la LGTOC y las demás disposiciones aplicables.

Administradores

El manejo y la administración diaria de nuestro negocio lo lleva a cabo nuestro Administrador, el cual es una sociedad subsidiaria de nosotros: Administradora Fibra Danhos, S.C. Sociedad civil mexicana que inicialmente está compuesta por aproximadamente 372 empleados la mayoría de los cuales tienen experiencia administrando los inmuebles en nuestro Portafolio Actual. Somos asesorados externamente por nuestro Asesor DSD1, S.C., una sociedad civil mexicana que nos ayudará en formular e implementar nuestras estrategias de inversión y financieras. Nuestro Asesor se constituyó el 23 de julio de 2013, con el único

objeto de asistirnos y se dedica exclusivamente a nuestros asuntos. Adicionalmente, nuestra Empresa de Servicios de Representación, DSD2, S.C., lleva a cabo ciertos servicios de mercadotecnia y desarrollo de negocios en nuestro nombre, sujeto a nuestra revisión y supervisión. Nuestro Administrador, nuestro Asesor y nuestra Empresa de Servicios de Representación se dedican exclusivamente a nuestros asuntos.

De acuerdo con los términos del Contrato de Asesoría en Planeación, nuestro Asesor tiene derecho a recibir una comisión anual, en cada año natural y pagadera trimestralmente, como contraprestación por los servicios prestados a Fibra Danhos, salvo por aquellas cantidades que sean solicitadas por el Asesor al Fideicomiso a ser pagadas en efectivo para ser destinadas al pago de impuestos relacionados con la Contraprestación Anual, en CBFIs con el número de CBFIs que resulte de dividir la cantidad equivalente a: (i) (a) un porcentaje fijo del valor en libros no depreciado del Portafolio Inicial, excluyendo (x) los componentes de oficina y hotel de Toreo, (y) las expansiones potenciales en Parque Tezontle y en otras propiedades del Portafolio en Operación y (z) efectivo, más el correspondiente IVA, porcentaje que incrementará del factor 0.75% (punto setenta y cinco por ciento) en 2013 y 2014 al factor 1.0% (uno por ciento) en 2018, (con un incremento en una base lineal de .0625% (punto cero seiscientos veinticinco por ciento) cada año, y (b) el factor 1.0% (uno por ciento) del valor en libros, no depreciado, del resto de los activos del Fideicomiso, excluyendo efectivo, más IVA, en el supuesto de que el Comité Técnico del Fideicomiso determine registrar los activos del Fideicomiso a valor de mercado; o (ii) el factor de 1.0% (uno por ciento) del valor en libros, no depreciado, de los activos del Fideicomiso, excluyendo efectivo, ajustado por inflación anualmente, más el correspondiente IVA, si en un futuro de conformidad con lo establecido bajo IFRS (por sus siglas en inglés) el Comité Técnico del Fideicomiso determina llevar los registros contables de los Bienes Inmuebles a costo histórico depreciable, en virtud de que dicho cambio da lugar a que los estados financieros proporcionen información más relevante y fiable sobre los efectos de las transacciones, otros eventos o condiciones sobre la situación financiera del Fideicomiso, el rendimiento financiero o los flujos de efectivo; entre el valor unitario de los CBFIs, considerando como tal el precio ponderado por volumen que resulte de las cotizaciones diarias[1] del período que corresponda al pago. No se pagarán al Asesor comisiones por adquisición de activos, de incentivo o cualesquier otras comisiones basadas en el rendimiento de nuestros CBFIs.

Salvo por las cantidades en efectivo que el Asesor solicite al Fideicomiso para ser destinadas al pago de impuestos relacionados con la Contraprestación Anual, la Contraprestación Anual deberá pagarse en CBFIs en los términos establecidos en el párrafo anterior.

De acuerdo con los términos de nuestro Contrato de Administración reembolsaremos todos los gastos netos erogados por nuestro Administrador. Asimismo, durante 2024 nuestro Administrador recibió una contraprestación por sus servicios pagadera mensualmente, equivalente a \$96,529.59 (Noventa y seis mil quinientos veintinueve pesos 59/100 M.N.) por los primeros diez meses y \$ 101,124.40 (Ciento un mil ciento veinticuatro pesos 40/100 M.N.) por los últimos dos meses del año. También reembolsamos todos los gastos netos erogados por nuestro Administrador.

De acuerdo con los términos del Contrato de Servicios de Representación, la Empresa de Servicios de Representación tiene derecho a recibir una comisión mensual equivalente al 2% (dos por ciento) del total de los ingresos facturados sobre los Bienes Inmuebles, efectivamente depositados en la cuenta del Fideicomiso que corresponda en el mes inmediato anterior, más el IVA correspondiente. Nosotros somos responsables por el pago de todas las comisiones y honorarios pagaderas a los corredores de bienes raíces acordadas por nuestra Empresa de Servicios de Representación en nuestra representación.

El equipo de funcionarios y personal clave de nuestro Asesor es presidido por su Director General, Salvador Daniel, su Directora de Finanzas, Blanca Canela, su Director de Desarrollo de Negocios, Jorge Gamboa y por su Director de Construcción José Benghira. Nuestro Comité Técnico está presidido por nuestro Presidente, David Daniel y Vicepresidente Salvador Daniel.

David Daniel Kabbaz Chiver es Presidente de nuestro Comité Técnico. Uno de los socios fundadores de Grupo Danhos, con más de 47 años de experiencia en el desarrollo y la administración de activos inmobiliarios icónicos y de calidad premier, así como en adquisiciones y financiamiento de proyectos inmobiliarios y en la gestión de riesgos. Reconocido por su integridad y méritos profesionales, fue presidente y actualmente forma parte del Consejo Consultivo de Presidentes de la Comunidad Monte Sinaí Judía de México y ha tenido puestos clave en diversas instituciones y organizaciones de la comunidad judía nacional e internacional, incluyendo el de Gobernador de la Universidad de Tel Aviv en 1990. Participa activamente en actividades filantrópicas atendiendo temas de educación, salud y deporte; además es miembro de los "300 líderes más influyentes de México", reconocimiento otorgado por la publicación Líderes Mexicanos, por su visión inmobiliaria y capacidad de transformar el entorno de las comunidades donde se ubican sus desarrollos. Cuenta con estudios de Arquitectura en la Universidad Nacional Autónoma de México.

Salvador Daniel Kabbaz Zaga es Director General del Asesor y Vicepresidente de nuestro Comité Técnico. Cuenta con más de 32 años de experiencia en bienes raíces, incluyendo diseño, desarrollo y administración de desarrollos de usos mixtos de calidad premier. Antes de incorporarse a Grupo Danhos en 1993, Salvador Daniel realizó diversos proyectos arquitectónicos en la Ciudad de México. Su capacidad de concebir proyectos innovadores y sustentables en zonas urbanas de alta densidad poblacional y su

habilidad en la gestión y dirección de los desarrollos ha sido clave en el crecimiento del portafolio de activos de Fibra Danhos, que se considera como referente inmobiliario del mercado mexicano. Ha sido reconocido por sus habilidades empresariales y solvencia moral, desempeñado diversos cargos y participando en actividades filantrópicas en la Comunidad Monte Sinaí Judía de México. También ha demostrado su liderazgo en el sector, ocupó la Presidencia de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios (ADI) y actualmente es presidente de la Asociación Mexicana de Fibras (AMEFIBRA). Además, es miembro de los “300 líderes más influyentes de México”, reconocimiento otorgado por la publicación Líderes Mexicanos. Es licenciado en Arquitectura por la Universidad Anáhuac del Norte, y cursó estudios de maestría en Administración de Empresas Inmobiliarias y Constructoras en la Universidad de Madrid.

Blanca Canela Talancón es Directora Ejecutiva de nuestro Administrador Colabora en Grupo Danhos desde 1988 y funge como Directora Ejecutiva de Administradora Fibra Danhos desde de la colocación de Fibra Danhos como empresa pública en octubre de 2013. A lo largo de su trayectoria ha tenido roles directivos y de alta gerencia en áreas de Administración, Planeación Financiera, Tesorería, Planeación Fiscal, Contabilidad y Comercialización. Blanca se integró al Comité Técnico de Fibra Danhos en 2021. Participa activamente en diversas organizaciones incluyendo la AMEFIBRA, donde se desempeñó como Tesorero en el periodo de 2014 a 2018; Mujeres Poderosas Forbes de 2019 a la fecha; del Consejo Consultivo Metropolitano de CitiBanamex de 2020 a la fecha, así como del Consejo de HSBC México. Tiene una licenciatura en Contaduría Pública por el Instituto Politécnico Nacional (ESCA), una maestría en Finanzas por el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey y cuenta con diversos cursos de especialización en México y en el extranjero incluyendo diplomados en alta dirección y fiscal.

Jorge Gamboa de Buen es el Director de Desarrollo de Negocios de nuestro Asesor y de nuestro Administrador. El señor Jorge Gamboa Se unió a Grupo Danhos en 2000, y tiene más de 46 años de experiencia en temas inmobiliarios. Previo a unirse a Grupo Danhos, era Coordinador General de Reordenación Urbana del Departamento del Distrito Federal. Asimismo, cuenta con una Maestría en Planificación Urbana por el Politécnico de Oxford, Inglaterra; y ha sido Profesor de Urbanismo en diversas universidades nacionales de reconocido prestigio. Es licenciado en Arquitectura por la Universidad Iberoamericana.

José Benghira Sacal es el Director de Construcción de nuestro Asesor. El señor José Benghira Se unió a Grupo Danhos en 2001, y desde entonces ha desempeñado el puesto de Director de Construcción de Grupo Danhos. Previo a unirse a Grupo Danhos, trabajó durante 7 años en la industria de construcción vivienda. Es Ingeniero Civil por la Universidad Iberoamericana.

Los señores David Daniel, Salvador Daniel, Blanca Canela, Jorge Gamboa y José Benghira, tienen más de 200 años de experiencia acumulada en diversos aspectos de la industria inmobiliaria mexicana y han operado en variedad de negocios y ciclos económicos. Esperamos beneficiarnos de su entendimiento sustancial y conocimiento estratégico de nuestra industria mientras llevamos a cabo nuestra estrategia de negocio y continuamos desarrollando, creciendo y operando un portafolio inmuebles icónicos y de calidad premier, generadores de ingresos en México que esperamos provean a los tenedores de nuestros CBFIs con rendimientos atractivos ajustados por riesgo a largo plazo, a través de distribuciones estables de nuestros ingresos netos gravables, según sea determinado por nuestro Comité Técnico.

Nuestro Comité Técnico

Conforme a los términos de nuestro Contrato de Fideicomiso, la administración de nuestros negocios está encomendada a nuestro Comité Técnico, que podrá tener hasta 21 (veintiún) miembros propietarios. Nuestro Contrato de Fideicomiso permite a un miembro suplente suplir a cada miembro titular electo si el titular no puede asistir a una reunión de nuestro Comité Técnico. Como se explica con mayor detalle a continuación, nuestro Comité Técnico se elige o ratifica cada año en la asamblea anual de los Tenedores de nuestros CBFIs.

Conforme a las leyes mexicanas, el 25% (veinticinco por ciento) de los miembros propietarios de nuestro Comité Técnico y sus respectivos suplentes deben ser miembros independientes, según dicho término se interpreta de conformidad con los requerimientos legales A la fecha de este Reporte Anual, 4 (cuatro) de los 12 (doce) miembros propietarios son miembros independientes.

En la Asamblea Anual de Tenedores de fecha 31 de marzo de 2025 fue ratificada la composición del Comité Técnico de Fibra Danhos, Actualmente nuestro Comité Técnico está integrado de la siguiente manera:

Miembro Propietario

David Daniel Kabbaz Chiver
(Presidente)
Salvador Daniel Kabbaz Zaga
David Daniel Kabbaz Cherem
Luis Moussali Mizrahi
Isaac Becherano Chiprut
Blanca Estela Canela Talancón
Lino de Prado Sampedro
Adolfo Kalach Romano
Francisco Gil Díaz (Independiente)
José Antonio Chedraui Obeso (Independiente)
Pilar Aguilar Pariente (Independiente)
Pedro Carlos Aspe Armella (Independiente)

Secretario no Miembro

Michell Nader Schekaibán

Miembro Suplente

Celia Daniel Kabbaz Zaga

Elías Mizrahi Daniel
José Daniel Kabbaz Cherem
Eduardo Moussali Mustri
Gastón Becherano Maya
David Cherem Daniel
María José de Prado Freyre
Rafael Kalach Romano

Suplente del Secretario no Miembro

Ana Paula Telleria Ramírez

Los miembros independientes de nuestro Comité Técnico deben ser nombrados por su experiencia, capacidad y prestigio profesional, y ser capaces de cumplir con sus funciones libres de cualquier conflicto de interés y sin considerar sus intereses personales, patrimoniales o económicos, de conformidad con la Ley del Mercado de Valores. La independencia de estos miembros tiene que ser determinada por la mayoría de los votos presentes en la asamblea de los Tenedores de nuestros CBFIs en la que sean nombrados o ratificados, previa opinión del Comité de Nominaciones.

La determinación de si un miembro de nuestro Comité Técnico es independiente toma en cuenta, entre otras cosas, su relación con los Fideicomitentes Adherentes de los inmuebles aportados o con las partes relacionadas de los mismos. No obstante lo anterior, una persona no puede ser un Miembro Independiente si dicha persona es:

- (i) un consejero o empleado de nosotros, nuestro Asesor, la Empresa de Servicios de Representación nuestro Fideicomitente, nuestro Administrador o cualquier Fideicomitente Adherente, o una empresa que forme parte de sus respectivos grupos empresariales, incluyendo sus comisarios, e incluyendo a cualquier persona física o moral que haya ocupado dicho cargo durante los 12 (doce) meses anteriores;
- (ii) cualquier persona que tenga influencia significativa o poder de mando sobre nosotros, nuestro Asesor, la Empresa de Servicios de Representación nuestro Fideicomitente, nuestro Administrador o cualquier Fideicomitente Adherente;
- (iii) un accionista que forme parte de un grupo de personas que tengan control sobre nosotros, nuestro Asesor, la Empresa de Servicios de Representación nuestro Fideicomitente, nuestro Administrador o cualquier Fideicomitente Adherente;
- (iv) un cliente, prestador de servicios, proveedor, deudor, acreedor, socio, abogado o empleado de una empresa que también sea un cliente, prestador de servicios, proveedor, deudor o acreedor de nosotros, nuestro Asesor, la Empresa de Servicios de Representación nuestro Fideicomitente, nuestro Administrador o cualquier Fideicomitente Adherente, si: (A) en el caso de un cliente, prestador de servicios o proveedor, las ventas totales de dicho cliente, prestador de servicios o proveedor derivadas de nosotros, nuestro Asesor, la Empresa de Servicios de Representación nuestro Fideicomitente, nuestro Administrador o cualquier Fideicomitente Adherente representan más del 10% (diez por ciento) de las ventas totales durante los 12 (doce) meses anteriores de dicho cliente, prestador de servicios o proveedor, (B) en el caso de un deudor, el monto del crédito adeudado por dicho deudor a nosotros, nuestro Asesor, la Empresa de Servicios de Representación nuestro Fideicomitente o nuestro Administrador representa más del 15% (quince por ciento) de los activos de nosotros, nuestro Asesor, la Empresa de Servicios de Representación nuestro Fideicomitente o nuestro Administrador o de algún deudor, o (C) en el caso de un acreedor, el monto del crédito otorgado por dicho acreedor a nosotros, nuestro Asesor, la Empresa de Servicios de Representación nuestro Fideicomitente o nuestro Administrador representa más del 15% (quince por ciento) de los activos de nuestro Asesor, nuestra Empresa de Servicios de Representación, nuestro Fideicomitente o nuestro Administrador o de dicho acreedor;
- (v) un director o empleado de cualquier arrendatario de cualquiera de nuestros inmuebles que represente 10% (diez por ciento) o más de nuestra renta base anual, que haya ocupado dicho cargo durante los 12 (doce) meses previos;

- (vi) cualquier Auditor Externo de nosotros, nuestro Asesor o la Empresa de Servicios de Representación, que haya ocupado dicho cargo durante los 12 (doce) meses previos (de conformidad con el artículo 24 de la Ley del Mercado De Valores); y
- (vii) cualquier persona que tenga una relación familiar, consanguínea, por afinidad o civil hasta el cuarto grado o por afinidad hasta el cuarto grado y también los cónyuges o la concubina o concubinario, de cualquier persona mencionada en los incisos (i) a (vi) anteriores.

Elección del Comité Técnico

Conforme a nuestro Contrato de Fideicomiso, en cada Asamblea de Tenedores de nuestros CBFIs para la designación de nuestros miembros del Comité Técnico, cualquier tenedor o grupo de Tenedores con el 10% (diez por ciento) de nuestros CBFIs en circulación tendrá derecho a nombrar a un miembro titular (y a su respectivo suplente) de nuestro Comité Técnico. Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes tendrán derecho de designar, a través del Fideicomiso de Control que han establecido y mientras el Fideicomiso de Control tenga el 15% (quince por ciento) o más de los CBFIs en circulación, a un número de miembros de nuestro Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) equivalente a cuando menos la mitad del número total de los miembros de nuestro Comité Técnico en ese momento, más un miembro adicional (garantizando efectivamente que, durante ese tiempo, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes podrán designar a la mayoría de los miembros de nuestro Comité Técnico). Los Fideicomitentes Adherentes de los inmuebles que forman nuestro portafolio también tendrán la capacidad, a su discreción, de designar exclusivamente a los miembros de nuestro Comité Técnico que no se consideren como miembros independientes. Los Tenedores de nuestros CBFIs que cumplan con dichos porcentajes de titularidad deberán presentar al Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria (o cualquier institución designada como sucesora de la misma), o al Fiduciario, constancia de su titularidad antes de una asamblea de los Tenedores de nuestros CBFIs.

Actualmente Michell Nader S. es el Secretario del Comité Técnico, sin ser miembro del mismo en cumplimiento con nuestro Contrato de Fideicomiso. CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, o cualquier institución designada como sucesora de la misma, conforme a lo dispuesto en nuestro Contrato de Fideicomiso, actúa como el Representante Común de los Tenedores de nuestros CBFIs, o el Representante Común. El Representante Común puede asistir (mas no participar en) las reuniones de nuestro Comité Técnico. A la presente fecha nuestro Comité Técnico está integrado por las siguientes personas:

Miembros Tenedores	Edad
David Daniel Kabbaz Chiver	79
Salvador Daniel Kabbaz Zaga	53
David Daniel Kabbaz Cherem	21
Luis Moussali Mizrahi	49
Isaac Becherano Chiprut	56
Blanca Estela Canela Talacón	72
Lino de Prado Sampedro	79
Adolfo Kalach Romano	65
Francisco Gil Díaz*	81
José Antonio Chedraui Obeso*	79
Pilar Aguilar Pariente*	56
Pedro Carlos Aspe Armella*	74

*Miembro Independiente

Destitución de Miembros

La designación de los miembros propietarios de nuestro Comité Técnico y sus respectivos suplentes generalmente sólo podrá ser revocada por los Tenedores de nuestros CBFIs que originalmente los nombraron. Dichos miembros propietarios podrán revocar en cualquier momento dicha designación notificando al Fiduciario de conformidad con los procedimientos anteriormente descritos en la sección "Administración—Elección del Comité Técnico". La designación de los miembros propietarios de nuestro Comité Técnico y sus respectivos suplentes podrá ser revocada por los Tenedores de nuestros CBFIs distintos a los Tenedores que originalmente los nombraron únicamente en una asamblea de Tenedores de nuestros CBFIs en la cual se revoque la designación de

todos los miembros de nuestro Comité Técnico, en cuyo caso, las personas sustituidas no podrán ser nombradas durante los 12 (doce) meses siguientes a su revocación.

La muerte, incapacidad o renuncia de un miembro de nuestro Comité Técnico resultará en la revocación automática e inmediata de la participación de dicha persona en nuestro Comité Técnico, y los Tenedores de nuestros CBFIs que originalmente nombraron a dicho miembro designarán a un nuevo miembro dentro de los 5 (cinco) Días siguientes o de lo contrario, se considerará que han renunciado a su derecho a designar a un nuevo de nuestro Comité Técnico hasta que efectúen la designación correspondiente.

Sesiones de nuestro Comité Técnico y votación

El Comité Técnico deberá reunirse periódicamente de conformidad con el calendario que sea aprobado en la primera sesión de cada año, y de manera especial cuando sea necesario para el cumplimiento adecuado de sus funciones, previa solicitud de uno de sus miembros propietarios a los otros miembros propietarios de nuestro Comité Técnico. Cualquiera de los miembros puede solicitar que el secretario de nuestro Comité Técnico convoque a una sesión de nuestro Comité Técnico con aviso de al menos 5 Días de anticipación. Dicha convocatoria deberá de indicar de manera resumida los asuntos que deberán de ser resueltos en dicha sesión. Las sesiones especiales de nuestro Comité Técnico podrán ser convocadas por el Secretario de nuestro Comité Técnico, así como previa solicitud de un miembro de nuestro Comité Técnico, como se señala anteriormente, con aviso previo de al menos 5 Días de anticipación. Dicha convocatoria deberá de ser entregada por escrito a todos los miembros de nuestro Comité Técnico, nuestro Asesor, nuestro Administrador y al Fiduciario, indicando el orden del día, lugar, fecha y hora de la sesión. Dicha convocatoria no será necesaria cuando todos los miembros propietarios del Comité Técnico se encuentren presentes.

Las sesiones del Comité Técnico podrán celebrarse por teléfono, centros de conferencia o por cualquier otro medio que permita la comunicación entre sus miembros en tiempo real, la cual podrá ser grabada. En dicho caso, el secretario confirmará por escrito la asistencia de los miembros, ya sea propietarios o suplentes, para propósitos de que exista quórum suficiente.

Se requerirá la mayoría de los miembros propietarios del Comité Técnico o, según sea el caso, de sus respectivos suplentes para que se considere legalmente instalada la sesión. Cada miembro de nuestro Comité Técnico tendrá derecho a un voto. Las resoluciones de nuestro Comité Técnico se adoptarán por mayoría de votos de los miembros presentes, salvo por aquellos casos en los que nuestro fideicomiso requiera el voto afirmativo de la mayoría de los miembros independientes de nuestro Comité Técnico. Asimismo, el Comité Técnico podrá adoptar resoluciones fuera de las sesiones; en el entendido que éstas deberán ser confirmadas por escrito por todos los miembros propietarios o sus suplentes respectivos. Adicionalmente, los miembros de nuestro Comité Técnico podrán celebrar convenios de voto. En el evento de que la opinión de la mayoría de los Miembros Independientes no sea acorde con la de la mayoría de los miembros del Comité Técnico, se revelará tal situación al público inversionista a través de la BMV y EMISNET.

Facultades de nuestro Comité Técnico

Nuestro Comité Técnico es nuestro representante legal y se encuentra autorizado para llevar a cabo cualquier acción relacionada con aquellas operaciones que no se encuentren expresamente reservada a los Tenedores de nuestros CBFIs. Nuestro Comité Técnico contará con las siguientes facultades, entre otras:

- Autorizar la emisión de CBFIs, sean públicos o privados y dentro o fuera de México.
- Asesorar e instruir al Fiduciario en relación con la venta o cancelación de los CBFIs, con la previa opinión de nuestro Administrador.
- Nombrar consejeros legales, fiscales y contables e instruir al Fiduciario para llevar a cabo la contratación de los mismos.
- Establecer y modificar las políticas de inversión de nuestros activos, sujeto y de conformidad con nuestro fideicomiso (incluyendo los Criterios de Elegibilidad descritos en "Políticas de Inversión y Políticas con Respecto a Ciertas Actividades de Inversión").
- Conocer, analizar y en su caso aprobar las posibles inversiones que pudieran no cumplir o no cumplan con los Criterios de Elegibilidad, para lo cual adicionalmente se deberá contar con el voto favorable de al menos la mayoría de los Miembros Independientes.

- Aprobar las operaciones con valor hasta del 19.99% (diecinueve punto noventa y nueve por ciento) de nuestros activos (en una sola operación o una serie de operaciones relacionadas que pueden considerarse como una sola operación) del Valor Promedio.
- Aprobar las políticas de operación con Partes Relacionadas, así como autorizarlas operaciones con Partes Relacionadas incluyendo a nuestro Asesor, la Empresa de Servicios de Representación, nuestro Fideicomitente o Administrador, cualquier Fideicomitente Adherente Relevante de Grupo Danhos, los miembros de nuestro Comité Técnico o cualquier Parte Relacionada, para lo cual se requiere también el voto favorable de la mayoría de los miembros independientes del Comité Técnico.
- Designar un Asesor sustituto para nosotros, con la opinión del Comité de Prácticas y del Comité de Auditoría, en caso de que se destituya al Asesor o se encuentre inhabilitado para cumplir su encargo.
- Designar un sustituto para nuestro Administrador, con aviso al Fiduciario, en caso de que concluya el Contrato de Administración o nuestro Administrador se encuentre inhabilitado para cumplir su encargo.
- Definir las políticas contables, previa opinión del Comité de Auditoría.
- Aprobar previa opinión del Comité de Auditoría los lineamientos en materia de control interno y auditoría interna.
- Aprobar previa opinión del Comité de Auditoría los estados financieros del Fideicomiso para su sometimiento a la Asamblea de Tenedores.
- Aprobar, junto con el voto de la mayoría de los miembros independientes, modificaciones a los Criterios de Elegibilidad
- En su caso, aprobar a solicitud del Administrador la modificación de los Criterios de Elegibilidad, en el entendido que para dicha modificación será necesario contar adicionalmente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes.
- Establecer las políticas de enajenación de nuestros activos, sujeto a, y de conformidad con lo previsto en el Contrato de Fideicomiso.
- Aprobar nuestras políticas de distribución y cualquier distribución que exceda de 95% (noventa y cinco por ciento) de nuestro ingreso bruto neto.
- Establecer el Comité de Auditoría y al Comité de Prácticas debiendo integrarlos, a cada uno de ellos, exclusivamente miembros independientes.
- Designar y remover previa recomendación de Comité de Auditoría a nuestro Auditor Externo.
- Instruir al Fiduciario la revelación de Eventos Relevantes de que tenga conocimiento, entre los cuales se incluyen todos aquellos acuerdos del mismo cuyo sentido sea contrario a la opinión emitida por el Comité de Prácticas o Comité de Auditoría;
- Verificar el cumplimiento de nuestro Administrador a sus obligaciones bajo nuestro Fideicomiso y nuestro Contrato de Administración; y
- Asegurarse que siempre tengamos un asesor y que el asesor sea nombrado de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

Remuneración

Los miembros del Comité Técnico no tendrán derecho a recibir una contraprestación de cualquier naturaleza por el desempeño del cargo, sin embargo, se podrá acordar una remuneración en efectivo o en especie, mediante Asamblea de Tenedores.

Por su parte, los miembros independientes del Comité Técnico tendrán derecho a recibir una contraprestación anual por el desempeño del cargo de \$400,000.00 M.N. (Cuatrocientos mil Pesos 00/100 Moneda Nacional) pagaderos trimestralmente a partir del 1 de enero de 2018, de conformidad con lo aprobado por la Asamblea de Tenedores de fecha 29 de marzo de 2019 y ratificado por la Asamblea de Tenedores de fecha 5 de julio de 2019, cantidad que podrá incrementarse o reducirse mediante resolución adoptada por la Asamblea de Tenedores.

Comité de Auditoría, Comité de Prácticas y Comité de Nominaciones

El Comité Técnico es auxiliado por los siguientes Comités:

Comité de Auditoría

Nuestro Comité Técnico es responsable de designar al Presidente y a los miembros de nuestro Comité de Auditoría. De conformidad con los requisitos de ley, cada uno de los cuatro miembros de nuestro Comité de Auditoría es Miembro Independiente. El Comité de Auditoría adopta las resoluciones por la simple mayoría de sus miembros.

Todos los miembros de nuestro Comité de Auditoría son Miembros Independientes. A la fecha del presente Reporte Anual, nuestro Comité de Auditoría está integrado de la siguiente forma:

Francisco Gil Díaz
José Antonio Chedraui Obeso
Pilar Aguilar Pariente
Pedro Carlos Aspe Armella

Nuestro Comité de Auditoría es responsable, entre otras cosas, de (i) evaluar a nuestros auditores externos y analizar sus informes, (ii) analizar nuestros estados financieros y discutirlos con el personal correspondiente, y con base en ello, determinar si es factible recomendar su aprobación a nuestro Comité Técnico, (iii) informar a nuestro Comité Técnico de su punto de vista en cuanto a nuestros controles internos y sistema de auditoría interna incluyendo cualquier irregularidad detectada, (iv) solicitar y obtener opiniones de expertos independientes, (v) investigar incumplimientos con lineamientos y políticas de operación y contables o con nuestros controles internos o sistema de auditoría interna, (vi) informar a nuestro Comité Técnico de cualquier irregularidad importante que detecte y proponer medidas de corrección, (vii) convocar asambleas de Tenedores de nuestros CBFIs y solicitar que se agreguen asuntos a la orden del día según considere necesario, (viii) verificar el cumplimiento por nuestro Asesor y el Fiduciario con resoluciones de los Tenedores de nuestros CBFIs y del Comité Técnico, (ix) verificar la implementación de mecanismos de control interno y su cumplimiento con la ley aplicable, (x) requerir a nuestro Administrador, nuestra Empresa de Servicios de Representación, al Fiduciario o sus respectivos funcionarios o empleados involucrados en su administración y operación, elaborar informes que describan la preparación de estados financieros, (xi) revisar aumentos a comisiones por asesoría y por las comisiones de la Empresa de Servicios de Representación, y (xii) celebrar reuniones periódicas con los directivos de nuestro Administrador, nuestro Asesor, nuestra Empresa de Servicios de Representación, el Representante Común y el Fiduciario.

Comité de Prácticas

Nuestro Comité Técnico es responsable de designar al Presidente y a los miembros de nuestro Comité de Prácticas. Nuestro Comité de Prácticas adopta sus resoluciones por mayoría de votos. Cada uno de los miembros de nuestro comité de prácticas es un Miembro Independiente. El Comité de Prácticas adopta las resoluciones por la simple mayoría de sus miembros.

Todos los miembros de nuestro Comité de Prácticas son Miembros Independientes. A la fecha del presente Reporte Anual, nuestro Comité de Prácticas está integrado de la siguiente forma:

Francisco Gil Díaz
José Antonio Chedraui Obeso
Pilar Aguilar Pariente
Pedro Carlos Aspe Armella

Nuestro Comité de Prácticas es responsable, entre otras cosas, de (i) proporcionar opiniones a nuestro Comité Técnico con relación a las operaciones en las que nuestro Comité de Prácticas está involucrado con partes relacionadas y los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, (ii) proporcionar opiniones a nuestro Comité Técnico con relación al valor de las operaciones en las que

participa nuestro Comité Técnico en el cumplimiento de sus funciones, (iii) hacer recomendaciones a nuestro Comité Técnico sobre los informes que debe solicitar a nuestra Empresa de Servicios de Representación, a nuestro Administrador o al Fiduciario para cumplir con sus funciones, (iv) asesorar a nuestro Comité Técnico en el cumplimiento de sus funciones conforme a nuestro Contrato de Fideicomiso, (v) presentar a nuestro Comité Técnico estudios de mercado relacionados con los sectores a los que pertenecen nuestros activos y bienes, y hacer las recomendaciones que correspondan, (vi) solicitar y obtener opiniones de expertos independientes; y (vii) vigilar que se establezcan los mecanismos y controles que permitan verificar que la contratación o asunción de créditos, préstamos o financiamientos se apeguen a lo dispuesto por el Contrato de Fideicomiso, la Circular Única de Emisoras y demás disposiciones aplicables, y en su caso, informar al Comité Técnico sobre el ejercicio de la facultad de vigilancia y cualquier desviación a lo dispuesto por el Contrato de Fideicomiso, la Circular Única y demás disposiciones aplicables.

Comité de Nominaciones

Nuestro comité de nominaciones es responsable, entre otras cosas, de: (i) buscar, analizar y evaluar candidatos para elección o nombramiento como miembros independientes de nuestro Comité Técnico; (ii) proponer a la asamblea de Tenedores de CBFIs que, en la opinión del comité y con base en la satisfacción de los requisitos de independencia conforme a la Ley del Mercado de Valores, pueden ser miembros independientes de nuestro Comité Técnico, o en su caso, miembros suplentes de dichos miembros independientes y cuando sea procedente, proponer a la asamblea de Tenedores de CBFIs a miembros independientes quienes, en la opinión del comité, deban sustituirse; (iii) monitorear y evaluar todos los asuntos relacionados con la independencia de los miembros independientes de nuestro Comité Técnico, incluyendo cualquier asunto que implique posibles conflictos de interés; (iv) considerar la opinión de nuestro Comité de Auditoría sobre la destitución de miembros de nuestro Comité Técnico cuando emita dicha opinión a la Asamblea de Tenedores de CBFIs; y (v) cualquier otra tarea que les sea asignada por la Asamblea de Tenedores de CBFIs de nuestro Comité Técnico. Nuestro comité de nominaciones sustentará sus nominaciones de miembros independientes de nuestro Comité Técnico certificando, a la satisfacción de la Asamblea de Tenedores de CBFIs, la independencia, experiencia y prestigio profesional de los candidatos, y también considerando que estas personas puedan cumplir sus funciones de libre de conflictos de interés, y sin estar sujetos a intereses personales, patrimoniales o económicos que puedan presentar conflictos con nuestros intereses.

El Comité de Nominaciones se integra por 5 miembros del Comité Técnico, 3 de los cuales son Miembros Independientes, determinados por el propio Comité Técnico. Los 2 miembros restantes son miembros designados por los Fideicomitentes Adherentes. La Asamblea de Tenedores de CBFIs puede, a su discreción, aceptar o rechazar las recomendaciones de nuestro Comité de Nominaciones.

A la fecha del presente Reporte Anual, el comité de nominaciones está integrado de la siguiente forma:

Francisco Gil Díaz
José Antonio Chedraui Obeso
Pilar Aguilar Pariente
David Daniel Kabbaz Chiver
Salvador Daniel Kabbaz Zaga

Comité de Innovación

Con el fin de mantenernos en la vanguardia y seguir destacando en la calidad de nuestro portafolio hemos formalizado el Comité de Innovación, el cual tiene las siguientes responsabilidades, además de las que en su caso determine el Comité Técnico: (i) Conocer y estudiar las recientes tendencias tecnológicas para el beneficio de la Fibra; (ii) Mejorar la experiencia de inquilinos y visitantes a través de la innovación; (iii) Impulsar tecnología vanguardista y eco eficiente.

El Comité de Nominaciones se integra por 3 miembros. A la fecha del presente Reporte Anual, el comité de nominaciones está integrado de la siguiente forma:

Elías Mizrahi Daniel
Jonathan Cherem Daniel
Jorge Serrano Esponda

Comité de ESG

Con el fin de demostrar nuestro compromiso y su relevancia en las operaciones de la compañía, hemos formalizado el Comité ESG para gestionar de manera institucional y más oportuna los riesgos y las oportunidades relacionadas al Cambio Climático. El Comité de ESG tiene las siguientes responsabilidades, además de las que en su caso determine el Comité Técnico; (i) Evaluar la eficacia de los procesos de gestión de riesgo de Fibra Danhos en temas ambientales, sociales y de gobernanza; (ii) Validar la estrategia ESG de Fibra Danhos, teniendo en consideración los riesgos y las oportunidades identificados en el análisis de materialidad; (iii) Vigilar el cumplimiento de los objetivos y reportar trimestralmente al Comité Técnico los hallazgos; (iv) Revisar periódicamente los informes de seguimiento por parte del área interna de ESG y (v) Brindar recomendaciones sobre el desempeño de Fibra Danhos con respecto a los referentes en el sector.

El Comité de ESG se integra por 4 miembros. A la fecha del presente Reporte Anual, el comité de nominaciones está integrado de la siguiente forma:

Blanca Estela Canela Talancón
Jorge Serrano Esponda
Jonathan Cherem Daniel
Pilar María Aguilar Parinete

Deberes de Diligencia, de Lealtad y de Responsabilidad de los Miembros de nuestro Comité Técnico

Nuestro Fideicomiso exige los deberes de diligencia, de lealtad y de responsabilidad a los miembros de nuestro Comité Técnico considerados en la LMV y a sus estipulaciones aplicables a los miembros de Sociedades Anónimas Bursátiles, ya que no existe un reglamento específico aplicable a los miembros del Comité Técnico de una FIBRA.

Conforme a Ley del Mercado de Valores, el deber de cuidado consiste en actuar de buena fe y tomando en cuenta nuestros intereses. Para tal efecto, los miembros de nuestro Comité Técnico están obligados a obtener la información necesaria de nuestro Asesor, los auditores externos o cualquier otra persona para estar preparados para actuar tomando en cuenta nuestro mejor interés. El deber de cuidado se cumple principalmente asistiendo a las sesiones de nuestro comité y declarando información importante obtenida por el miembro relevante de nuestro Comité Técnico en las mismas. La falta de cuidado por los miembros de nuestro Comité Técnico los hará solidariamente responsables por los daños y perjuicios que suframos nosotros y nuestras subsidiarias.

El deber de lealtad consiste principalmente en mantener la confidencialidad de la información recibida en relación con el desempeño de las obligaciones y en abstenerse de discutir o votar sobre asuntos en los cuales un miembro de nuestro Comité Técnico tenga un conflicto de interés. Asimismo, el deber de lealtad es violado si un tenedor o un grupo de Tenedores se ven favorecido, sin la aprobación expresa de nuestro Comité Técnico o en caso de que un director tome ventaja de una oportunidad corporativa. El deber de lealtad también es violado en caso de (i) que no se divulgue al Comité de Auditoría y a los auditores externos cualquier irregularidad que un miembro del Comité Técnico pueda encontrar en el desempeño de sus obligaciones y (ii) en caso de que se divulgue información que sea falsa o engañosa o se omita el registro de cualquier transacción en nuestros registros que pudiera afectar nuestros estados financieros. La violación del deber de lealtad resultaría en la responsabilidad solidaria de los miembros de nuestro Comité Técnico, por los daños y perjuicios causados a nosotros y a nuestras subsidiarias; esta responsabilidad también se originaría si los daños y las pérdidas fueran causadas como resultado de beneficios obtenidos por el miembro, los miembros o terceros, como resultado de acciones de dichos miembros de nuestro Comité Técnico.

Las acciones de responsabilidad por daños y perjuicios que resulten de la violación del deber de cuidado o del deber de lealtad únicamente podrán ser ejercidas para nuestro beneficio y podrán ser entabladas por nosotros o por los Tenedores que representen el 5% (cinco por ciento) o más de nuestros CBFIs en circulación. En caso de ser aplicable, las acciones penales únicamente podrán ser entabladas por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, previa opinión de la CNBV.

Como protección para los miembros de nuestro Comité Técnico, las responsabilidades anteriormente especificadas (incluyendo responsabilidad penal) no serán aplicables si el miembro respectivo, actuando de buena fe, (i) cumplió con la ley aplicable, (ii) tomó la decisión con base en información proporcionada por nuestro Asesor o terceros expertos, cuya capacidad y credibilidad no podría estar sujeta a una duda razonable y (iii) tomó la alternativa más adecuada de buena fe o si los efectos negativos de dicha decisión no podrían haberse previsto.

Asambleas Generales de Tenedores

Asamblea General de Tenedores del 20 de marzo de 2024

El 20 de marzo del 2024 se celebró una Asamblea General de Tenedores de CBFIs. En dicha Asamblea se resolvió, entre otros:

Con un porcentaje de 95.14% votos presentes a favor, 0.55% en contra y 4.31% votos en abstención, se tomó el siguiente acuerdo: Se tomó nota de la recomendación del Comité Técnico y se aprobaron los estados financieros auditados para el ejercicio fiscal 2024.

Con un porcentaje de 82.51% votos presentes a favor, 3.00% en contra y 14.49% votos en abstención, se tomó el siguiente acuerdo: Se tomó nota de la designación y se resolvió ratificar el nombramiento del señor David Daniel Kabbaz Chiver como Miembro Propietario del Comité Técnico del Fideicomiso.

Con un porcentaje de 85.44% votos presentes a favor, 0.07% en contra y 14.49% votos en abstención, se tomó el siguiente acuerdo: Se tomó nota de la designación y se resolvió ratificar el nombramiento de la señora Celia Daniel Kabbaz Zaga como Miembro Suplente del señor David Daniel Kabbaz Chiver del Comité Técnico del Fideicomiso.

Con un porcentaje de 82.93% votos presentes a favor, 2.58% en contra y 14.49% votos en abstención, se tomó el siguiente acuerdo: Se tomó nota de la designación y se resolvió ratificar el nombramiento del señor Salvador Daniel Kabbaz Zaga como Miembro Propietario del Comité Técnico del Fideicomiso.

Con un porcentaje de 85.44% votos presentes a favor, 0.07% en contra y 14.49% votos en abstención, se tomó el siguiente acuerdo: Se tomó nota de la designación y se resolvió ratificar el nombramiento del señor Elías Mizrahi Daniel como Miembro Suplente del señor Salvador Daniel Kabbaz Zaga del Comité Técnico del Fideicomiso.

Con un porcentaje de 83.01% votos presentes a favor, 2.50% en contra y 14.49% votos en abstención, se tomó el siguiente acuerdo: Se tomó nota y se resolvió ratificar la sustitución hecha por el Fideicomiso de Control de conformidad con lo dispuesto por la cláusula 9.1.2 del Fideicomiso Fibra Danhos del señor Carlos Daniel Kabbaz Chiver de su cargo como Miembro Propietario del Comité Técnico del Fideicomiso y la designación del señor David Daniel Kabbaz Cherem como como Miembro Propietario del Comité Técnico del Fideicomiso.

Con un porcentaje de 85.44% votos presentes a favor, 0.07% en contra y 14.49% votos en abstención, se tomó el siguiente acuerdo: Se tomó nota de la designación y se resolvió ratificar el nombramiento hecho por el Fideicomiso de Control de conformidad con lo dispuesto por la cláusula 9.1.2 del Fideicomiso Fibra Danhos del señor José Daniel Kabbaz Cherem como Miembro Suplente del señor David Daniel Kabbaz Cherem del Comité Técnico del Fideicomiso.

Con un porcentaje de 83.01% votos presentes a favor, 2.50% en contra y 14.49% votos en abstención, se tomó el siguiente acuerdo: Se tomó nota de la designación y se resolvió ratificar el nombramiento del señor Luis Moussali Mizrahi como Miembro Propietario del Comité Técnico del Fideicomiso.

Con un porcentaje de 85.48% votos presentes a favor, 0.03% en contra y 14.49% votos en abstención, se tomó el siguiente acuerdo: Se tomó nota y se resolvió ratificar la sustitución hecha por el Fideicomiso de Control de conformidad con lo dispuesto por la cláusula 9.1.2 del Fideicomiso Fibra Danhos del señor Eduardo Moussali Stern de su cargo como Miembro Suplente del señor Luis Moussali Mizrahi del Comité Técnico del Fideicomiso y la designación del señor Eduardo Moussali Mustri como Miembro Suplente del señor Luis Moussali Mizrahi.

Con un porcentaje de 82.92% votos presentes a favor, 2.59% en contra y 14.49% votos en abstención, se tomó el siguiente acuerdo: Se tomó nota de la designación y se resolvió ratificar el nombramiento del señor Isaac Becherano Chiprut como Miembro Propietario del Comité Técnico del Fideicomiso.

Con un porcentaje de 85.48% votos presentes a favor, 0.03% en contra y 14.49% votos en abstención, se tomó el siguiente acuerdo: Se tomó nota de la designación se resolvió ratificar el nombramiento del señor Gastón Becherano Maya como Miembro Suplente del señor Isaac Becherano Chiprut del Comité Técnico del Fideicomiso.

Con un porcentaje de 83.03% votos presentes a favor, 2.48% en contra y 14.49% votos en abstención, se tomó el siguiente acuerdo: Se tomó nota de la designación se resolvió ratificar el nombramiento de la señora Blanca Estela Canela Talancón como Miembro Propietario del Comité Técnico del Fideicomiso.

Con un porcentaje de 85.44% votos presentes a favor, 0.07% en contra y 14.49% votos en abstención, se tomó el siguiente acuerdo: Se tomó nota de la designación se resolvió ratificar el nombramiento del señor David Cherem Daniel como Miembro Suplente de la señora Blanca Estela Canela Talancón del Comité Técnico del Fideicomiso.

Con un porcentaje de 82.83% votos presentes a favor, 2.68% en contra y 14.49% votos en abstención, se tomó el siguiente acuerdo: Se tomó nota de la designación se resolvió ratificar el nombramiento del señor Lino de Prado Sampedro como Miembro Propietario del Comité Técnico del Fideicomiso.

Con un porcentaje de 85.48% votos presentes a favor, 0.03% en contra y 14.49% votos en abstención, se tomó el siguiente acuerdo: Se tomó nota de la designación se resolvió ratificar el nombramiento de la señora María José de Prado Freyre como Miembro Suplente del señor Lino de Prado Sampedro del Comité Técnico del Fideicomiso.

Con un porcentaje de 82.83% votos presentes a favor, 2.68% en contra y 14.49% votos en abstención, se tomó el siguiente acuerdo: Se tomó nota de la designación se resolvió ratificar el nombramiento del señor Adolfo Kalach Romano como Miembro Propietario del Comité Técnico del Fideicomiso.

Con un porcentaje de 85.48% votos presentes a favor, 0.03% en contra y 14.49% votos en abstención, se tomó el siguiente acuerdo: Se tomó nota de la designación se resolvió ratificar el nombramiento del señor Rafael Kalach Romano como Miembro Suplente del señor Adolfo Kalach Romano del Comité Técnico del Fideicomiso.

Con un porcentaje de 85.44% votos presentes a favor, 0.07% en contra y 14.49% votos en abstención, se tomó el siguiente acuerdo: Se tomó nota se resolvió ratificar el nombramiento del señor Francisco Gil Díaz como Miembro Independiente del Comité Técnico del Fideicomiso y calificar su independencia en términos de la legislación aplicable a dicho efecto.

Con un porcentaje de 85.44% votos presentes a favor, 0.07% en contra y 14.49% votos en abstención, se tomó el siguiente acuerdo: Se tomó nota se resolvió ratificar el nombramiento del señor José Antonio Chedraui Obeso como Miembro Independiente del Comité Técnico del Fideicomiso y calificar su independencia en términos de la legislación aplicable a dicho efecto.

Con un porcentaje de 85.44% votos presentes a favor, 0.07% en contra y 14.49% votos en abstención, se tomó el siguiente acuerdo: Se tomó nota y se resolvió ratificar el nombramiento de la señora Pilar Aguilar Pariente como Miembro Independiente del Comité Técnico del Fideicomiso y calificar su independencia en términos de la legislación aplicable a dicho efecto.

Con un porcentaje de 85.48% votos presentes a favor, 0.03% en contra y 14.49% votos en abstención, se tomó el siguiente acuerdo: Se tomó nota de la recomendación del Comité de Nominaciones y del Comité Técnico del Fideicomiso y se resolvió designar al señor Pedro Carlos Aspe Armella como Miembro Independiente del Comité Técnico y calificar su independencia en términos de la legislación aplicable a dicho efecto.

Con un porcentaje de 85.48% votos presentes a favor, 0.03% en contra y 14.49% votos en abstención, se tomó el siguiente acuerdo: Se tomó nota de la designación hecha por el Comité Técnico del Fideicomiso y se resolvió ratificar el nombramiento de Michell Nader Schekaibán como secretario no miembro del Comité Técnico y de Ana Paula Telleria Ramírez como su suplente.

Con un porcentaje de 85.51% votos presentes a favor, 0.00% en contra y 14.49% votos en abstención, se tomaron los siguientes acuerdos:

1. El Administrador informó a los presentes que a esta fecha no se ha realizado ninguna recompra de Certificados del monto máximo para la Recompra aprobado en la Asamblea de Tenedores celebrada el 31 de marzo de 2023.

2. Se aprobó llevar a cabo la compra del número de Certificados equivalente a hasta el 5% (cinco por ciento) de la totalidad de los Certificados emitidos por Fibra Danhos (la "Recompra") computando dicho porcentaje el día que se lleve a cabo cualquier Recompra, por el periodo comprendido a partir del 31 de marzo de 2024 y hasta el 30 de marzo de 2025.

Como consecuencia de lo anterior, se aprobó facultar y/o delegar las facultades suficientes al Administrador para llevar a cabo o bien, para que este último instruya al Fiduciario o cualquier tercero, para que lleve a cabo, todos los actos necesarios para efectuar la Recompra, incluyendo sin limitar, la celebración de uno o más contratos de intermediación bursátil, así como para determinar los momentos, los términos y las condiciones bajo los cuales se realice la Recompra.

3. Se aprobó el monto máximo para la Recompra durante el periodo comprendido a partir del 31 de marzo de 2024 y hasta el 30 de marzo de 2025 sea la cantidad que resulte de multiplicar el número de Certificados emitidos por 5% (cinco por ciento) por el precio promedio ponderado de cierre de cotización de los Certificados en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. ("BMV") de los últimos 90 (noventa) días naturales. Lo anterior, computado el día que se lleve a cabo cualquier Recompra.

4. Se hizo constar que cualquier Certificado que sea materia de la Recompra será resguardado en Tesorería del Fideicomiso y dejará de contar con derechos económicos y corporativos a partir de ese momento y hasta en tanto (i) el Comité Técnico decida otorgarles derechos económicos y/o corporativos, y/o (ii) sean recolocados entre el gran público inversionista en los términos de la legislación aplicable o cancelado.

Comisiones y gastos del Administrador, Asesor y de la Empresa de Servicios de Representación

Contrato de Administración celebrado con Administradora Fibra Danhos S.C.

Metodología del Cálculo: Conforme a los términos de nuestro Contrato de Administración, reembolsaremos todos los gastos netos erogados por nuestro Administrador. Asimismo, nuestro Administrador recibirá una contraprestación fija por sus servicios pagadera mensualmente, equivalente a \$75,000.00 (Setenta y cinco mil Pesos Moneda Nacional) más IVA, el cual se ajustará anualmente conforme a la inflación. El ingreso excedente generado por nuestro Administrador será distribuido periódicamente a nosotros, como único propietario de nuestro Administrador.

Contrato de Asesoría en Planeación celebrado con DSD1 S.C.

Metodología del Cálculo: De acuerdo con los términos del Contrato de Asesoría en Planeación, nuestro Asesor tiene derecho a recibir una comisión anual, en cada año natural y pagadera trimestralmente, como contraprestación por los servicios prestados a Fibra Danhos, salvo por aquellas cantidades que sean solicitadas por el Asesor al Fideicomiso a ser pagadas en efectivo para ser destinadas al pago de impuestos relacionados con la Contraprestación Anual, en CBFIs con el número de CBFIs que resulte de dividir la cantidad equivalente a: (i) (a) un porcentaje fijo del valor en libros no depreciado del Portafolio Inicial, excluyendo (x) los componentes de oficina y hotel de Toreo, (y) las expansiones potenciales en Parque Tezontle y en otras propiedades del Portafolio en Operación y (z) efectivo, más el correspondiente IVA, porcentaje que incrementará del factor 0.75% (punto setenta y cinco por ciento) en 2013 y 2014 al factor 1.0% (uno por ciento) en 2018, (con un incremento en una base lineal de .0625% (punto cero seiscientos veinticinco por ciento) cada año, y (b) el factor 1.0% (uno por ciento) del valor en libros, no depreciado, del resto de los activos del Fideicomiso, excluyendo efectivo, más IVA, en el supuesto de que el Comité Técnico del Fideicomiso determine registrar los activos del Fideicomiso a valor de mercado; o (ii) el factor de 1.0% (uno por ciento) del valor en libros, no depreciado, de los activos del Fideicomiso, excluyendo efectivo, ajustado por inflación anualmente, más el correspondiente IVA, si en un futuro de conformidad con lo establecido bajo IFRS (por sus siglas en inglés) el Comité Técnico del Fideicomiso determina llevar los registros contables de los Bienes Inmuebles a costo histórico depreciable, en virtud de que dicho cambio da lugar a que los estados financieros proporcionen información más relevante y fiable sobre los efectos de las transacciones, otros eventos o condiciones sobre la situación financiera del Fideicomiso, el rendimiento financiero o los flujos de efectivo: entre el valor unitario de los CBFIs, considerando como tal el precio ponderado por volumen que resulte de las cotizaciones diarias del período que corresponda al pago. No se pagarán al Asesor comisiones por adquisición de activos de incentivo o cualesquier otras comisiones basadas en el rendimiento de nuestros CBFIs.

Contrato de Servicios de Representación celebrado con DSD2, S.C.

Metodología del Cálculo: De acuerdo con los términos del Contrato de Servicios de Representación, la Empresa de Servicios de Representación tiene derecho a recibir una comisión mensual equivalente al 2.0% (dos punto cero por ciento) del total de los ingresos facturados sobre los Bienes Inmuebles, efectivamente depositados en la cuenta del Fideicomiso que corresponda en el mes inmediato anterior, más el IVA correspondiente. Nosotros seremos responsables del pago de todas las comisiones y honorarios pagaderas a los corredores de bienes raíces acordadas por nuestra Empresa de Servicios de Representación en nuestra representación. La comisión a ser pagada a nuestra Empresa de Servicios de Representación no podrá ser aumentada durante la vigencia inicial de diez años del Contrato de Servicios de Representación sin la aprobación de nuestro Comité Técnico incluyendo el voto favorable de la mayoría de los miembros independientes de nuestro Comité Técnico, previa recomendación del Comité de Auditoría el cual deberá de solicitar la opinión de un experto independiente. En caso de que se apruebe la recomendación de aumentar la comisión a ser pagada a nuestra Empresa de Servicios de Representación, el Comité Técnico instruirá al Representante Común para que convoque a una Asamblea de Tenedores a fin de que el aumento en la comisión a ser pagada a nuestra Empresa de Servicios de Representación sea aprobada con el voto afirmativo de la mayoría de la Asamblea de Tenedores, excluyendo el voto

de cualquier tenedor de CBFIs que directa o indirectamente sea socio de nuestra Empresa de Servicios de Representación. Los requisitos para el aumento de la comisión a ser pagada a nuestra Empresa de Servicios de representación que se mencionan anteriormente, únicamente serán aplicables durante la vigencia inicial de diez años del Contrato de Servicios de Representación

Durante el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2024, hemos pagado las siguientes comisiones bajo el Contrato de Administración, el Contrato de Asesoría en Planeación y el Contrato de Servicios de Representación: \$ 123,350,126.52 (ciento veintitrés millones trescientos cincuenta mil ciento veintiséis pesos 52/100 M.N).

Contrato de Administración

Celebramos el Contrato de Servicios de Administración y Operación con fecha 3 de octubre de 2013 y celebramos un Primer Convenio Modificatorio al mismo de fecha 10 de abril de 2015 y un Segundo Convenio Modificatorio al Contrato de Administración con efectos al 1 de abril de 2019. Nuestro Administrador recibe una contraprestación fija por sus servicios pagadera mensualmente. Durante 2024, nuestro Administrador recibió una contraprestación por sus servicios pagadera mensualmente, \$96,529.59 (Noventa y seis mil quinientos veintinueve pesos 59/100 M.N.) por los primeros diez meses y \$ 101,124.40 (Ciento un mil ciento veinticuatro pesos 40/100 M.N.) por los últimos dos meses del año. También reembolsamos todos los gastos netos erogados por nuestro Administrador. Esperamos que el ingreso excedente generado por nuestro Administrador sea distribuido periódicamente a nosotros, como único propietario de nuestro Administrador. Durante el periodo que concluyó el 31 de diciembre de 2024, el Administrador recibió una comisión equivalente a \$ 1'167,544.70 (un millón ciento sesenta y siete mil quinientos cuarenta y cuatro Pesos 70/100 Moneda Nacional) más el IVA correspondiente.

Contrato de Asesoría en Planeación

Celebramos el Contrato de Asesoría en Planeación con fecha de 3 de octubre de 2013 y celebramos el Primer Convenio Modificatorio al mismo con fecha 10 de abril de 2015 de conformidad con lo aprobado por la Asamblea de Tenedores de fecha 11 de marzo de 2015, conforme al cual se pactó que nuestro Asesor tiene derecho a recibir una comisión anual, en cada año natural y pagadera trimestralmente, como contraprestación por los servicios prestados a Fibra Danhos, salvo por aquellas cantidades que sean solicitadas por el Asesor al Fideicomiso a ser pagadas en efectivo para ser destinadas al pago de impuestos relacionados con la Contraprestación Anual, en CBFIs con el número de CBFIs que resulte de dividir la cantidad equivalente a: (i) (a) un porcentaje fijo del valor en libros no depreciado del Portafolio Inicial, excluyendo (x) los componentes de oficina y hotel de Toreo, (y) las expansiones potenciales en Parque Tezontle y en otras propiedades del Portafolio en Operación y (z) efectivo, más el correspondiente IVA, porcentaje que incrementará del factor 0.75% (punto setenta y cinco por ciento) en 2013 y 2014, 0.8125% (punto ochenta y uno veinticinco por ciento) en 2015 hasta llegar al factor 1.0% (uno por ciento) en 2018, (con un incremento en una base lineal de .0625% (punto cero seiscientos veinticinco por ciento) cada año, y (b) el factor 1.0% (uno por ciento) del valor en libros, no depreciado, del resto de los activos del Fideicomiso, excluyendo efectivo, más IVA, en el supuesto de que el Comité Técnico del Fideicomiso determine registrar los activos del Fideicomiso a valor de mercado; o (ii) el factor de 1.0% (uno por ciento) del valor en libros, no depreciado, de los activos del Fideicomiso, excluyendo efectivo, ajustado por inflación anualmente, más el correspondiente IVA, si en un futuro de conformidad con lo establecido bajo IFRS (por sus siglas en inglés) el Comité Técnico del Fideicomiso determina llevar los registros contables de los Bienes Inmuebles a costo histórico depreciable, en virtud de que dicho cambio da lugar a que los estados financieros proporcionen información más relevante y fiable sobre los efectos de las transacciones, otros eventos o condiciones sobre la situación financiera del Fideicomiso, el rendimiento financiero o los flujos de efectivo; entre el valor unitario de los CBFIs, considerando como tal el precio ponderado por volumen que resulte de las cotizaciones diarias[2] del período que corresponda al pago. No se pagarán al Asesor comisiones por adquisición de activos, de incentivo o cualesquier otras comisiones basadas en el rendimiento de nuestros CBFIs.

Salvo por las cantidades en efectivo que el Asesor solicite al Fideicomiso para ser destinadas al pago de impuestos relacionados con la Contraprestación Anual, la Contraprestación Anual deberá pagarse en CBFIs en los términos establecidos en el párrafo anterior.

Durante 2024, se entregaron a nuestro Asesor \$687,652,357 (seiscientos ochenta y siete millones seiscientos cincuenta y dos mil trescientos cincuenta y siete pesos 00/100), comprendidos por 23,815,114 (veintitrés millones ochocientos quince mil ciento catorce) CBFIs, equivalentes a \$481,361,098 (cuatrocientos ochenta y un millones trescientos sesenta y un mil noventa y ocho pesos 00/100), así como \$206,291,259 (doscientos seis millones doscientos noventa y un mil doscientos cincuenta y nueve pesos 00/100) en efectivo, que corresponden al pago de las contraprestaciones devengadas de los periodos 4T23, 1T24, 2T24 y 3T24, como se muestra a continuación:

Periodo	Importe Actualizado	Precio	Certificados
Cuarto trimestre 2023	170,997,913	\$19.297668	6,202,746
Primer trimestre 2024	170,904,101	\$21.029202	5,688,893
Segundo trimestre 2024	172,198,494	\$20.760000	5,806,308
Tercer trimestre 2024	173,551,850	\$19.859896	6,117,391
	687,652,357		23,815,338

Para la contraprestación al Asesor durante el 2024 el valor unitario del CBFi se determinó como el precio ponderado por volumen de las cotizaciones diarias del periodo correspondiente.

Contrato de Servicios de Representación

Celebramos el Contrato de Servicios de Representación con fecha de 3 de octubre de 2013, mismo que fue renovado de forma automática con fecha 3 de octubre de 2023, conforme al cual se pactó que la Empresa de Servicios de Representación tiene derecho a recibir una comisión mensual equivalente al porcentaje 2.0% (dos punto cero por ciento) del total de ingresos facturados en nuestros inmuebles el mes anterior más cualquier IVA que sea aplicable. Nosotros seremos responsables por el pago de todas las comisiones y honorarios pagaderas a los corredores de bienes raíces acordadas por nuestra Empresa de Servicios de Representación en nuestra representación. En relación con el periodo del 1 de enero al 31 de diciembre de 2024, la Comisión por Representación ascendió a \$134'813,039 (Ciento treinta y cuatro millones ochocientos trece mil treinta y nueve pesos 00/100 Moneda Nacional) más el IVA correspondiente.

[1] El que resulte del importe total en Pesos Mexicanos operado durante el periodo de que se trate, entre el número total de CBFIs operados durante dicho periodo, de acuerdo a la información que publique la BMV en su página de Internet.

[2] El que resulte del importe total en pesos mexicanos operado durante el periodo de que se trate, entre el número total de CBFIs operados durante dicho periodo, de acuerdo a la información que publique la BMV en su página de Internet.

Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés:

A la fecha del presente Reporte, no hemos llevado a cabo ningún crédito entre Partes Relacionadas.

Las operaciones con Partes Relacionadas llevadas a cabo por el Fideicomiso durante el 2024 y hasta la presente fecha fueron como sigue:

	2024	2023	2022
Comisión por asesoría (1)	\$ 696,239,087	\$ 675,079,374	\$ 653,679,469
Comisión por servicios de representación (2)	\$ 134,813,039	\$ 121,860,142	\$ 111,446,786

1) Con base en el contrato de servicios de asesoría celebrado el 3 de octubre 2013 modificado en 2015 mismo que tuvo una segunda renovación con fecha 4 de octubre de 2024, el Fideicomiso paga la cantidad equivalente a 0.75% del valor de aportación inicial de los inmuebles; este porcentaje incrementó al 1% en 2021 con un incremento en una base lineal de .0625% cada año. Asimismo, el Fideicomiso paga el 1% sobre valores de propiedades adquiridas con posterioridad a la aportación inicial. El pago se realiza mediante CBFIs, o en efectivo, si es que el Asesor así lo solicitara para cubrir sus impuestos.

(2) El Fideicomiso paga un honorario mensual equivalente al 2.0% de las rentas facturadas y cobradas de sus inmuebles, más el Impuesto al

Valor Agregado a cambio de servicios de representación.

Los saldos por pagar con partes relacionadas son como sigue:

	2024	2023	2022
Por pagar:			
DSD2, S.C.	\$ 15,371,490	\$ 13,235,393	\$ 21,314,809
DSD1, S.C.	208,318,185	198,357,579	192,930,026
Constructora El Toreo, S.A. de C.V.	1,396,006	1,200,038	945,430
Ad Space & Comm Skills, S.C.	1,743,205	2,910,679	5,279,200
			\$
	\$ 226,828,886	\$ 215,703,689	220,469,465

Audidores externos del fideicomiso:

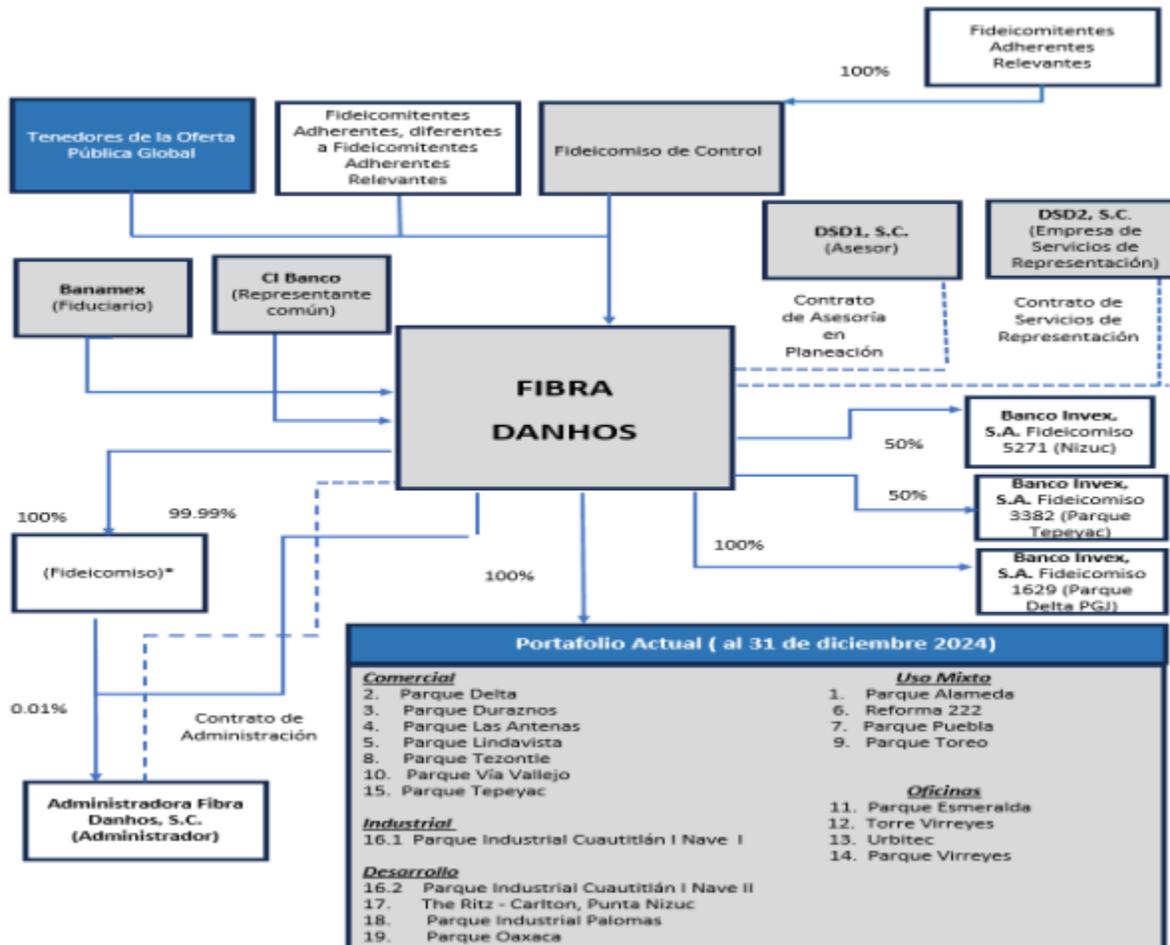
A la fecha del presente Reporte Anual no se han llevado a cabo cambios en nuestros Auditores Externos. Nuestros Auditores Externos son Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited.

Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores:

A la fecha del presente Reporte Anual no existen terceros obligados con Fibra Danhos, tales como avales o garantés, entre otros.

Estructura del fideicomiso y principales tenedores:

El siguiente diagrama refleja nuestra estructura a la fecha del presente Reporte Anual:



Nuestro Comité Técnico:

Durante 2024 y a la fecha del presente Reporte, el Comité Técnico se encuentra integrado por las siguientes personas:

Miembro Propietario

- David Daniel Kabbaz Chiver (Presidente)
- Salvador Daniel Kabbaz Zaga
- David Daniel Kabbaz Cherem
- Luis Moussali Mizrahi
- Isaac Becherano Chiprut
- Blanca Estela Canela Talancón
- Lino de Prado Sampedro
- Adolfo Kalach Romano
- Francisco Gil Díaz (Independiente)
- José Antonio Chedraui Obeso (Independiente)
- Pilar Aguilar Pariente (Independiente)
- Pedro Carlos Aspe Armella (Independiente)

Secretario no Miembro

Michell Nader Schekaibán

Miembro Suplente

- Celia Daniel Kabbaz Zaga
- Elías Mizrahi Daniel
- José Daniel Kabbaz Cherem
- Eduardo Moussali Mustrí
- Gastón Becherano Maya
- David Cherem Daniel
- María José de Prado Freyre
- Rafael Kalach Romano

Suplente del Secretario no Miembro

Ana Paula Tellería Ramírez

A continuación se incluye una breve semblanza de los miembros de nuestro Comité Técnico:**David Daniel Kabbaz Chiver**

Presidente del Comité Técnico

Uno de los socios fundadores de Grupo Danhos, con más de 47 años de experiencia en el desarrollo y la administración de activos inmobiliarios icónicos y de calidad premier, así como en adquisiciones y financiamiento de proyectos inmobiliarios y en la gestión de riesgos. Reconocido por su integridad y méritos profesionales, fue presidente y actualmente forma parte del Consejo Consultivo de Presidentes de la Comunidad Monte Sinaí Judía de México y ha tenido puestos clave en diversas instituciones y organizaciones de la comunidad judía nacional e internacional, incluyendo el de Gobernador de la Universidad de Tel Aviv en 1990. Participa activamente en actividades filantrópicas atendiendo temas de educación, salud y deporte; además es miembro de los “300 líderes más influyentes de México”, reconocimiento otorgado por la publicación Líderes Mexicanos, por su visión inmobiliaria y capacidad de transformar el entorno de las comunidades donde se ubican sus desarrollos. Cuenta con estudios de Arquitectura en la Universidad Nacional Autónoma de México.

Salvador Daniel Kabbaz Zaga

Vicepresidente del Comité Técnico

Cuenta con más de 32 años de experiencia en bienes raíces, incluyendo diseño, desarrollo y administración de desarrollos de usos mixtos de calidad premier. Antes de incorporarse a Grupo Danhos en 1993, Salvador Daniel realizó diversos proyectos arquitectónicos en la Ciudad de México. Su capacidad de concebir proyectos innovadores y sustentables en zonas urbanas de alta densidad poblacional y su habilidad en la gestión y dirección de los desarrollos ha sido clave en el crecimiento del portafolio de activos de Fibra Danhos, que se considera como referente inmobiliario del mercado mexicano. Ha sido reconocido por sus habilidades empresariales y solvencia moral, desempeñado diversos cargos y participando en actividades filantrópicas en la Comunidad Monte Sinaí Judía de México. También ha demostrado su liderazgo en el sector, ocupó la Presidencia de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios (ADI) y actualmente es presidente de la Asociación Mexicana de Fibras (AMEFIBRA). Además, es miembro de los “300 líderes más influyentes de México”, reconocimiento otorgado por la publicación Líderes Mexicanos. Es licenciado en Arquitectura por la Universidad Anáhuac del Norte, y cursó estudios de maestría en Administración de Empresas Inmobiliarias y Constructoras en la Universidad de Madrid.

Blanca Estela Canela Talancón colabora en Grupo Danhos desde 1988 y funge como Directora Ejecutiva de Administradora Fibra Danhos desde de la colocación de Fibra Danhos como empresa pública en octubre de 2013. A lo largo de su trayectoria ha tenido roles directivos y de alta gerencia en áreas de Administración, Planeación Financiera, Tesorería, Planeación Fiscal, Contabilidad y Comercialización. Blanca se integró al Comité Técnico de Fibra Danhos en 2021. Participa activamente en diversas organizaciones incluyendo la AMEFIBRA, donde se desempeñó como Tesorero en el periodo de 2014 a 2018; Mujeres Poderosas Forbes de 2019 a la fecha; del Consejo Consultivo Metropolitano de CitiBanamex de 2020 a la fecha, así como del Consejo de HSBC México. Tiene una licenciatura en Contaduría Pública por el Instituto Politécnico Nacional (ESCA), una maestría en Finanzas por el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey y cuenta con diversos cursos de especialización en México y en el extranjero incluyendo diplomados en alta dirección y fiscal.

Luis Moussali Mizrahi

Miembro del Comité Técnico

Es vicepresidente del Grupo Vitacoat, empresa líder en la fabricación de recubrimientos industriales en el continente americano con plantas productivas en México, Norteamérica y Sudamérica, que cuentan con certificado en ISO 14000 (gestión ambiental) e ISO 9000 (gestión de calidad). El señor Moussali es experto en administración de cadenas de suministro, lo cual le permite realizar compras de forma eficiente a proveedores de los cinco continentes. Cuenta con 20 años de experiencia como socio e inversionista en proyectos inmobiliarios comerciales, industriales y de oficinas. Participa como Consejero de BBVA desde 2018. Es licenciado en administración financiera por el Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM).

Isaac Becherano Chiprut

Miembro del Comité Técnico

Es socio director de Grupo Inmobiliario Diana, empresa inmobiliaria en los segmentos comercial, de oficinas y residencial; socio fundador y director general de Orotec Internacional, empresa líder en la fabricación de joyería fina en México; socio director de Becherano y Asociados S.C. firma de asesoría financiera y planeación de negocios; y socio fundador y miembro del Consejo de Administración de Sunny Fields, empresa dedicada a la agroindustria protegida de alta tecnología, enfocada en el mercado de exportación. El señor Becherano es contador público por la Universidad Anáhuac del Norte.

Lino de Prado Sampedro

Miembro del Comité Técnico

Empresario de gran relevancia en México, quien es Presidente del Consejo de Administración de Zara México desde 1992 y cuya participación ha robustecido el crecimiento de la marca en territorio mexicano. Ha sido reconocido como uno de los “300 Líderes más influyentes de México” y ha recibido diversos distintivos por sus méritos de carácter civil así como por sus excepcionales canales de interlocución para la promoción y el enlace de diversas compañías españolas en México. Cuenta con amplia experiencia en el sector de Alimentos y Bebidas y participa en la cadena de restaurantes El Bajío; es miembro del Consejo de Administración de Recórcholis, empresa de entretenimiento infantil y familiar, y de Redegal, firma especializada en marketing digital. Ha participado en el desarrollo del portafolio de oficinas y usos mixtos de Fibra Danhos, particularmente en Torre Virreyes y Toreo Parque Central, y es miembro del Comité Técnico desde 2013. Es contador público con especialidad en temas fiscales por la Escuela Bancaria y Comercial, y en 2009 fue reconocido como alumno distinguido por los méritos logrados.

Adolfo Kalach Romano

Miembro del Comité Técnico

Responsable de la producción textil en cuatro empresas en el Grupo Kaltex, una empresa dedicada a varios segmentos en el negocio textil durante 16 años; es Socio Fundador de Avante Textil, empresa textil, en la que desempeñó el cargo de Director de Tejido y Acabado durante 13 años; y también tiene amplia experiencia en el sector inmobiliario, en el que desde 1984 se ha dedicado a la promoción, construcción y administración de centros de distribución categoría “AAA” con aproximadamente 1,000,000 de metros cuadrados construidos y ha incursionado a partir del 2004 en el sector hotelero con la construcción de aproximadamente 62,000 metros cuadrados. Es Contador Público egresado de la Universidad Iberoamericana.

David Daniel Kabbaz Cherem

Miembro del Comité Técnico

Desde 2021, ha colaborado en Grupo Danhos, donde su capacidad de análisis le ha permitido desarrollar una carrera sobresaliente. Desde el comienzo de su trayectoria en la institución, se ha desempeñado en diversos puestos permitiéndole gestionar proyectos inmobiliarios de gran envergadura en múltiples sectores, combinando su formación académica en finanzas con su experiencia en el sector inmobiliario.

Francisco Gil Díaz

Miembro Independiente del Comité Técnico

Fue presidente de Telefónica México, empresa global de telecomunicaciones, de Avancia, empresa efectista subsidiaria de ACS y estuvo al frente de Avantel, una empresa mexicana de telecomunicaciones. El señor Gil ha desempeñado diversas funciones en el sector público mexicano, incluyendo la de Secretario de Hacienda y miembro de la Junta de Gobierno del Banco de México. En 2005 recibió de la revista The Banker (una publicación del Financial Times) un reconocimiento como el “Secretario de Finanzas del Año para las Américas”. Es presidente del consejo asesor de EXI, empresa mexicana de infraestructura. Ha impartido cátedra en el Instituto Tecnológico de México (ITAM), institución que le otorgó el grado de Profesor Emérito y el Doctorado Honoris Causa; también ha impartido clases en la Universidad Iberoamericana; en la Universidad Panamericana, en el Colegio de México y en la Universidad Nacional Autónoma de México. Ha impartido conferencias en diversas universidades y foros internacionales, y ha publicado extensamente investigaciones sobre aspectos económicos en libros y revistas de circulación internacional. El señor Gil es licenciado en Economía por el ITAM y tiene maestría y doctorado en Economía por la Universidad de Chicago.

José Antonio Chedraui Obeso

Miembro Independiente del Comité Técnico

Es un empresario mexicano que desde 1965 ocupó el cargo de Director General y, a partir de 1988, funge como presidente del Consejo de Administración de Grupo Comercial Chedraui. También ha sido presidente del Consejo de Administración de la Asociación Nacional de Tiendas de Autoservicio y Departamentales (ANTAD). Durante su trayectoria empresarial, ha sido consejero de diversas instituciones bancarias y financieras, incluyendo Banamex, Banco BCH, Bancomer, Banca Serfin, Banco de Oriente, Operadora de Bolsa y Grupo Financiero Inbursa. Actualmente es consejero de algunas compañías privadas. Cursó estudios de Administración de Empresas en el Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM), redondeando su preparación empresarial con diversos programas de desarrollo ejecutivo: Alta Dirección (AD-1) en el Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas, Liderazgo y Productividad en el Colegio de Graduados.

Pilar Aguilar Pariente

Miembro Independiente del Comité Técnico

Pilar María Aguilar Pariente es consejera independiente e inversionista para empresas de alto crecimiento, y funge como consejera independiente en empresas públicas y privadas en México. En el sector de venture capital, ha sido inversionista ángel y participante en comités de inversión. Inició su carrera en el área de consultoría, trabajó para McKinsey & Company como asociada en proyectos para los sectores de energía y transporte en México y Brasil, y para Bain and Company como Directora de Desarrollo

de Talento. De 2011 a 2016 dirigió Endeavor México, organización dedicada a apoyar a emprendedores de alto impacto y, de esta forma, contribuir al crecimiento económico del país. Es coautora de cuatro libros sobre emprendedores, La nueva cara de México, y colaboró con el IPADE en el libro Hacerlo bien y hacer el bien. Ha participado como conferencista y panelista en el Women's Forum Global Meeting y en TEDx, entre otros. A partir de 2018, ha sido jurado en el premio EY Entrepreneur of the Year en México. Es ingeniera química por la Universidad Iberoamericana, con maestría en Negocios (MBA) por la Universidad de Texas en Austin.

Pedro Carlos Aspe Armella

Miembro Independiente del Comité Técnico

Pedro Carlos Aspe Armella estudió su Licenciatura en Economía en el ITAM (1974) y respaldado por las becas Fulbright y CONACYT obtuvo su PhD en Economía en el MIT (1978) en los Estados Unidos. El Dr. Aspe ha desarrollado su práctica profesional en las últimas cuatro décadas en los sectores académico, en el Gobierno Federal y en la iniciativa privada nacional y extranjera. En el sector académico mexicano fue Director del Departamento de Economía (1978) y fundador de la maestría en Economía del ITAM (1980), donde ha sido profesor en las siguientes décadas. En el sector público mexicano fue fundador y presidente del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI, 1983) siendo después nombrado Subsecretario y luego Secretario de Programación y Presupuesto (1987), para finalmente ser Secretario de Hacienda de México de 1988 a 1994. Durante esos años participó en las primeras reformas estructurales del México moderno: la entrada de México al GATT y a la OECD, el equilibrio presupuestal y la renegociación de la deuda externa, la privatización de empresas, el Tratado de Libre Comercio de América del Norte (TLCAN) y finalmente la obtención de la autonomía del Banco de México (1994). En el sector privado fue fundador de Protego, uno de los primeros bancos de inversión mexicanos (1996), empresa que una década después se combinó con Evercore Partners colocándose en la Bolsa de Valores de Nueva York (NYSE). El Dr. Aspe fue nombrado Co-Presidente de Evercore Partners, empresa con sedes en Nueva York, Londres y la Ciudad de México (2006). Durante esos años el Dr. Aspe creó diversas empresas mexicanas siendo Presidente y fundador de Volaris, una línea aérea de bajo costo, desde 2005 y hasta su colocación en la Bolsa de Valores de Nueva York en 2013. En febrero de 2017 el Dr. Aspe obtuvo su retiro de Evercore Partners. En la actualidad participa como Presidente de Cinuk. Además, participa en instituciones sin fines de lucro como el EPIC-LAB y las Becas Beristain del ITAM, el de las becas FUNED y el del Museo Memoria y Tolerancia en la Ciudad de México. También es miembro Fundador del North American Forum.

El equipo de nuestro Administrador se encuentra integrado por los siguientes directivos:

Blanca Canela Talancón Colabora en Grupo Danhos desde 1988 y funge como Directora Ejecutiva de Administradora Fibra Danhos desde de la colocación de Fibra Danhos como empresa pública en octubre de 2013. A lo largo de su trayectoria ha tenido roles directivos y de alta gerencia en áreas de Administración, Planeación Financiera, Tesorería, Planeación Fiscal, Contabilidad y Comercialización. Blanca se integró al Comité Técnico de Fibra Danhos en 2021. Participa activamente en diversas organizaciones incluyendo la AMEFIBRA, donde se desempeñó como Tesorero en el periodo de 2014 a 2018; Mujeres Poderosas Forbes de 2019 a la fecha; del Consejo Consultivo Metropolitano de CitiBanamex de 2020 a la fecha, así como del Consejo de HSBC México. Tiene una licenciatura en Contaduría Pública por el Instituto Politécnico Nacional (ESCA), una maestría en Finanzas por el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey y cuenta con diversos cursos de especialización en México y en el extranjero incluyendo diplomados en alta dirección y fiscal.

Jorge Gamboa de Buen es el Director de Desarrollo de Negocios de nuestro Asesor y de nuestro Administrador. El señor Jorge Gamboa Se unió a Grupo Danhos en 2000, y tiene más de 46 años de experiencia en temas inmobiliarios. Previo a unirse a Grupo Danhos, era Coordinador General de Reordenación Urbana del Departamento del Distrito Federal. Asimismo, cuenta con una Maestría en Planificación Urbana por el Politécnico de Oxford, Inglaterra; y ha sido Profesor de Urbanismo en diversas universidades nacionales de reconocido prestigio. Es licenciado en Arquitectura por la Universidad Iberoamericana.

Jorge Serrano Esponda es el Director de Finanzas (CFO) de nuestro Administrador desde agosto de 2015. Con 33 años de experiencia en el sector financiero, ha desarrollado una carrera profesional exitosa y ascendente. Durante los últimos años se desempeñó como Subdirector de Banca Corporativa en Grupo Financiero Inbursa y como responsable de la Relación con Inversionistas de Grupo Carso. En su labor como Subdirector de Banca Corporativa de Inbursa tuvo la oportunidad de estructurar una gran cantidad de operaciones financieras y de crédito en diversos sectores económicos, entre ellos, de manera importante en el sector inmobiliario. Como responsable de la Relación con Inversionistas de Grupo Carso, acumuló experiencia en la labor de comunicación con inversionistas tanto locales como internacionales. Es Ingeniero Industrial por la Universidad Iberoamericana y cuenta con una Maestría en Administración de Empresas (MBA) del Stern School of Business de la Universidad de Nueva York.

Fernando de Corcuera Pérez es el Director de Operaciones de nuestro Administrador. El señor Fernando de Corcuera cuenta con casi 32 años de experiencia en el área de operaciones y 13 años en el ramo inmobiliario, Fernando de Corcuera ha participado en la fusión de empresas de Telecomunicaciones, así como en la planeación, desarrollo y puesta en operación de complejos inmobiliarios como centros comerciales, oficinas y de usos mixtos. En el 2017 se unió a grupo Danhos para ocupar el

puesto de Director de Operaciones. Cuenta con un curso de Centros Comerciales del ICSC, es Licenciado en Administración y cursó la Maestría en Administración de Empresas (MBA) de La Universidad Internacional de la Rioja España.

Susana Cann Llamosa la Directora Jurídica (CLO) de nuestro Administrador, desde julio de 2016. Abogada con más de 22 años de experiencia en los sectores inmobiliarios, de fusiones y adquisiciones, financiamiento, corporativo general y radiodifusión. Es egresada de la Universidad Iberoamericana y trabajó como asociada en el despacho Santamarina y Steta, S.C.; y como Directora Jurídica en Bankaool, S.A., Institución de Banca Múltiple (antes Agrofinanzas, S.A. de C.V., SOFOL), y en Grupo Radiorama, División Pergom. Dentro de su experiencia, ha participado activamente en operaciones en el área inmobiliaria, tanto en el sector turístico como industrial, además de participar en adquisiciones, arrendamiento y financiamiento de propiedades para fines residenciales, desarrollos turísticos y proyecto de usos mixtos. Ha asesorado a desarrolladores, arrendadores y acreedores en la contratación de financiamientos para la adquisición, construcción y refinanciamiento de proyectos inmobiliarios, así como la creación y perfeccionamiento de las garantías de dichos financiamientos.

Comportamiento de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios en el mercado de valores

Durante el ejercicio 2024 y hasta la fecha del presente Reporte Anual hemos efectuado las siguientes Distribuciones en Efectivo:

El 13 de febrero de 2024, el Comité Técnico de Fibra Danhos aprobó una distribución por un total de \$704,113,537.95 pesos, correspondiente al periodo octubre-diciembre 2023, que fue pagada el 06 de marzo de 2024. Esta distribución equivale a 45.00 centavos de peso por CBFi. Del total de la distribución, \$469,243,742.68 pesos correspondieron al 100% del resultado fiscal de Fibra Danhos y \$234,869,795.27 pesos correspondieron a una devolución de capital. La distribución aprobada se calculó con base en 1,564,696,751 CBFis con derechos económicos en ese momento.

El 18 de abril de 2024, el Comité Técnico de Fibra Danhos aprobó una distribución por un total de \$706,673,539.80 pesos, correspondiente al periodo enero-marzo 2024, que fue pagada el 13 de mayo de 2024. Esta distribución equivale a 45.00 centavos de peso por CBFi. Del total de la distribución, \$461,510,430.07 pesos correspondieron al 100% del resultado fiscal de Fibra Danhos y \$245,163,109.73 pesos correspondieron a una devolución de capital. La distribución aprobada se calculó con base en 1,570,385,644 CBFis con derechos económicos en ese momento.

El 25 de julio de 2024, el Comité Técnico de Fibra Danhos aprobó una distribución por un total de \$709,286,378.40 pesos, correspondiente al periodo abril-junio 2024, que fue pagada el 12 de agosto de 2024. Esta distribución equivale a 45.00 centavos de peso por CBFi. Del total de la distribución, \$423,188,952.57 pesos correspondieron al 100% del resultado fiscal de Fibra Danhos y \$286,097,425.83 pesos correspondieron a una devolución de capital. La distribución aprobada se calculó con base en 1,576,191,952 CBFis con derechos económicos en ese momento.

El 29 de octubre de 2024, el Comité Técnico de Fibra Danhos aprobó una distribución por un total de \$712,039,204.35 pesos, correspondiente al periodo julio-septiembre 2024, que fue pagada el 13 de noviembre de 2024. Esta distribución equivale a 45.00 centavos de peso por CBFi. Del total de la distribución, \$498,713,176.66 pesos correspondieron al 100% del resultado fiscal de Fibra Danhos y \$213,326,027.69 pesos correspondieron a una devolución de capital. La distribución aprobada se calculó con base en 1,582,309,343 CBFis con derechos económicos en ese momento.

El 20 de febrero de 2025, el Comité Técnico de Fibra Danhos aprobó una distribución por un total de \$714,743,284.95 pesos, correspondiente al periodo octubre-diciembre 2024, que fue pagada el 13 de marzo de 2025. Esta distribución equivale a 45.00 centavos de peso por CBFi. Del total de la distribución, \$439,500,364.06 pesos correspondieron al resultado fiscal de Fibra Danhos y \$275,242,920.89 pesos correspondieron a una devolución de capital. La distribución aprobada se calculó con base en 1,588,318,411 CBFis con derechos económicos en ese momento.

Los CBFIs de Fibra Danhos (DANHOS13.MX en la BMV) cerraron el 2024 con un precio de \$20.06 pesos/CBFI, lo cual representa un decremento del 29.61% con respecto al precio del IPO de \$26.00 por CBFI y un decremento de 4.49% con respecto al precio de cierre del 2023.

Desempeño de nuestros CBFIs al 31 de diciembre de 2024

Últimos cuatro años (trimestral)

Clave de Pizarra: DANHOS13	Precio de cierre (alto)	Precio de cierre (bajo)	Precio de cierre del periodo	Volumen promedio diario (CBFIs)
1T21	\$26.14	\$23.63	\$24.97	1,034,856
2T21	\$26.17	\$22.11	\$24.15	833,708
3T21	\$25.66	\$21.87	\$24.01	615,911
4T21	\$25.91	\$21.36	\$23.52	675,816
1T22	\$25.22	\$21.97	\$23.83	1,230,047
2T22	\$24.90	\$20.52	\$23.23	363,906
3T22	\$24.33	\$22.68	\$23.52	468,320
4T22	\$24.50	\$22.87	\$23.70	672,200
1T23	\$24.98	\$23.47	\$23.99	244,785
2T23	\$24.42	\$21.54	\$21.54	470,016
3T23	\$22.68	\$19.43	\$19.59	1,368,325
4T23	\$21.30	\$19.30	\$20.96	1,257,213
1T24	\$21.84	\$20.17	\$20.28	657,133
2T24	\$21.40	\$19.79	\$19.79	524,329
3T24	\$21.37	\$19.79	\$21.06	2,666,502
4T24	\$21.97	\$19.99	\$20.06	322,102

Últimos seis meses (mensual)

Clave de Pizarra: DANHOS13	Precio de cierre (alto)	Precio de cierre (bajo)	Precio de cierre del periodo	Volumen promedio diario (CBFIs)
jul-24	21.16	19.79	20.44	6,649,002
ago-24	21.37	19.88	19.88	325,629
sep-24	21.06	19.86	21.06	661,588
oct-24	21.60	19.99	21.60	444,282
nov-24	21.97	20.36	21.79	307,402
dic-24	21.89	20.06	20.06	202,404

Últimos cuatro años

Clave de Pizarra: DANHOS13	Precio de cierre (alto)	Precio de cierre (bajo)	Precio de cierre del periodo	Volumen promedio diario (CBFIs)
2021	\$26.17	\$21.36	\$23.10	790,073
2022	\$25.22	\$20.52	\$23.40	683,618
2023	\$24.98	\$19.30	\$20.96	835,085
2024	\$21.97	\$19.79	\$20.06	1,060,455

Denominación del formador de mercado

A la fecha del presente Reporte Anual, Fibra Danhos no cuenta con un formador de mercado.

Duración del contrato con el formador de mercado

A la fecha del presente Reporte Anual, Fibra Danhos no cuenta con un formador de mercado.

Descripción de los servicios que prestará el formador de mercado, así como los términos y condiciones generales de contratación

A la fecha del presente Reporte Anual, Fibra Danhos no cuenta con un formador de mercado.

Descripción general del impacto de la actuación del formador de mercado en los niveles de operación y en los precios de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios con los que opere dicho intermediario

A la fecha del presente Reporte Anual, Fibra Danhos no cuenta con un formador de mercado.

[422000-NBIS3] Administrador del patrimonio del fideicomiso

Historia y desarrollo del administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones:

Grupo Danhos

Fundado en 1976, Grupo Danhos es un grupo desarrollador de bienes raíces mexicano dedicado primordialmente al desarrollo, arrendamiento, operación y administración de centros comerciales, oficinas y proyectos de usos mixtos en la ZMCM. Con más de 45 años de experiencia en el mercado inmobiliario en México, Grupo Danhos es pionero en el desarrollo de proyectos de usos mixtos y oficinas y estuvo entre los primeros que implementaron innovaciones tecnológicas en sus diseños arquitectónicos y operaciones, incluyendo fibra óptica, sistemas de seguridad de primer nivel, y otros software y servicios operacionales de monitoreo avanzados. Grupo Danhos es líder en la ejecución de proyectos complejos que representan retos técnicos, por lo que su experiencia es única, mientras aprovecha las habilidades de su equipo administrativo para identificar y desarrollar exitosamente propiedades que otros no tienen la capacidad o recursos para hacerlo. Grupo Danhos nació cuando los hermanos David y José Daniel decidieron diversificar su negocio de la industria textil a la industria de la construcción, enfocándose principalmente en propiedades de arrendamiento. Salvador Daniel se unió a Grupo Danhos hace aproximadamente 30 años y actualmente actúa como vicepresidente de nuestro Comité Técnico y Director General de nuestro Asesor. Grupo Danhos ha desarrollado más de 2.7 millones de metros cuadrados primordialmente de espacios comerciales y de oficinas de calidad premier, incluyendo también algunos proyectos residenciales selectos. El 8 de octubre de 2013, llevamos a cabo nuestra Oferta Pública Inicial, y como parte de nuestras Operaciones Iniciales Grupo Danhos nos aportó todas sus propiedades icónicas y de calidad premier.

Administradora Fibra Danhos, S.C.

Nuestro Administrador, es una sociedad civil mexicana constituida el 23 de julio de 2013, cuyo objeto principal es la prestación de servicios de asesoría técnica, legal, administrativa y contable, entre otros. El Fideicomiso Fibra Danhos es el beneficiario único de las partes sociales del Administrador.

DSD1, S.C.

Nuestro asesor externo DSD1, S.C., es una sociedad civil mexicana que nos ayudará a formular e implementar nuestras estrategias de inversión y financieras. Nuestro Asesor se constituyó el 23 de julio de 2013, con el único objeto de asistirnos y se dedicará exclusivamente a nuestros asuntos. Adicionalmente, nuestra Empresa de Servicios de Representación lleva a cabo ciertos servicios de mercadotecnia y desarrollo de negocios en nuestro nombre, sujeto a nuestra revisión y supervisión. Nuestro Administrador, nuestro Asesor y nuestra Empresa de Servicios de Representación se dedicarán exclusivamente a nuestros asuntos. Consulte la sección "2. EL FIDEICOMISO, d) Contratos y Acuerdos relevantes, 3) Contrato de Asesoría en Planeación, 4) Contrato de Administración y 5) Contrato de Servicios de Representación."

Las oficinas de Grupo Danhos se encuentran ubicadas en Monte Pelvoux No. 220, Colonia Lomas de Chapultepec, C.P. 11000, Ciudad de México, México, Tel. 52840030.

Actividad Principal:

Grupo Danhos se ha enfocado en desarrollar inmuebles con características atemporales diseñados por arquitectos premiados, y es pionero de innovaciones que se han convertido en estándares de la industria en México. Torre Virreyes es uno de los primeros edificios de oficinas en México en obtener la Certificación LEED Platino, de conformidad con los nuevos estándares establecidos por la U.S. Green Building Council; y nuestras propiedades Parque Lindavista, Reforma 222 y Tereo Parque Central obtuvieron el premio al mejor desarrollo inmobiliario de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios en 2007, 2008 y 2014. Grupo Danhos también ha sido pionero en identificar ubicaciones para nuevos desarrollos e incorporar tecnologías y diseños. Como ejemplo, Parque Delta, uno de nuestros centros comerciales, fue construido en la sede de lo que antes era un estadio de béisbol localizado en una zona consolidada con mucho tráfico y de clase media. Fue el primer centro comercial en la Ciudad de México que combinó una tienda departamental y un supermercado. Desde su apertura Parque Delta ha estado entre los centros comerciales más exitosos en México en términos de número de visitantes, ventas y utilidades de sus arrendatarios por metro cuadrado. Los alrededores han mejorado con nuevos edificios de departamentos, tiendas, hoteles, restaurantes y una línea del Metrobús, un moderno y eficiente sistema de transporte por autobús diseñado para mejorar la movilidad en la Ciudad de México. Grupo Danhos fue el primer desarrollador en México en introducir escaleras eléctricas a los pisos de estacionamiento en centros comerciales y los primeros en introducir un sistema de estacionamiento automatizado en centros comerciales.

Actualmente, Grupo Danhos es propietario de ciertos inmuebles no desarrollados, así como de ciertos inmuebles que actualmente no satisfacen nuestros Criterios de Elegibilidad porque, entre otras razones, dichos inmuebles no se clasifican como comerciales, de oficina o de usos mixtos y/o no son proyectos viables de desarrollo o de redesarrollo.

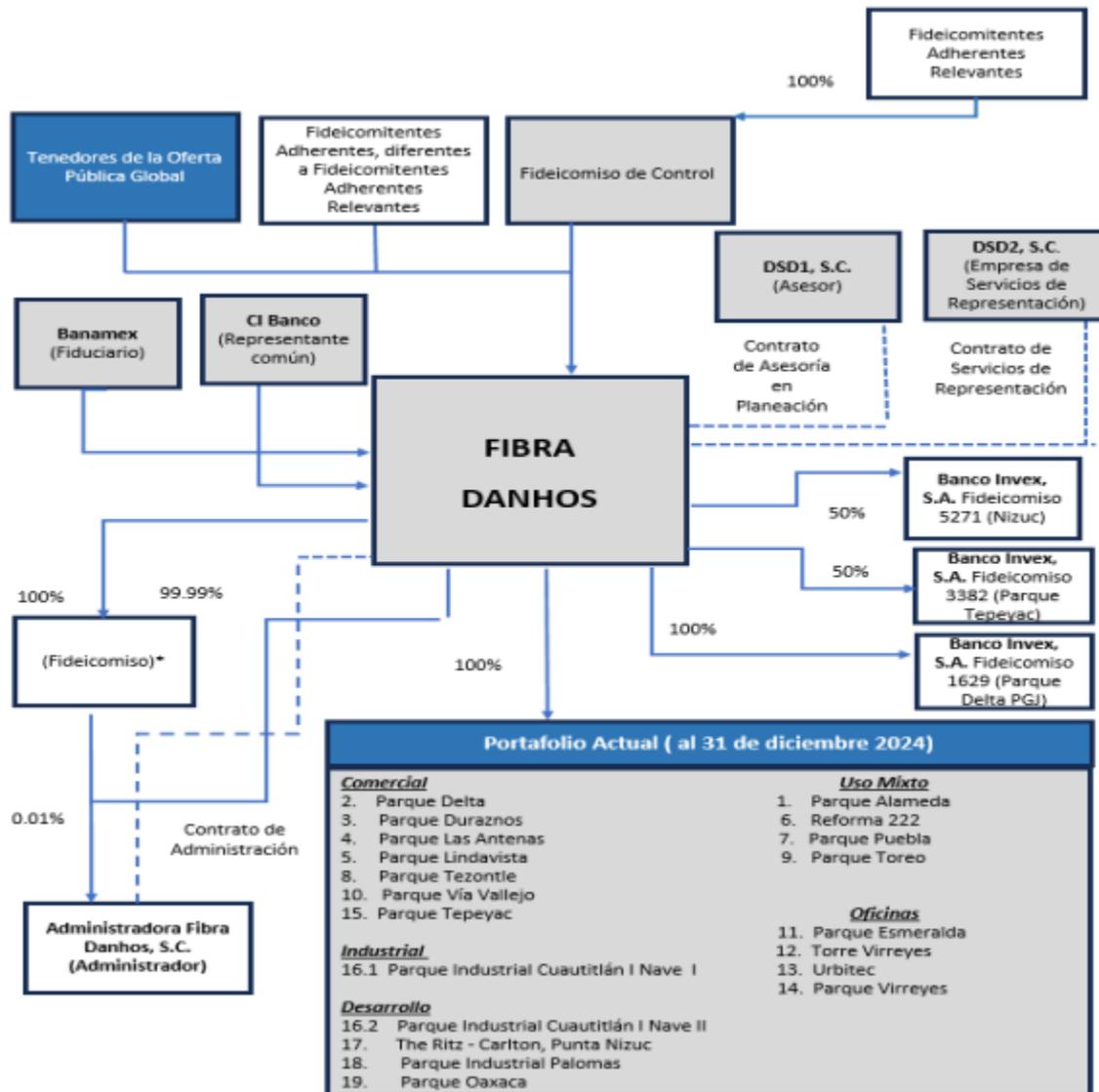
Somos asesorados externamente por nuestro Asesor DSD1, S.C., una sociedad civil mexicana que nos ayudará a formular e implementar nuestras estrategias de inversión y financieras. Nuestro Asesor se constituyó el 23 de julio de 2013, con el único objeto de asistirnos y se dedicará exclusivamente a nuestros asuntos. Adicionalmente, nuestra Empresa de Servicios de Representación lleva a cabo ciertos servicios de mercadotecnia y desarrollo de negocios en nuestro nombre, sujeto a nuestra revisión y supervisión. Nuestro Administrador, nuestro Asesor y nuestra Empresa de Servicios de Representación se dedicarán exclusivamente a nuestros asuntos. Consulte la sección "2. EL FIDEICOMISO, d) Contratos y Acuerdos relevantes, 3) Contrato de Asesoría en Planeación, 4) Contrato de Administración y 5) Contrato de Servicios de Representación."

Recursos Humanos del administrador del patrimonio:

A la fecha de preparación del presente Reporte Anual, Administradora Fibra Danhos, S.C. cuenta con 372 empleados, siendo la totalidad de confianza. Ninguno de los empleados es sindicalizado. Consecuentemente, el Administrador no tiene relación con sindicato alguno.

Estructura corporativa:

La participación del Administrador en nuestra estructura se encuentra descrita por el siguiente esquema:



Procesos Judiciales, administrativos o arbitrales del administrador del patrimonio:

Consulte la sección “1.INFORMACIÓN GENERAL, Resumen Ejecutivo, d) Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales” del presente Reporte Anual.

Administradores y tenedores de los certificados:

Nuestro Administrador fue constituido mediante instrumento público número 35,863 de fecha 23 de julio de 2013, otorgado ante el licenciado Alberto T. Sánchez Colín, notario público número 83 de la Ciudad de México.

La estructura del capital social de nuestro Administrador a la fecha del presente Reporte Anual, se encuentra descrita en la siguiente tabla:

	Socio	Parte Social	Valor de la Parte Social
1.	Fideicomiso Fibra Danhos	1	\$9,999.00
2.	Evercore Casa de Bolsa, S.A de C.V., División Fiduciaria, únicamente en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso identificado con el número F/0151, celebrado con fecha 3 de octubre de 2013, mediante escritura pública número 62,731, otorgada ante la fe de Mildred M. Novelo Rivas, notario público número 27 del Distrito Federal.	1	\$1
TOTAL		2	\$10,000.00

Salvador Daniel fue nombrado administrador único del Administrador, al momento de su constitución, dicho nombramiento continúa vigente a la fecha del presente Reporte Anual. Para consultar el curriculum de Salvador Daniel, favor de remitirse a la Sección "1. INFORMACIÓN GENERAL, Resumen Ejecutivo, g) Nuestra administración".

Respecto al Comité Técnico de Fibra Danhos, este se encuentra integrado como se indica a continuación. Todos los miembros propietarios fueron designados en la Asamblea de Tenedores de fecha 31 de marzo de 2014, salvo por: (i) la señora Blanca Estela Canela Talancón, cuya designación fue ratificada en la Asamblea de Tenedores de fecha 31 de marzo de 2022; y los señores (ii) David Daniel Kabbaz Cherem, (iii) José Daniel Kabbaz Cherem, (iv) Eduardo Moussali Mustrí y (v) Pedro Carlos Aspe Armella, cuya designación fue ratificada y/o aprobada, según sea el caso, en la Asamblea de Tenedores de fecha 20 de marzo de 2024:

Miembro Propietario

David Daniel Kabbaz Chiver
(Presidente)
Salvador Daniel Kabbaz Zaga
David Daniel Kabbaz Cherem
Luis Moussali Mizrahi
Isaac Becherano Chiprut
Blanca Estela Canela Talancón
Lino de Prado Sampedro
Adolfo Kalach Romano
Francisco Gil Díaz (Independiente)
José Antonio Chedraui Obeso (Independiente)
Pilar Aguilar Pariente (Independiente)
Pedro Carlos Aspe Armella (Independiente)

Secretario no Miembro

Michell Nader Schekaibán

Miembro Suplente

Celia Daniel Kabbaz Zaga

Elías Mizrahi Daniel
José Daniel Kabbaz Cherem
Eduardo Moussali Mustri
Gastón Becherano Maya
David Cherem Daniel
María José de Prado Freyre
Rafael Kalach Romano

Suplente del Secretario no Miembro

Ana Paula Telleria Ramírez

Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, a través del Fideicomiso de Control tienen la facultad de Designar al Presidente del Comité Técnico, así como de elegir a la mayoría de los miembros del Comité Técnico, siempre y cuando sean tenedores del 15% (quince por ciento) o más de los CBFIs en circulación. Tal y como se describe e la Sección 2. *EL FIDEICOMISO – e) Administradores – Nuestro Comité Técnico*, la administración de nuestros negocios está encomendada a nuestro Comité Técnico. Para una descripción de las facultades de nuestro Comité Técnico, favor de referirse a la Sección 2. *EL FIDEICOMISO – e) Administradores – Nuestro Comité Técnico*.

Fuera de lo descrito en el párrafo anterior, ninguna empresa, gobierno extranjero ni cualquier Persona pueden imponer directa o indirectamente las decisiones en la Asamblea General de Tenedores o nombrar o destituir a la mayoría de miembros del Comité Técnico o dirigir, directa o indirectamente la administración.

Algunos de los miembros de nuestro Comité Técnico son parientes entre sí, según se describe a continuación:

Miembros del Comité	Parientes Consanguíneos
David Daniel Kabbaz Chiver	Salvador Daniel Kabbaz Zaga (1er grado) Celia Daniel Kabbaz Zaga (1er grado) Elías Mizrahi Daniel (2o grado) David Daniel Kabbaz Cherem (2o grado) José Daniel Kabbaz Cherem (2o grado) David Cherem Daniel (2º grado)
Salvador Daniel Kabbaz Zaga	David Daniel Kabbaz Chiver (1er grado) Celia Daniel Kabbaz Zaga (2o grado) Elías Mizrahi Daniel (3er grado) David Daniel Kabbaz Cherem (1o grado) José Daniel Kabbaz Cherem (1o grado) David Cherem Daniel (3er grado)
Luis Moussali Mizrahi	Eduardo Moussali Stern (1er grado)
Isaac Becherano Chiprut	Gastón Becherano Maya (1er grado)
Lino de Prado Sampedro	María José de Prado Freyre (1er grado)
Adolfo Kalach Romano	Rafael Kalach Romano (2o grado)
Celia Daniel Kabbaz Zaga	David Daniel Kabbaz Chiver (1er grado) Salvador Daniel Kabbaz Zaga (2o grado) Elías Mizrahi Daniel (1er grado) David Daniel Kabbaz Cherem (3er grado) José Daniel Kabbaz Cherem (3er grado) David Cherem Daniel (2o grado)
Elías Mizrahi Daniel	David Daniel Kabbaz Chiver (2o grado) Celia Daniel Kabbaz Zaga (1er grado) Salvador Daniel Kabbaz Zaga (3er grado) David Daniel Kabbaz Cherem (3er grado) José Daniel Kabbaz Cherem (3er grado) David Cherem Daniel (4o grado)

David Daniel Kabbaz Cherem	David Daniel Kabbaz Chiver (2o grado) Celia Daniel Kabbaz Zaga (3er grado) Salvador Daniel Kabbaz Zaga (1o grado) Elías Mizrahi Daniel (3er grado) José Daniel Kabbaz Cherem (3er grado) David Cherem Daniel (3er grado)
Eduardo Moussali Stern	Luis Moussali Mizrahi (1er grado)
Gastón Becherano Maya	Isaac Becherano Chiprut (1er grado)
David Cherem Daniel	David Daniel Kabbaz Chiver (2o grado) José Daniel Kabbaz Cherem (2o grado) Celia Daniel Kabbaz Zaga (2o grado) Salvador Daniel Kabbaz Zaga (3er grado) David Daniel Kabbaz Cherem (4o grado) Elías Mizrahi Daniel (4o grado)
María José de Prado Freyre	Lino de Prado Sampedro (1er grado)
Rafael Kalach Romano	Adolfo Kalach Romano (2o grado)

Contraprestaciones

Los miembros propietarios y sus suplentes no reciben remuneración alguna por el desempeño de sus cargos, mientras que los miembros independientes del Comité Técnico tendrán derecho a recibir una contraprestación anual por el desempeño del cargo de \$400,000.00 M.N. (Cuatrocientos mil Pesos 00/100 Moneda Nacional) pagaderos trimestralmente a partir del 1 de enero de 2018, de conformidad con lo aprobado por la Asamblea de Tenedores de fecha 29 de marzo de 2019 y ratificado por la Asamblea de Tenedores de fecha 5 de julio de 2019, cantidad que podrá incrementarse o reducirse mediante resolución adoptada por la Asamblea de Tenedores.

Durante el ejercicio 2024 el equipo ejecutivo del Administrador recibió una compensación de aproximadamente \$19'393,750.00 (diecinueve millones trescientos noventa y tres mil setecientos cincuenta Pesos 00/100 Moneda Nacional).

Composición del Comité Técnico y del Equipo Directivo

Nuestro Comité Técnico (incluyendo a los suplentes) se encuentra compuesto por:

Mujeres	Hombres
15.0%	85.0%

El Equipo Ejecutivo de nuestro Administrador se encuentra compuesto por:

Mujeres	Hombres
40.0%	60.0%

Tanto nuestra política de inclusión, como los Códigos de Ética se encuentran integrados en los factores y criterios ASG que forma parte de nuestra estrategia de negocios. Los criterios ASG integrados a nuestra administración, incluyendo el Código de Ética deben ser observados tanto por nuestro Comité Técnico, como por el Equipo Ejecutivo de nuestro Administrador.

Tenencia de CBFIs

Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, algunos de los cuales son miembros del Comité Técnico, a través del Fideicomiso de Control son titulares aproximadamente del 40% de los CBFIs en circulación.

A la fecha de preparación y presentación de este Reporte Anual no tenemos conocimiento de que se hayan presentado cambios significativos en los últimos 3 años, en el porcentaje de propiedad mantenido por los principales tenedores.

Comités Auxiliares

Todos los miembros de nuestros Comités de Auditoría y de Prácticas, que se encuentran integrados por los miembros independientes de nuestro Comité Técnico son expertos financieros, con amplia experiencia en materia financiera y contable.

Comité de Auditoría, Comité de Prácticas, Comité de Nominaciones, Comité de innovación y Comité ESG

El Comité Técnico es auxiliado por los siguientes Comités:

Comité de Auditoría

Nuestro Comité Técnico es responsable de designar al Presidente y a los miembros de nuestro Comité de Auditoría. De conformidad con los requisitos de ley, cada uno de los cuatro miembros de nuestro Comité de Auditoría es Miembro Independiente. El Comité de Auditoría adopta las resoluciones por la simple mayoría de sus miembros.

Todos los miembros de nuestro Comité de Auditoría son Miembros Independientes. A la fecha del presente Reporte Anual, nuestro Comité de Auditoría está integrado de la siguiente forma:

Francisco Gil Díaz
José Antonio Chedraui Obeso
Pilar Aguilar Pariente
Pedro Carlos Aspe Armella

Nuestro Comité de Auditoría es responsable, entre otras cosas, de (i) evaluar a nuestros auditores externos y analizar sus informes, (ii) analizar nuestros estados financieros y discutirlos con el personal correspondiente, y con base en ello, determinar si es factible recomendar su aprobación a nuestro Comité Técnico, (iii) informar a nuestro Comité Técnico de su punto de vista en cuanto a nuestros controles internos y sistema de auditoría interna incluyendo cualquier irregularidad detectada, (iv) solicitar y obtener opiniones de expertos independientes, (v) investigar incumplimientos con lineamientos y políticas de operación y contables o con nuestros controles internos o sistema de auditoría interna, (vi) informar a nuestro Comité Técnico de cualquier irregularidad importante que detecte y proponer medidas de corrección, (vii) convocar asambleas de Tenedores de nuestros CBFIs y solicitar que se agreguen asuntos a la orden del día según considere necesario, (viii) verificar el cumplimiento por nuestro Asesor y el Fiduciario con resoluciones de los Tenedores de nuestros CBFIs y del Comité Técnico, (ix) verificar la implementación de mecanismos de control interno y su cumplimiento con la ley aplicable, (x) requerir a nuestro Administrador, nuestra Empresa de Servicios de Representación, al Fiduciario o sus respectivos funcionarios o empleados involucrados en su administración y operación, elaborar informes que describan la preparación de estados financieros, (xi) revisar aumentos a comisiones por asesoría y por las comisiones de la Empresa de Servicios de Representación, y (xii) celebrar reuniones periódicas con los directivos de nuestro Administrador, nuestro Asesor, nuestra Empresa de Servicios de Representación, el Representante Común y el Fiduciario.

Comité de Prácticas

Nuestro Comité Técnico es responsable de designar al Presidente y a los miembros de nuestro Comité de Prácticas. Nuestro Comité de Prácticas adopta sus resoluciones por mayoría de votos. Cada uno de los miembros de nuestro comité de prácticas es un Miembro Independiente. El Comité de Prácticas adopta las resoluciones por la simple mayoría de sus miembros.

Todos los miembros de nuestro Comité de Prácticas son Miembros Independientes. A la fecha del presente Reporte Anual, nuestro Comité de Prácticas está integrado de la siguiente forma:

Francisco Gil Díaz
José Antonio Chedraui Obeso
Pilar Aguilar Pariente
Pedro Carlos Aspe Armella

Nuestro Comité de Prácticas es responsable, entre otras cosas, de (i) proporcionar opiniones a nuestro Comité Técnico con relación a las operaciones en las que nuestro Comité de Prácticas está involucrado con partes relacionadas y los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, (ii) proporcionar opiniones a nuestro Comité Técnico con relación al valor de las operaciones en las que participa nuestro Comité Técnico en el cumplimiento de sus funciones, (iii) hacer recomendaciones a nuestro Comité Técnico sobre los informes que debe solicitar a nuestra Empresa de Servicios de Representación, a nuestro Administrador o al Fiduciario para cumplir con sus funciones, (iv) asesorar a nuestro Comité Técnico en el cumplimiento de sus funciones conforme a nuestro Contrato de Fideicomiso, (v) presentar a nuestro Comité Técnico estudios de mercado relacionados con los sectores a los que pertenecen nuestros activos y bienes, y hacer las recomendaciones que correspondan, (vi) solicitar y obtener opiniones de expertos independientes; y (vii) vigilar que se establezcan los mecanismos y controles que permitan verificar que la contratación o asunción de créditos, préstamos o financiamientos se apeguen a lo dispuesto por el Contrato de Fideicomiso, la Circular Única de Emisoras y demás disposiciones aplicables, y en su caso, informar al Comité Técnico sobre el ejercicio de la facultad de vigilancia y cualquier desviación a lo dispuesto por el Contrato de Fideicomiso, la Circular Única y demás disposiciones aplicables.

Comité de Nominaciones

Nuestro comité de nominaciones es responsable, entre otras cosas, de: (i) buscar, analizar y evaluar candidatos para elección o nombramiento como miembros independientes de nuestro Comité Técnico; (ii) proponer a la asamblea de Tenedores de CBFIs que, en la opinión del comité y con base en la satisfacción de los requisitos de independencia conforme a la Ley del Mercado de Valores, pueden ser miembros independientes de nuestro Comité Técnico, o en su caso, miembros suplentes de dichos miembros independientes y cuando sea procedente, proponer a la asamblea de Tenedores de CBFIs a miembros independientes quienes, en la opinión del comité, deban sustituirse; (iii) monitorear y evaluar todos los asuntos relacionados con la independencia de los miembros independientes de nuestro Comité Técnico, incluyendo cualquier asunto que implique posibles conflictos de interés; (iv) considerar la opinión de nuestro Comité de Auditoría sobre la destitución de miembros de nuestro Comité Técnico cuando emita dicha opinión a la Asamblea de Tenedores de CBFIs; y (v) cualquier otra tarea que les sea asignada por la Asamblea de Tenedores de CBFIs de nuestro Comité Técnico. Nuestro comité de nominaciones sustentará sus nominaciones de miembros independientes de nuestro Comité Técnico certificando, a la satisfacción de la Asamblea de Tenedores de CBFIs, la independencia, experiencia y prestigio profesional de los candidatos, y también considerando que estas personas puedan cumplir sus funciones de libre de conflictos de interés, y sin estar sujetos a intereses personales, patrimoniales o económicos que puedan presentar conflictos con nuestros intereses.

El Comité de Nominaciones se integra por 5 miembros del Comité Técnico, 3 de los cuales son Miembros Independientes, determinados por el propio Comité Técnico. Los 2 miembros restantes son miembros designados por los Fideicomitentes Adherentes. La Asamblea de Tenedores de CBFIs puede, a su discreción, aceptar o rechazar las recomendaciones de nuestro Comité de Nominaciones.

A la fecha del presente Reporte Anual, el comité de nominaciones está integrado de la siguiente forma:

Francisco Gil Díaz
José Antonio Chedraui Obeso
Pilar Aguilar Pariente
David Daniel Kabbaz Chiver
Salvador Daniel Kabbaz Zaga

Comité de Innovación

Con el fin de mantenernos en la vanguardia y seguir destacando en la calidad de nuestro portafolio hemos formalizado el Comité de Innovación, el cual tiene las siguientes responsabilidades, además de las que en su caso determine el Comité Técnico: (i) Conocer y estudiar las recientes tendencias tecnológicas para el beneficio de la Fibra; (ii) Mejorar la experiencia de inquilinos y visitantes a través de la innovación; (iii) Impulsar tecnología vanguardista y eco eficiente.

El Comité de Nominaciones se integra por 3 miembros. A la fecha del presente Reporte Anual, el comité de nominaciones está integrado de la siguiente forma:

Elías Mizrahi Daniel
Jonathan Cherem Daniel
Jorge Serrano Esponda

Comité de ESG

Con el fin de demostrar nuestro compromiso y su relevancia en las operaciones de la compañía, hemos formalizado el Comité ESG para gestionar de manera institucional y más oportuna los riesgos y las oportunidades relacionadas al Cambio Climático. El Comité de ESG tiene las siguientes responsabilidades, además de las que en su caso determine el Comité Técnico; (i) Evaluar la eficacia de los procesos de gestión de riesgo de Fibra Danhos en temas ambientales, sociales y de gobernanza; (ii) Validar la estrategia ESG de Fibra Danhos, teniendo en consideración los riesgos y las oportunidades identificados en el análisis de materialidad; (iii) Vigilar el cumplimiento de los objetivos y reportar trimestralmente al Comité Técnico los hallazgos; (iv) Revisar periódicamente los informes de seguimiento por parte del área interna de ESG y (v) Brindar recomendaciones sobre el desempeño de Fibra Danhos con respecto a los referentes en el sector.

El Comité de ESG se integra por 4 miembros. A la fecha del presente Reporte Anual, el comité de nominaciones está integrado de la siguiente forma:

Blanca Estela Canela Talancón
Jorge Serrano Esponda
Jonathan Cherem Daniel
Pilar María Aguilar Parinete

Tenedores Relevantes

A la fecha de presentación del presente Reporte Anual, el único beneficiario de más del 10% de los CBFIs en circulación es el Fideicomiso de Control, cuyo fiduciario es Evercore Casa de Bolsa, S.A. de C.V., División Fiduciaria.

Consejeros de la empresa [Sinopsis]

Independientes [Miembro]

Gil Díaz Francisco			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2025-03-31			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
2025	Miembro Propietario Independiente	NA	<10%
Información adicional			
Fue presidente de Telefónica México, empresa global de telecomunicaciones, de Avancia, empresa efectista subsidiaria de ACS y estuvo al frente de Avantel, una empresa mexicana de telecomunicaciones. El señor Gil ha desempeñado diversas funciones en el sector público mexicano, incluyendo la de Secretario de Hacienda y miembro de la Junta de Gobierno del Banco de México. En 2005 recibió de la revista The Banker (una publicación del Financial Times) un reconocimiento como el "Secretario de Finanzas del Año para las Américas". Es presidente del consejo asesor de EXI, empresa mexicana de infraestructura. Ha impartido cátedra en el Instituto Tecnológico de México (ITAM), institución que le otorgó el grado de Profesor Emérito y el Doctorado Honoris Causa; también ha impartido clases en la Universidad Iberoamericana; en la Universidad Panamericana, en el Colegio de México y en la Universidad Nacional Autónoma de México. Ha impartido conferencias en diversas universidades y foros internacionales, y ha publicado extensamente investigaciones sobre aspectos económicos en libros y revistas de circulación internacional. El señor Gil es licenciado en Economía por el ITAM y tiene maestría y doctorado en Economía por la Universidad de Chicago.			

Chedraui Obeso José Antonio				
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)		
Hombre		Propietario		
Designación [Sinopsis]				
Fecha de designación				
2025-03-31				
Período por el cual fueron electos		Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
2025		Miembro Propietario Independiente	NA	<10%
Información adicional				
Es un empresario mexicano que desde 1965 ocupó el cargo de Director General y, a partir de 1988, funge como presidente del Consejo de Administración de Grupo Comercial Chedraui. También ha sido presidente del Consejo de Administración de la Asociación Nacional de Tiendas de Autoservicio y Departamentales (ANTAD). Durante su trayectoria empresarial, ha sido consejero de diversas instituciones bancarias y financieras, incluyendo Banamex, Banco BCH, Bancomer, Banca Serfin, Banco de Oriente, Operadora de Bolsa y Grupo Financiero Inbursa. Actualmente es consejero de algunas compañías privadas. Cursó estudios de Administración de Empresas en el Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM), redondeando su preparación empresarial con diversos programas de desarrollo ejecutivo: Alta Dirección (AD-1) en el Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas, Liderazgo y Productividad en el Colegio de Graduados.				

Aguilar Pariente Pilar				
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)		
Mujer		Propietario		
Designación [Sinopsis]				
Fecha de designación				
2025-03-31				
Período por el cual fueron electos		Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
2025		Miembro Propietario Independiente	NA	<10%
Información adicional				
Es consejera independiente e inversionista para empresas de alto crecimiento, y funge como consejera independiente en empresas públicas y privadas en México. En el sector de venture capital, ha sido inversionista ángel y participante en comités de inversión. Inició su carrera en el área de consultoría, trabajó para McKinsey & Company como asociada en proyectos para los sectores de energía y transporte en México y Brasil, y para Bain and Company como Directora de Desarrollo de Talento. De 2011 a 2016 dirigió Endeavor México, organización dedicada a apoyar a emprendedores de alto impacto y, de esta forma, contribuir al crecimiento económico del país. Es coautora de cuatro libros sobre emprendedores, La nueva cara de México, y colaboró con el IPADE en el libro Hacerlo bien y hacer el bien. Ha participado como conferencista y panelista en el Women's Forum Global Meeting y en TEDx, entre otros. A partir de 2018, ha sido jurado en el premio EY Entrepreneur of the Year en México. Es ingeniera química por la Universidad Iberoamericana, con maestría en Negocios (MBA) por la Universidad de Texas en Austin.				

Aspe Armella Pedro Carlos				
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)		
Hombre		Propietario		
Designación [Sinopsis]				
Fecha de designación				
2025-03-31				
Período por el cual fueron electos		Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
2025		Miembro Propietario Independiente	NA	<10%
Información adicional				
Estudió su Licenciatura en Economía en el ITAM (1974) y respaldado por las becas Fulbright y CONACYT obtuvo su PhD en Economía en el MIT (1978) en los Estados Unidos. Con más de cuatro décadas de trayectoria, ha trabajado en los sectores académico, público y privado. En el ámbito académico, fue Director del Departamento de Economía del ITAM (1978) y fundador de su Maestría en Economía (1980), donde ha sido profesor por varias décadas. En el sector público, fundó y presidió el INEGI (1983) y ocupó cargos clave en el Gobierno Federal: Subsecretario y Secretario de Programación y Presupuesto (1987) y Secretario de Hacienda (1988-1994). Durante su gestión, impulsó reformas estructurales como la entrada de México al GATT y la OCDE, el equilibrio presupuestal, la renegociación de la deuda externa, la privatización de empresas, el TLCAN y la autonomía del Banco de México (1994). En el sector privado, fundó Protego (1996), uno de los primeros bancos de inversión en México, que se fusionó con Evercore Partners y se listó en la NYSE. Fue Co-Presidente de Evercore (2006-2017) y fundador y presidente de Volaris (2005-2013), hasta su colocación en la bolsa de Nueva York. Actualmente, es Presidente de Cinuk y participa en instituciones sin fines de lucro como EPIC-LAB y Becas Beristain del ITAM, FUNED y el Museo Memoria y Tolerancia, además de ser miembro fundador del North American Forum.				

No Independientes [Miembro]

Canela Talancón Blanca				
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)		
Mujer		Propietario		
Designación [Sinopsis]				
Fecha de designación				
2025-03-31				
Período por el cual fueron electos		Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
2025		Miembro Propietario	NA	<10%
Información adicional				
Colabora en Grupo Danhos desde 1988 y funge como Directora Ejecutiva de Administradora Fibra Danhos desde de la colocación de Fibra Danhos como empresa pública en octubre de 2013. A lo largo de su trayectoria ha tenido roles directivos y de alta gerencia en áreas de Administración, Planeación Financiera, Tesorería, Planeación Fiscal, Contabilidad y Comercialización. Blanca se integró al Comité Técnico de Fibra Danhos en 2021. Participa activamente en diversas organizaciones incluyendo la AMEFIBRA, donde se desempeñó como Tesorero en el periodo de 2014 a 2018; Mujeres Poderosas Forbes de 2019 a la fecha; del Consejo Consultivo Metropolitano de CitiBanamex de 2020 a la fecha, así como del Consejo de HSBC México. Tiene una licenciatura en Contaduría Pública por el Instituto Politécnico Nacional (ESCA), una maestría en Finanzas por el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey y cuenta con diversos cursos de				

especialización en México y en el extranjero incluyendo diplomados en alta dirección y fiscal.

de Prado Sampedro Lino

Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)		
Hombre	Propietario		
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2025-03-31			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
2025	Miembro Propietario	NA	<10%
Información adicional			
<p>Empresario de gran relevancia en México, quien es Presidente del Consejo de Administración de Zara México desde 1992 y cuya participación ha robustecido el crecimiento de la marca en territorio mexicano. Ha sido reconocido como uno de los "300 Líderes más influyentes de México" y ha recibido diversos distintivos por sus méritos de carácter civil así como por sus excepcionales canales de interlocución para la promoción y el enlace de diversas compañías españolas en México. Cuenta con amplia experiencia en el sector de Alimentos y Bebidas y participa en la cadena de restaurantes El Bajío; es miembro del Consejo de Administración de Recórcholis, empresa de entretenimiento infantil y familiar, y de Redegal, firma especializada en marketing digital. Ha participado en el desarrollo del portafolio de oficinas y usos mixtos de Fibra Danhos, particularmente en Torre Virreyes y Tereo Parque Central, y es miembro del Comité Técnico desde 2013. Es contador público con especialidad en temas fiscales por la Escuela Bancaria y Comercial, y en 2009 fue reconocido como alumno distinguido por los méritos logrados.</p>			

Kalach Romano Adolfo

Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)		
Hombre	Propietario		
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2025-03-31			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
2025	Miembro Propietario	NA	<10%
Información adicional			
<p>Responsable de la producción textil en cuatro empresas en el Grupo Kaltex, una empresa dedicada a varios segmentos en el negocio textil durante 17 años; es Socio Fundador de Avante Textil, empresa textil, en la que desempeñó el cargo de Director de Tejido y Acabado durante 13 años; y también tiene amplia experiencia en el sector inmobiliario, en el que desde 1984 se ha dedicado a la promoción, construcción y administración de centros de distribución categoría "AAA" con aproximadamente 1,000,000 de metros cuadrados construidos y ha incursionado a partir del 2004 en el sector hotelero con la construcción de aproximadamente 62,000 metros cuadrados. Es Contador Público egresado de la Universidad Iberoamericana.</p>			

Daniel Kabbaz Zaga Celia

Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)		
Mujer	Suplente		
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2025-03-31			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
2025	Miembro Propietario	NA	<10%
Información adicional			

Mizrahi Daniel Elias

Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)		
Hombre	Suplente		
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2025-03-31			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
2025	Miembro Propietario	NA	<10%
Información adicional			

Daniel Kabbaz Cherem José

Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)		
Hombre	Suplente		
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2025-03-31			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
2025	Miembro Propietario	NA	<10%
Información adicional			

Moussali Mustri Eduardo			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Suplente	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2025-03-31			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
2025	Miembro Propietario	NA	<10%
Información adicional			

Becherano Maya Gastón			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Suplente	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2025-03-31			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
2025	Miembro Propietario	NA	<10%
Información adicional			

Cherem Daniel David			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Suplente	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2025-03-31			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
2025	Miembro Propietario	NA	<10%
Información adicional			

de Prado Freyre María José			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Suplente	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2025-03-31			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
2025	Miembro Propietario	NA	<10%
Información adicional			

Kalach Romano Rafael			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Suplente	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2025-03-31			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
2025	Miembro Propietario	NA	<10%
Información adicional			

Daniel Kabbaz Chiver David			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2025-03-31			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
2025	Presidente	NA	<10%
Información adicional			

Uno de los socios fundadores de Grupo Danhos, con más de 47 años de experiencia en el desarrollo y la administración de activos inmobiliarios icónicos y de calidad premier, así como en adquisiciones y financiamiento de proyectos inmobiliarios y en la gestión de riesgos. Reconocido por su integridad y méritos profesionales, fue presidente y actualmente forma parte del Consejo Consultivo de Presidentes de la Comunidad Monte Sinaí Judía de México y ha tenido puestos clave en diversas instituciones y organizaciones de la comunidad judía nacional e internacional, incluyendo el de Gobernador de la Universidad de Tel Aviv en 1990. Participa activamente en actividades filantrópicas atendiendo temas de educación, salud y deporte; además es miembro de los "300 líderes más influyentes de México", reconocimiento otorgado por la publicación Líderes Mexicanos, por su visión inmobiliaria y capacidad de transformar el entorno de las comunidades donde se ubican sus desarrollos. Cuenta con estudios de Arquitectura en la Universidad Nacional Autónoma de México.

Daniel Kabbaz Zaga Salvador				
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)		
Hombre		Propietario		
Designación [Sinopsis]				
Fecha de designación				
2025-03-31				
Periodo por el cual fueron electos		Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
2025		Vicepresidente	NA	<10%
Información adicional				
Cuenta con más de 32 años de experiencia en bienes raíces, incluyendo diseño, desarrollo y administración de desarrollos de usos mixtos de calidad premier. Antes de incorporarse a Grupo Danhos en 1993, Salvador Daniel realizó diversos proyectos arquitectónicos en la Ciudad de México. Su capacidad de concebir proyectos innovadores y sustentables en zonas urbanas de alta densidad poblacional y su habilidad en la gestión y dirección de los desarrollos ha sido clave en el crecimiento del portafolio de activos de Fibra Danhos, que se considera como referente inmobiliario del mercado mexicano. Ha sido reconocido por sus habilidades empresariales y solvencia moral, desempeñado diversos cargos y participando en actividades filantrópicas en la Comunidad Monte Sinaí Judía de México. También ha demostrado su liderazgo en el sector, ocupó la Presidencia de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios (ADI) y actualmente es presidente de la Asociación Mexicana de Fibras (AMEFIBRA). Además, es miembro de los "300 líderes más influyentes de México", reconocimiento otorgado por la publicación Líderes Mexicanos. Es licenciado en Arquitectura por la Universidad Anáhuac del Norte, y cursó estudios de maestría en Administración de Empresas Inmobiliarias y Constructoras en la Universidad de Madrid.				

Daniel Kabbaz Cherem David				
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)		
Hombre		Propietario		
Designación [Sinopsis]				
Fecha de designación				
2025-03-31				
Periodo por el cual fueron electos		Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
2025		Miembro Propietario	NA	<10%
Información adicional				
Desde 2021, ha colaborado en Grupo Danhos, donde su capacidad de análisis le ha permitido desarrollar una carrera sobresaliente. Desde el comienzo de su trayectoria en la institución, se ha desempeñado en diversos puestos permitiéndole gestionar proyectos inmobiliarios de gran envergadura en múltiples sectores, combinando su formación académica en finanzas con su experiencia en el sector inmobiliario.				

Moussali Mizrahi Luis				
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)		
Hombre		Propietario		
Designación [Sinopsis]				
Fecha de designación				
2025-03-31				
Periodo por el cual fueron electos		Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
2025		Miembro Propietario	NA	<10%
Información adicional				
Es vicepresidente del Grupo Vitrocoat, empresa líder en la fabricación de recubrimientos industriales en el continente americano con plantas productivas en México, Norteamérica y Sudamérica, que cuentan con certificado en ISO 14000 (gestión ambiental) e ISO 9000 (gestión de calidad). El señor Moussali es experto en administración de cadenas de suministro, lo cual le permite realizar compras de forma eficiente a proveedores de los cinco continentes. Cuenta con 20 años de experiencia como socio e inversionista en proyectos inmobiliarios comerciales, industriales y de oficinas. Participa como Consejero de BBVA desde 2018. Es licenciado en administración financiera por el Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM).				

Becherano Chiprut Isaac				
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)		
Hombre		Propietario		
Designación [Sinopsis]				
Fecha de designación				
2025-03-31				
Periodo por el cual fueron electos		Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
2025		Miembro Propietario	NA	<10%
Información adicional				
Es socio director de Grupo Inmobiliario Diana, empresa inmobiliaria en los segmentos comercial, de oficinas y residencial; socio fundador y director general de Orotec Internacional, empresa líder en la fabricación de joyería fina en México; socio director de Becherano y Asociados S.C. firma de asesoría financiera y planeación de negocios; y socio fundador y miembro del Consejo de Administración de Sunny Fields, empresa dedicada a la agroindustria protegida de alta tecnología, enfocada en el mercado de exportación. El señor Becherano es contador público por la Universidad Anáhuac del Norte.				

Directivos relevantes del administrador [Miembro]

Canela Talancón Blanca				
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)		
Mujer		Propietario		
Designación [Sinopsis]				
Fecha de designación		Tipo de asamblea		
2025-03-31		Asamblea Anual de Tenedores		
Periodo por el cual fueron electos		Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
2025		Directora Ejecutiva del Administrador	NA	<10%
Información adicional				
Colabora en Grupo Danhos desde 1988 y funge como Directora Ejecutiva de Administradora Fibra Danhos desde de la colocación de Fibra Danhos como empresa pública en octubre de 2013. A lo largo de su trayectoria ha tenido roles directivos y de alta gerencia en áreas de Administración, Planeación Financiera, Tesorería, Planeación Fiscal, Contabilidad y Comercialización. Blanca se integró al Comité Técnico de Fibra Danhos en 2021. Participa activamente en diversas organizaciones incluyendo la AMEFIBRA, donde se desempeñó como Tesorero en el periodo de 2014 a 2018; Mujeres Poderosas Forbes de 2019 a la fecha; del Consejo Consultivo Metropolitano de CitiBanamex de 2020 a la fecha, así como del Consejo de HSBC México. Tiene una licenciatura en Contaduría Pública por el Instituto Politécnico Nacional (ESCA), una maestría en Finanzas por el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey y cuenta con diversos cursos de especialización en México y en el extranjero incluyendo diplomados en alta dirección y fiscal.				

Gamboa de Buen Jorge				
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)		
Hombre		Propietario		
Designación [Sinopsis]				
Fecha de designación		Tipo de asamblea		
2025-03-31		Asamblea Anual de Tenedores		
Periodo por el cual fueron electos		Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
2025		Director de Desarrollo de Negocios del Administrador	NA	<10%
Información adicional				
Es el Director de Desarrollo de Negocios de nuestro Asesor y de nuestro Administrador. Se unió a Grupo Danhos en 2000, y tiene más de 46 años de experiencia en temas inmobiliarios. Previo a unirse a Grupo Danhos, era Coordinador General de Reordenación Urbana del Departamento del Distrito Federal. Asimismo, cuenta con una Maestría en Planificación Urbana por el Politécnico de Oxford, Inglaterra; y ha sido Profesor de Urbanismo en diversas universidades nacionales de reconocido prestigio. Es licenciado en Arquitectura por la Universidad Iberoamericana.				

Serrano Esponda Jorge				
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)		
Hombre		Propietario		
Designación [Sinopsis]				
Fecha de designación		Tipo de asamblea		
2025-03-31		Asamblea Anual de Tenedores		
Periodo por el cual fueron electos		Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
2025		Director de Finanzas del Administrador	NA	<10%
Información adicional				
Es el Director de Finanzas (CFO) de nuestro Administrador desde Agosto de 2015. Ha desarrollado una carrera profesional exitosa y ascendente. Durante los últimos años se desempeñó como Subdirector de Banca Corporativa en Grupo Financiero Inbursa y como responsable de la Relación con Inversionistas de Grupo Carso. En su labor como Subdirector de Banca Corporativa de Inbursa tuvo la oportunidad de estructurar una gran cantidad de operaciones financieras y de crédito en diversos sectores económicos, entre ellos, de manera importante en el sector inmobiliario. Como responsable de la Relación con Inversionistas de Grupo Carso, acumuló experiencia en la labor de comunicación con inversionistas tanto locales como internacionales. Es Ingeniero Industrial por la Universidad Iberoamericana y cuenta con una Maestría en Administración de Empresas (MBA) del Stern School of Business de la Universidad de Nueva York.				

de Corcuera Pérez Fernando				
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)		
Hombre		Propietario		
Designación [Sinopsis]				
Fecha de designación		Tipo de asamblea		
2025-03-31		Asamblea Anual de Tenedores		
Periodo por el cual fueron electos		Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
2025		Director de Operaciones del Administrador	NA	<10%
Información adicional				
Es el Director de Operaciones de nuestro Administrador. Con más de 32 años de experiencia en el área de operaciones y 13 años en el ramo inmobiliario, Fernando de Corcuera ha participado en la fusión de empresas de Telecomunicaciones, así como en la planeación, desarrollo y puesta en operación de complejos inmobiliarios como centros comerciales, oficinas y de usos mixtos. En el 2017 se unió a grupo Danhos para ocupar el puesto de Director de Operaciones. Cuenta con un curso de Centros Comerciales del ICSC, es Licenciado en Administración y cursó la Maestría en Administración de Empresas (MBA) de La Universidad Internacional de la Rioja España.				

relevantes:

Porcentaje total de mujeres como directivos relevantes:	40
--	----

relevantes:

Porcentaje total de hombres miembros de Comité Técnico:	85
--	----

Técnico:

Porcentaje total de mujeres miembros de Comité Técnico:	15
--	----

Técnico:

Cuenta con programa o política de inclusión laboral:	No
---	----

Descripción de la política o programa de inclusión laboral

En el tema social, priorizamos la diversidad, la equidad y la inclusión en nuestra cultura corporativa y prácticas de contratación, tal como lo establece nuestra Política de Diversidad e inclusión. Durante 2024 avanzamos en el compromiso de aumentar para 2034 al menos a 45% la proporción de mujeres en puestos de toma de decisión, logrando alcanzar 41%, considerando niveles gerenciales y directivos.

Continuamos con nuestro programa integral de equidad de género que abarca la actualización de políticas, capacitación a colaboradores, un sistema de medición y monitoreo, y la alineación con estándares internacionales, incluyendo los Principios de Empoderamiento de la Mujeres del Pacto Mundial y ONU Mujeres.

Atendiendo nuestro propósito de asegurar el cumplimiento, la promoción y la difusión de los derechos humanos, tal como establecen los Principios Rectores para Empresas y Derechos Humanos de las Naciones Unidas. En 2024 iniciamos el desarrollo de un plan de acción que atienda los riesgos relacionados con posibles vulneraciones a los derechos humanos en las operaciones y actividades de nuestros inmuebles, con el propósito de prevenir, erradicar o mitigar cualquier conducta que pudiera poner en riesgo algún derecho humano.

La relación con nuestros grupos de interés también ocupa un lugar importante en las políticas de Fibra Danhos. Procuramos darles una atención puntual y mantener un diálogo transparente y específico a través de diversas vías, lo cual nos permite comprender sus expectativas e intereses y fortalecer nuestros niveles de credibilidad y confianza.

Tenedores [Sinopsis]**Tenedores beneficiarios de más del 10% de los CBFIs [Miembro]**

Evercore Casa de Bolsa, S.A de C.V., División Fiduciaria 10	
Tenencia (en %)	
Información adicional	

Subcomités [Sinopsis]

Independientes [Miembro]

Francisco Gil Díaz	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Comité de Auditoría / Comité de Prácticas / Comité de Nominaciones
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)
2025-03-31	Asamblea Anual de Tenedores
Periodo por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
2025	Hombre
Información adicional	
<p>Fue presidente de Telefónica México, empresa global de telecomunicaciones, de Avancia, empresa efectista subsidiaria de ACS y estuvo al frente de Avantel, una empresa mexicana de telecomunicaciones. El señor Gil ha desempeñado diversas funciones en el sector público mexicano, incluyendo la de Secretario de Hacienda y miembro de la Junta de Gobierno del Banco de México. En 2005 recibió de la revista The Banker (una publicación del Financial Times) un reconocimiento como el "Secretario de Finanzas del Año para las Américas". Es presidente del consejo asesor de EXI, empresa mexicana de infraestructura. Ha impartido cátedra en el Instituto Tecnológico de México (ITAM), institución que le otorgó el grado de Profesor Emérito y el Doctorado Honoris Causa; también ha impartido clases en la Universidad Iberoamericana; en la Universidad Panamericana, en el Colegio de México y en la Universidad Nacional Autónoma de México. Ha impartido conferencias en diversas universidades y foros internacionales, y ha publicado extensamente investigaciones sobre aspectos económicos en libros y revistas de circulación internacional. El señor Gil es licenciado en Economía por el ITAM y tiene maestría y doctorado en Economía por la Universidad de Chicago.</p>	

José Antonio Chedraui Obeso	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Comité de Auditoría / Comité de Prácticas / Comité de Nominaciones
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)
2025-03-31	Asamblea Anual de Tenedores
Periodo por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
2025	Hombre
Información adicional	
<p>Es un empresario mexicano que desde 1965 ocupó el cargo de Director General y, a partir de 1988, funge como presidente del Consejo de Administración de Grupo Comercial Chedraui. También ha sido presidente del Consejo de Administración de la Asociación Nacional de Tiendas de Autoservicio y Departamentales (ANTAD). Durante su trayectoria empresarial, ha sido consejero de diversas instituciones bancarias y financieras, incluyendo Banamex, Banco BCH, Bancomer, Banca Serfin, Banco de Oriente, Operadora de Bolsa y Grupo Financiero Inbursa. Actualmente es consejero de algunas compañías privadas. Cursó estudios de Administración de Empresas en el Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM), redondeando su preparación empresarial con diversos programas de desarrollo ejecutivo: Alta Dirección (AD-1) en el Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas, Liderazgo y Productividad en el Colegio de Graduados.</p>	

Pilar Aguirre Pariente	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Comité de Auditoría / Comité de Prácticas / Comité de Nominaciones/Comité de ESG
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)
2025-03-31	Asamblea Anual de Tenedores
Periodo por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
2025	Mujer
Información adicional	
<p>Es consejera independiente e inversionista para empresas de alto crecimiento, y funge como consejera independiente en empresas públicas y privadas en México. En el sector de venture capital, ha sido inversionista ángel y participante en comités de inversión. Inició su carrera en el área de consultoría, trabajó para McKinsey & Company como asociada en proyectos para los sectores de energía y transporte en México y Brasil, y para Bain and Company como Directora de Desarrollo de Talento. De 2011 a 2016 dirigió Endeavor México, organización dedicada a apoyar a emprendedores de alto impacto y, de esta forma, contribuir al crecimiento económico del país. Es coautora de cuatro libros sobre emprendedores, La nueva cara de México, y colaboró con el IPADE en el libro Hacerlo bien y hacer el bien. Ha participado como conferencista y panelista en el Women's Forum Global Meeting y en TEDx, entre otros. A partir de 2018, ha sido jurado en el premio EY Entrepreneur of the Year en México. Es ingeniera química por la Universidad Iberoamericana, con maestría en Negocios (MBA) por la Universidad de Texas en Austin.</p>	

Pedro Carlos Aspe Armella	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Comité de Auditoría / Comité de Prácticas
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)
2025-03-31	Asamblea Anual de Tenedores
Periodo por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
2025	Hombre
Información adicional	
<p>Estudió su Licenciatura en Economía en el ITAM (1974) y respaldado por las becas Fulbright y CONACYT obtuvo su PhD en Economía en el MIT (1978) en los Estados Unidos. Con más de cuatro décadas de trayectoria, ha trabajado en los sectores académico, público y privado. En el ámbito académico, fue Director del Departamento de Economía del ITAM (1978) y fundador de su Maestría en Economía (1980), donde ha sido profesor por varias décadas. En el sector público, fundó y presidió el INEGI (1983) y ocupó cargos clave en el Gobierno Federal: Subsecretario y Secretario de Programación y Presupuesto (1987) y Secretario de Hacienda (1988-1994). Durante su gestión, impulsó reformas estructurales como la entrada de México al GATT y la OCDE, el equilibrio presupuestal, la renegociación de la deuda externa, la privatización de empresas, el TLCAN y la autonomía del Banco de México (1994). En el sector privado, fundó Protego (1996), uno de los primeros bancos de inversión en México, que se fusionó con Evercore Partners y se listó en la NYSE. Fue Co-Presidente de Evercore (2006-2017) y fundador y presidente de Volaris (2005-2013), hasta su colocación en la bolsa de Nueva York. Actualmente, es Presidente de Cinuk y participa en instituciones sin fines de lucro como EPIC-LAB y Becas Beristain del ITAM, FUNED y el Museo Memoria y Tolerancia, además de ser miembro fundador del North American Forum.</p>	

No Independientes [Miembro]

David Daniel Kabbaz Chiver	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Comité de Nominaciones
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)
2025-03-31	Asamblea Anual de Tenedores
Periodo por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
2025	Hombre
Información adicional	
Uno de los socios fundadores de Grupo Danhos, con más de 47 años de experiencia en el desarrollo y la administración de activos inmobiliarios icónicos y de calidad premier, así como en adquisiciones y financiamiento de proyectos inmobiliarios y en la gestión de riesgos. Reconocido por su integridad y méritos profesionales, fue presidente y actualmente forma parte del Consejo Consultivo de Presidentes de la Comunidad Monte Sinaí Judía de México y ha tenido puestos clave en diversas instituciones y organizaciones de la comunidad judía nacional e internacional, incluyendo el de Gobernador de la Universidad de Tel Aviv en 1990. Participa activamente en actividades filantrópicas atendiendo temas de educación, salud y deporte; además es miembro de los "300 líderes más influyentes de México", reconocimiento otorgado por la publicación Líderes Mexicanos, por su visión inmobiliaria y capacidad de transformar el entorno de las comunidades donde se ubican sus desarrollos. Cuenta con estudios de Arquitectura en la Universidad Nacional Autónoma de México.	

Salvador Daniel Kabbaz Zaga	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Comité de Nominaciones
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)
2025-03-31	Asamblea Anual de Tenedores
Periodo por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
2025	Hombre
Información adicional	
Cuenta con más de 32 años de experiencia en bienes raíces, incluyendo diseño, desarrollo y administración de desarrollos de usos mixtos de calidad premier. Antes de incorporarse a Grupo Danhos en 1993, Salvador Daniel realizó diversos proyectos arquitectónicos en la Ciudad de México. Su capacidad de concebir proyectos innovadores y sustentables en zonas urbanas de alta densidad poblacional y su habilidad en la gestión y dirección de los desarrollos ha sido clave en el crecimiento del portafolio de activos de Fibra Danhos, que se considera como referente inmobiliario del mercado mexicano. Ha sido reconocido por sus habilidades empresariales y solvencia moral, desempeñado diversos cargos y participando en actividades filantrópicas en la Comunidad Monte Sinaí Judía de México. También ha demostrado su liderazgo en el sector, ocupó la Presidencia de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios (ADI) y actualmente es presidente de la Asociación Mexicana de Fibras (AMEFIBRA). Además, es miembro de los "300 líderes más influyentes de México", reconocimiento otorgado por la publicación Líderes Mexicanos. Es licenciado en Arquitectura por la Universidad Anáhuac del Norte, y cursó estudios de maestría en Administración de Empresas Inmobiliarias y Constructoras en la Universidad de Madrid.	

Elias Mizrahi Daniel	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Comité de Innovación
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)
2025-03-31	Asamblea Anual de Tenedores
Periodo por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
2025	Hombre
Información adicional	

Jonathan Cherem Daniel	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Comité de Innovación/Comité de ESG
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)
2025-03-31	Asamblea Anual de Tenedores
Periodo por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
2025	Hombre
Información adicional	

Jorge Serrano Esponda	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Comité de Innovación/Comité de ESG
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)
2025-03-31	Asamblea Anual de Tenedores
Periodo por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
2025	Hombre
Información adicional	
Es el Director de Finanzas (CFO) de nuestro Administrador desde Agosto de 2015. Ha desarrollado una carrera profesional exitosa y ascendente. Durante los últimos años se desempeñó como Subdirector de Banca Corporativa en Grupo Financiero Inbursa y como responsable de la Relación con Inversionistas de Grupo Carso. En su labor como Subdirector de Banca Corporativa de Inbursa tuvo la oportunidad de estructurar una gran cantidad de operaciones financieras y de crédito en diversos sectores económicos, entre ellos, de manera importante en el sector inmobiliario. Como responsable de la Relación con Inversionistas de Grupo Carso, acumuló experiencia en la labor de comunicación con inversionistas tanto locales como internacionales. Es Ingeniero Industrial por la Universidad Iberoamericana y cuenta con una Maestría en Administración de Empresas (MBA) del Stern School of Business de la Universidad de Nueva York.	

[425000-NBIS3] Información financiera del fideicomiso

Información financiera seleccionada del fideicomiso:

Este Reporte Anual incluye nuestros estados financieros consolidados auditados y notas respectivas por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022 e Informe de los auditores independientes del 24 de marzo de 2024. La información está basada en la información financiera de Fibra Danhos por el período comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022.

Nuestros Estados Financieros contenidos en el presente Reporte Anual, están denominados en pesos mexicanos salvo que se indique lo contrario. Nuestros Estados Financieros Consolidados fueron auditados por nuestro auditor externo, Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited.

Las siguientes tablas muestran un resumen de los Estados Financieros Auditados. Este resumen deberá ser leído en conjunto con nuestros Estados Financieros Auditados incluidos en el presente Reporte Anual.

Nuestros estados financieros consolidados auditados y notas respectivas se encuentran en el Anexo A del presente Reporte: Estados consolidados de posición financiera

Estados consolidados de posición financiera
Al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022
(En pesos)

Activos	2024	2023	2022
<i>Activo circulante:</i>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 490,697,420	\$ 892,211,182	\$ 291,665,368
Rentas por cobrar y otras	692,972,015	580,727,849	660,403,583
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	4,542,075	2,873,453	-
Impuestos por recuperar, (al 31 de diciembre 2024, 2023 y 2022, incluye \$206,461,005, \$ 315,607,687 y \$468,757,978 de IVA por recuperar.	291,261,042	479,729,904	473,046,517
Pagos anticipados, principalmente anticipo a proveedores de obra y depósitos en garantía	<u>330,003,182</u>	<u>191,206,202</u>	<u>28,249,017</u>
Total de activo circulante	\$ 1,809,467,091	\$ 2,146,748,590	\$ 1,453,364,485
<i>Activo no circulante:</i>			
Propiedades de inversión	73,227,266,875	69,726,379,452	67,975,844,867
Activos por derechos de uso	13,535,878	18,584,680	23,617,134
Inversión en negocio conjunto	347,374,940	219,021,538	-
Cuentas por cobrar a largo plazo	190,798,049	-	-
Otros activos	5,842,168	5,504,634	10,374,599
Maquinaria y equipo	17,443,710	22,586,130	29,228,642
Impuesto sobre la renta diferido de subsidiaria	<u>16,598,148</u>	<u>10,326,869</u>	<u>7,056,989</u>
Total de activo no circulante	<u>73,818,859,768</u>	<u>70,002,403,303</u>	<u>68,046,122,231</u>
Total de activo	\$75,628,326,859	\$ 72,149,151,893	\$ 69,499,486,716
Pasivos y patrimonio			
<i>Pasivo circulante:</i>			
Pasivo financiero a corto plazo	\$ 1,350,000,000	\$ -	\$ -
Intereses por pagar del pasivo financiero	102,756,258	326,358,341	224,529,430
Contraprestación única	249,815,802	195,249,380	221,920,768
Cuentas por pagar y gastos acumulados	506,582,819	158,117,863	150,908,274
Rentas cobradas por anticipado	73,577,186	27,405,448	39,097,831
Cuentas por pagar a partes relacionadas	226,828,886	215,703,689	220,469,465
Impuestos por pagar	114,110,269	97,091,021	104,887,751
Pasivo por arrendamiento a corto plazo	<u>7,189,216</u>	<u>6,356,180</u>	<u>5,631,775</u>
Total de pasivo circulante	2,630,580,436	1,026,281,922	967,445,294
<i>Pasivo no circulante:</i>			
Pasivo financiero a largo plazo	7,978,664,844	7,971,509,381	6,039,651,877
Contraprestación única	631,283,745	610,116,738	628,392,600
Depósitos en garantía de los arrendatarios	510,418,418	441,589,417	442,228,150
Obligaciones laborales	35,407,828	27,991,749	25,013,753
Pasivo por arrendamiento a largo plazo	<u>11,413,657</u>	<u>18,260,653</u>	<u>23,596,542</u>
Total de pasivo no circulante	<u>9,167,188,492</u>	<u>9,069,467,938</u>	<u>7,158,882,922</u>
Total de pasivo	11,797,768,928	10,095,749,860	8,126,328,216
<i>Patrimonio de los fideicomitentes:</i>			
Aportaciones de los fideicomitentes	38,910,317,320	39,408,412,581	40,357,897,963
Utilidades retenidas	22,384,606,374	20,036,051,590	18,672,214,597
Recompra de certificados	(168,090,485)	(168,090,485)	(168,090,485)
Otras partidas integrales	<u>9,526,912</u>	<u>(2,663,437)</u>	<u>(2,917,069)</u>
Participación controladora	61,136,360,121	59,273,710,249	58,859,105,006
Participación no controladora	<u>2,694,197,810</u>	<u>2,779,691,784</u>	<u>2,514,053,494</u>
Total de patrimonio	<u>63,830,557,931</u>	<u>62,053,402,033</u>	<u>61,373,158,500</u>
Total de pasivos y patrimonio de los fideicomitentes	\$ 75,628,326,859	\$ 72,149,151,893	\$ 69,499,486,716

Estados consolidados de utilidades integrales
Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022
(En pesos)

	2024	2023	2022
Ingreso por renta fija	\$ 4,368,808,547	\$ 4,028,710,185	\$ 3,677,187,246
Ingreso por renta variable	487,150,097	383,004,971	278,811,850
Ingreso por contraprestación única	245,094,981	241,171,937	255,895,758
Ingreso por estacionamientos	535,897,323	513,488,396	407,643,219
Ingreso por mantenimiento y publicidad	<u>1,137,697,825</u>	<u>1,022,613,574</u>	<u>893,537,020</u>
	6,774,648,773	6,188,989,063	5,513,075,093
Comisión por asesoría	696,239,087	675,079,374	653,679,469
Comisión por servicios de representación	134,813,039	121,860,142	111,446,786
Gastos administrativos	164,655,522	149,522,812	119,759,036
Gastos de operación y mantenimiento	1,107,708,110	1,055,304,477	875,278,783
Impuesto predial	209,718,708	188,830,334	159,549,276
Seguros	56,534,390	51,598,205	44,875,114
Ingresos financieros	(61,211,493)	(57,646,022)	(28,830,179)
Gastos financieros	630,118,660	630,463,982	404,941,767
Fluctuación cambiaria - Neta	(52,217,733)	25,239,939	5,925,040
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión	(557,028,530)	(118,601,563)	(62,921,007)
Impuestos a la utilidad de subsidiaria	1,013,862	4,288,064	9,954,416
Participación en resultados en negocios conjuntos	<u>1,267,622</u>	<u>2,510,950</u>	<u>-</u>
Utilidad neta del año consolidada	4,443,037,529	3,460,538,369	3,219,416,592
Utilidad atribuible a:			
Participación controladora	4,201,211,086	3,309,204,020	2,839,273,649
Participación no controladora	<u>241,826,443</u>	<u>151,334,349</u>	<u>380,142,943</u>
Utilidad neta del año consolidada	4,443,037,529	3,460,538,369	3,219,416,592
(Ganancia) pérdidas actuariales por obligaciones laborales, neto de impuestos diferidos	<u>12,190,349</u>	<u>253,632</u>	<u>(30,950)</u>
Utilidad integral consolidada	<u>4,455,227,878</u>	<u>3,460,792,001</u>	<u>3,219,385,642</u>
Utilidad integral por CBFi básica y diluida (pesos)	\$ <u>2.7973</u>	\$ <u>2.1289</u>	\$ <u>1.8594</u>

Estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes
Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2024, 2023, y 2022
(En pesos)

	Patrimonio	Utilidades retenidas	Recompra de CBFIS	Otras partidas de (pérdida) utilidad integral	Total de la participación controladora	Participación no controladora	Total
Saldos al 1 de enero de 2022	\$41,387,649,750	\$17,709,095,237	\$(168,090,485)	\$(2,886,119)	\$58,925,768,383	\$1,563,603,094	\$60,489,371,477
Incremento al patrimonio por capitalización de pagos por comisión de asesoría	629,635,330	-	-	-	629,635,330	-	629,635,330
Reembolso de patrimonio	(1,659,387,117)	-	-	-	(1,659,387,117)	-	(1,659,387,117)
Distribución de dividendos	-	(1,876,154,289)	-	-	(1,876,154,289)	-	(1,876,154,289)
Aportación de participación no controladora	-	-	-	-	-	630,520,100	630,520,100
Disminución de participación no controladora	-	-	-	-	-	(60,212,643)	(60,212,643)
Utilidad integral:							
Utilidad neta del año consolidada	-	2,839,273,649	-	-	2,839,273,649	380,142,943	3,219,416,592
Pérdidas actuariales por obligaciones laborales	-	-	-	(30,950)	(30,950)	-	(30,950)
	-	2,839,273,649	-	(30,950)	2,839,242,699	380,142,943	3,219,385,642
Saldos al 31 de diciembre de 2022	40,357,897,963	18,672,214,597	(168,090,485)	(2,917,069)	58,859,105,006	2,514,053,494	61,373,158,500
Incremento al patrimonio por capitalización de pagos por comisión de asesoría	619,328,394	-	-	-	619,328,394	-	619,328,394
Reembolso de patrimonio	(1,568,813,776)	-	-	-	(1,568,813,776)	-	(1,568,813,776)
Distribución de dividendos	-	(1,945,367,027)	-	-	(1,945,367,027)	-	(1,945,367,027)
Aportación de participación no controladora	-	-	-	-	-	186,529,573	186,529,573
Disminución de participación no controladora	-	-	-	-	-	(72,225,632)	(72,225,632)
Utilidad integral:							
Utilidad neta del año consolidada	-	3,309,204,020	-	-	3,309,204,020	151,334,349	3,460,538,369
Ganancias actuariales por obligaciones laborales	-	-	-	253,632	253,632	-	253,632
	-	3,309,204,020	-	253,632	3,309,457,652	151,334,349	3,460,792,001
Saldos al 31 de diciembre de 2023	39,408,412,581	20,036,051,590	(168,090,485)	(2,663,437)	59,273,710,249	2,779,691,784	62,053,402,033
Incremento al patrimonio por capitalización de pagos por comisión de asesoría	481,361,098	-	-	-	481,361,098	-	481,361,098
Reembolso de patrimonio	(979,456,359)	-	-	-	(979,456,359)	-	(979,456,359)
Distribución de dividendos	-	(1,852,656,302)	-	-	(1,852,656,302)	-	(1,852,656,302)
Disminución de participación no controladora	-	-	-	-	-	(327,320,417)	(327,320,417)
Utilidad integral:							
Utilidad neta del año consolidada	-	4,201,211,086	-	-	4,201,211,086	241,826,443	4,443,037,529
Ganancias actuariales por obligaciones laborales	-	-	-	12,190,349	12,190,349	-	12,190,349
	(498,095,261)	2,384,554,784	-	12,190,349	1,862,650,682	(85,493,974)	1,777,155,898
Saldos al 31 de diciembre de 2024	\$38,910,317,320	\$22,384,606,374	\$(168,090,485)	__\$9,526,912	\$61,136,360,121	\$2,694,197,810	\$63,830,557,931

*Estados consolidados de flujos de efectivo***Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022****(En pesos)**

	2024	2023	2022
Flujos de efectivo de actividades de operación:			
Utilidad neta consolidada	\$ 4,443,037,529	\$3,460,538,369	\$3,219,416,592
Ajustes a la utilidad:			
Impuestos a la utilidad de subsidiaria	1,013,862	4,288,064	9,954,416
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión en operación	(557,028,530)	(118,601,563)	(62,921,007)
Comisión por asesoría liquidada mediante instrumentos de patrimonio	696,239,087	675,079,374	629,635,330
Obligaciones laborales	6,988,005	3,872,815	3,457,833
Participación en resultados en negocios conjuntos	1,267,622	2,510,950	
Depreciación de maquinaria y equipo	6,898,020	9,021,794	9,702,759
Depreciación arrendamiento derecho de uso	5,415,995	5,367,036	5,322,425
Amortización licencia	-	2,298,210	2,373,870
Comisiones por apertura de línea de crédito revolvente	-	8,076,389	3,990,769
Ingresos financieros	(61,211,493)	(57,646,022)	(28,830,179)
Gastos financieros	622,963,197	624,758,973	400,272,795
Amortización de gastos de emisión de deuda	7,155,463	5,705,009	4,668,971
Total	5,172,738,757	4,625,269,398	4,197,044,574
Cambios en el capital de trabajo:			
(Incremento) disminución en:			
Rentas por cobrar y otras	(441,839,195)	(88,786,085)	(23,848,776)
Cuentas por cobrar partes relacionadas	(1,668,622)	(2,873,453)	-
Impuestos por recuperar	188,468,862	(6,683,387)	(168,349,715)
Incremento (disminución) en:			
Cuentas por pagar y gastos acumulados	345,036,980	(12,015,479)	150,639,215
Rentas cobradas por anticipado	45,891,738	(11,692,382)	(429,135)
Contraprestación única	75,733,428	(44,947,250)	122,712,711
Depósitos de los arrendatarios	68,829,001	(638,734)	28,570,052
Impuestos por pagar	15,845,989	(15,354,674)	6,091,815
Cuentas por pagar a partes relacionadas	(203,752,794)	(60,516,756)	19,651,066
Flujo neto de efectivo generado en actividades de operación	5,265,284,144	4,381,761,198	4,332,081,807
Flujos de efectivo de actividades de inversión:			
Adquisición de propiedades de inversión	(2,779,003,017)	(1,582,756,415)	(1,410,096,022)
Adquisición de otros activos	(337,533)	-	(4,596,421)
Adquisición de maquinaria y equipo	(1,755,600)	(2,379,282)	(11,965,024)
Pago por inversión en negocio conjunto	(129,621,024)	(221,532,488)	-
Intereses recibidos	61,211,493	57,646,022	28,830,179
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	(2,849,505,681)	(1,749,022,163)	(1,397,827,288)

	2024	2023	2022
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:			
Préstamos obtenidos de terceros	1,500,000,000	5,015,000,000	1,655,000,000
Pago de deuda	(150,000,000)	(3,075,000,000)	(1,325,000,000)
Pago de Comisiones de Deuda	-	-	(10,000,000)
Gastos pagados por emisión de pasivo financiero	-	(13,847,505)	-
Reembolso de patrimonio	(979,456,359)	(1,568,813,776)	(1,659,387,117)
Pagos de arrendamiento	(6,381,153)	(5,659,657)	(5,481,272)
Intereses pagados por arrendamiento financiero	(1,721,978)	(2,106,174)	(2,363,228)
Distribución de dividendos	(1,852,656,302)	(1,945,367,027)	(1,876,154,289)
Aportaciones de la participación no controladora en Fideicomiso Invex 3382 (Parque Tepeyac)	-	186,529,573	630,520,100
Disminución de la participación no controladora en Fideicomiso Invex 3382	(327,320,417)	(72,225,632)	(60,212,643)
Intereses pagados del pasivo financiero e intereses capitalizados	<u>(999,764,659)</u>	<u>(550,703,023)</u>	<u>(601,365,847)</u>
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento	<u>(2,817,300,868)</u>	<u>(2,032,193,221)</u>	<u>(3,254,444,297)</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo:			
Aumento (disminución) neto en efectivo, equivalentes de efectivo	(401,522,405)	600,545,814	(320,189,777)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	<u>892,211,182</u>	<u>291,665,368</u>	<u>611,855,145</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	<u>490,688,777</u>	<u>892,211,182</u>	<u>291,665,368</u>
Partidas que no requirieron flujo:			
Adquisición de Inmueble	\$ -	\$ 5,504,635	\$ -
Comisión por asesoría liquidada mediante instrumentos de patrimonio	<u>481,361,098</u>	<u>619,328,394</u>	<u>629,635,330</u>
Total de partidas que no requieren flujo	<u>\$ 481,361,098</u>	<u>\$ 624,833,029</u>	<u>\$ 629,635,330</u>

Informe de créditos relevantes del fideicomiso:

Colocación de Certificados de Deuda

El 4 de julio de 2016, mediante oficio número 153/105728/2016, la CNBV autorizó el establecimiento de un programa de colocación de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios de deuda hasta por un monto de ocho mil millones de pesos, de

largo plazo y con carácter de revolvente, mismo que fue previamente aprobado por la Sesión del Comité Técnico de fecha 26 de abril de 2016. La estructura del Programa permite hacer emisiones de certificados bursátiles fiduciarios (deuda) denominados en UDIs o en Pesos.

El 20 de octubre de 2021, mediante oficio número 153/10026997/2021, la CNBV autorizó el establecimiento de un programa de colocación de certificados bursátiles fiduciarios de deuda hasta por un monto de ocho mil millones de pesos, de largo plazo y con carácter de revolvente, mismo que fue previamente aprobado por la Sesión del Comité Técnico de fecha 27 de octubre de 2020. La estructura del Segundo Programa permite hacer emisiones de certificados bursátiles fiduciarios (deuda) denominados en UDIs o en Pesos.

El 11 de julio de 2016, el 10 de julio de 2017 y el 18 de agosto de 2023 respectivamente, fueron llevadas a cabo las emisiones de los Certificados de Deuda 16, de los Certificados de Deuda 17 y de los Certificados de Deuda 23L, al amparo del Programa (Danhos 16 y Danhos17) y del Segundo Programa (Danhos 23L). Al momento de este reporte únicamente se había emitido \$2,500'000,000.00 (Dos mil quinientos millones de pesos 00/100 M.N.) al amparo del Segundo Programa, el cual está autorizado por hasta \$8,000'000,000.00 (ocho mil millones de Pesos 00/100 M.N.).

De conformidad con los documentos de la emisión de los Certificados de Deuda 16, de los Certificados de Deuda 17 y de los Certificados de Deuda 23L, el Fiduciario, en su carácter de emisor de dichos Certificados de Deuda, asumió durante la vigencia de los títulos, entre otras, las siguientes obligaciones de hacer y de no hacer, mismas que constan en los títulos que amparan los certificados antes mencionados:

1. Proporcionar a la CNBV, a la BMV y al público en general, la información a que se refiere el Artículo 33 de la Circular Única de Emisoras.
2. Realizar todos los actos para o tendientes a mantener la exigibilidad y validez de los títulos que amparan las emisiones y del Fideicomiso Fibra Danhos.
3. Realizar los pagos de principal e intereses de los Certificados de Deuda conforme a los calendarios de pago establecidos en los Suplementos Informativos de los Certificados de Deuda.
4. Cumplir en tiempo y forma con las obligaciones establecidas a su cargo en el Fideicomiso Fibra Danhos y en los demás documentos de las emisiones.
5. Realizar todos los actos necesarios para o tendientes a conservar los derechos prerrogativas, permisos, contratos, licencias, concesiones o autorizaciones de que sea titular y que sean relevantes para la realización de sus actividades, conforme al Fideicomiso Fibra Danhos, a la Legislación Aplicable y en consideración de los requerimientos del negocio del Fideicomiso Fibra Danhos.
6. Proporcionar al Administrador, al Comité Técnico, así como al Representante Común, estados financieros del Fideicomiso que constan de un balance general, un estado de resultados y una balanza de comprobación de saldos, así como estados de cuenta mensuales dentro de los 20 (veinte) Días Hábiles siguientes al fin de cada mes calendario, respecto de los bienes que sean parte del Patrimonio del Fideicomiso, así como cualesquiera inversiones respecto de los mismos.
7. Permitir el acceso al Representante Común y al Administrador, para que por su conducto los mismos sean puestos a disposición de las Agencias Calificadoras, a todos los documentos e información en su poder derivado o relacionado con el Programa y las emisiones realizadas bajo el mismo y que pueda entregarse conforme a la ley.
8. Responder civilmente por daños y perjuicios que cause por el incumplimiento de las obligaciones a su cargo asumidas en términos del Programa y las emisiones realizadas al amparo del mismo.
9. El Fiduciario deberá proporcionar a la BMV, en lo conducente, por medio de la persona que éste designe por escrito, la información a que se refiere la disposición 4.033.00 y la Sección Segunda del Capítulo Quinto del Título Cuarto del Reglamento Interior de la BMV que le corresponda, respecto del Patrimonio del Fideicomiso, así como su conformidad para que, en caso de incumplimiento, le sean aplicables las medidas disciplinarias y correctivas a través de los órganos y procedimientos disciplinarios que se establecen en el Título Décimo Primero del Reglamento Interior de la BMV. El Comité Técnico, deberá vigilar y procurar que el Fiduciario cumpla con la obligación establecida en este inciso y proporcione a la BMV en lo conducente la información referida

10. Divulgación y Entrega de Información:

10.1 Deberá divulgar al público inversionista, a través de los medios establecidos por la Legislación Aplicable, en las fechas que señale la Circular Única de Emisoras, un ejemplar completo de los estados financieros del Fideicomiso Fibra Danhos al fin de cada trimestre y cualquier otra información que el Fiduciario deba divulgar al público trimestralmente conforme a la Circular Única de Emisoras incluyendo, sin limitación, un documento en el que se informe sobre la exposición del Fiduciario a instrumentos financieros derivados al cierre del trimestre más reciente anterior.

10.2 Deberá divulgar al público inversionista, a través de los medios establecidos por la Legislación Aplicable, en las fechas que señale la Circular Única de Emisoras, un ejemplar completo de los estados financieros auditados del Fideicomiso Fibra Danhos y cualquier otra información que el Fiduciario deba divulgar al público anualmente conforme a la Circular Única de Emisoras.

10.3 Deberá entregar al Representante Común, dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes a la fecha en que se entreguen los estados financieros trimestrales mencionados en el inciso 10.1 anterior correspondientes a los tres primeros trimestres y los estados financieros auditados anuales a que se refiere el inciso 10.2 anterior, respectivamente, un certificado firmado por un funcionario autorizado indicando el cumplimiento de las obligaciones "Obligaciones de Dar, Hacer y No Hacer" establecidas en el presente a la fecha de dichos estados financieros.

11. Grado y Prelación de Pago (*pari passu*). Hará que sus obligaciones al amparo de los Certificados de Deuda constituyan en todo momento obligaciones quirografarias, directas y no subordinadas a su cargo y tengan en todo momento una prelación de pago equivalente (*pari passu*) respecto de cualquier obligación quirografaria del Fiduciario, presente o futura, salvo por las preferencias establecidas por ministerio de ley.

12. Existencia:

12.1. Deberá conservar su existencia legal y mantenerse como negocio en marcha y realizar todos aquellos actos que sean necesarios a fin de que, en todo momento, sea reconocida como una Fibra y le sea aplicable el régimen fiscal que para dichos fideicomisos se establece en la Ley del Impuesto sobre la Renta o mantener cualquier otro régimen jurídico aplicable a entidades dedicadas al negocio inmobiliario permitido en términos de la legislación mexicana que en cualquier momento la mayoría de los miembros del Comité Técnico del Fideicomiso (con el voto favorable de todos los miembros independientes) pudiera considerar conveniente a los intereses del Emisor.

12.2. Deberá mantener su contabilidad, registros y libros de conformidad con las IFRS o cualesquiera otras normas permitidas conforme a las disposiciones legales aplicables a las emisoras de valores en México.

12.3. Deberá mantener vigentes todas las autorizaciones, permisos, licencias o concesiones necesarias para el buen funcionamiento y explotación de sus actividades, salvo por aquellas autorizaciones, permisos, licencias o concesiones que, de no mantenerse vigentes, no afecten de manera adversa y significativa las operaciones o la situación financiera del Fideicomiso Fibra Danhos

12.4. Mantenimiento de Propiedades. Deberá realizar o hacer que se realicen todos los actos que sean necesarios o convenientes para mantener sus principales propiedades en buenas condiciones y en buen estado operativo. Asimismo, el Fiduciario deberá realizar o hacer que se realicen el mantenimiento, reparaciones y mejoras necesarias en sus propiedades, a fin de que la operación de su negocio en dichas propiedades pueda llevarse a cabo en forma adecuada.

13. Seguros. Deberá contratar con compañías de seguros de reconocido prestigio, seguros adecuados para sus operaciones y bienes, en términos y condiciones (incluyendo, sin limitación, riesgos cubiertos y montos asegurados) similares a los seguros que actualmente tienen contratados y que han contratado en el pasado.

14. Consolidación, Fusión o Venta de Activos. No podrá fusionarse, consolidar sus activos con otras entidades ni, directa o indirectamente, transferir, transmitir, vender, o enajenar sus activos y bienes, a menos que se cumpla con las condiciones siguientes:

- 14.1** si el Fiduciario es la entidad fusionada, que la fusionante asuma las obligaciones del Fiduciario al amparo de los Certificados Bursátiles;
- 14.2** una vez que surta efectos la operación correspondiente no ocurra una Causa de Vencimiento Anticipado al amparo de los Certificados Bursátiles;
- 14.3** se cumpla con el Periodo Mínimo de Inversión;
- 14.4** se tengan invertidos en inmuebles los activos del Fideicomiso Fibra Danhos, considerando los porcentajes mínimos establecidos por las disposiciones aplicables para mantener el régimen de Fibra; y
- 14.5** el Fiduciario entregue al Representante Común una opinión legal y un certificado firmado por un Funcionario Autorizado señalando que dicha operación cumple con lo previsto en los incisos 14.1, 14.2, 14.3 y 14.4 anteriores.
- 15.** Impuestos. Pagaré o hará que se paguen, sujeto a su régimen fiscal, todos los impuestos, derechos y demás contribuciones fiscales que establezcan las leyes o autoridades fiscales sobre sus ingresos o propiedades, en el entendido que el Emisor, al no ser experto fiscal, podrá dar cumplimiento a dichas obligaciones fiscales a través de asesores contables y fiscales. Lo anterior excepto en los casos en que las obligaciones fiscales estén siendo impugnadas de buena fe por medio de procedimientos adecuados, siempre y cuando el Emisor haya mantenido las reservas apropiadas correspondientes.

Línea de Crédito Revolvente

El 21 de diciembre de 2015 formalizamos el establecimiento de una línea de crédito sin garantías, revolvente y comprometida por un monto de \$1,500 millones de pesos y con vigencia de hasta 4 años. Adicionalmente, el 19 de junio de 2017 firmamos una ampliación del monto de línea comprometida a \$2,000 millones de pesos y una extensión de vigencia al 20 de diciembre de 2020. Adicionalmente el 22 de marzo de 2022 se llevó a cabo la firma del cuarto convenio modificatorio en el cual determina una ampliación de la vigencia con terminación el 25 de marzo de 2026, así como una cláusula que determina la línea como sustentable. Adicionalmente, el 30 de mayo de 2023 firmamos una ampliación del monto de línea comprometida a \$3,000 millones de pesos. El establecimiento de la línea de crédito garantiza para el mediano plazo, la disponibilidad de fondos en condiciones de mercado.

Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación (fideicomiso):

La presente sección de comentarios y análisis de nuestros resultados de operación deben ser leídos conjuntamente con los estados financieros y sus notas adjuntos al presente Reporte Anual:

Ingresos

Durante el 2024, el Ingreso Total Operativo fue de \$6,775 millones de pesos, lo que representa un incremento de 9.5% con respecto a 2023. Este incremento obedece, principalmente a tres factores predominantes. El primero, al incremento en actividad económica, reflejado en un aumento en la afluencia de nuestros inmuebles generando incrementos en Rentas Variables e ingresos por estacionamiento. En segundo lugar, un incremento generalizado en los porcentajes de ocupación de nuestros centros comerciales.

Del total de ingresos operativos de Fibra Danhos, la Renta Fija representó aproximadamente el 64.5%, la Renta Variable 7.2%, el ingreso por Contraprestaciones Únicas 3.6%, los ingresos por estacionamiento 7.9% y los ingresos por mantenimiento, operación y publicidad representaron aproximadamente 16.8%.

El ingreso por Renta Fija alcanzó \$4,369 millones de pesos durante 2024, lo que representa un incremento anual de 8.4% con respecto al 2023. Este incremento se atribuye, principalmente, al incremento de ocupación de los centros comerciales.

Los ingresos por renta variable fueron de \$487 millones de pesos durante 2024, lo que representa un incremento anual de 27.2% en relación al 2023. Este incremento responde, principalmente, a un incremento en la actividad económica. En cuanto a las contraprestaciones únicas (contables) sumaron \$245 millones de pesos durante 2024, lo que representa incremento anual de 1.6% con respecto al 2023.

El ingreso por estacionamiento de Fibra Danhos alcanzó \$536 millones de pesos en 2024, lo que representa un incremento anual de 4.4% con respecto al 2023. Este incremento es explicado por el aumento observado en la afluencia vehicular en nuestros inmuebles. El ingreso por mantenimiento, operación, publicidad y otros alcanzó \$1,138 millones de pesos en 2024, lo que representa un incremento anual de 11.3% con respecto a lo observado en 2023. Este incremento se explica, principalmente, por el incremento observado en la afluencia de nuestros inmuebles comparado vs 2023.

Gastos

El total de gastos operativos fue de \$2,370 millones de pesos durante 2024, lo que representa incremento de 5.7% contra 2023. Del total de gastos operativos, los gastos de operación, mantenimiento, publicidad y otros representaron aproximadamente el 47.7%, la comisión por asesoría el 29.4%, la comisión por servicios de representación el 5.7%, gastos de la administración el 6.9%, el gasto de impuesto predial el 8.9% y el gasto de seguros el 2.4%.

Los gastos de operación, mantenimiento, publicidad y otros alcanzaron \$1,107.7 millones de pesos en 2024, lo que representa un incremento anual de 5.0%. Este incremento se explica en su mayoría, por el aumento en el salario mínimo, el cual genera un impacto directo en los salarios de las plantillas de trabajadores relacionadas con mantenimiento y seguridad.

Comisión por asesoría y por servicios de representación: La comisión por asesoría y la comisión por servicios de representación sumaron \$696.2 millones de pesos y \$134.8 millones de pesos, respectivamente, lo que representa un incremento de 3.1% y de 10.6% respectivamente con respecto a 2023. El incremento en la comisión por asesoría se debe, en mayor medida, al incremento generalizado en la valuación de las propiedades de nuestro portafolio, de acuerdo a lo establecido en el Contrato de Asesoría en Planeación.

El incremento en la comisión por servicios de representación se explica principalmente por el incremento en ingresos cobrados y facturados, derivado del incremento en la actividad económica en general, que sirven como base para el cálculo de dicha comisión.

Los gastos de administración, que principalmente incluyen los honorarios pagados a nuestros asesores contables, legales y fiscales, así como a valuadores independientes, sumaron \$164.7 millones de pesos en el ejercicio 2024.

Los gastos relacionados con predial y seguros alcanzaron \$209.7 millones de pesos y \$56.5 millones de pesos en 2024, respectivamente. El incremento en el pago del predial de aproximadamente 11.1%. En el caso de los seguros, se observa un incremento en el pago de primas de aproximadamente 9.6%.

Otros Ingresos (Gastos)

Ingresos financieros, gastos financieros y ganancia cambiaria (neta): Los ingresos por productos financieros sumaron \$61.2 millones de pesos en el ejercicio 2024, derivado principalmente de la inversión del balance de efectivo en títulos de renta fija. En ese mismo periodo, los gastos financieros (contables) sumaron \$630.1 millones de pesos, mientras que la ganancia cambiaria fue de \$52.2 millones de pesos, derivada principalmente de la apreciación del peso con respecto al dólar por los importes de la cobranza en dólares.

Los impuestos a la utilidad de la subsidiaria corresponden al Administrador, que es una entidad que declara y entera impuestos. En el ejercicio 2024, los impuestos a la utilidad de la subsidiaria sumaron \$1.0 millón de pesos.

Los ajustes al valor razonable de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2024 fueron por \$557.0 millones de pesos. Estos ajustes se derivan de los avalúos realizados por peritos independientes que determinan el valor de mercado con base en avalúos de nuestras Propiedades de Inversión anualmente con ajustes trimestrales.

NOI, EBITDA, Utilidad Neta, FFO y AFFO

Ingreso neto operativo: El ingreso neto operativo alcanzó \$5,265.9 millones de pesos en 2024, lo que representa un incremento anual de 10.4% con respecto a 2023. El margen neto operativo, excluyendo el ingreso por contraprestaciones únicas, fue de 76.9% para 2024, mayor al margen reportado en 2023 de 76.2%.

El EBITDA alcanzó \$4,405.0 millones de pesos en 2024, lo que representa un incremento anual de 11.6% con respecto a 2023. El margen de EBITDA fue de 65.0%, mayor al 63.8% reportado en 2023.

La utilidad neta, el FFO y el AFFO de Fibra Danhos para 2024 sumaron \$4,443.0 millones de pesos, \$3,570.4 millones de pesos, y \$4,220.6 millones de pesos, respectivamente. Estas cifras representan variaciones de 28.4%, 9.3% y 6.5%, respectivamente, con respecto a los resultados obtenidos en 2023.

Pesos	2024	2023
Utilidad neta	4,443,037,529	3,460,538,369
Ganancia cambiaria neta	97,532,200	(38,806,918)
Ajuste al valor razonable de las propiedades - Neto	557,028,530	118,601,563
Estimación de cuenta incobrable	(25,044,948)	(35,096,563)
Participación no controladora	241,826,443	151,334,349
Estimación de cuenta incobrable	(1,267,622)	(2,510,950)
FFO	3,570,427,681	3,267,016,889
Contraprestación Única neta	66,314,461	(35,631,183)
Rentas anticipadas neto	43,289,540	(5,602,733)
Renta lineal neto	(69,380,803)	(23,760,796)
Predial y seguros por devengar neto	488,196	1,988,208
Recuperación de Costo Activo		79,386,431
Comisión por asesoría y representación neto	609,445,810	678,781,976
AFFO	4,220,584,886	3,962,178,792

Distribuciones en efectivo

Debido a la sólida generación de flujo proveniente de nuestro portafolio en operación durante el 2024, Fibra Danhos alcanzó un AFFO de \$4,220.6 millones de pesos, que representan un AFFO por CBFi con derechos económicos de \$2.67 pesos. Con el objetivo de materializar nuestro plan de crecimiento, y con la firme intención de mantener una saludable mezcla de deuda y flujo de efectivo en la financiación de nuestros proyectos, nuestro Comité Técnico determinó una política de distribución trimestral fija de Ps 0.45 por CBFi comenzando a partir tercer trimestre de 2023, siempre en apego a la legislación correspondiente. Con lo anterior, nuestros inversionistas tendrán clara visibilidad de los flujos de dividendos programados para dicho periodo. La decisión de nuestro Comité implica una distribución para el 2024 de Ps 1.80 por CBFi, permitiéndonos ejecutar el plan de desarrollo.

Resultados de la operación del fideicomiso:

La presente sección de comentarios y análisis de nuestros resultados de operación deben ser leídos conjuntamente con los estados financieros y sus notas adjuntos al presente Reporte Anual:

Ingresos

Durante el 2024, el Ingreso Total Operativo fue de \$6,775 millones de pesos, lo que representa un incremento de 9.5% con respecto a 2023. Este incremento obedece, principalmente a tres factores predominantes. El primero, al incremento en actividad económica, reflejado en un aumento en la afluencia de nuestros inmuebles generando incrementos en Rentas Variables e ingresos por estacionamiento. En segundo lugar, un incremento generalizado en los porcentajes de ocupación de nuestros centros comerciales.

Del total de ingresos operativos de Fibra Danhos, la Renta Fija representó aproximadamente el 64.5%, la Renta Variable 7.2%, el ingreso por Contraprestaciones Únicas 3.6%, los ingresos por estacionamiento 7.9% y los ingresos por mantenimiento, operación y publicidad representaron aproximadamente 16.8%.

El ingreso por Renta Fija alcanzó \$4,369 millones de pesos durante 2024, lo que representa un incremento anual de 8.4% con respecto al 2023. Este incremento se atribuye, principalmente, al incremento de ocupación de los centros comerciales.

Los ingresos por renta variable fueron de \$487 millones de pesos durante 2024, lo que representa un incremento anual de 27.2% en relación al 2023. Este incremento responde, principalmente, a un incremento en la actividad económica. En cuanto a las contraprestaciones únicas (contables) sumaron \$245 millones de pesos durante 2024, lo que representa incremento anual de 1.6% con respecto al 2023.

El ingreso por estacionamiento de Fibra Danhos alcanzó \$536 millones de pesos en 2024, lo que representa un incremento anual de 4.4% con respecto al 2023. Este incremento es explicado por el aumento observado en la afluencia vehicular en nuestros inmuebles. El ingreso por mantenimiento, operación, publicidad y otros alcanzó \$1,138 millones de pesos en 2024, lo que representa un incremento anual de 11.3% con respecto a lo observado en 2023. Este incremento se explica, principalmente, por el incremento observado en la afluencia de nuestros inmuebles comparado vs 2023.

Gastos

El total de gastos operativos fue de \$2,370 millones de pesos durante 2024, lo que representa incremento de 5.7% contra 2023. Del total de gastos operativos, los gastos de operación, mantenimiento, publicidad y otros representaron aproximadamente el 47.7%, la comisión por asesoría el 29.4%, la comisión por servicios de representación el 5.7%, gastos de la administración el 6.9%, el gasto de impuesto predial el 8.9% y el gasto de seguros el 2.4%.

Los gastos de operación, mantenimiento, publicidad y otros alcanzaron \$1,107.7 millones de pesos en 2024, lo que representa un incremento anual de 5.0%. Este incremento se explica en su mayoría, por el aumento en el salario mínimo, el cual genera un impacto directo en los salarios de las plantillas de trabajadores relacionadas con mantenimiento y seguridad.

Comisión por asesoría y por servicios de representación: La comisión por asesoría y la comisión por servicios de representación sumaron \$696.2 millones de pesos y \$134.8 millones de pesos, respectivamente, lo que representa un incremento de 3.1% y de 10.6% respectivamente con respecto a 2023. El incremento en la comisión por asesoría se debe, en mayor medida, al incremento generalizado en la valuación de las propiedades de nuestro portafolio, de acuerdo a lo establecido en el Contrato de Asesoría en Planeación.

El incremento en la comisión por servicios de representación se explica principalmente por el incremento en ingresos cobrados y facturados, derivado del incremento en la actividad económica en general, que sirven como base para el cálculo de dicha comisión.

Los gastos de administración, que principalmente incluyen los honorarios pagados a nuestros asesores contables, legales y fiscales, así como a valuadores independientes, sumaron \$164.7 millones de pesos en el ejercicio 2024.

Los gastos relacionados con predial y seguros alcanzaron \$209.7 millones de pesos y \$56.5 millones de pesos en 2024, respectivamente. El incremento en el pago del predial de aproximadamente 11.1%.. En el caso de los seguros, se observa un incremento en el pago de primas de aproximadamente 9.6%.

Otros Ingresos (Gastos)

Ingresos financieros, gastos financieros y ganancia cambiaria (neta): Los ingresos por productos financieros sumaron \$61.2 millones de pesos en el ejercicio 2024, derivado principalmente de la inversión del balance de efectivo en títulos de renta fija. En ese mismo periodo, los gastos financieros (contables) sumaron \$630.1 millones de pesos, mientras que la ganancia cambiaria fue de \$52.2 millones de pesos, derivada principalmente de la apreciación del peso con respecto al dólar por los importes de la cobranza en dólares.

Los impuestos a la utilidad de la subsidiaria corresponden al Administrador, que es una entidad que declara y entera impuestos. En el ejercicio 2024, los impuestos a la utilidad de la subsidiaria sumaron \$1.0 millón de pesos.

Los ajustes al valor razonable de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2024 fueron por \$557.0 millones de pesos. Estos ajustes se derivan de los avalúos realizados por peritos independientes que determinan el valor de mercado con base en avalúos de nuestras Propiedades de Inversión anualmente con ajustes trimestrales.

NOI, EBITDA, Utilidad Neta, FFO y AFFO

Ingreso neto operativo: El ingreso neto operativo alcanzó \$5,265.9 millones de pesos en 2024, lo que representa un incremento anual de 10.4% con respecto a 2023. El margen neto operativo, excluyendo el ingreso por contraprestaciones únicas, fue de 76.9% para 2024, mayor al margen reportado en 2023 de 76.2%.

El EBITDA alcanzó \$4,405.0 millones de pesos en 2024, lo que representa un incremento anual de 11.6% con respecto a 2023. El margen de EBITDA fue de 65.0%, mayor al 63.8% reportado en 2023.

La utilidad neta, el FFO y el AFFO de Fibra Danhos para 2024 sumaron \$4,443.0 millones de pesos, \$3,570.4 millones de pesos, y \$4,220.6 millones de pesos, respectivamente. Estas cifras representan variaciones de 28.4%, 9.3% y 6.5%, respectivamente, con respecto a los resultados obtenidos en 2023.

Pesos	2024	2023
Utilidad neta	4,443,037,529	3,460,538,369
Ganancia cambiaria neta	97,532,200	(38,806,918)
Ajuste al valor razonable de las propiedades - Neto	557,028,530	118,601,563
Estimación de cuenta incobrable	(25,044,948)	(35,096,563)
Participación no controladora	241,826,443	151,334,349
Estimación de cuenta incobrable	(1,267,622)	(2,510,950)
FFO	3,570,427,681	3,267,016,889
Contraprestación Única neta	66,314,461	(35,631,183)
Rentas anticipadas neto	43,289,540	(5,602,733)
Renta lineal neto	(69,380,803)	(23,760,796)
Predial y seguros por devengar neto	488,196	1,988,208
Recuperación de Costo Activo		79,386,431
Comisión por asesoría y representación neto	609,445,810	678,781,976
AFFO	4,220,584,886	3,962,178,792

Distribuciones en efectivo

Debido a la sólida generación de flujo proveniente de nuestro portafolio en operación durante el 2024, Fibra Danhos alcanzó un AFFO de \$4,220.6 millones de pesos, que representan un AFFO por CBFi con derechos económicos de \$2.67 pesos. Con el objetivo de materializar nuestro plan de crecimiento, y con la firme intención de mantener una saludable mezcla de deuda y flujo de efectivo en la financiación de nuestros proyectos, nuestro Comité Técnico determinó una política de distribución trimestral fija de Ps 0.45 por CBFi comenzando a partir tercer trimestre de 2023, siempre en apego a la legislación correspondiente. Con lo anterior, nuestros inversionistas tendrán clara visibilidad de los flujos de dividendos programados para dicho periodo. La decisión de nuestro Comité implica una distribución para el 2024 de Ps 1.80 por CBFi, permitiéndonos ejecutar el plan de desarrollo.

Situación financiera, liquidez y recursos de capital del fideicomiso:

Hemos desarrollado un Marco de Financiamiento Vinculado a la Sostenibilidad, el cual nos permite emitir bonos de deuda o acceder a préstamos etiquetados como Vinculados a la Sostenibilidad (SLBs) y (SLLs). Como parte integral de nuestra estrategia ASG, buscamos que nuestras fuentes de financiamiento se alineen con nuestros principios generando un impacto positivo en términos ambientales y/o sociales. Standard and Poor's emitió una opinión de tercero independiente indicando a la alineación del Marco con los Principios de los Financiamiento Vinculados a la Sostenibilidad publicados por ICMA.

Durante el tercer trimestre de 2023 realizamos la emisión de nuestro primer bono temático, a través de un Bono Ligados a la Sostenibilidad (SLB), por un monto total de 2,500 millones de pesos a tasa fija anual de 10.67% a un plazo de 7 años. Los recursos de esta emisión fueron utilizados para refinanciamiento de pasivos y usos corporativos generales. Conscientes del motor de cambio que representa el financiamiento sostenible, y en línea con nuestra estrategia ASG, nuestro SLB, se encuentra vinculado al porcentaje de nuestro portafolio certificado LEED Oro o Platino en Operación y Mantenimiento.

DANHOS 16: 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).

DANHOS 17: 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).

DANHOS 23L: 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 de 9.22% + 1.45%).

Adicionalmente, contamos con una línea de crédito revolvente, garantizada con BBVA México por un monto de hasta 3,000 millones de pesos cuyo saldo, al cierre del cuarto trimestre, es cero. Asimismo, contamos con una línea de crédito a corto plazo por un monto de 1,595 millones de pesos, de los cuales tenemos dispuestos 1,350 millones de pesos.

Deuda	Institución / Emisión	Moneda	Tasa de Interés		Emisión	Vencimiento	Saldo Insoluto
Cebures	Local (DANHOS 16)	MXN	Fija	7.80%	11-jul-16	29-jun-26	3,000,000,000
Cebures	Local (DANHOS 17)	MXN	Fija	8.54%	10-jul.-17	28-jun-27	2,500,000,000
Cebures	Local (DANHOS 23L)	MXN	Fija	10.67%	18-ago-23	9-ago-30	2,500,000,000
Línea de crédito	BBVA MÉXICO	MXN	Variable	TIE+0.70%	09-dic-24	14-abr-25	1,350,000,000
			Prom.	9.25%			9,350,000,000

Nuestra política de financiamiento a largo plazo, se caracteriza por estar totalmente denominada en pesos, lo que nos permite contar con mayor transparencia y predictibilidad en nuestras operaciones financieras. Asimismo, el plazo medio restante de nuestra deuda, de 2.7 años, denota una gestión financiera prudente con una perspectiva a largo plazo. Al concluir el año 2024, contamos con un costo de fondeo promedio ponderado de 9.25%, considerablemente inferior a la tasa de fondeo actual. Asimismo, hemos sido capaces de conservar un nivel de apalancamiento del 12.4% y manteniendo una sólida posición financiera.

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

Cumplimiento de covenants al 31 de diciembre de 2024	Fibra Danhos	Límite	Estatus
Nivel de endeudamiento (total deuda/total activo)	12.4%	50%	OK
Nivel de apalancamiento	1.18%	2.0%	OK

Deuda garantizada	0%	40%	OK
Cobertura del servicio de la deuda (AFFO)	5.50x	1.5 x min	OK
Activos totales no gravados	788%	150%	OK

Desempeño de los inmuebles en nuestro portafolio de operación actual

Hemos cumplido con el 100% de los compromisos de desarrollo planteados durante la Oferta Pública Inicial (OPI), además hemos incorporado nuevos inmuebles a nuestro portafolio y hemos reducido drásticamente el riesgo de desarrollo. Actualmente, contamos con 4 inmuebles en desarrollo. El primero, corresponde a un proyecto industrial, enfocado en atender la logística y distribución de productos en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, para el cual hemos consolidado una reserva territorial importante en el Estado de México para el desarrollo de aproximadamente 200,000 metros cuadrados de área rentable bruta para naves industriales, de los cuales, hemos iniciado con, aproximadamente 103,000 área rentable bruta en su primera fase.

De igual manera, 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.

Asimismo, estamos desarrollando, a través de un Joint Venture 50-50 con Fibra Hotel, un hotel de lujo de una marca reconocida, en una de las ubicaciones más exclusivas de la Península de Yucatán.

A la fecha, hemos multiplicado más de 3.9 veces el Área Bruta Rentable (ABR) de nuestro Portafolio en Operación Inicial y hemos añadido más de 775,000 metros cuadrados de calidad premier a nuestro portafolio desde octubre 2013. Al 31 de diciembre de 2024, el portafolio en operación de Fibra Danhos estaba conformado por 16 propiedades, con un ABR de 1'042,075 metros cuadrados con una tasa de ocupación de 89.3% propiedades totales.

Nuestro portafolio comercial registró una afluencia anual de visitantes de aproximadamente 130 millones, un incremento de 16% respecto a 2023. Este incremento se explica principalmente en dos factores. El primero, un incremento sustancial en la actividad económica; así como la estabilización de parque Tepeyac.

El costo de ocupación de los arrendatarios comerciales institucionales más significativos en términos de ABR y renta fija (el costo incurrido asociado con la ocupación de un local, el cual incluye renta fija, renta variable, así como las cuotas de mantenimiento de áreas comunes y publicidad, expresado como porcentaje de las ventas de dichos arrendatarios), fue 9.3% en el 2024; la tasa de renovación (resultado de dividir el área rentable bruta de los locales que fueron renovados en un periodo determinado, entre el área bruta rentable total del portafolio) fue de 98.8% en 2024, superior al 98.3% registrado en 2023.

Cartera vencida. La cartera vencida (pago de la renta con demora mayor a 60 días como porcentaje de los ingresos por renta fija anualizados del periodo respectivo) fue de 1.3% en 2024 y representa un decremento en relación al 2.7% reportado en 2023. La pérdida en renta (cartera vencida mayor a 180 días como porcentaje de los ingresos por renta fija anualizados del periodo respectivo) fue de 0.37% en 2024, un incremento de 65 pb con respecto al 2023.

Situación financiera, liquidez y recursos de capital

Nuestras fuentes de liquidez han sido los recursos obtenidos mediante la emisión y colocación de nuestros CBFIs, y de los Certificados Bursátiles de Deuda, así como la línea de crédito. Asimismo, hemos contratado una línea de crédito con BBVA Bancomer que se describen en la Sección – a) *Información Financiera Seleccionada - Informes de Créditos Relevantes* anterior. No contamos con fuentes de recursos importantes no utilizadas a esta fecha, ni restricciones con subsidiarias para transferir recursos al Fideicomiso Emisor.

El perfil de la deuda contraída por nosotros se encuentra descrito en la Sección a) *Información Financiera Seleccionada - Informes de Créditos Relevantes*.

Nuestro nivel de endeudamiento e índice de cobertura de la deuda al 31 de diciembre de 2024 fueron de 12.4% y 2.31, respectivamente. En ambos casos calculados conforme a la metodología del "Anexo AA" publicado en la Circular Única de Emisoras.

Nuestro nivel de endeudamiento e índice de cobertura de la deuda al 31 de diciembre de 2023 fueron de 11.1% y 4.71, respectivamente. En ambos casos calculados conforme a la metodología del “Anexo AA” publicado en la Circular Única de Emisoras.

Nuestro nivel de endeudamiento e índice de cobertura de la deuda al 31 de diciembre de 2022 fueron de 8.7% y 3.84, respectivamente. En ambos casos calculados conforme a la metodología del “Anexo AA” publicado en la Circular Única de Emisoras.

Las políticas que rigen la tesorería del Fideicomiso Emisor, así como las inversiones que se realizan con los recursos en efectivo en las cuentas del Fideicomiso Emisor se sujetan a los términos del Contrato de Fideicomiso Emisor. Para una descripción de los fondos y las cuentas del Fideicomiso Emisor favor de referirse a la Sección 2. *EL FIDEICOMISO – d) Contratos y Acuerdos Relevantes – (i) Fideicomiso Fibra Danhos – Fondos y Cuentas del Fideicomiso.*

Control Interno del fideicomiso:

Nuestro Control Interno está basado en:

- Ambiente de control: Estructura Organizacional, Gobierno Corporativo y Sustentabilidad.
- Evaluación de riesgos: Identificación de los riesgos de acuerdo al giro de la empresa.
- Actividades de control: Políticas y Procedimientos.
- Información y comunicación: Proceso continuo e interactivo para proveer, compartir y obtener información necesaria.
- Monitoreo: Evaluación continua sobre el control interno.

Evaluamos los riesgos de error material en los Estados Financieros, verificamos que los Estados Financieros trimestrales estén de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad, Así como la aplicación de las políticas contables en cada uno de los rubros del estado financiero para que se encuentren libres de errores importantes debido a fraude o error.

Comité de Auditoría

Dentro de sus funciones se encuentra la evaluación de los Estados Financieros y de los auditores externos, brindar su opinión y revisar cualquier incumplimiento sobre los controles internos y los sistemas de auditoría interna y verificar el cumplimiento del Asesor y Fiduciario, entre otras. Este comité está integrado por los cuatro miembros independientes.

Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas del fideicomiso:

Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas

En la aplicación de las políticas contables del Fideicomiso, la administración está obligada a hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre el valor en libros de los activos y pasivos de los estados financieros. Las estimaciones y supuestos asociados se basan en la experiencia y otros factores que se consideren pertinentes. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes se revisan de manera continua. Las revisiones de las estimaciones contables se reconocen en el período en el que se revisa la estimación si la revisión afecta solamente ese período o en los períodos de revisión futuros si la revisión afecta a ambos períodos actuales y futuros.

Juicios críticos al aplicar las políticas contables

Los siguientes son los juicios críticos, aparte de los que implican estimaciones (véase más adelante), realizados por la gerencia durante el proceso de aplicación de las políticas contables del Fideicomiso y que tienen un efecto significativo en los estados financieros consolidados:

Capitalización de los costos por préstamos

La Entidad capitaliza el costo de los préstamos directamente al desarrollo y construcción adquisición, de propiedades de inversión. El 10 de noviembre del 2023 se suspendió la capitalización de intereses relacionada con la construcción de Parque Tepeyac dando inicio operaciones. A partir de 2024 iniciaron la capitalización de los intereses por los proyectos de naves industriales

Clasificación de arrendamiento

Los arrendamientos se clasifican en función de la medida en que los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del bien objeto del contrato recaen con el Fideicomiso o con el inquilino, dependiendo de la sustancia de la transacción, más que la forma de los contratos. El Fideicomiso ha determinado, basándose en una evaluación de los términos y condiciones de los acuerdos, que mantiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de estos bienes y, por lo tanto, los clasifica como arrendamientos operativos.

Impuestos a la utilidad

Para continuar calificando como FIBRA para efectos de Impuesto Sobre la Renta el Fideicomiso debe cumplir con diversos requisitos de dicho régimen fiscal, que se refieren a cuestiones tales como la distribución anual de al menos el 95% de su resultado fiscal. A juicio del Fideicomiso continuará calificando bajo el régimen fiscal de FIBRA. El Fideicomiso no reconoce impuestos a la utilidad corrientes ni diferidos.

Control de Fideicomiso Invex 3382 "Parque Tepeyac"

Bases de consolidación de estados financieros consolidados, se menciona que el Fideicomiso Invex 3382 "Parque Tepeyac" es una subsidiaria de la Entidad debido a que posee un porcentaje de participación de 50% de los derechos de voto en el Fideicomiso Invex 3382 "Parque Tepeyac" y ejerce control con base en su derecho contractual al estar a cargo de la gestión, operación y administración del centro comercial denominado "Parque Tepeyac", el cual está ubicado en la Ciudad de México. Fibra Danhos consolida a Parque Tepeyac debido a que tiene control y está expuesta o tiene derecho a rendimientos variables y tiene capacidad de afectar tales rendimientos. En ese sentido, la administración de Fibra Danhos revisa continuamente si sigue teniendo control sobre Parque Tepeyac

Fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones

Los siguientes son los supuestos clave respecto al futuro y otras fuentes clave de incertidumbre en la estimación final del periodo de reporte, que tiene un riesgo significativo de causar un ajuste material en el valor en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente:

Valuación de propiedades de inversión

Para estimar el valor razonable de las propiedades de inversión, la administración del Fideicomiso contrata los servicios de un perito independiente que elige la(s) técnica(s) de valuación que considera más apropiadas. Los supuestos relativos a las estimaciones de los valores razonables de las propiedades de inversión incluyen la obtención de las rentas contractuales, la expectativa de rentas futuras del mercado, las tasas de renovación, los requisitos de mantenimiento, las tasas de descuento que reflejen las incertidumbres del mercado actuales, las tasas de capitalización y los precios en transacciones recientes. Si hay algún cambio en estos supuestos o en las condiciones económicas regionales, nacionales o internacionales, el valor razonable de las propiedades de inversión puede cambiar sustancialmente.

La administración del Fideicomiso considera que las técnicas de valuación y supuestos críticos utilizados son apropiadas para determinar el valor razonable de sus propiedades de inversión.

Tasa de descuento utilizada para determinar el valor en libros de la Entidad de la obligación por prestaciones definidas

La determinación de los beneficios de las obligaciones laborales depende de algunos supuestos, que incluyen la selección de la tasa de descuento. La tasa de descuento se fija por referencia de la rentabilidad del mercado al final del periodo en los bonos corporativos. Los supuestos significativos requieren hacerse cuando se fijan los criterios para los bonos y se deben incluir en la curva de rentabilidad. El criterio más importante para considerar por la selección de los bonos incluye el tamaño actual de los bonos corporativos, la calidad y la identificación de los lineamientos que se excluyen. Estos supuestos son considerados como claves para la estimación de la incertidumbre como cambios relativamente insignificantes, puede ser que tengan un efecto significativo en los Estados Financieros del siguiente año de la Entidad.

Procesos de medidas y valuación del Valor Razonable

Al estimar el valor razonable de un activo o pasivo, la Entidad usa los datos observables del mercado en la medida que estén disponibles. Cuando los resultados del Nivel 1 no estén disponibles, la Entidad contrata a valuadores externos para establecer una técnica de valuación apropiada. El Director de Finanzas reporta al Comité Técnico de los resultados cada trimestre para explicar las causas de fluctuación en el valor razonable de los activos y pasivos. La valuación de inversión en valores privados, considerados en las combinaciones de negocios de los activos no financieros mantenidos para intercambio, son particularmente sensibles a los cambios en uno o más resultados observables, que son considerados razonablemente posibles para el siguiente año financiero.

[428000-NBIS3] Información financiera de la administración interna**Información financiera seleccionada de la administración interna:***Estado de posición financiera***Al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022****(En pesos)**

ACTIVOS	2024	2023	2022
<i>Activo circulante:</i>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 56,656,852	\$ 39,900,110	\$ 9,024,120
Rentas por cobrar y otras	60,738,938	64,009,895	50,203,360
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	245,723,789	223,660,768	255,550,520
Impuestos por recuperar, principalmente I.S.R.	47,638,009	39,275,305	37,548,592
Pagos anticipados y depósitos en garantía	516,964	509,107	762,237
Total de activo circulante	\$ 411,274,552	\$ 367,355,185	\$ 353,088,829
<i>Activo no circulante:</i>			
Adquisición de plataforma tecnológica	-	-	-
Maquinaria y equipo	1,121,681	1,792,455	2,529,896
Total de activo no circulante	1,121,681	1,792,455	2,529,896
Total de activo	\$ 412,396,233	\$ 369,147,640	\$ 355,618,725
Pasivos y patrimonio			
<i>Pasivo circulante:</i>			
Cuentas por pagar y gastos acumulados	\$ 139,573,362	\$ 119,602,542	\$ 127,228,369
Rentas cobradas por anticipado	6,191,155	4,562,536	1,659,045
Cuentas por pagar a partes relacionadas	92,351,026	98,481,452	102,473,489
Impuestos por pagar	57,731,704	52,813,588	53,204,317
Total de pasivo circulante	\$ 295,847,247	\$ 275,460,118	\$ 284,565,220
<i>Pasivo no circulante:</i>			
Depósitos en garantía de los arrendatarios	\$ 6,005,316	\$ 6,755,692	\$ 6,063,798
Obligaciones laborales	35,407,828	27,991,749	25,013,753
Total Pasivo no circulante	\$ 41,413,144	\$ 34,747,441	\$ 31,077,551
Total de pasivo	\$ 337,260,391	\$ 310,207,559	\$ 315,642,771
<i>Capital contable:</i>			
Capital social	10,000	10,000	10,000
Resultado de ejercicios anteriores	61,593,518	42,883,023	40,029,963
Resultado del ejercicio	16,567,691	18,710,495	2,853,060
Otras partidas integrales	-3,035,367	-2,663,437	-2,917,069
Total de capital contable	\$ 75,135,842	\$ 58,940,081	\$ 39,975,954
Total de pasivos y capital contable	\$ 412,396,233	\$ 369,147,640	\$ 355,618,725

*Estado de utilidades integrales***Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022****(En pesos)**

	2024	2023	2022
Ingreso por estacionamientos	533,341,621	509,560,679	403,769,056
Ingreso por mantenimiento, operación publicidad y otros	155,223,167	155,864,260	142,442,862
Total ingresos operación	\$ 688,564,788	\$ 665,424,939	\$ 546,211,918
Partes Relacionadas - Neto	(484,585,416)	(447,220,074)	(474,015,933)
Gastos de operación y mantenimiento	1,147,687,215	1,084,037,551	1,001,668,773
Honorarios profesionales a partes no relacionadas y otros gastos no operativos	1,245,873	1,853,284	2,204,653
Seguros	9,764,891	8,079,191	5,039,506
Total gastos operación	\$ 674,112,563	\$ 646,749,952	\$ 534,897,000
Ingresos financieros	4,674,227	3,893,518	1,916,806
Gastos financieros - Neto	596,327	547,699	596,519
Fluctuación cambiaria - Neta	(948,572)	977,752	172,272
Impuestos a la utilidad de subsidiaria	1,013,862	4,288,064	9,954,416
Utilidad neta del año	\$ 16,567,691	\$ 18,710,494	\$ 2,853,060

Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación de la Administración Interna:

A la fecha del Reporte Anual el Administrador no ha tenido créditos que se tengan que revelar en esta sección.

Ingresos

El ingreso operativo total del Administrador fue de \$688.6 millones de pesos durante 2024, lo que representa un incremento anual del 3.49%. El incremento se debe principalmente al aumento en la afluencia, incremento generalizado en los porcentajes de ocupación de los centros comerciales de Fibra Danhos.

Gastos

El gasto operativo total del Administrador fue de \$674.1 millones de pesos, lo que representa un incremento anual del 4.24%. El aumento se debe principalmente los gastos de operación y mantenimiento, al del salario mínimo.

Utilidad Neta

La utilidad neta del Administrador fue de \$16.6 millones de pesos durante 2024, lo que representa una variación de -11.23% con respecto a 2023.

Activo total

El activo total del Administrador fue de \$412.4 millones de pesos al 31 de diciembre de 2024, lo cual representa un incremento anual del 11.7% con respecto a 2023.

Pasivo total

El pasivo total del Administrador fue de \$337.3 millones de pesos al 31 de diciembre de 2024, lo cual representa un decremento del 8.7% con respecto a 2023, principalmente por las cuentas por pagar y gastos acumulados, partes relacionadas, y la reserva de beneficios a empleados.

Capital contable

El capital contable total del Administrador, fue de \$75.1 millones de pesos al 31 de diciembre de 2024, lo cual representa un incremento de 27.5% con respecto a 2023.

Resultados de la operación de la administración interna:

A la fecha del Reporte Anual el Administrador no ha tenido créditos que se tengan que revelar en esta sección.

Ingresos

El ingreso operativo total del Administrador fue de \$688.6 millones de pesos durante 2024, lo que representa un incremento anual del 3.49%. El incremento se debe principalmente al aumento en la afluencia, incremento generalizado en los porcentajes de ocupación de los centros comerciales de Fibra Danhos.

Gastos

El gasto operativo total del Administrador fue de \$674.1 millones de pesos, lo que representa un incremento anual del 4.24%. El aumento se debe principalmente los gastos de operación y mantenimiento, al del salario mínimo.

Utilidad Neta

La utilidad neta del Administrador fue de \$16.6 millones de pesos durante 2024, lo que representa una variación de -11.23% con respecto a 2023.

Activo total

El activo total del Administrador fue de \$412.4 millones de pesos al 31 de diciembre de 2024, lo cual representa un incremento anual del 11.7% con respecto a 2023.

Pasivo total

El pasivo total del Administrador fue de \$337.3 millones de pesos al 31 de diciembre de 2024, lo cual representa un decremento del 8.7% con respecto a 2023, principalmente por las cuentas por pagar y gastos acumulados, partes relacionadas, y la reserva de beneficios a empleados.

Capital contable

El capital contable total del Administrador, fue de \$75.1 millones de pesos al 31 de diciembre de 2024, lo cual representa un incremento de 27.5% con respecto a 2023.

Situación financiera, liquidez y recursos de capital de la administración interna:

Nuestras fuentes de liquidez han sido los recursos obtenidos mediante la emisión y colocación de nuestros CBFIs, y de los Certificados Bursátiles de Deuda, así como la línea de crédito. Asimismo, hemos contratado una línea de crédito con BBVA Bancomer que se describen en la Sección – a) *Información Financiera Seleccionada - Informes de Créditos Relevantes* anterior. No contamos con fuentes de recursos importantes no utilizadas a esta fecha, ni restricciones con subsidiarias para transferir recursos al Fideicomiso Emisor.

El perfil de la deuda contraída por nosotros se encuentra descrito en la Sección a) *Información Financiera Seleccionada - Informes de Créditos Relevantes*.

Nuestro nivel de endeudamiento e índice de cobertura de la deuda al 31 de diciembre de 2024 fueron de 12.4% y 2.31, respectivamente. En ambos casos calculados conforme a la metodología del “Anexo AA” publicado en la Circular Única de Emisoras.

Nuestro nivel de endeudamiento e índice de cobertura de la deuda al 31 de diciembre de 2023 fueron de 11.1% y 4.71, respectivamente. En ambos casos calculados conforme a la metodología del “Anexo AA” publicado en la Circular Única de Emisoras.

Nuestro nivel de endeudamiento e índice de cobertura de la deuda al 31 de diciembre de 2022 fueron de 8.7% y 3.84, respectivamente. En ambos casos calculados conforme a la metodología del “Anexo AA” publicado en la Circular Única de Emisoras.

Las políticas que rigen la tesorería del Fideicomiso Emisor, así como las inversiones que se realizan con los recursos en efectivo en las cuentas del Fideicomiso Emisor se sujetan a los términos del Contrato de Fideicomiso Emisor. Para una descripción de los fondos y las cuentas del Fideicomiso Emisor favor de referirse a la Sección 2. *EL FIDEICOMISO – d) Contratos y Acuerdos Relevantes – (i) Fideicomiso Fibra Danhos – Fondos y Cuentas del Fideicomiso*.

**Fideicomiso Irrevocable No.
/17416-3 (Banco Nacional de
México, S.A., integrante del Grupo
Financiero Banamex, División
Fiduciaria) y Subsidiarias**

Comunicado al Comité de
Auditoría (leyenda y manifiesto)
en relación con la auditoría de los
estados financieros consolidados
conforme al artículo 39 al 31 de
diciembre de 2024



Al Presidente del Comité de Auditoría del Fideicomiso Irrevocable No. /17416-3 (Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria) y Subsidiarias

En los términos del Artículo 39 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las Entidades y Emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos, publicadas en el Diario Oficial de la Federación ("DOF") del 26 de abril de 2018 y sus modificaciones posteriores (las "Disposiciones") y del Artículo 84 Bis de las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y otros participantes del mercado de valores publicadas en el DOF del 19 de marzo de 2003 y sus modificaciones posteriores (la "Circular Única de Emisoras"), en nuestro carácter de auditores externos independientes de los estados financieros básicos consolidados por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022 de Fideicomiso Irrevocable No. /17416-3 (Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria) y Subsidiarias, manifestamos lo siguiente:

- I. Que expresamos nuestro consentimiento para que la Emisora incluya en el reporte anual, el Informe de Auditoría Externa que al efecto emitimos.
- II. Lo anterior en el entendido de que previamente nos cercioramos que la información contenida en los Estados Financieros Básicos consolidados incluidos en el reporte anual, así como cualquier otra información financiera comprendida en dichos documentos cuya fuente provenga de los mencionados Estados Financieros Básicos consolidados o del Informe de Auditoría Externa que presentamos coincide con la auditada, con el fin de que dicha información sea hecha del conocimiento público.

Atentamente,

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.
Afiliada a una Firma Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited



C.P.C. Erik Padilla Curiel
Apoderado (*Representante Legal*)
Ciudad de México, México
3 de abril de 2025



C.P.C. Alexis Hernández Almanza
Auditor externo
Ciudad de México, México
3 de abril de 2025

* * * * *



**Al Comité Técnico del Fideicomiso Irrevocable No. /17416-3 (Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria) y Subsidiarias
Monte Pelvoux 220 Piso 7, Lomas de Chapultepec,
Alcaldía Miguel Hidalgo
11000, México, CDMX**

Estimados Señores:

El suscrito manifiesta, bajo protesta decir verdad, que los estados financieros consolidados del Fideicomiso Irrevocable No. /17416-3 (Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria) (la "Emisora") al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022 y por los años que terminaron en esas fechas, contenidos en el Anexo 7 del presente reporte anual, fueron dictaminados con fecha 24 de marzo de 2025, de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Asimismo, manifiesto que he leído el reporte anual y, basados en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tenemos conocimiento de errores relevantes o inconsistencia en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros consolidados dictaminados, señalados en el párrafo anterior, ni de información que haya sido omitida o falseada en este reporte anual, o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas. No obstante, el suscrito no fue contratado para realizar, y no realice, procedimientos adicionales con el objeto de expresar una opinión respecto de la información contenida en el reporte anual que no provenga de los estados financieros consolidados dictaminados.

Atentamente,

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.
Afiliada a una Firma Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited



C.P.C. Erik Padilla Curiel
Apoderado *Legal*
Ciudad de México, México
3 de abril de 2025



C.P.C. Alexis Hernández Almanza
Auditor externo
Ciudad de México, México
3 de abril de 2025

* * * * *



“Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la emisora contenida en los estados financieros anuales al 31 de diciembre de 2024, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en estos estados financieros o que los mismos contengan información que pudiera inducir a errores a los inversionistas.

**Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex,
División Fiduciaria, actuando exclusivamente
como Fiduciario del Fideicomiso Número 17416-3**



Por: Nancy Jennifer Soto Reyes
Cargo: Delegada Fiduciario

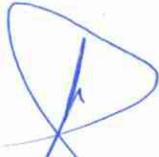


Por: Aurelio Sergio Torres Rodriguez
Cargo: Delegado Fiduciario

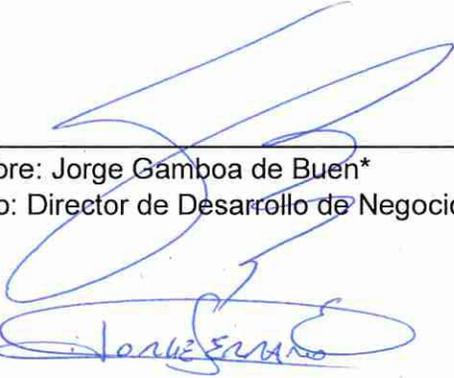
El Administrador

"Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de los bienes, derechos o valores fideicomitidos contenida en el presente reporte anual al 31 de diciembre de 2024, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas."

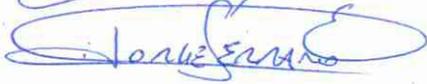
Administradora Fibra Danhos, S.C.



Nombre: Blanca Estela Canela Talancón*
Cargo: Directora Ejecutiva del Administrador



Nombre: Jorge Gamboa de Buen*
Cargo: Director de Desarrollo de Negocios del Administrador



Nombre: Jorge Serrano Esponda
Cargo: Director de Finanzas del Administrador



Nombre: Susana Cann Llamosa
Cargo: Director Jurídico del Administrador

* Blanca Estela Canela Talancón y Jorge Gamboa de Buen en conjunto realizan la función de la Dirección General.

Representante Común

“El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de representante común, revisó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la relacionada con los valores emitidos, los contratos aplicables y los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de los bienes, derechos o valores fideicomitidos, contenida en el presente reporte anual al 31 de diciembre de 2024, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación.”

CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple



Nombre: Mónica Jiménez Labora Sarabia

Cargo: Delegada Fiduciaria



Nombre: Alfredo Basurto Dorantes

Cargo: Delegado Fiduciario

[432000-NBIS3] Anexos

Estados Financieros (Dictaminados):



Información adicional:



Nombre y cargo de personas responsables (PDF)

**Fideicomiso Irrevocable No.
/17416-3 (Banco Nacional de
México, S.A., integrante del Grupo
Financiero Banamex, División
Fiduciaria) y Subsidiarias**

Comunicado al Comité de
Auditoría (leyenda y manifiesto)
en relación con la auditoría de los
estados financieros consolidados
conforme al artículo 39 al 31 de
diciembre de 2024



Al Presidente del Comité de Auditoría del Fideicomiso Irrevocable No. /17416-3 (Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria) y Subsidiarias

En los términos del Artículo 39 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las Entidades y Emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos, publicadas en el Diario Oficial de la Federación ("DOF") del 26 de abril de 2018 y sus modificaciones posteriores (las "Disposiciones") y del Artículo 84 Bis de las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y otros participantes del mercado de valores publicadas en el DOF del 19 de marzo de 2003 y sus modificaciones posteriores (la "Circular Única de Emisoras"), en nuestro carácter de auditores externos independientes de los estados financieros básicos consolidados por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022 de Fideicomiso Irrevocable No. /17416-3 (Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria) y Subsidiarias, manifestamos lo siguiente:

- I. Que expresamos nuestro consentimiento para que la Emisora incluya en el reporte anual, el Informe de Auditoría Externa que al efecto emitimos.
- II. Lo anterior en el entendido de que previamente nos cercioramos que la información contenida en los Estados Financieros Básicos consolidados incluidos en el reporte anual, así como cualquier otra información financiera comprendida en dichos documentos cuya fuente provenga de los mencionados Estados Financieros Básicos consolidados o del Informe de Auditoría Externa que presentamos coincide con la auditada, con el fin de que dicha información sea hecha del conocimiento público.

Atentamente,

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.
Afiliada a una Firma Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited



C.P.C. Erik Padilla Curiel
Apoderado (*Representante Legal*)
Ciudad de México, México
3 de abril de 2025



C.P.C. Alexis Hernández Almanza
Auditor externo
Ciudad de México, México
3 de abril de 2025

* * * * *



**Al Comité Técnico del Fideicomiso Irrevocable No. /17416-3 (Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria) y Subsidiarias
Monte Pelvoux 220 Piso 7, Lomas de Chapultepec,
Alcaldía Miguel Hidalgo
11000, México, CDMX**

Estimados Señores:

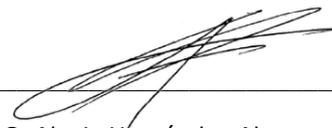
El suscrito manifiesta, bajo protesta decir verdad, que los estados financieros consolidados del Fideicomiso Irrevocable No. /17416-3 (Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria) (la "Emisora") al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022 y por los años que terminaron en esas fechas, contenidos en el Anexo 7 del presente reporte anual, fueron dictaminados con fecha 24 de marzo de 2025, de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Asimismo, manifiesto que he leído el reporte anual y, basados en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tenemos conocimiento de errores relevantes o inconsistencia en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros consolidados dictaminados, señalados en el párrafo anterior, ni de información que haya sido omitida o falseada en este reporte anual, o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas. No obstante, el suscrito no fue contratado para realizar, y no realice, procedimientos adicionales con el objeto de expresar una opinión respecto de la información contenida en el reporte anual que no provenga de los estados financieros consolidados dictaminados.

Atentamente,

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.
Afiliada a una Firma Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited



C.P.C. Erik Padilla Curiel
Apoderado *Legal*
Ciudad de México, México
3 de abril de 2025



C.P.C. Alexis Hernández Almanza
Auditor externo
Ciudad de México, México
3 de abril de 2025

* * * * *

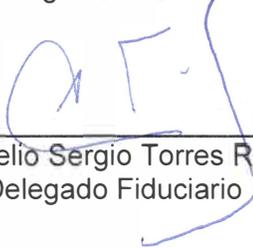


“Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la emisora contenida en los estados financieros anuales al 31 de diciembre de 2024, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en estos estados financieros o que los mismos contengan información que pudiera inducir a errores a los inversionistas.

**Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex,
División Fiduciaria, actuando exclusivamente
como Fiduciario del Fideicomiso Número 17416-3**



Por: Nancy Jennifer Soto Reyes
Cargo: Delegada Fiduciaria

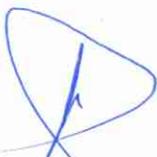


Por: Aurelio Sergio Torres Rodriguez
Cargo: Delegado Fiduciario

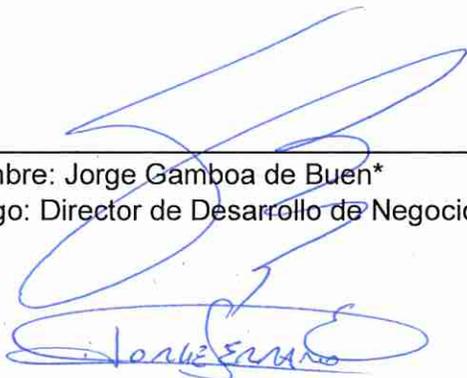
El Administrador

"Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de los bienes, derechos o valores fideicomitidos contenida en el presente reporte anual al 31 de diciembre de 2024, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas."

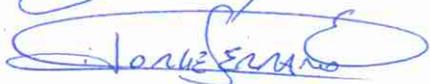
Administradora Fibra Danhos, S.C.



Nombre: Blanca Estela Canela Talancón*
Cargo: Directora Ejecutiva del Administrador



Nombre: Jorge Gamboa de Buen*
Cargo: Director de Desarrollo de Negocios del Administrador



Nombre: Jorge Serrano Esponda
Cargo: Director de Finanzas del Administrador



Nombre: Susana Cann Llamosa
Cargo: Director Jurídico del Administrador

* Blanca Estela Canela Talancón y Jorge Gamboa de Buen en conjunto realizan la función de la Dirección General.

Representante Común

“El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de representante común, revisó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la relacionada con los valores emitidos, los contratos aplicables y los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de los bienes, derechos o valores fideicomitados, contenida en el presente reporte anual al 31 de diciembre de 2024, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación.”

CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple



Nombre: Mónica Jiménez Labora Sarabia
Cargo: Delegada Fiduciaria



Nombre: Alfredo Basurto Dorantes
Cargo: Delegado Fiduciario

Estados Financieros (Dictaminados)

**Fideicomiso Irrevocable
Número 17416-3
(Banco Nacional de México, S.A.,
integrante del Grupo Financiero
Banamex, División Fiduciaria) y
Subsidiarias**

Estados financieros consolidados
por los años que terminaron el 31
de diciembre de 2024, 2023 y
2022, e Informe de los auditores
independientes del 24 de marzo de
2025



Fideicomiso Irrevocable Número 17416-3
(Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero
Banamex, División Fiduciaria) y Subsidiarias.

Informe de los auditores independientes y
estados financieros consolidados 2024, 2023
y 2022

Contenido	Página
Informe de los auditores independientes	1
Estados consolidados de posición financiera	5
Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales	7
Estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes	8
Estados consolidados de flujos de efectivo	9
Notas a los estados financieros consolidados	11



Informe de los auditores independientes al Comité Técnico y Fideicomitentes del Fideicomiso Irrevocable Número 17416-3 (Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria) y subsidiarias

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados del Fideicomiso Irrevocable Número 17416-3 (Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria) y Subsidiarias (la "Entidad" o el "Fideicomiso"), que comprenden los estados consolidados de situación financiera al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, y los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales, de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes y los estados consolidados de flujos de efectivo, correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, así como las notas a los estados financieros consolidados, que incluyen información sobre las políticas contables materiales.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera consolidada del Fideicomiso Irrevocable Número 17416-3 (Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria) y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, así como su desempeño financiero y sus flujos de efectivo consolidados correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, de conformidad con las Normas NIIF de Contabilidad, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés).

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestras auditorías de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades bajo esas normas se explican más ampliamente en la sección de *Responsabilidades de los Auditores Independientes sobre la auditoría de los estados financieros consolidados* de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso de conformidad con el *Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad* del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) y con el emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos (Código de Ética del IMCP), y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con el Código de Ética del IESBA y con el Código de Ética del IMCP. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.



Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del período actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre éstos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones. Hemos determinado que las cuestiones que se describen a continuación son las cuestiones clave de la auditoría que se deben comunicar en nuestro informe.

Valuación de las propiedades de inversión

Como se explica en la Nota 7 de los estados financieros consolidados adjuntos, el Fideicomiso, con el apoyo de un valuador independiente, determina el valor razonable de las propiedades de inversión y selecciona la técnica de valuación que considera más apropiada dadas las circunstancias particulares de cada propiedad de inversión. Los supuestos relativos a las estimaciones de los valores razonables de las propiedades de inversión incluyen entre otros, la obtención de las rentas contractuales, la expectativa de rentas futuras del mercado, las tasas de renovación, los requisitos de mantenimiento, las tasas de descuento que reflejen las incertidumbres del mercado actuales, las tasas de capitalización y los precios en transacciones recientes.

De una muestra de propiedades seleccionada probamos la información contenida en la valuación de la propiedad de inversión, incluyendo la revisión de los ingresos por arrendamiento y los gastos de dichas propiedades, comparándolo contra lo registrado por el Fideicomiso. A su vez, dicha información fue probada y corroborada contra los contratos de arrendamiento que estos estuvieran debidamente firmados y aprobados y revisando la documentación soporte según corresponda. Para las propiedades que se encuentran en desarrollo, realizamos selecciones aleatorias y revisamos que los costos registrados a la fecha en contabilidad correspondan a los proyectos en construcción.

Nos reunimos con los valuadores independientes y obtuvimos los reportes de valuación de la muestra de propiedades seleccionada. Observamos dichos reportes y confirmamos que el método de valuación de cada propiedad se realizó de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera 13 "Medición del Valor Razonable" y que el uso en la determinación del valor en libros fue el adecuado para efecto de los estados financieros consolidados. Adicionalmente, involucramos a nuestros especialistas internos de valuación para comparar las valuaciones de cada propiedad contra nuestra expectativa de valor de mercado, además de revisar y retar la metodología y los supuestos de valuación considerados por el valuador independiente que incluye tasas de descuento y tasas de capitalización, para esto utilizamos evidencia de operaciones de mercado comparables y nos enfocamos en particular en propiedades donde el crecimiento de valores de capital fuera más alto o más bajo en comparación a los índices de mercado.

Cuestionamos la metodología y el razonamiento de la administración del Fideicomiso para la valuación de las propiedades de inversión considerando los supuestos anteriores y concluimos que los valores son razonables.

Información distinta de los estados financieros consolidados y del informe de los auditores independientes

La administración del Fideicomiso es responsable por la otra información. La otra información comprenderá la información que será incorporada en el Reporte Anual que el Fideicomiso está obligado a preparar conforme al Artículo 33 Fracción I, inciso b) del Título Cuarto, Capítulo Primero de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras y a otros Participantes del Mercado de Valores en México y al Instructivo que acompaña esas disposiciones (las "Disposiciones"). El Reporte Anual se espera esté disponible para nuestra lectura después de la fecha de este informe de auditoría.



Nuestra opinión de los estados financieros consolidados no cubrirá la otra información y nosotros no expresamos ni expresaremos, ningún nivel de seguridad sobre ella.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad será leer el Reporte Anual, cuando esté disponible, y cuando lo hagamos, considerar si la otra información ahí contenida es inconsistente en forma material con los estados financieros consolidados o nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o que parezca contener un error material. Cuando leamos el Reporte Anual emitiremos la leyenda sobre la lectura del informe anual, requerida en el Artículo 33 Fracción I, inciso b) numeral 1.2. de las Disposiciones.

Responsabilidad de la Administración y de los responsables del gobierno del Fideicomiso en relación con los estados financieros consolidados

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las Normas NIIF de Contabilidad emitidas por el IASB y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros consolidados libres de error material, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, la administración es responsable de la evaluación de la capacidad del Fideicomiso de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la Entidad en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la administración tiene intención de liquidar el Fideicomiso o detener sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno del Fideicomiso son responsables de la supervisión del proceso de información financiera consolidada del Fideicomiso.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte un error material cuando exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyen en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados.

Como parte de una auditoría ejecutada de conformidad con las NIA, ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material de los estados financieros consolidados, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtuvimos evidencia de auditoría que es suficiente y apropiada para proporcionar las bases para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la anulación del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso.



- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por la administración, de la norma contable de empresa en funcionamiento y, basándose en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fideicomiso deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y eventos relevantes de un modo que logran la presentación razonable.
- Planeamos y realizamos la auditoría para obtener evidencia de auditoría suficiente en relación con la información financiera de las entidades o unidades de negocio como base para formarse una opinión sobre los estados financieros consolidados del Fideicomiso. Somos responsables de la dirección, supervisión y revisión del trabajo realizado para los fines de la auditoría de grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Comunicamos a los responsables del gobierno del Fideicomiso en relación con, entre otras cuestiones, la planeación, alcance y el momento de la realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno del Fideicomiso una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y les hemos comunicado acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicaciones con los responsables del gobierno del Fideicomiso, determinamos que han sido de la mayor importancia en la auditoría de los estados financieros consolidados del período actual y que son en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en este informe de auditoría, salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.
Afiliada a una firma miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited


C. P. C. Alexis Hernández Almanza
Ciudad de México, México
24 de marzo de 2025



Fideicomiso Irrevocable Número 17416-3

(Banco Nacional de México, S.A., Integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria) y Subsidiarias

Estados consolidados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022

(En pesos mexicanos)

Activos	Notas	2024	2023	2022
<i>Activo circulante:</i>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	\$ 490,688,777	\$ 892,211,182	\$ 291,665,368
Rentas por cobrar y otras	6	692,972,015	580,727,849	660,403,583
Cuentas por cobrar a partes relacionadas		4,542,075	2,873,453	-
Impuestos por recuperar, (al 31 de diciembre 2024, 2023 y 2022, incluye \$ 206,461,005, \$315,607,687 y \$468,757,978 de IVA por recuperar.		291,261,042	479,729,904	473,046,517
Pagos anticipados, principalmente anticipo a proveedores de obra y depósitos en garantía		<u>330,003,182</u>	<u>191,206,202</u>	<u>28,249,017</u>
Total de activo circulante		1,809,467,091	2,146,748,590	1,453,364,485
<i>Activo no circulante:</i>				
Propiedades de inversión	7	73,227,266,875	69,726,379,452	67,975,844,867
Activos por derechos de uso	13	13,535,878	18,584,680	23,617,134
Inversión en negocio conjunto	17	347,374,940	219,021,538	-
Cuentas por cobrar a largo plazo	6c	190,798,049	-	-
Otros activos		5,842,168	5,504,634	10,374,599
Maquinaria y equipo	8	17,443,710	22,586,130	29,228,642
Impuesto sobre la renta diferido de subsidiaria	16	<u>16,598,148</u>	<u>10,326,869</u>	<u>7,056,989</u>
Total de activo no circulante		<u>73,818,859,768</u>	<u>70,002,403,303</u>	<u>68,046,122,231</u>
Total de activo		<u>\$ 75,628,326,859</u>	<u>\$ 72,149,151,893</u>	<u>\$ 69,499,486,716</u>

Pasivos y patrimonio

<i>Pasivo circulante:</i>				
Pasivo financiero a corto plazo	12	\$ 1,350,000,000	\$ -	\$ -
Intereses por pagar del pasivo financiero		102,756,258	326,358,341	224,529,430
Contraprestación única		249,815,802	195,249,380	221,920,768
Cuentas por pagar y gastos acumulados	11	506,582,819	158,117,863	150,908,274
Rentas cobradas por anticipado		73,297,186	27,405,448	39,097,831
Cuentas por pagar a partes relacionadas	14	226,828,886	215,703,689	220,469,465
Impuestos por pagar		114,110,269	97,091,021	104,887,751
Pasivo por arrendamiento a corto plazo	13	<u>7,189,216</u>	<u>6,356,180</u>	<u>5,631,775</u>
Total de pasivo circulante		2,630,580,436	1,026,281,922	967,445,294



	Notas	2024	2023	2022
<i>Pasivo no circulante:</i>				
Pasivo financiero a largo plazo	12	7,978,664,844	7,971,509,381	6,039,651,877
Contraprestación única		631,283,745	610,116,738	628,392,600
Depósitos en garantía de los arrendatarios		510,418,418	441,589,417	442,228,150
Obligaciones laborales	9	35,407,828	27,991,749	25,013,753
Pasivo por arrendamiento a largo plazo	13	<u>11,413,657</u>	<u>18,260,653</u>	<u>23,596,542</u>
Total de pasivo no circulante		<u>9,167,188,492</u>	<u>9,069,467,938</u>	<u>7,158,882,922</u>
 Total de pasivo		11,797,768,928	10,095,749,860	8,126,328,216
<i>Patrimonio de los fideicomitentes:</i>				
Aportaciones de los fideicomitentes	15	38,910,317,320	39,408,412,581	40,357,897,963
Utilidades retenidas		22,384,606,374	20,036,051,590	18,672,214,597
Recompra de certificados		(168,090,485)	(168,090,485)	(168,090,485)
Otras partidas integrales		<u>9,526,912</u>	<u>(2,663,437)</u>	<u>(2,917,069)</u>
Participación controladora		61,136,360,121	59,273,710,249	58,859,105,006
Participación no controladora		<u>2,694,197,810</u>	<u>2,779,691,784</u>	<u>2,514,053,494</u>
Total de patrimonio		<u>63,830,557,931</u>	<u>62,053,402,033</u>	<u>61,373,158,500</u>
 Total de pasivos y patrimonio de los fideicomitentes		<u>\$ 75,628,326,859</u>	<u>\$ 72,149,151,893</u>	<u>\$ 69,499,486,716</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



Fideicomiso Irrevocable Número 17416-3

(Banco Nacional de México, S.A., Integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria) y Subsidiarias

Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022

(En pesos mexicanos)

	Notas	2024	2023	2022
Ingreso por renta fija		\$ 4,368,808,547	\$ 4,028,710,185	\$ 3,677,187,246
Ingreso por renta variable		487,150,097	383,004,971	278,811,850
Ingreso por contraprestación única		245,094,981	241,171,937	255,895,758
Ingreso por estacionamientos		535,897,323	513,488,396	407,643,219
Ingreso por mantenimiento y publicidad		<u>1,137,697,825</u>	<u>1,022,613,574</u>	<u>893,537,020</u>
		6,774,648,773	6,188,989,063	5,513,075,093
Comisión por asesoría	14	696,239,087	675,079,374	653,679,469
Comisión por servicios de representación	14	134,813,039	121,860,142	111,446,786
Gastos administrativos		164,655,522	149,522,812	119,759,036
Gastos de operación y mantenimiento		1,107,708,110	1,055,304,477	875,278,783
Impuesto predial		209,718,708	188,830,334	159,549,276
Seguros		56,534,390	51,598,205	44,875,114
Ingresos financieros		(61,211,493)	(57,646,022)	(28,830,179)
Gastos financieros		630,118,660	630,463,982	404,941,767
Fluctuación cambiaria - Neta		(52,217,733)	25,239,939	5,925,040
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión	7	(557,028,530)	(118,601,563)	(62,921,007)
Impuestos a la utilidad de subsidiaria		1,013,862	4,288,064	9,954,416
Participación en resultados en negocios conjuntos		<u>1,267,622</u>	<u>2,510,950</u>	<u>-</u>
Utilidad neta del año consolidada		4,443,037,529	3,460,538,369	3,219,416,592
Utilidad atribuible a:				
Participación controladora		4,201,211,086	3,309,204,020	2,839,273,649
Participación no controladora		<u>241,826,443</u>	<u>151,334,349</u>	<u>380,142,943</u>
Utilidad neta del año consolidada		4,443,037,529	3,460,538,369	3,219,416,592
Ganancia (pérdidas) actuariales por obligaciones laborales, neto de impuestos diferidos		<u>12,190,349</u>	<u>253,632</u>	<u>(30,950)</u>
Utilidad integral consolidada		<u>4,455,227,878</u>	<u>3,460,792,001</u>	<u>3,219,385,642</u>
Utilidad integral por CBFI básica y diluida (pesos) (ver Nota 15e)		<u>\$ 2.7973</u>	<u>\$ 2.1289</u>	<u>\$ 1.8594</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



Fideicomiso Irrevocable Número 17416-3

(Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria) y Subsidiarias

Estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022

(En pesos mexicanos)

	Patrimonio	Utilidades retenidas	Recompra de CBFIS	Otras partidas de (pérdida) utilidad integral	Total de la participación controladora	Participación no controladora	Total
Saldos al 1 de enero de 2022	\$ 41,387,649,750	\$ 17,709,095,237	\$ (168,090,485)	\$ (2,886,119)	\$ 58,925,768,383	\$ 1,563,603,094	\$ 60,489,371,477
Incremento al patrimonio por capitalización de pagos							
por comisión de asesoría	629,635,330	-	-	-	629,635,330	-	629,635,330
Reembolso de patrimonio	(1,659,387,117)	-	-	-	(1,659,387,117)	-	(1,659,387,117)
Distribución de dividendos	-	(1,876,154,289)	-	-	(1,876,154,289)	-	(1,876,154,289)
Aportación de participación no controladora	-	-	-	-	-	630,520,100	630,520,100
Disminución de participación no controladora	-	-	-	-	-	(60,212,643)	(60,212,643)
Utilidad integral:							
Utilidad neta del año consolidada	-	2,839,273,649	-	-	2,839,273,649	380,142,943	3,219,416,592
Pérdidas actuariales por obligaciones laborales	-	-	-	(30,950)	(30,950)	-	(30,950)
	<u>-</u>	<u>2,839,273,649</u>	<u>-</u>	<u>(30,950)</u>	<u>2,839,242,699</u>	<u>380,142,943</u>	<u>3,219,385,642</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2022	40,357,897,963	18,672,214,597	(168,090,485)	(2,917,069)	58,859,105,006	2,514,053,494	61,373,158,500
Incremento al patrimonio por capitalización de pagos							
por comisión de asesoría	619,328,394	-	-	-	619,328,394	-	619,328,394
Reembolso de patrimonio	(1,568,813,776)	-	-	-	(1,568,813,776)	-	(1,568,813,776)
Distribución de dividendos	-	(1,945,367,027)	-	-	(1,945,367,027)	-	(1,945,367,027)
Aportación de participación no controladora	-	-	-	-	-	186,529,573	186,529,573
Disminución de participación no controladora	-	-	-	-	-	(72,225,632)	(72,225,632)
Utilidad integral:							
Utilidad neta del año consolidada	-	3,309,204,020	-	-	3,309,204,020	151,334,349	3,460,538,369
Ganancias actuariales por obligaciones laborales	-	-	-	253,632	253,632	-	253,632
	<u>-</u>	<u>3,309,204,020</u>	<u>-</u>	<u>253,632</u>	<u>3,309,457,652</u>	<u>151,334,349</u>	<u>3,460,792,001</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2023	39,408,412,581	20,036,051,590	(168,090,485)	(2,663,437)	59,273,710,249	2,779,691,784	62,053,402,033
Incremento al patrimonio por capitalización de pagos							
por comisión de asesoría	481,361,098	-	-	-	481,361,098	-	481,361,098
Reembolso de patrimonio	(979,456,359)	-	-	-	(979,456,359)	-	(979,456,359)
Distribución de dividendos	-	(1,852,656,302)	-	-	(1,852,656,302)	-	(1,852,656,302)
Disminución de participación no controladora	-	-	-	-	-	(327,320,417)	(327,320,417)
Utilidad integral:							
Utilidad neta del año consolidada	-	4,201,211,086	-	-	4,201,211,086	241,826,443	4,443,037,529
Ganancias actuariales por obligaciones laborales	-	-	-	12,190,349	12,190,349	-	12,190,349
	<u>(498,095,261)</u>	<u>2,348,554,784</u>	<u>-</u>	<u>12,190,349</u>	<u>1,862,650,682</u>	<u>(85,493,974)</u>	<u>1,777,155,898</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2024	<u>\$ 38,910,317,320</u>	<u>\$ 22,384,606,374</u>	<u>\$ (168,090,485)</u>	<u>\$ 9,526,912</u>	<u>\$ 61,136,360,121</u>	<u>\$ 2,694,197,810</u>	<u>\$ 63,830,557,931</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



Fideicomiso Irrevocable Número 17416-3

(Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria) y Subsidiarias

Estados consolidados de flujos de efectivo

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022

(En pesos mexicanos)

	2024	2023	2022
Flujos de efectivo de actividades de operación:			
Utilidad neta consolidada	\$ 4,443,037,529	\$ 3,460,538,369	\$ 3,219,416,592
Ajustes a la utilidad:			
Impuestos a la utilidad de subsidiaria	1,013,862	4,288,064	9,954,416
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión en operación	(557,028,530)	(118,601,563)	(62,921,007)
Comisión por asesoría liquidada mediante instrumentos de patrimonio	696,239,087	675,079,374	629,635,330
Obligaciones laborales	6,988,005	3,872,815	3,457,833
Participación en resultados en negocios conjuntos	1,267,622	2,510,950	-
Depreciación de maquinaria y equipo	6,898,020	9,021,794	9,702,759
Depreciación arrendamiento derecho de uso	5,415,995	5,367,036	5,322,425
Amortización licencia	-	2,298,210	2,373,870
Comisiones por apertura de línea de crédito revolvente	-	8,076,389	3,990,769
Ingresos financieros	(61,211,493)	(57,646,022)	(28,830,179)
Gastos financieros	622,963,197	624,758,973	400,272,795
Amortización de gastos de emisión de deuda	<u>7,155,463</u>	<u>5,705,009</u>	<u>4,668,971</u>
Total	<u>5,172,738,757</u>	<u>4,625,269,398</u>	<u>4,197,044,574</u>
Cambios en el capital de trabajo:			
(Incremento) disminución en:			
Rentas por cobrar y otras	(441,839,195)	(88,786,085)	(23,848,776)
Cuentas por cobrar partes relacionadas	(1,668,622)	(2,873,453)	-
Impuestos por recuperar	188,468,862	(6,683,387)	(168,349,715)
Incremento (disminución) en:			
Cuentas por pagar y gastos acumulados	345,036,980	(12,015,479)	150,639,215
Rentas cobradas por anticipado	45,891,738	(11,692,382)	(429,135)
Contraprestación única	75,733,428	(44,947,250)	122,712,711
Depósitos de los arrendatarios	68,829,001	(638,734)	28,570,052
Impuestos por pagar	15,845,989	(15,354,674)	6,091,815
Cuentas por pagar a partes relacionadas	<u>(203,752,794)</u>	<u>(60,516,756)</u>	<u>19,651,066</u>
Flujo neto de efectivo generado en actividades de operación	5,265,284,144	4,381,761,198	4,332,081,807
Flujos de efectivo de actividades de inversión:			
Adquisición de propiedades de inversión	(2,779,003,017)	(1,582,756,415)	(1,410,096,022)
Adquisición de otros activos	(337,533)	-	(4,596,421)
Adquisición de maquinaria y equipo	(1,755,600)	(2,379,282)	(11,965,024)
Pago por inversión en negocio conjunto	(129,621,024)	(221,532,488)	-
Intereses recibidos	<u>61,211,493</u>	<u>57,646,022</u>	<u>28,830,179</u>
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	(2,849,505,681)	(1,749,022,163)	(1,397,827,288)



	2024	2023	2022
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:			
Préstamos obtenidos de terceros	1,500,000,000	5,015,000,000	1,655,000,000
Pago de deuda	(150,000,000)	(3,075,000,000)	(1,325,000,000)
Pago de comisiones de deuda	-	-	(10,000,000)
Gastos pagados por emisión de pasivo financiero	-	(13,847,505)	-
Reembolso de patrimonio	(979,456,359)	(1,568,813,776)	(1,659,387,117)
Pagos de arrendamiento	(6,381,153)	(5,659,657)	(5,481,272)
Intereses pagados por arrendamiento financiero	(1,721,978)	(2,106,174)	(2,363,228)
Distribución de dividendos	(1,852,656,302)	(1,945,367,027)	(1,876,154,289)
Aportaciones de la participación no controladora en Fideicomiso Invex 3382 (Parque Tepeyac)	-	186,529,573	630,520,100
Disminución de la participación no controladora en Fideicomiso Invex 3382	(327,320,417)	(72,225,632)	(60,212,643)
Intereses pagados del pasivo financiero e intereses capitalizados	<u>(999,764,659)</u>	<u>(550,703,023)</u>	<u>(601,365,847)</u>
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento	(2,817,300,868)	(2,032,193,221)	(3,254,444,296)
Efectivo y equivalentes de efectivo:			
(Disminución) aumento neto en efectivo, equivalentes de efectivo	(401,522,405)	600,545,814	(320,189,777)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	<u>892,211,182</u>	<u>291,665,368</u>	<u>611,855,145</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	490,688,777	892,211,182	291,665,368
Partidas que no requirieron flujo:			
Adquisición de Inmueble	\$ -	\$ 5,504,635	\$ -
Comisión por asesoría liquidada mediante instrumentos de patrimonio (ver Nota 15b)	<u>481,361,098</u>	<u>619,328,394</u>	<u>629,635,330</u>
Total de partidas que no requieren flujo	<u>\$ 481,361,098</u>	<u>\$ 624,833,029</u>	<u>\$ 629,635,330</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



Fideicomiso Irrevocable Número 17416-3
(Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria) y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022

(En pesos mexicanos)

1. Información general, actividades y evento relevante

El Fideicomiso Irrevocable Número 17416-3 (Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Banamex División Fiduciaria) (la “Entidad”, “Fibra Danhos” o el “Fideicomiso”) se constituyó como un Fideicomiso en la Ciudad de México el día 10 de junio de 2013, principalmente para desarrollar, ser propietarios de, arrendar, operar y adquirir activos inmobiliarios comerciales icónicos y de calidad premier en México. El Fideicomiso fue celebrado entre los propietarios (los “Propietarios”) de ciertas propiedades, quienes en el mes de octubre de 2013 las contribuyeron a cambio de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (“CBFIs”), y de manera simultánea llevaron a cabo una oferta pública, como se detalla más adelante.

El Fideicomiso, como un Fideicomiso de inversiones en bienes raíces (“FIBRA”), califica para ser tratada como una entidad de traspaso en México con fines de la Ley del Impuesto Sobre la Renta. Por lo tanto, todos los ingresos de la conducción de las operaciones del Fideicomiso se atribuyen a los titulares de sus CBFIs y el Fideicomiso no está sujeto a Impuesto Sobre la Renta en México. Para mantener el estado de FIBRA, el Servicio de Administración Tributaria Mexicano (“SAT”) ha establecido, en los artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, que el Fideicomiso debe distribuir anualmente al menos el 95% de su resultado fiscal neto a los titulares de sus CBFIs.

Para el desarrollo de su operación el Fideicomiso ha celebrado los siguientes contratos:

- i. Un contrato de asesoría con DSD1, S.C. para prestar servicios de asesoría en planeación estratégica al Fideicomiso.
- ii. Un contrato de administración de las propiedades con Administradora Fibra Danhos, S. C. (entidad subsidiaria) para administrar día a día la operación del Fideicomiso, incluyendo personal. El Administrador también será responsable de celebrar convenios y contratos con terceros necesarios para la operación de los inmuebles, incluyendo la publicidad y comercialización. Adicionalmente, el Administrador celebró contratos de arrendamiento con el Fideicomiso en relación con la operación de estacionamientos y el espacio publicitario en inmuebles.
- iii. Un contrato de prestación de servicios con DSD2, S.C. para efectuar servicios de representación que sean necesarios y convenientes para el desarrollo de las operaciones del Fideicomiso.

El domicilio social del Fideicomiso se encuentra en Monte Pelvoux 220 Piso 7, Col. Lomas de Chapultepec, Ciudad de México, C.P. 11000.

Eventos relevantes –

Fibra Danhos completó en tiempo y forma el desarrollo integral de la primera fase de su proyecto industrial, Parque Industrial Danhos Cuautitlán I, el cual fue entregado en septiembre de 2024. Ubicado estratégicamente en el corredor Cuautitlán, Tepotzotlán y Tultitlan (CTT), el proyecto se enfoca en atender la creciente demanda de servicios logísticos en esta región. Cuenta con un Área Rentable Bruta de 103,190 m² y cumple con los más altos estándares de sostenibilidad, se encuentra en proceso de obtener una certificación LEED.



2. Adopción de Normas NIIF® de Contabilidad (“IFRS o “IAS”) nuevas y modificadas que son obligatorias para el año en curso

En el año, el Fideicomiso ha aplicado enmiendas a las IFRS emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera (IASB por sus siglas en inglés) que son obligatorias para períodos contables que comiencen en o después del 1 de enero de 2024. Su adopción no ha tenido un impacto material en las revelaciones o en los montos reportados en estos estados financieros consolidados:

Modificaciones a la IAS 7 Estado de Flujos de Efectivo y a la IFRS 7 Instrumentos Financieros: Información a revelar sobre Acuerdos de Financiamiento de Proveedores.

Las modificaciones añaden un objetivo de revelación a la IAS 7 que establece que una entidad está obligada a revelar información sobre sus acuerdos financieros con proveedores que permita a los usuarios de los estados financieros evaluar los efectos de dichos acuerdos sobre los pasivos y flujos de efectivo de la entidad. Además, se modifica la IFRS 7 para añadir los acuerdos de financiamiento de proveedores como ejemplo dentro de los requisitos para revelar información sobre la exposición de una entidad a la concentración del riesgo de liquidez.

Las modificaciones contienen disposiciones transitorias específicas para el primer período anual de presentación de informes en el que el grupo aplica las modificaciones. De acuerdo con las disposiciones transitorias, una entidad no está obligada a revelar:

- Información comparativa de los periodos sobre los que se informa presentados antes del comienzo del ejercicio anual sobre el que se informa en el que la entidad aplica por primera vez dichas modificaciones.
- La información requerida por la NIC 7:44H (b)(ii)–(iii) al comienzo del ejercicio anual sobre el que se informa en el que la entidad aplica por primera vez dichas modificaciones.

En el año, el grupo ha aplicado enmiendas a las IFRS emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera (IASB por sus siglas en inglés) que son obligatorias para períodos contables que comiencen en o después del 1 de enero de 2024. Su adopción no ha tenido un impacto material en las revelaciones o en los montos reportados en estos estados financieros *consolidados*:

Modificaciones a la IAS 1 Clasificación de los Pasivos como Corrientes o No Corrientes

El grupo ha adoptado las enmiendas a la IAS 1, publicadas en enero de 2020,

Las modificaciones afectan únicamente la presentación de los pasivos como corrientes o no corrientes en el estado de situación financiera y no el importe o momento de reconocimiento de cualquier activo, pasivo, ingreso o gasto, o a la información revelada sobre esas partidas.

Las enmiendas aclaran que la clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes está basada en los derechos que existen al final del periodo sobre el que se informa, especifican que la clasificación no se ve afectada por las expectativas sobre si una entidad ejercerá su derecho a diferir la liquidación de un pasivo, explican que los derechos existen si se cumplen los convenios financieros (covenants) al final del periodo sobre el que se informa, e introducen una definición de "liquidación" para dejar claro que la liquidación se refiere a la transferencia a la contraparte de efectivo, instrumentos de capital, otros activos o servicios.



*Modificaciones a la IAS 1 –
(Pasivos no corrientes con
convenios financieros)*

El grupo ha adoptado las modificaciones a la IAS 1, publicadas en noviembre de 2022, por primera vez en el año en curso.

Las enmiendas especifican que sólo los convenios financieros que una entidad está obligada a cumplir en o antes del final del periodo sobre el que se informa, afectan al derecho de la entidad a diferir la liquidación de un pasivo durante al menos doce meses después de la fecha sobre la que se informa (y por lo tanto deben tenerse en cuenta al evaluar la clasificación del pasivo como corriente o no corriente). Dichos convenios financieros afectan si los derechos existen al final del periodo sobre el que se informa, incluso si el cumplimiento del convenio financiero se evalúa sólo después de la fecha sobre la que se informa (por ejemplo, un convenio financiero basado en la situación financiera de la entidad en la fecha de reporte en el que se evalúa el cumplimiento con fecha posterior a la fecha de reporte).

El IASB también especifica que el derecho a diferir la liquidación de un pasivo durante al menos doce meses después de la fecha sobre la que se informa no se ve afectado si una entidad sólo tiene que cumplir con un convenio financiero después del período sobre el que se informa. Sin embargo, si el derecho de la entidad a diferir la liquidación de un pasivo está sujeto a que la entidad cumpla con los convenios financieros dentro de los doce meses posteriores al período sobre el que se informa, la entidad revelará información que permita a los usuarios de los estados financieros comprender el riesgo de que los pasivos sean reembolsables dentro de los doce meses posteriores al período sobre el que se informa. Esto incluiría información sobre los convenios financieros (incluyendo la naturaleza de los convenios financieros y cuándo se requiere que la entidad los cumpla), el importe en libros de los pasivos relacionados y los hechos y circunstancias, si los hubiere, que indiquen que la entidad puede tener dificultades para cumplir con los convenios financieros.

*Enmiendas a la IFRS 16
Arrendamientos – Pasivo por
arrendamiento en una venta y
arrendamiento posterior*

El grupo ha adoptado las enmiendas a la IFRS 16 por primera vez en el año en curso.

Las enmiendas a la IFRS 16 añaden requisitos de valuación posteriores para las transacciones de venta y arrendamiento posterior que satisfacen los requisitos de la IFRS 15 Ingresos ordinarios procedentes de contratos con clientes que se contabilizarán como una venta. Las modificaciones exigen que el vendedor-arrendatario determine "pagos de arrendamiento" o "pagos de arrendamiento revisados" de manera que el vendedor-arrendatario no reconozca una ganancia o pérdida relacionada con el derecho de uso retenido por el vendedor-arrendatario, después de la fecha de inicio.

Las enmiendas no afectan a la ganancia o pérdida reconocida por el vendedor-arrendatario en relación con la terminación parcial o total de un contrato de arrendamiento. Sin estos nuevos requisitos, un vendedor-arrendatario puede haber reconocido una ganancia sobre el derecho de uso que retiene únicamente debido a una nueva medición del pasivo por arrendamiento (por ejemplo, después de una modificación del arrendamiento o un cambio en el plazo del arrendamiento) aplicando los requisitos generales de la IFRS 16. Este podría haber sido particularmente el caso en un arrendamiento posterior que incluye pagos de arrendamiento variables que no dependen de un índice o tasa.



Como parte de las enmiendas, el IASB modificó un Ejemplo Ilustrativo en la IFRS 16 y agregó un nuevo ejemplo para ilustrar la medición posterior de un activo por derecho de uso y pasivo por arrendamiento en una transacción de venta y arrendamiento posterior con pagos variables de arrendamiento que no dependen de un índice o tasa. Los ejemplos ilustrativos también aclaran que el pasivo que surge de una transacción de venta y arrendamiento posterior que califica como una venta aplicando la IFRS 15 es un pasivo por arrendamiento.

Un vendedor-arrendatario aplicará las modificaciones retroactivamente de acuerdo con la IAS 8 a las transacciones de venta y arrendamiento posteriores celebradas después de la fecha de aplicación inicial, que se define como el comienzo del período anual sobre el que se informa en el que la entidad aplicó por primera vez la IFRS 16.

Normas IFRS emitidas que aún no son efectivas

A la fecha de autorización de estos estados financieros, el Grupo no ha aplicado las siguientes IFRS nuevas y revisadas que han sido emitidas, pero no son aún efectivas [*y [en algunos casos] no han sido adoptadas por [organismo relevante].*]

*Enmiendas a la IAS 21
IFRS 18
IFRS 19*

*Falta de intercambiabilidad
Presentación y Revelaciones en los Estados Financieros
Subsidiarias sin Responsabilidad Pública: Divulgaciones*

La administración del Fideicomiso no espera que la adopción de los estándares antes mencionados tenga un impacto importante en los estados financieros consolidados del Fideicomiso en períodos futuros, excepto como se indica a continuación:

Enmiendas a la NIC 21 Los Efectos de las Variaciones en los Tipos de Cambio referente a Falta de Intercambiabilidad

Las enmiendas especifican cómo evaluar si una moneda es intercambiable y cómo determinar el tipo de cambio cuando no lo es.

Las enmiendas establecen que una moneda es intercambiable con otra moneda cuando una entidad es capaz de obtener la otra moneda dentro de un marco de tiempo que permite una demora administrativa normal y a través de un mecanismo de mercado o cambio en el que una transacción de cambio crearía derechos y obligaciones exigibles.

Una entidad evalúa si una moneda es intercambiable con otra moneda en una fecha de medición y para un propósito específico. Si una entidad no es capaz de obtener más que una cantidad insignificante de la otra moneda en la fecha de medición para el propósito especificado, la moneda no es intercambiable a la otra moneda.

La evaluación de si una moneda es intercambiable por otra depende de la capacidad de la entidad para obtener la otra moneda y no de su intención o decisión de hacerlo.

Cuando una moneda no es intercambiable con otra moneda en una fecha de medición, se requiere que la entidad estime el tipo de cambio de esa fecha. El objetivo de una entidad al estimar el tipo de cambio es reflejar la tasa a la que tendría lugar una transacción ordenada en la fecha de medición entre participantes del mercado en las condiciones económicas prevalecientes.



Las modificaciones no especifican cómo una entidad estima el tipo de cambio al contado para cumplir este objetivo. Una entidad puede utilizar un tipo de cambio observable sin ajuste u otra técnica de estimación. Ejemplos de un tipo de cambio observable incluyen:

- Un tipo de cambio al contado para un propósito distinto de aquel para el cual una entidad evalúa la intercambiabilidad.
- El primer tipo de cambio al que una entidad puede obtener la otra moneda para el propósito especificado después de que se restablezca la intercambiabilidad de la moneda (primer tipo de cambio subsiguiente).

Una entidad que utilice otra técnica de estimación podrá utilizar cualquier tipo de cambio observable — incluidos los tipos de cambio de transacciones en mercados o mecanismos de cambio que no creen derechos y obligaciones exigibles— y ajustar ese tipo de cambio, según sea necesario, para cumplir con el objetivo establecido anteriormente.

Cuando una entidad estima un tipo de cambio al contado debido a que una moneda no es intercambiable con otra moneda, se requiere que la entidad revele información que permita a los usuarios de sus estados financieros comprender cómo el hecho de que la moneda no sea intercambiable a otra moneda afecta, o se espera que afecte, el rendimiento financiero, la posición financiera y los flujos de efectivo de la entidad.

Las enmiendas añaden un nuevo apéndice como parte integrante de la IAS 21. El apéndice incluye orientación para la aplicación de los requisitos introducidos por las enmiendas. Las enmiendas también añaden nuevos Ejemplos Ilustrativos que acompañan a la IAS 21, que ilustran cómo una entidad podría aplicar algunos de los requisitos en situaciones hipotéticas basadas en los hechos limitados presentados.

Además, el IASB realizó modificaciones consecuentes a la IFRS 1 para alinearse con la IAS 21 revisada y hacer referencia a ella para evaluar la intercambiabilidad.

Las modificaciones son efectivas para los períodos de informes anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2025, y se permite su aplicación anticipada. No se permite a una entidad aplicar las modificaciones de forma retroactiva. En su lugar, se requiere que una entidad aplique las disposiciones transitorias específicas incluidas en las enmiendas.

Los administradores de la compañía prevén que la aplicación de estas modificaciones puede tener un impacto en los estados financieros consolidados del grupo en periodos futuros.

IFRS 18 Presentación Información a Revelar en los Estados Financieros

La IFRS 18 sustituye a la IAS 1, manteniendo sin cambios muchos de los requisitos de la IAS 1 y complementándolos con nuevos requisitos. Además, algunos párrafos de la IAS 1 se han trasladado a la NIC 8 y a la IFRS 7. Adicionalmente, el IASB ha realizado modificaciones menores a la IAS 7 y a la IAS 33 Ganancias por Acción.

La IFRS 18 introduce nuevos requisitos para:

- Presentar categorías específicas y subtotales definidos en el estado de pérdidas y ganancias
- Proporcionar información sobre las medidas de desempeño definidas por la gerencia (MPM) en las notas a los estados financieros.
- Mejorar la agregación y desagregación.

Se requiere que una entidad aplique la IFRS 18 para los ejercicios anuales sobre los que se informa que comiencen a partir del 1 de enero de 2027, permitiéndose una aplicación anticipada. Las enmiendas a la IAS 7 y a la IAS 33, así como las enmiendas a la IAS 8 revisada y a la IFRS 7, entran en vigor cuando una entidad aplica la IFRS 18. La IFRS 18 requiere una aplicación retroactiva con disposiciones transitorias específicas.

La administración de la Entidad está evaluando la aplicación de estas modificaciones puede tener un impacto en los estados financieros consolidados del grupo en periodos futuros.



IFRS 19 Subsidiarias sin Responsabilidad Pública: Información a revelar

La IFRS 19 permite a una subsidiaria elegible, proporcionar información reducida al aplicar las IFRS en sus estados financieros.

Una subsidiaria es elegible para la reducción de información a revelar si no tiene responsabilidad pública y su matriz final o cualquier matriz intermedia produce estados financieros consolidados disponibles para uso público que cumplen con las IFRS.

La IFRS 19 es opcional para las subsidiarias que son elegibles y establece los requisitos de divulgación para las subsidiarias que eligen aplicarla.

Una entidad solo puede aplicar la IFRS 19 si, al final del periodo sobre el que se informa:

- Es una subsidiaria (esto incluye una matriz intermedia)
- No tiene responsabilidad pública, y
- Su matriz final o cualquier matriz intermedia produce estados financieros consolidados disponibles para uso público que cumplen con las IFRS.

Una subsidiaria tiene responsabilidad pública si:

- Sus instrumentos de deuda o capital se negocian en un mercado público o está en proceso de emitir dichos instrumentos para su negociación en un mercado público (una bolsa de valores nacional o extranjera o un mercado extrabursátil, incluidos los mercados locales y regionales), o
- Mantiene activos en calidad de fiduciario para un amplio grupo de personas ajenas a la empresa como uno de sus principales negocios (por ejemplo, bancos, cooperativas de crédito, entidades de seguros, corredores/agentes de valores, fondos mutuos y bancos de inversión a menudo cumplen con este segundo criterio).

Las entidades elegibles pueden aplicar la IFRS 19 en sus estados financieros consolidados, separados o individuales. Una matriz intermedia elegible que no aplique la IFRS 19 en su estado financiero consolidado puede hacerlo en sus estados financieros separados.

La nueva norma es efectiva para los períodos de notificación que comiencen a partir del 1 de enero de 2027 y se permite su aplicación anticipada. Si una entidad opta por aplicar la IFRS 19 para un periodo sobre el que se informa anterior al periodo sobre el que se informa en el que aplica por primera vez la IFRS 18, se le exige que aplique un conjunto modificado de requisitos de información a revelar establecidos en un apéndice de la IFRS 19. Si una entidad opta por aplicar la IFRS 19 para un periodo anual sobre el que se informa antes de aplicar las modificaciones a la IAS 21, no está obligada a aplicar los requisitos de información a revelar de la IFRS 19 con respecto a la Falta de Intercambiabilidad.

La administración del Fideicomiso no prevé que la IFRS 19 se aplique a efectos de los estados financieros consolidados del grupo.

3. Resumen de las principales políticas contables materiales

Las principales políticas contables seguidas por el Fideicomiso son las siguientes:

- a. ***Declaración de cumplimiento*** - Los estados financieros consolidados del Fideicomiso han sido preparados de acuerdo con las IFRSs emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.
- b. ***Bases de preparación*** - Los estados financieros consolidados del Fideicomiso han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por las propiedades de inversión que se valúan a su valor razonable, como se explica a mayor detalle en las políticas contables más adelante.
 - i. Costo histórico

El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de activos.



ii. Valor razonable

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación, independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación.

Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Entidad considera características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición.

El valor razonable para propósitos de medición y/o revelación de estos estados financieros consolidados se determina de forma tal, a excepción de las transacciones con pagos basados en acciones que están dentro del alcance de la IFRS 2, las operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la IFRS 16, y las valuaciones que tienen algunas similitudes con valor razonable, pero no es un valor razonable, tales como el valor neto de realización de la IAS 2 o el valor en uso de la IAS 36.

Además, para efectos de información financiera, las mediciones de valor razonable se clasifican en Nivel 1, 2 o 3 con base en el grado en que son observables los datos de entrada en las mediciones y su importancia en la determinación del valor razonable en su totalidad, las cuales se describen de la siguiente manera:

- Nivel 1 Se consideran precios de cotización en un mercado activo para activos o pasivos idénticos que la entidad puede obtener a la fecha de la valuación;
- Nivel 2 Datos de entrada observables distintos de los precios de cotización del Nivel 1, sea directa o indirectamente,
- Nivel 3 Considera datos de entrada no observables

Todas las propiedades de inversión son de categoría Nivel 3.

iii. Negocio en marcha

Los estados financieros consolidados han sido preparados por la Administración asumiendo que la Entidad continuará operando como una empresa en funcionamiento. Al 31 de diciembre del 2024 sus pasivos circulantes exceden sus activos circulantes por \$821,113,345. Sin embargo, la administración de la Entidad considera que esta situación no afectará la continuidad de su operación, ya que se encuentra en negociaciones con BBVA para extender la línea de crédito al menos tres años, lo que generaría una reclasificación del pasivo y mejoraría el capital de trabajo. Sin embargo, existen 2 rubros del pasivo circulante que no generan flujo de efectivo al 31 de diciembre del 2024 y que representan ingresos a reconocerse en el estado de resultados durante 2025: las rentas pagadas por anticipado y la contraprestación única.

- c. **Bases de consolidación de estados financieros consolidados** - Los estados financieros consolidados incluyen los del Fideicomiso y los de sus subsidiarias; Administradora Fibra Danhos, S.C, (100%), Fideicomiso Invex 3382 “Parque Tepeyac” (50%), y Fideicomiso Invex 1629 “PGJ” (100%), en los que tiene control.

El control se obtiene cuando el Fideicomiso:

- Tiene poder sobre la inversión
- Está expuesto, o tiene los derechos, a los rendimientos variables derivados de su participación con dicha entidad, y



- Tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre la entidad en la que invierte

La subsidiaria se consolidó desde la fecha en que su control se transfirió al Fideicomiso que fue en su fecha de constitución.

Todos los saldos y operaciones entre el Fideicomiso, y sus subsidiarias se han eliminado en la consolidación.

La Entidad reevalúa si tiene o no el control en una entidad si los hechos y circunstancias indican que hay cambios a uno o más de los tres elementos de control que se listaron anteriormente.

Cuando la Entidad tiene menos de la mayoría de los derechos de voto de una participada, tiene poder sobre la misma cuando los derechos de voto son suficientes para otorgarle la capacidad práctica de dirigir sus actividades relevantes, de forma unilateral. La Entidad considera todos los hechos y circunstancias relevantes para evaluar si los derechos de voto de la Entidad en la participada son suficientes para otorgarle poder, incluyendo:

- El porcentaje de participación de la Entidad en los derechos de voto en relación con el porcentaje y la dispersión de los derechos de voto de los otros tenedores de los mismos;
- Los derechos de voto potenciales mantenidos por la Entidad, por otros accionistas o por terceros;
- Los derechos derivados de otros acuerdos contractuales, y
- Cualquier hecho y circunstancia adicional que indiquen que la Entidad tiene, o no tiene, la capacidad actual de dirigir las actividades relevantes en el momento en que las decisiones deben tomarse, incluidas las tendencias de voto de los accionistas en las asambleas anteriores.

Las subsidiarias se consolidan desde la fecha en que se transfiere el control a la Entidad, y se dejan de consolidar desde la fecha en la que se pierde el control. Las ganancias y pérdidas de las subsidiarias adquiridas o vendidas durante el año se incluyen en los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales desde la fecha que la tenedora obtiene el control o hasta la fecha que se pierde, según sea el caso.

La utilidad y cada componente de los otros resultados integrales se atribuyen a las participaciones controladoras y no controladoras. El resultado integral de las subsidiarias se atribuye a las participaciones controladoras y no controladoras aún si da lugar a un déficit en éstas últimas.

Cuando es necesario, se realizan ajustes a los Estados financieros consolidados de las subsidiarias para alinear sus políticas contables de conformidad con las políticas contables de la Entidad.

Todos los saldos, operaciones y flujos de efectivo intercompañía se han eliminado en la consolidación.

Cambios en las participaciones de la Entidad en las subsidiarias existentes

Los cambios en las inversiones en las subsidiarias de la Entidad que no den lugar a una pérdida de control se registran como transacciones de capital.

El valor en libros de las inversiones y participaciones no controladoras de la Entidad se ajusta para reflejar los cambios en las correspondientes inversiones en subsidiarias. Cualquier diferencia entre el importe por el cual se ajustan las participaciones no controladoras y el valor razonable de la contraprestación pagada o recibida se reconoce directamente en el capital contable y se atribuye a los propietarios de la Entidad.



Cuando la Entidad pierde el control de una subsidiaria, la ganancia o pérdida en la disposición se calcula como la diferencia entre (i) la suma del valor razonable de la contraprestación recibida y el valor razonable de cualquier participación retenida y (ii) el valor en libros anterior de los activos (incluyendo el crédito mercantil) y pasivos de la subsidiaria y cualquier participación no controladora. Los importes previamente reconocidos en otras partidas del resultado integral relativos a la subsidiaria se registran de la misma manera establecida para el caso de que se disponga de los activos o pasivos relevantes (es decir, se reclasifican a resultados o se transfieren directamente a otras partidas de capital contable según lo especifique/permita la IFRS aplicable). El valor razonable de cualquier inversión retenida en la subsidiaria a la fecha en que se pierda el control se considera como el valor razonable para el reconocimiento inicial, o en su caso, el costo en el reconocimiento inicial de una inversión en una asociada o negocio conjunto.

- d. **Instrumentos financieros** - Los activos financieros y pasivos financieros se reconocen cuando el Fideicomiso se vuelve sujeto a las disposiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de un activo o pasivo financiero se añaden o deducen del valor razonable del activo financiero o pasivo financiero en el reconocimiento inicial, salvo para instrumentos financieros, a valor razonable con cambios en resultados, los cuales se reconocen inmediatamente en resultados.

La valuación posterior de los instrumentos financieros depende de la categoría de referencia en que se clasifican. Ver el desglose de las categorías de instrumentos financieros en la Nota 10 y el tratamiento contable para cada categoría en las políticas contables que se describen a continuación:

- e. **Activos financieros**

Efectivo y equivalentes de efectivo

Efectivo y equivalentes de efectivo consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones a corto plazo. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable. El Fideicomiso considera como equivalentes de efectivo a todos los instrumentos de deuda de alta liquidez adquiridos con un vencimiento original de tres meses o menos. Principalmente por operaciones del mercado de dinero y pagarés en la que los recursos se pagan al vencimiento.

Clasificación de activos financieros

Instrumentos de deuda que cumplan con las siguientes condicionales se miden subsecuentemente a costo amortizado:

- Si el activo financiero se mantiene en un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener activos financieros con el objetivo de obtener flujos contractuales de efectivo; y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e interés sobre el monto del principal.

Instrumentos de deuda que cumplan las siguientes condiciones se miden subsecuentemente a valor razonable a través de otros resultados integrales:

- El activo financiero es mantenido dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se cumple al obtener flujos contractuales de efectivo y vendiendo activos financieros; y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal y del interés sobre el monto pendiente del principal.



Todos los otros activos financieros son medidos subsecuentemente a valor razonable a través de resultados. A pesar de lo anterior, la Entidad puede hacer la siguiente elección /designación irrevocable en el reconocimiento inicial de un activo financiero:

- Puede elegir irrevocablemente presentar cambios subsecuentes en el valor razonable de una inversión de capital en otros resultados integrales si se cumplen ciertos criterios; y
- Podrá designar irrevocablemente un instrumento de deuda que cumpla los criterios de costo amortizado o de valor razonable a través de otros resultados integrales si al hacerlo elimina o reduce significativamente una asimetría contable.

Préstamos y cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar a clientes, préstamos y otras cuentas por cobrar con pagos fijos o determinables, son activos financieros no derivados que no se negocian en un mercado activo. Los préstamos y cuentas por cobrar se valúan al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos cualquier deterioro.

Los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva, excepto por las cuentas por cobrar a corto plazo en caso de que el reconocimiento de intereses sea inmaterial.

Deterioro del valor de los activos financieros

La Entidad reconoce una provisión para pérdidas crediticias esperadas en inversiones en instrumentos de deuda que se miden a costo amortizado o a valor razonable a través de otros resultados integrales, cuentas por cobrar por arrendamiento, cuentas por cobrar comerciales y activos contractuales, así como en contratos de garantía financiera. El monto de las pérdidas crediticias esperadas se actualiza en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial del instrumento financiero respectivo.

La Entidad reconoce pérdidas crediticias esperadas de por vida para las cuentas por cobrar comerciales, los activos contractuales y las cuentas por cobrar por arrendamiento. Las pérdidas crediticias esperadas en estos activos financieros se estiman utilizando una matriz de provisión basada en la experiencia histórica de pérdidas crediticias de la Entidad, ajustada por factores que son específicos de los deudores, las condiciones económicas generales y una evaluación tanto de la dirección actual como de la previsión de Condiciones en la fecha de reporte, incluyendo el valor temporal del dinero cuando sea apropiado.

Baja de activos financieros

El Fideicomiso da de baja un activo financiero sólo cuando los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo expiran, o cuando sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo son transferidos a otra entidad.

Pasivos financieros y capital

Clasificación como deuda o patrimonio

Los instrumentos de deuda y patrimonio se clasifican como pasivos financieros o patrimonio, de acuerdo a la sustancia del acuerdo contractual y las definiciones de un pasivo financiero y un instrumento de capital.

El factor clave en la clasificación de un instrumento financiero como pasivo es la existencia de una obligación contractual para el Fideicomiso de entregar efectivo (u otro activo financiero al tenedor del instrumento, o a cambio de activos o pasivos financieros en condiciones potencialmente desfavorables). En contraste, en el caso de instrumentos de patrimonio el derecho de recibir efectivo en la forma de dividendos u otra distribución es a discreción del Fideicomiso, y, por lo tanto, no existe obligación de entregar efectivo u otro activo financiero al tenedor del instrumento.



Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio es cualquier contrato que ponga de manifiesto una participación residual en los activos netos de la entidad. Los instrumentos de patrimonio emitidos por el Fideicomiso se reconocen por el importe recibido, neto de costos directos de emisión.

Cuando el Fideicomiso recibe aportaciones o adquiere propiedades, que no constituyen un negocio, a cambio de sus instrumentos de patrimonio, la transacción se registra como un pago a terceros (distintos a los empleados) basado en acciones liquidables con instrumentos del patrimonio, la cual se valúa al valor razonable de los bienes recibidos, excepto cuando dicho valor no pueda estimarse confiablemente. Los efectos en la posición financiera se muestran en el estado de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes como “contribuciones de patrimonio” y no impactan los resultados del período. El valor razonable de las propiedades se estima conforme se describe en la Nota 7.

Pasivos financieros

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos financieros a valor razonable a través de los resultados u otros pasivos financieros.

Otros pasivos financieros, incluyendo los préstamos, se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción. Se valúan posteriormente a su costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, con gastos por intereses que se reconocen en función del método de interés efectivo.

Baja de pasivos financieros

El Fideicomiso da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones se cumplen, cancelan o expiran.

Instrumentos financieros derivados

Los instrumentos financieros emitidos por el Fideicomiso, incluyendo las opciones de sobreasignación, cumplen con la definición de instrumentos de capital y se presentan como tales. Por consiguiente, no hay instrumentos financieros derivados contabilizados.

Derivados implícitos

Los derivados implícitos en un contrato anfitrión no derivado se tratan como derivados por separado cuando sus riesgos y características no están cercanamente relacionados con los del contrato anfitrión y dicho contrato no se valúa a valor razonable a través de pérdidas y ganancias. El Fideicomiso ha determinado que no tiene ningún derivado implícito que requiera separación.

- f. ***Ingresos por contraprestación única*** - El Fideicomiso recibe de sus arrendatarios, al comienzo y firma de nuevos contratos de arrendamiento, una contraprestación única no reembolsable misma que se amortiza de acuerdo con la vigencia del contrato de arrendamiento firmado. El importe no devengado se presenta como ingreso diferido en el estado consolidado de posición financiera. El pasivo no implica desembolso de efectivo para el Fideicomiso. Los importes de dichas contraprestaciones varían dependiendo del local arrendado, así como el plazo, entre otros factores.

- g. ***Arrendamientos***

- ***La Entidad como arrendatario***

La Entidad evalúa si un contrato contiene un arrendamiento en su origen. La Entidad reconoce un activo por derechos de uso y un pasivo por arrendamiento correspondiente respecto a todos los contratos de arrendamiento en los que sea arrendatario, exceptuando los arrendamientos de corto plazo (plazo de 12 meses o menos) y los de activos de bajo valor (como tabletas electrónicas, computadoras personales y objetos pequeños de mobiliario de oficina y teléfonos). Para estos arrendamientos, la Entidad reconoce los pagos de renta como un gasto operativo bajo el método de línea recta a través del período de vigencia del arrendamiento, a menos que otro método sea más representativo del patrón del tiempo en que los beneficios económicos proveniente del consumo de los activos arrendados.



El pasivo por arrendamiento es medido inicialmente al valor presente de los pagos de renta que no sean pagados en la fecha de inicio, descontado por la tasa implícita en el contrato. Si esta tasa no puede ser fácilmente determinada, la Entidad utiliza tasas incrementales.

Los pagos de renta incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento consisten en:

- Pagos de renta fijos (incluyendo pagos fijos en sustancia), menos cualquier incentivo por arrendamiento recibido;
- Pagos de renta variables que dependen de un índice o tasa, inicialmente medidos usando el índice o tasa en la fecha de inicio;
- El monto esperado a pagarse por el arrendatario bajo garantías de valor residual;
- El precio de ejercicio de opciones de compra, si el arrendatario está razonablemente certero de ejercitar las opciones; y
- Pagos por penalizaciones resultantes de la terminación del arrendamiento, si el periodo del arrendamiento refleja el ejercicio de una opción de terminación del arrendamiento.

El pasivo por arrendamiento se presenta como un concepto separado en el estado consolidado de posición financiera.

El pasivo por arrendamiento es medido subsecuentemente con el aumento del valor en libros para reflejar los intereses devengados por el pasivo por arrendamiento (usando el método de interés efectivo) y reduciendo el valor en libros para reflejar los pagos de renta realizados.

La Entidad revalúa el pasivo por arrendamiento (y realiza el ajuste correspondiente al activo por derechos de uso relacionado) siempre que:

- El plazo del arrendamiento es modificado o hay un evento o cambio significativo en las circunstancias del arrendamiento resultando en un cambio en la evaluación del ejercicio de opción de compra, en cuyo caso el pasivo por arrendamiento es medido descontando los pagos de renta actualizados usando una tasa de descuento actualizada.
- Los pagos de renta se modifican como consecuencia de cambios en índices o tasa o un cambio en el pago esperado bajo un valor residual garantizado, en cuyos casos el pasivo por arrendamiento se revalúa descontando los pagos de renta actualizados utilizando la misma tasa de descuento (a menos que el cambio en los pagos de renta se deba a un cambio en una tasa de interés variable, en cuyo caso se usa una tasa de descuento actualizada).
- Un contrato de arrendamiento se modifique y la modificación del arrendamiento no se contabilice como un arrendamiento separado, en cuyo caso el pasivo por arrendamiento se revalúa basándose en el plazo del arrendamiento modificado, descontando los pagos de renta actualizados usando una tasa de descuento actualizada a la fecha de entrada en vigor de la modificación.

Los activos por derechos de uso consisten en la medición inicial del pasivo por arrendamiento correspondiente, los pagos de renta realizados en o antes de la fecha de inicio, menos cualquier incentivo por arrendamiento recibido y cualquier costo inicial directo. La valuación subsecuente es el costo menos la depreciación acumulada y pérdidas por deterioro.

Si el Fideicomiso incurre una obligación surgida de costos de dismantelar y remover un activo arrendado, restaurar el lugar en el cual está localizado o restaurar el activo subyacente a la condición requerida por los términos y condiciones del arrendamiento, se debe reconocer una provisión medida conforme a la IAS 37. En la medida en que los costos se relacionen a un activo por derechos de uso, los costos son incluidos en el activo por derechos de uso relacionado, a menos que dichos costos se incurran para generar inventarios.



Los activos por derechos de uso se deprecian sobre el periodo que resulte más corto entre el periodo del arrendamiento y la vida útil del activo subyacente. Si un arrendamiento transfiere la propiedad del activo subyacente o el costo del activo por derechos de uso refleja que la Entidad planea ejercer una opción de compra, el activo por derechos de uso se depreciará sobre la vida útil. La depreciación comienza en la fecha de inicio del arrendamiento.

Los activos por derechos de uso son presentados como un concepto separado en el estado consolidado de posición financiera.

La Entidad aplica IAS 36 para determinar si un activo por derechos de uso está deteriorado y contabiliza cualquier pérdida por deterioro identificada como se describe en la política de 'Propiedades, planta y equipo'.

Los arrendamientos con rentas variables que no dependen de un índice o tasa, no son incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento y del activo por derechos de uso. Los pagos relacionados son reconocidos como un gasto en el periodo en el que sucede el evento o condición que desencadena los pagos y son incluidos en el concepto de "Otros gastos" en el estado consolidado de resultados

Como expediente práctico, la IFRS 16 permite no separar los componentes de no arrendamiento y en su lugar contabilizar cualquier arrendamiento y sus componentes de no arrendamientos asociados como un solo acuerdo. La Entidad no ha utilizado este expediente práctico. Para contratos que contienen componentes de arrendamiento y uno o más componentes de arrendamiento o de no arrendamiento adicionales, la Entidad asigna la consideración del contrato a cada componente de arrendamiento bajo el método del precio relativo de venta independiente del componente de arrendamiento y precio relativo de venta independiente agregado para todos los componentes de no arrendamiento.

- *El Fideicomiso como arrendador*

El Fideicomiso entra en contratos de arrendamiento como arrendador respecto a algunas de las propiedades de inversión.

Los arrendamientos en los que el Fideicomiso funge como arrendador son clasificados como arrendamientos financieros o arrendamientos operativos. Cuando los términos del contrato transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad al arrendatario, el contrato se clasifica como un arrendamiento financiero. Todos los demás contratos se clasifican como contratos operativos.

El ingreso por rentas proveniente de arrendamientos operativos se reconoce bajo línea recta a través del plazo del arrendamiento relevante-. Los costos iniciales directos incurridos en la negociación y arreglo del arrendamiento operativo son agregados al valor en libros del activo arrendado y son reconocidos bajo línea recta a través del plazo del arrendamiento.

Cuando un contrato incluye componentes de arrendamiento y de no arrendamiento, la Entidad aplica la IFRS 15 para asignar la contraprestación correspondiente a cada componente bajo el contrato.

- h. **Propiedades de inversión** - Las propiedades de inversión son propiedades mantenidas para obtener rentas y/o plusvalías. Las propiedades que se encuentran en construcción o desarrollo pueden calificar como propiedades de inversión.

Las propiedades de inversión adquiridas y las mejoras a locales arrendados se registran al costo de adquisición, incluyendo los costos de transacción relacionados con la adquisición de activos. Las propiedades de inversión adquiridas a cambio de instrumentos de capital se valúan a su valor razonable, como se detalla más adelante.



Con posterioridad al reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se valúan a su valor razonable. Los valores razonables son determinados por valuadores independientes y se registran en los siguientes momentos:

- (i) Cuando se detecta un factor que impacta en el valor de la propiedad de inversión, y
- (ii) Al menos una vez en cada período de 12 meses a partir de la adquisición de las propiedades de inversión.

Las ganancias y pérdidas del valor razonable se registran en la cuenta de “ajustes al valor razonable de propiedades de inversión - netos” en los resultados en el período en que se incurrin.

Los costos directos iniciales de arrendamiento incurridos en la negociación de los arrendamientos se añaden al importe en libros de las propiedades de inversión.

Cuando el Fideicomiso tiene una propiedad bajo arrendamiento operativo para obtener ingresos de alquiler o para obtener plusvalías, o ambas, se clasifica y contabiliza como propiedad de inversión.

Una propiedad de inversión se da de baja a su disposición o cuando la propiedad de inversión quede permanentemente fuera de uso y no se esperen beneficios económicos futuros de su disposición.

Cualquier ganancia o pérdida surgida al dar de baja la propiedad (calculado como la diferencia entre los ingresos netos y el valor contable de los inmuebles de inversión) se incluye en utilidad o pérdida en el período en el cual la propiedad se da de baja, en su caso.

- i. ***Impuestos a la utilidad*** - Como se menciona en la Nota 1, el Fideicomiso califica y pretende mantener la calificación como FIBRA para fines del Impuesto Sobre la Renta, y, por lo tanto, no reconoce provisión por impuestos a la utilidad. Las consecuencias fiscales corrientes y diferidas de un cambio en la situación fiscal se reconocen en los resultados del período, a menos que estén relacionadas con transacciones que se reconocen en el patrimonio o en otras partidas de los estados de utilidad integral.

Los efectos de impuestos a la utilidad de la subsidiaria mostrados en los estados financieros consolidados pertenecen a los aspectos fiscales de Administradora Fibra Danhos, S.C. (subsidiaria del Fideicomiso). El (ingreso) gasto por impuestos a la utilidad representa la suma de los impuestos a la utilidad causados y los impuestos a la utilidad diferidos: y en los Estados Financieros son presentados como gastos.

1. Impuestos a la utilidad causados

El impuesto causado calculado corresponde al impuesto sobre la renta (“ISR”) y se registra en los resultados del año en que se causa.

2. Impuesto a la utilidad diferido

El impuesto a la utilidad diferido se reconoce sobre las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros consolidados y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar el resultado fiscal, la tasa correspondiente a estas diferencias y en su caso se incluyen los beneficios de las pérdidas fiscales por amortizar y de algunos créditos fiscales. El activo o pasivo por impuesto a la utilidad diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias fiscales temporales. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por todas las diferencias temporales deducibles, en la medida en que resulte probable que la Entidad disponga de utilidades fiscales futuras contra las que pueda aplicar esas diferencias temporales deducibles.

- j. ***Beneficios al retiro, beneficios por terminación y Participación de los Trabajadores en las Utilidades (“PTU”)*** -

En el caso de los planes de beneficios definidos, que incluyen prima de antigüedad y pensiones, su costo se determina utilizando el método de crédito unitario proyectado, con valuaciones actuariales que se realizan al final de cada periodo sobre el que se informa.



Cualquier obligación por indemnización se reconoce al momento en que no se puede retirar la oferta de indemnización y/o cuando el Fideicomiso reconoce los costos de reestructuración relacionados. Cabe señalar que los efectos por PTU y planes de beneficios de empleados son aplicables a Administradora Fibra Danhos, S.C. (subsidiaria del Fideicomiso).

Participación de los trabajadores en las utilidades (PTU)

La PTU se registra en los resultados del año en que se causa y se presenta en el rubro de gastos de operación en el estado de resultado integral.

La PTU se determina con base en la utilidad fiscal conforme a la fracción I del artículo 10 de la Ley del Impuesto sobre la Renta

- k. **Depósitos de los arrendatarios** - El Fideicomiso obtiene depósitos reembolsables de ciertos inquilinos, principalmente denominados en pesos, como garantía de los pagos de arrendamiento por cierto período. Estos depósitos se contabilizan como un pasivo financiero (ver política contable de instrumentos financieros más adelante) y se reconocen inicialmente por su valor razonable. Si existiera una diferencia material entre el valor razonable inicial y el valor nominal del depósito se considera como un pago adicional de renta y, en consecuencia, se amortiza en el plazo del arrendamiento. El depósito se valúa posteriormente a su costo amortizado. Actualmente, no existen efectos por amortizar.
- l. **Provisiones** - Las provisiones se reconocen cuando el Fideicomiso tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado, es probable que el Fideicomiso será requerido para liquidar la obligación y se puede estimar. El importe que se reconoce como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para liquidar la obligación presente, al final del periodo sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres que rodean a la obligación.
- m. **Estados consolidados de flujos de efectivo** - El Fideicomiso presenta sus estados consolidados de flujos de efectivo utilizando el método indirecto. Los intereses recibidos se clasifican como flujos de efectivo de inversión, mientras que los intereses pagados se clasifican como flujos de efectivo de financiamiento. Las partidas que no requirieron efectivo, y que tampoco forman parte de la utilidad neta consolidada, no son incluidas en dicho estado, como es el caso de las aportaciones en especie y aportación de propiedades de inversión que se muestran en los estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes, y que forma parte de los ajustes de valuación descritos en la Nota 7
- n. **Inversión en negocio conjunto**

Un negocio conjunto es una inversión sobre la cual el fideicomiso tiene influencia significativa. Influencia significativa es el poder de participar en decidir las políticas financieras y de operación de la entidad en la que se invierte, pero no implica un control o control conjunto sobre esas políticas. .

Los resultados y los activos y pasivos de las asociadas se incorporan a los estados financieros utilizando el método de participación, excepto si la inversión se clasifica como mantenida para su venta, en cuyo caso se contabiliza conforme a la IFRS 5, *Activos No Corrientes Mantenedidos para la Venta y Operaciones Discontinuas*. Conforme al método de participación, las inversiones en negocio conjunto inicialmente se contabilizan en el estado consolidado de posición financiera al costo y se ajusta por cambios posteriores a la adquisición por la participación de la Entidad en la utilidad y los resultados integrales.

Una inversión en negocio en conjunto se registra utilizando el método de participación desde la fecha en que la participada se convierte en una asociada. En la adquisición de la inversión en una asociada, el exceso en el costo de adquisición sobre la participación de la Entidad en el valor razonable neto de los activos y pasivos identificables en la inversión se reconoce como crédito mercantil, el cual se incluye en el valor en libros de la inversión.



Los requerimientos de IAS 36 se aplican para determinar si es necesario reconocer una pérdida por deterioro con respecto a la inversión del fideicomiso en un negocio en conjunto. Cuando es necesario, se prueba el deterioro del valor en libros total de la inversión de conformidad con IAS 36 Deterioro de Activos como un único activo, comparando su monto recuperable (mayor entre valor en uso y valor razonable menos costo de venta) contra su valor en libros. Cualquier pérdida por deterioro reconocida forma parte del valor en libros de la inversión. Cualquier reversión de dicha pérdida por deterioro se reconoce de conformidad con IAS 36 en la medida en que dicho monto recuperable de la inversión incrementa posteriormente.

El Fideicomiso discontinúa el uso del método de participación desde la fecha en que la inversión deja de ser una asociada o un negocio conjunto, o cuando la inversión se clasifica como mantenida para la venta. Cuando la Entidad mantiene la participación en la antes asociada o negocio conjunto la inversión retenida se mide a valor razonable a dicha fecha y se considera como su valor razonable al momento del reconocimiento inicial de conformidad con IFRS 9. La diferencia entre el valor contable de la asociada o negocio conjunto en la fecha en que el método de la participación se discontinuó y el valor razonable atribuible a la participación retenida y la ganancia por la venta de una parte del interés en la asociada o negocio conjunto se incluye en la determinación de la ganancia o pérdida por disposición de la asociada o negocio conjunto. Adicionalmente, el fideicomiso contabiliza todos los montos previamente reconocidos en otros resultados integrales en relación a esa asociada o negocio conjunto con la misma base que se requeriría si esa asociada o negocio conjunto hubiese dispuesto directamente los activos o pasivos relativos. Por lo tanto, si una ganancia o pérdida previamente reconocida en otros resultados integrales por dicha asociada o negocio conjunto se hubiere reclasificado al estado de resultados al disponer de los activos o pasivos relativos, el fideicomiso reclasifica la ganancia o pérdida del capital al estado de resultados (como un ajuste por reclasificación) cuando la asociada o negocio conjunto se discontinúa.

4. Juicios contables críticos y fuentes clave de incertidumbre en la estimación

En la aplicación de las políticas contables del Fideicomiso, que se describen en la Nota 3, la administración está obligada a hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre el valor en libros de los activos y pasivos de los estados financieros consolidados. Las estimaciones y supuestos asociados se basan en la experiencia y otros factores que se consideren pertinentes. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes se revisan de manera continua. Las revisiones de las estimaciones contables se reconocen en el período en el que se revisa la estimación si la revisión afecta solamente ese período o en los períodos de revisión futuros si la revisión afecta a ambos períodos actuales y futuros.

a. *Juicios críticos al aplicar las políticas contables*

Los siguientes son los juicios críticos, aparte de los que implican estimaciones (véase más adelante), realizados por la gerencia durante el proceso de aplicación de las políticas contables del Fideicomiso y que tienen un efecto significativo en los estados financieros consolidados.

Capitalización de los costos por préstamos

Como se describe en la Nota 7, la Entidad capitaliza el costo de los préstamos directamente al desarrollo y construcción adquisición, de propiedades de inversión. El 10 de noviembre del 2023 se suspendió la capitalización de intereses relacionada con la construcción de Parque Tepeyac dando inicio operaciones. A partir de 2024 iniciaron la capitalización de los intereses por los proyectos de naves industriales.

Clasificación de arrendamientos

Como se explica en la Nota 3g los arrendamientos se clasifican en función de la medida en que los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del bien objeto del contrato recaen con el Fideicomiso o con el inquilino, dependiendo de la sustancia de la transacción, más que la forma de los contratos. El Fideicomiso ha determinado, basándose en una evaluación de los términos y condiciones de los acuerdos, que mantiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de estos bienes y, por lo tanto, los clasifica como arrendamientos operativos.



Impuestos a la utilidad

Para continuar calificando como FIBRA para efectos de Impuesto Sobre la Renta el Fideicomiso debe cumplir con diversos requisitos de dicho régimen fiscal, que se refieren a cuestiones tales como la distribución anual de al menos el 95% de su resultado fiscal. A juicio del Fideicomiso continuará calificando bajo el régimen fiscal de FIBRA. El Fideicomiso no reconoce impuestos a la utilidad corrientes ni diferidos.

Control de Fideicomiso Invex 3382 “Parque Tepeyac”

En la Nota 3c. bases de consolidación de estados financieros consolidados, se menciona que el Fideicomiso Invex 3382 “Parque Tepeyac” es una subsidiaria de la Entidad debido a que posee un porcentaje de participación de 50% de los derechos de voto en el Fideicomiso Invex 3382 “Parque Tepeyac” y ejerce control con base en su derecho contractual al estar a cargo de la gestión, operación y administración del centro comercial denominado “Parque Tepeyac”, el cual está ubicado en la Ciudad de México.

Como se describe en la Nota 3c, Fibra Danhos consolida a Parque Tepeyac debido a que tiene control y está expuesta o tiene derecho a rendimientos variables y tiene capacidad de afectar tales rendimientos. En ese sentido, la administración de Fibra Danhos revisa continuamente si sigue teniendo control sobre Parque Tepeyac.

b. *Fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones*

Los siguientes son los supuestos clave respecto al futuro y otras fuentes clave de incertidumbre en la estimación final del periodo de reporte, que tiene un riesgo significativo de causar un ajuste material en el valor en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente.

Valuación de propiedades de inversión

Para estimar el valor razonable de las propiedades de inversión, la administración del Fideicomiso contrata los servicios de un perito independiente que elige la(s) técnica(s) de valuación que considera más apropiadas. Los supuestos relativos a las estimaciones de los valores razonables de las propiedades de inversión incluyen la obtención de las rentas contractuales, la expectativa de rentas futuras del mercado, las tasas de renovación, los requisitos de mantenimiento, las tasas de descuento que reflejen las incertidumbres del mercado actuales, las tasas de capitalización y los precios en transacciones recientes. Si hay algún cambio en estos supuestos o en las condiciones económicas regionales, nacionales o internacionales, el valor razonable de las propiedades de inversión puede cambiar sustancialmente.

La administración del Fideicomiso considera que las técnicas de valuación y supuestos críticos utilizados son apropiadas para determinar el valor razonable de sus propiedades de inversión.

Tasa de descuento utilizada para determinar el valor en libros de la Entidad de la obligación por prestaciones definidas

La determinación de los beneficios de las obligaciones laborales depende de algunos supuestos, que incluyen la selección de la tasa de descuento. La tasa de descuento se fija por referencia de la rentabilidad del mercado al final del periodo en los bonos corporativos. Los supuestos significativos requieren hacerse cuando se fijan los criterios para los bonos y se deben incluir en la curva de rentabilidad. El criterio más importante para considerar por la selección de los bonos incluye el tamaño actual de los bonos corporativos, la calidad y la identificación de los lineamientos que se excluyen. Estos supuestos son considerados como claves para la estimación de la incertidumbre como cambios relativamente insignificantes, puede ser que tengan un efecto significativo en los Estados Financieros del siguiente año de la Entidad. Para más información del valor en libros de la Entidad ver la nota 9.



Procesos de medidas y valuación del Valor Razonable

Al estimar el valor razonable de un activo o pasivo, la Entidad usa los datos observables del mercado en la medida que estén disponibles. Cuando los resultados del Nivel 1 no estén disponibles, la Entidad contrata a valuadores externos para establecer una técnica de valuación apropiada. El Director de Finanzas reporta al Comité Técnico de los resultados cada trimestre para explicar las causas de fluctuación en el valor razonable de los activos y pasivos.

La valuación de inversión en valores privados, considerados en las combinaciones de negocios de los activos no financieros mantenidos para intercambio, son particularmente sensibles a los cambios en uno o más resultados observables, que son considerados razonablemente posibles para el siguiente año financiero. Para más información ver la nota 10.

5. Efectivo, equivalentes de efectivo

Para propósitos de los estados consolidados de flujos de efectivo, el efectivo y equivalentes de efectivo incluye efectivo y bancos e inversiones temporales en instrumentos en el mercado de dinero y fondos de inversión. El efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo como se muestra en el estado de flujos de efectivo, puede ser conciliado con las partidas relacionadas en el estado de posición financiera consolidado como sigue:

	2024	2023	2022
Efectivo en bancos (1)	\$ 195,602,965	\$ 340,801,737	\$ 138,503,801
Inversiones temporales (2)	294,893,319	551,204,951	152,953,073
Caja Chica	<u>192,493</u>	<u>204,494</u>	<u>208,494</u>
	<u>\$ 490,688,777</u>	<u>\$ 892,211,182</u>	<u>\$ 291,665,368</u>

- (1) Incluye al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022 \$68,335,322, \$220,955,296 y \$52,491,592 respectivamente del Fideicomiso Invex 3382.
- (2) Incluye al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022 \$ 72,518,949, \$32,126,444 y \$3,755,148, respectivamente del Fideicomiso Invex 3382.

6. Rentas por cobrar y otras

	2024	2023	2022
Clientes comerciales	\$ 564,086,354	\$ 528,450,645	\$ 618,646,486
Clientes por renta lineal	119,951,128	48,951,468	36,851,416
Otras cuentas por cobrar	<u>8,934,533</u>	<u>3,325,736</u>	<u>4,905,681</u>
	<u>\$ 692,972,015</u>	<u>\$ 580,727,849</u>	<u>\$ 660,403,583</u>

a. Rentas por cobrar y administración del riesgo de crédito

Al inicio de los contratos, el Fideicomiso requiere un depósito en garantía reembolsable a sus clientes, para garantizar el pago a tiempo de las rentas de los arrendamientos comerciales, generalmente este depósito en garantía es en pesos y consiste en dos meses de renta, el cual se presenta en el rubro de depósitos en garantía en el estado consolidado de posición financiera. En adición, dependiendo de las características de las propiedades comerciales, el Fideicomiso puede requerir un depósito no reembolsable.



En una base combinada y considerando las cifras al mes de diciembre de 2024, 2023 y 2022, los ingresos de las propiedades “Parque Toreo” (Centro Comercial) “Parque Delta”, “Parque Tezontle” y “Parque Las Antenas” representaron el 37%, 39% y 40% respectivamente, de los ingresos por arrendamiento.

Adicionalmente, las propiedades individuales que comprenden las propiedades combinadas, pueden ser individualmente objeto de concentraciones de riesgo de crédito.

b. Antigüedad de las cuentas por cobrar

Actualmente el Fideicomiso mantiene niveles de cobranza mensual. Las prácticas comerciales y de negociación permiten al Fideicomiso mantener sus cuentas por cobrar con antigüedad de cobro menores a los 60 días.

c. El Fideicomiso tiene cuentas por cobrar a largo plazo por la recuperación de adaptaciones y mejoras correspondientes al proyecto industrial, la cual será recuperable en 10 años conforme al contrato firmado, el cual genera intereses a una tasa del 13% anual.

7. Propiedades de inversión

Al 31 de diciembre, la integración de las propiedades de inversión a valor razonable es como sigue:

	2024	2023	2022
Valor razonable:			
Propiedades de inversión destinadas al arrendamiento ⁽¹⁾	\$ 71,651,746,000	\$ 68,670,369,000	\$ 67,594,993,998
Propiedades de inversión en proceso de construcción y costos por préstamos capitalizables. ⁽²⁾	<u>1,575,520,875</u>	<u>1,056,010,452</u>	<u>380,850,869</u>
Valor razonable de las propiedades de inversión	<u>\$ 73,227,266,875</u>	<u>\$ 69,726,379,452</u>	<u>\$ 67,975,844,867</u>

⁽¹⁾ Se integra por el Portafolio en Operación de Fibra Danhos al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022.

⁽²⁾ Se integra por el Portafolio en Desarrollo de Fibra Danhos. Al 31 de diciembre de 2022, incluye principalmente el desarrollo del centro comercial y acuario de Parque Tepeyac. Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, incluye el desarrollo del Parque Industrial Cuautitlán y Palomas, principalmente.

Al 31 de diciembre, los movimientos en la integración de las propiedades de inversión a valor razonable son como sigue:

	2024	2023	2022
Saldo al inicio del año	\$ 69,726,379,452	\$ 67,975,844,867	\$ 66,392,163,670
Inversión en Portafolio en Desarrollo ⁽¹⁾ , ⁽²⁾	2,943,858,893	1,631,933,022	1,520,760,190
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión ⁽³⁾	<u>557,028,530</u>	<u>118,601,563</u>	<u>62,921,007</u>
Saldos al 31 de diciembre	<u>\$ 73,227,266,875</u>	<u>\$ 69,726,379,452</u>	<u>\$ 67,975,844,867</u>

⁽¹⁾ Al 31 de diciembre de 2024 las adiciones corresponden principalmente a obra en construcción del Parque Industrial Cuautitlán y Palomas, más capitalización de intereses.

⁽²⁾ Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 las adiciones corresponden principalmente a altas por incremento en obra en construcción de Parque Tepeyac, más remodelaciones en Parque Tezontle y Parque Esmeralda.

⁽³⁾ Los ajustes al valor razonable de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022 fueron por \$ 557,028,530, \$118,601,563 y \$62,921,007 respectivamente.



El 10 de noviembre de 2022 se realizó la ceremonia de inauguración de su centro comercial. Parque Tepeyac ubicado en la zona norte de la Ciudad de México. El evento se llevó a cabo en medio de una gran concurrencia que celebró la nueva apertura. La inversión en el proyecto fue de 6,000 mdp, que representa la mayor inversión en los últimos años en la Alcaldía Gustavo A Madero.

Todas las propiedades de inversión del Fideicomiso se conservan bajo los intereses de dominio absoluto.

El valor razonable de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022 se llevó a cabo bajo las bases de una valuación la cual se efectuó en la fecha respectiva por valuadores independientes no relacionados con el Fideicomiso. Los cuales son miembros del Instituto de Valuadores de México, y cuentan con todos los requisitos necesarios y experiencia reciente en la valuación de propiedades en las ubicaciones pertinentes. El avalúo, se realizó de conformidad con las Normas Internacionales de Valuación y considera distintas técnicas de valuación bajo enfoques de ingresos, mercado y costos para estimar el valor razonable de sus propiedades de inversión y elige la que considera más apropiada dadas las circunstancias particulares de la propiedad y la disponibilidad de la información, buscando maximizar el uso de datos observables. Primero considera si puede utilizar precios actuales en un mercado activo para una propiedad similar en la misma ubicación y condiciones, y que está sujeta a arrendamientos y otros contratos similares.

Sin embargo, en la mayoría de los casos, utiliza una técnica de valuación de flujos descontados dada la disponibilidad de información. La técnica de valuación de flujos descontados requiere que se proyecten los flujos de caja periódicos esperados de una propiedad en operación o en desarrollo. Los flujos de efectivo periódicos esperados generalmente incluyen los ingresos considerando la ocupación e incobrabilidad menos gastos operativos. A estos flujos se les aplica una tasa de descuento apropiada, derivada de supuestos realizados por participantes en el mercado, para determinar el valor presente de los flujos asociados con la propiedad, que representa, su valor razonable.

La categorización de las mediciones del valor razonable en los distintos niveles de la jerarquía del valor razonable depende del grado en que se observan los datos de entradas en las mediciones del valor razonable y la importancia de los insumos para la medición del valor razonable.

No hubo transferencias entre los niveles 1 y 2 durante el año. Todas las propiedades de inversión del Fideicomiso son mantenidas bajo dominio absoluto.

Las valuaciones de propiedades de inversión generalmente califican como valuación Nivel 3 conforme a la jerarquía del valor razonable, siendo los principales datos de entrada la tasa de descuento, tasa de capitalización, tasas de inflación e ingresos y gastos a largo plazo.

8. Maquinaria y equipo

	Saldos al 31 de diciembre de 2023	Altas	Saldos al 31 de diciembre de 2024
Inversión:			
Maquinaria y equipo	\$ 1,600,000	\$ -	\$ 1,600,000
Equipo de computo	-	1,755,600	1,755,600
Equipo de transporte	415,935	-	415,935
Mobiliario y equipo	17,961,149	-	17,961,149
Display navideño	48,393,689	-	48,393,689
Total inversión	<u>68,370,773</u>	<u>1,755,600</u>	<u>70,126,373</u>
Depreciación:			
Maquinaria y equipo	(1,506,667)	(93,333)	(1,600,000)
Equipo de transporte	(271,609)	(61,854)	(333,463)
Mobiliario y equipo	(6,191,974)	(2,278,905)	(8,470,879)
Display navideño	(37,814,393)	(4,463,928)	(42,278,321)
Total depreciación acumulada	<u>(45,784,643)</u>	<u>(6,898,020)</u>	<u>(52,682,663)</u>
Inversión neta	<u>\$ 22,586,130</u>	<u>\$ (5,142,420)</u>	<u>\$ 17,443,710</u>



	Saldos al 31 de diciembre de 2022	Altas	Saldos al 31 de diciembre de 2023
Inversión:			
Maquinaria y equipo	\$ 1,600,000	\$ -	\$ 1,600,000
Equipo de transporte	415,935	-	415,935
Mobiliario y equipo	15,581,867	2,379,282	17,961,149
Display navideño	<u>48,393,689</u>	<u>-</u>	<u>48,393,689</u>
Total inversión	65,991,491	2,379,282	68,370,773
Depreciación:			
Maquinaria y equipo	(1,346,667)	(160,000)	(1,506,667)
Equipo de transporte	(209,756)	(61,853)	(271,609)
Mobiliario y equipo	(4,469,995)	(1,721,979)	(6,191,974)
Display navideño	<u>(30,736,431)</u>	<u>(7,077,962)</u>	<u>(37,814,393)</u>
Total depreciación acumulada	<u>(36,762,849)</u>	<u>(9,021,794)</u>	<u>(45,784,643)</u>
Inversión neta	<u>\$ 29,228,642</u>	<u>\$ (6,642,512)</u>	<u>\$ 22,586,130</u>
	Saldos al 31 de diciembre de 2021	Altas	Saldos al 31 de diciembre de 2022
Inversión:			
Maquinaria y equipo	\$ 1,600,000	\$ -	\$ 1,600,000
Equipo de transporte	168,520	247,415	415,935
Mobiliario y equipo	11,070,544	4,511,324	15,581,867
Display navideño	<u>41,187,404</u>	<u>7,206,285</u>	<u>48,393,689</u>
Total inversión	54,026,468	11,965,024	65,991,491
Depreciación:			
Maquinaria y equipo	(1,186,666)	(160,000)	(1,346,667)
Equipo de transporte	(168,520)	(41,236)	(209,756)
Mobiliario y equipo	(3,210,658)	(1,259,339)	(4,469,995)
Display navideño	<u>(22,494,247)</u>	<u>(8,242,184)</u>	<u>(30,736,431)</u>
Total depreciación acumulada	<u>(27,060,091)</u>	<u>(9,702,759)</u>	<u>(36,762,849)</u>
Inversión neta	<u>\$ 26,966,377</u>	<u>\$ 2,262,265</u>	<u>\$ 29,228,642</u>

Al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022 la depreciación de maquinaria y equipo corresponde a \$6,898,020, \$9,021,794 y \$9,702,759, respectivamente.

9. Beneficios a empleados

a. *Planes de beneficios definidos*

El Fideicomiso maneja un plan que cubre también primas de antigüedad, que consisten en un pago único de 12 días por cada año trabajado con base al último sueldo, limitado al doble del salario mínimo establecido por ley. El pasivo relativo y el costo anual de beneficios se calculan por actuario independiente conforme a las bases definidas en los planes, utilizando el método de crédito unitario proyectado.

No hay otros beneficios post-retiro que se proporcionen a estos empleados.

Las valuaciones actuariales más recientes del valor presente de la obligación por beneficios definidos fueron realizadas al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022 por actuarios independientes, Miembros del Instituto de Actuarios de México. El valor presente de la obligación por beneficios definidos y el costo laboral del servicio actual fueron calculados utilizando el método de crédito unitario proyectado.



Los supuestos principales usados para propósitos de las valuaciones actuariales son las siguientes:

	2024	2023	2022
	%	%	%
Tasa de descuento	10.40	9.00	9.40
Tasa esperada de incremento salarial	4.85	4.85	4.85

Los montos reconocidos para integrar el pasivo neto por beneficios definidos y los importes reconocidos en los resultados de estos planes de beneficios definidos, son:

	2024	2023	2022
Obligación por beneficios definidos al inicio del año	\$ 27,991,748	\$ 25,013,753	\$ 21,511,706
Costo laboral del servicio actual	6,998,005	3,872,815	3,457,833
Pagos durante el ejercicio	(103,255)	(532,488)	-
Pérdidas (ganancias) actuariales	<u>521,330</u>	<u>(362,331)</u>	<u>44,214</u>
Total	<u>\$ 35,407,828</u>	<u>\$ 27,991,749</u>	<u>\$ 25,013,753</u>

El costo del servicio actual del año se incluye en el gasto de beneficios a empleados en el estado de resultados. Del importe del gasto del año al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, se incluyeron \$6,988,005, \$3,872,815 y \$3,457,833 respectivamente en el estado de resultados como gastos de operación y \$(521,330), \$(362,331) y \$44,214 en otras partidas de utilidad integral, respectivamente.

Las pérdidas (ganancias) actuariales del pasivo por beneficios definidos neto se incluyen en los otros resultados integrales.

Las hipótesis actuariales significativas para la determinación de la obligación definida son la tasa de descuento, el incremento salarial esperado y la mortalidad. Cabe señalar que no se realizaron análisis de sensibilidad debido a que es poco material el importe del pasivo por obligaciones laborales.

10. Instrumentos financieros

Categorías de instrumentos financieros

	2024	2023	2022
<i>Activos financieros:</i>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 490,688,777	\$ 892,211,182	\$ 291,665,368
Rentas por cobrar y otros	692,972,015	580,727,849	660,403,583
Cuentas por cobrar a largo plazo	190,798,049	-	-
<i>Pasivos financieros:</i>			
Costo amortizado:			
Cuentas por pagar	\$ 506,582,819	\$ 158,117,863	\$ 150,908,274
Cuentas por pagar a partes relacionadas	226,828,886	215,703,689	220,469,465
Intereses por pagar del pasivo financiero	102,756,258	326,358,341	224,529,430
Pasivo por arrendamiento	18,602,873	24,616,833	29,228,317
Pasivo financiero	9,328,664,844	7,971,509,381	6,039,651,877



a. ***Administración del riesgo del capital***

El Fideicomiso administra su capital para asegurar que continuará como negocio en marcha, a la vez que maximiza los rendimientos a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de capital. La estrategia general del Fideicomiso no ha sido modificada en comparación con 2023.

La estructura de capital del Fideicomiso consiste en patrimonio de los Fideicomitentes. Los objetivos de la administración del capital es administrar el capital para asegurarse que los fondos de operación se encuentren disponibles para mantener consistencia y sustentabilidad de las distribuciones a los Fideicomitentes y los gastos de capital requeridos, así como proveer los recursos necesarios para la adquisición y desarrollo de nuevas propiedades.

Se utilizan distintas razones financieras relacionadas al patrimonio y distribuciones para garantizar la suficiencia de capital y monitorear los requerimientos de capital.

b. ***Objetivos de la administración del riesgo relacionado con los instrumentos financieros***

El objetivo de la administración del riesgo financiero es satisfacer las expectativas financieras, resultados de operaciones y flujos de efectivo que mejoren el precio de cotización de los CBFIs, también para asegurar la capacidad de hacer distribuciones a los tenedores de CBFIs y para satisfacer cualquier futura obligación de deuda.

La función del Comité Técnico del Fideicomiso es prestar servicios empresariales, coordinar el acceso a los mercados financieros nacionales, monitorear y gestionar los riesgos financieros relacionados con las operaciones del Fideicomiso a través de informes internos de riesgo que analizan las exposiciones por grado y magnitud de los riesgos. Estos riesgos incluyen el riesgo de mercado (incluyendo riesgo de tipo de cambio y riesgo de tasa de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

c. ***Administración del riesgo de mercado***

Las actividades del Fideicomiso lo exponen principalmente a los riesgos financieros de cambios en moneda extranjera, sin embargo, estos efectos no son materiales y no se consideran revelaciones adicionales en este sentido.

d. ***Administración del riesgo de tasa de interés***

El siguiente análisis de sensibilidad se basa en el supuesto de un movimiento desfavorable de puntos base en las tasas de interés, en las cantidades indicadas, aplicables a la categoría de pasivos financieros que maneja tasa variable. Este análisis de sensibilidad cubre todo el adeudo del Fideicomiso. El Fideicomiso determina su sensibilidad aplicando la tasa de interés hipotética a su deuda pendiente de pago.

Si las tasas de interés hubieran estado 50 puntos por encima/por debajo y todas las otras variables permanecieran constantes, no tendría un impacto material en los Estados Financieros al 31 de diciembre del 2024.

e. ***Administración del riesgo de moneda extranjera***

El Fideicomiso realiza transacciones donde el ingreso por arrendamiento y algunos servicios de mantenimiento y honorarios están denominados en dólares estadounidenses (“dólar”), por lo tanto, está expuesto a fluctuaciones cambiarias entre el tipo de cambio del peso mexicano y el dólar.



1. La posición financiera en moneda extranjera al 31 de diciembre es:

	2024	2023	2022
Dólares estadounidenses:			
Activos financieros	19,446,207	21,391,588	15,759,729
Pasivos financieros ⁽¹⁾	<u>(6,846,888)</u>	<u>(5,087,606)</u>	<u>(5,805,109)</u>
Posición larga	<u>12,599,319</u>	<u>16,303,982</u>	<u>9,954,620</u>
Equivalente en pesos	<u>\$ 258,415,812</u>	<u>\$ 275,431,316</u>	<u>\$ 192,736,375</u>

- (1) Principalmente corresponde a depósitos en garantía, rentas cobradas por anticipado y derechos de arrendamiento.

2. Los tipos de cambio, en pesos, vigentes a la fecha de los estados financieros consolidados y a la fecha de su emisión son como sigue:

	31 de diciembre de			
	2024	2023	2022	2025
Dólar estadounidense	<u>\$ 20.5103</u>	<u>\$ 16.8935</u>	<u>\$ 19.3615</u>	<u>\$ 20.2163</u>

f. **Análisis de sensibilidad de moneda extranjera**

El Fideicomiso realiza transacciones denominadas en moneda extranjera; consecuentemente está expuesto a fluctuaciones en el tipo de cambio, las cuales son manejadas dentro de los parámetros de las políticas aprobadas.

Si el tipo de cambio tuviera un cambio de \$1 peso por U.S. dólar hacia arriba o hacia abajo y todas las otras variables fueran constantes, el resultado del año y el capital del Fideicomiso por el período terminado al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, tendría un decremento/incremento de aproximadamente \$12,599,319, \$16,303,982 y \$9,954,620, respectivamente.

g. **Administración del riesgo de crédito**

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una contraparte incumpla sus obligaciones contractuales que resulten en una pérdida financiera para el Fideicomiso. Prácticamente todos los ingresos del Fideicomiso se derivan de los ingresos por alquiler de propiedades comerciales. Como resultado de ello, su rendimiento depende de su capacidad para cobrar el alquiler a los inquilinos y la capacidad de los inquilinos para hacer pagos de alquiler. Los ingresos y los fondos disponibles para su distribución se verían negativamente afectados si un número significativo de los inquilinos, o cualquiera de los arrendatarios principales no realiza los pagos de alquiler a su vencimiento o cerraran sus negocios o se declararan en quiebra.

Al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, los 10 inquilinos más importantes equivalen aproximadamente al 39.5%, 44.4% y 41.7% respectivamente, del total del área para rentas generadas, y representan aproximadamente el 24.0%, 25.9% y 26.7%, respectivamente, de la base de rentas atribuibles al portafolio. En adición, un solo inquilino al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022 representa aproximadamente el 6.1%, 7% y 7%, respectivamente, de la superficie rentable total.

El Fideicomiso ha adoptado una política de solo negociar con contrapartes solventes y obteniendo las suficientes garantías cuando es apropiado, lo que intenta mitigar el riesgo de pérdidas por faltas de pago.

El riesgo de crédito es generado por saldos, cuentas por cobrar y cuentas por cobrar a partes relacionadas. La máxima exposición al riesgo de crédito es la que se muestra en el estado consolidado de posición financiera.



h. **Administración de riesgo de liquidez**

El riesgo de liquidez representa el riesgo de que el Fideicomiso se encuentre con dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. La responsabilidad última de la administración del riesgo de liquidez se basa en el Comité Técnico del Fideicomiso, quien ha establecido un marco apropiado para la administración del riesgo de liquidez para la administración del financiamiento a corto, mediano y largo plazo, y los requerimientos de administración de la liquidez. El Fideicomiso administra el riesgo de liquidez manteniendo reservas adecuadas, vigilando los flujos de efectivo proyectados y reales de las rentas, y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros. El departamento de tesorería monitorea los vencimientos de los pasivos para programar los pagos respectivos.

La siguiente tabla detalla los vencimientos pendientes del Fideicomiso, para sus pasivos financieros no derivados de acuerdo con los períodos de pago.

31 de diciembre de 2024	Menos de un año	De 1 a 5 años	Más de 5 años	Total
Cuentas por pagar	\$ 506,582,819	\$ -	\$ -	\$ 506,582,819
Cuentas por pagar a partes relacionadas	226,828,886	-	-	226,828,886
Intereses por pagar del pasivo financiero y arrendamiento	104,478,236	2,061,008,039	124,541,667	2,290,027,942
Pasivo por arrendamiento	7,189,216	11,413,657	-	18,602,873
Pasivo financiero	<u>1,350,000,000</u>	<u>7,978,664,844</u>	<u>-</u>	<u>9,328,664,844</u>
	<u>\$ 2,195,079,158</u>	<u>\$ 10,051,086,540</u>	<u>\$ 124,541,667</u>	<u>\$ 12,370,707,365</u>
31 de diciembre de 2023	Menos de un año	De 1 a 5 años	Más de 5 años	Total
Cuentas por pagar	\$ 158,117,863	\$ -	\$ -	\$ 158,117,863
Cuentas por pagar a partes relacionadas	215,703,689	-	-	215,703,689
Intereses por pagar del pasivo financiero y arrendamiento	725,384,408	2,243,851,925	57,054,861	3,026,291,194
Pasivo por arrendamiento	6,356,180	18,260,653	-	24,616,833
Pasivo financiero	<u>-</u>	<u>5,484,532,630</u>	<u>2,486,976,751</u>	<u>7,971,509,381</u>
	<u>\$ 1,105,562,140</u>	<u>\$ 7,746,645,208</u>	<u>\$ 2,544,031,612</u>	<u>\$ 11,396,238,960</u>
31 de diciembre de 2022	Menos de un año	De 1 a 5 años	Más de 5 años	Total
Cuentas por pagar	\$ 150,908,274	\$ -	\$ -	\$ 150,908,274
Cuentas por pagar a partes relacionadas	220,469,465	-	-	220,469,465
Intereses por pagar del pasivo financiero y arrendamiento	469,933,618	1,583,965,735	-	2,053,899,353
Pasivo por arrendamiento	5,631,775	23,596,542	-	29,228,317
Pasivo financiero	<u>-</u>	<u>6,039,651,877</u>	<u>-</u>	<u>6,039,651,877</u>
	<u>\$ 846,943,132</u>	<u>\$ 7,647,214,154</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 8,494,157,286</u>



i. **Valor razonable de instrumentos financieros**

Valor razonable de los instrumentos financieros registrados a costo amortizado

Los valores en libros de las cuentas por cobrar, cuentas por pagar y otros activos y pasivos financieros (incluyendo cuentas por pagar/cobrar a partes relacionadas, pagos anticipados y pasivos por arrendamiento) son a corto y largo plazo, y, en algunos casos, devengan interés con tasas ligadas a indicadores de mercados. Excepto por lo que se menciona a continuación, el Fideicomiso considera que los valores en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros consolidados, se aproximan a su valor razonable.

Valor razonable de los pasivos financieros que no se miden a valor razonable (pero se requieren revelaciones de valor razonable):

31 de diciembre de 2024	Valor razonable	Valor en libros	Jerarquía y técnica de valuación
Pasivo financiero	<u>7,759,909,785</u>	<u>7,978,664,844</u>	Nivel 2 - Valor de mercado. El valor razonable de la deuda es medido en información poco observable
31 de diciembre de 2023	Valor razonable	Valor en libros	Jerarquía y técnica de valuación
Pasivo financiero	<u>7,955,250,826</u>	<u>7,971,509,381</u>	Nivel 2 - Valor de mercado. El valor razonable de la deuda es medido en información poco observable

j. **Técnicas de valuación y supuestos aplicados para propósitos de determinar el valor razonable**

Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Entidad tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición.

Además, para efectos de información financiera, las mediciones de valor razonable se clasifican en el Nivel 1, 2 o 3 con base en el grado en que se incluyen datos de entrada observables en las mediciones y su importancia en la determinación del valor razonable en su totalidad, las cuales se describen de la siguiente manera:

- Nivel 1 Se consideran precios de cotización en un mercado activo para activos o pasivos idénticos;
- Nivel 2 Datos de entrada observables distintos de los precios de cotización del Nivel 1, sea directa o indirectamente.
- Nivel 3 Considera datos de entrada no observables.

11. Cuentas por pagar y gastos acumulados

	2024	2023	2022
Proveedores	\$ 351,227,946	\$ 150,312,951	\$ 137,729,135
Gastos acumulados y anticipos recibidos	<u>155,354,873</u>	<u>7,804,912</u>	<u>13,179,139</u>
	<u>\$ 506,528,819</u>	<u>\$ 158,117,863</u>	<u>\$ 150,908,274</u>



12. Pasivo financiero

No garantizados - a costo amortizado, pagaderos en pesos mexicanos	2024	2023	2022
El 21 de diciembre de 2015, la Entidad firmó contrato de apertura de crédito en cuenta corriente con BBVA Bancomer, S. A, modificado el 25 de septiembre del 2022, por la cantidad de \$3,000,000,000 con vencimiento al mes de marzo de 2026, causando intereses sobre saldos insolutos a una tasa anual base de TIIE más 115 puntos base, por cumplimiento del KPI sustentable	\$ -	\$ -	\$ 560,000,000
El 21 de junio de 2024, la Entidad firmó contrato de apertura de crédito quirografario con BBVA Bancomer, S.A, con vencimientos trimestrales, causando intereses sobre los saldos insolutos a una tasa anual base de TIIE más 70 puntos base, por cumplimiento del KPI sustentable.	1,350,000,000	-	-
Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios en tasa fija nominal con vencimiento a 7 años, la cual se colocó con cupón de 10.67%	2,500,000,000	2,500,000,000	-
Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios en tasa fija nominal con vencimiento a 10 años, la cual se colocó con cupón de 7.80%	3,000,000,000	3,000,000,000	3,000,000,000
Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios en tasa fija nominal con vencimiento a 10 años, la cual se colocó con cupón de 8.54%	<u>2,500,000,000</u>	<u>2,500,000,000</u>	<u>2,500,000,000</u>
	9,350,000,000	8,000,000,000	6,060,000,000
Pasivo Financiero a corto plazo	(1,350,000,000)	-	-
Gastos de emisión de pasivo financiero correspondiente a los CEBURES	<u>(21,335,156)</u>	<u>(28,490,619)</u>	<u>(20,348,123)</u>
	<u>\$ 7,978,664,844</u>	<u>\$ 7,971,509,381</u>	<u>\$ 6,039,651,877</u>

- a) Los créditos a largo plazo incluyen ciertas cláusulas restrictivas que limitan a la Entidad a su nivel de endeudamiento, deuda garantizada, coberturas, y activos totales no gravados. Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, estas restricciones fueron cumplidas.
- b) Al 31 de diciembre 2024, 2023 y 2022, la Entidad amortizó la cantidad de \$7,155,463, \$5,705,009 y \$4,668,971 respectivamente de los gastos de emisión de deuda y amortizó la cantidad de \$ 0, \$8,076,389 y \$3,990,769 respectivamente de los gastos por comisión por apertura de línea de crédito revolvente.



- c) El 16 de agosto de 2023, Fibra Danhos llevo a cabo su primera colocación vinculado a la sostenibilidad de Certificados Bursátiles Fiduciarios de largo plazo (DANHOS 23L) en el mercado mexicano de deuda por \$2,500 millones de pesos. La transacción se realizó a través de una emisión a tasa fija nominal a 7 años, con vencimiento en agosto de 2030. Esta colocación recibió una calificación crediticia de HRAAA por parte de HR Ratings y de AAA (mex) por Fitch Ratings. El destino de los recursos será para refinanciamiento de pasivos y usos corporativos generales

13. Arrendamientos

a. *Activos por derecho de uso*

	Saldo al 1 de enero de 2024	Adiciones directas	Saldo al 31 de diciembre de 2024
Inversión:			
Edificio	\$ 40,252,769	\$ 367,193	\$ 40,619,962
Depreciación:			
Edificio	\$ (21,668,089)	\$ (5,415,995)	\$ (27,084,084)
Total depreciación acumulada	(21,668,089)	(5,415,995)	(27,084,084)
Inversión neta	\$ 18,584,680	\$ -	\$ 13,535,878
	Saldo al 1 de enero de 2023	Adiciones directas	Saldo al 31 de diciembre de 2023
Inversión:			
Edificio	\$ 39,918,187	\$ 334,582	\$ 40,252,769
Depreciación:			
Edificio	\$ (16,301,053)	\$ (5,367,036)	\$ (21,668,089)
Total depreciación acumulada	(16,301,053)	(5,367,036)	(21,668,089)
Inversión neta	\$ 23,617,134	\$ (5,032,454)	\$ 18,584,680

b. *Pasivo por arrendamiento*

Saldo del Pasivo por Arrendamiento 31 de diciembre del 2022	\$ 29,228,317
Ajustes	3,154,347
Intereses pagados por arrendamiento	(2,106,174)
Salida de efectivo por pagos de arrendamiento 3	(5,659,657)
Saldo del Pasivo por Arrendamiento 31 de diciembre del 2023	24,616,833
Ajustes	2,089,171
Intereses pagados por arrendamiento	(1,721,978)
Salida de efectivo por pagos de arrendamiento	(6,381,153)
Saldo del Pasivo por Arrendamiento 31 de diciembre del 2024	\$ 18,602,873
Pasivo por Arrendamiento a corto plazo	\$ 7,189,216
Pasivo por Arrendamiento a largo plazo	\$ 11,413,657



Análisis de vencimientos		
1 año	\$	7,189,216
2 año		8,439,720
3 año		<u>2,973,937</u>
	\$	<u>18,602,873</u>

14. Operaciones y saldos con partes relacionadas

Las operaciones con partes relacionadas fueron como sigue:

	2024	2023	2022
Comisión por asesoría (1)	<u>\$ 696,239,087</u>	<u>\$ 675,079,374</u>	<u>\$ 653,679,469</u>
Comisión por servicios de representación (2)	<u>\$ 134,813,039</u>	<u>\$ 121,860,142</u>	<u>\$ 111,446,786</u>

- (1) Con base en el contrato de servicios de asesoría celebrado el 3 de octubre 2013 modificado en 2015 mismo que tuvo una segunda renovación con fecha 4 de octubre de 2024, el Fideicomiso paga la cantidad equivalente a 0.75% del valor de aportación inicial de los inmuebles; este porcentaje incrementó al 1% en 2021 con un incremento en una base lineal de .0625% cada año. Asimismo, el Fideicomiso paga el 1% sobre valores de propiedades adquiridas con posterioridad a la aportación inicial. El pago se realiza mediante CBFIs, o en efectivo, si es que el Asesor así lo solicitara para cubrir sus impuestos.
- (2) El Fideicomiso paga un honorario mensual equivalente al 2.0% de las rentas facturadas y cobradas de sus inmuebles, más el Impuesto al Valor Agregado a cambio de servicios de representación.

Los saldos por pagar con partes relacionadas son como sigue:

	2024	2023	2022
Por pagar:			
DSD2, S.C.	\$ 15,371,490	\$ 13,235,393	\$ 21,314,809
DSD1, S.C.	208,318,185	198,357,579	192,930,026
Constructora El Toreo, S.A. de C.V.	1,396,006	1,200,038	945,430
Ad Space & Comm Skills, S.C.	<u>1,743,205</u>	<u>2,910,679</u>	<u>5,279,200</u>
	<u>\$ 226,828,886</u>	<u>\$ 215,703,689</u>	<u>\$ 220,469,465</u>

15. Patrimonio

Aportaciones y contribuciones

- a. Las aportaciones de los fideicomitentes a valor nominal se integran como sigue:

Patrimonio al 31 de diciembre de 2024	Patrimonio al 31 de diciembre de 2023	Patrimonio al 31 de diciembre de 2022
<u>\$ 38,910,317,320</u>	<u>\$ 39,408,412,581</u>	<u>\$ 40,357,897,963</u>



- b. En sesiones del Comité Técnico celebradas durante 2024, 2023 y 2022, se decidió llevar a cabo incrementos al patrimonio por capitalización de pagos por comisión de asesoría por \$481,361,098, \$619,328,394 y \$629,635,330 respectivamente.
- c. En sesiones del Comité Técnico celebradas durante 2024, 2023 y 2022, se decidió llevar a cabo reembolsos de patrimonio y distribución de dividendos a los tenedores de los CBFIs. El detalle es como sigue:
- d.

2024				
Fecha de sesión del Comité Técnico	Reembolso de patrimonio aprobado	Distribución de dividendos aprobados	Total distribuciones a tenedores de CBFIs	Distribución por certificado económico
13-febrero-2024	\$ 234,869,795	\$ 469,243,743	\$ 704,113,538	0.45
18-abril-2024	245,163,110	461,510,430	706,673,540	0.45
25-julio-2024	286,097,426	423,188,953	709,286,379	0.45
29-octubre-2024	<u>213,326,028</u>	<u>498,713,176</u>	<u>712,039,205</u>	0.45
Total	<u>\$ 979,456,359</u>	<u>\$ 1,852,656,302</u>	<u>\$ 2,832,112,662</u>	
2023				
Fecha de sesión del Comité Técnico	Reembolso de patrimonio aprobado	Distribución de dividendos aprobados	Total distribuciones a tenedores de CBFIs	Distribución por certificado económico
16-febrero-2023	\$ 378,061,137	\$ 575,825,433	\$ 953,886,570	0.62
20-abril-2023	371,707,713	555,524,354	927,232,067	0.60
20-julio-2023	567,302,537	364,437,327	931,739,864	0.60
19-octubre-2023	<u>251,742,389</u>	<u>449,579,913</u>	<u>701,322,302</u>	0.45
Total	<u>\$ 1,568,813,776</u>	<u>\$ 1,945,367,027</u>	<u>\$ 3,514,180,803</u>	
2022				
Fecha de sesión del Comité Técnico	Reembolso de patrimonio aprobado	Distribución de dividendos aprobados	Total distribuciones a tenedores de CBFIs	Distribución por certificado económico
17-febrero-2022	\$ 401,625,017	\$ 457,037,336	\$ 858,662,353	0.58
26-abril-2022	372,553,038	490,106,064	862,659,102	0.58
21-julio-2022	486,485,193	415,498,257	901,983,450	0.60
20-octubre-2022	<u>398,723,869</u>	<u>513,512,632</u>	<u>912,236,501</u>	0.60
Total	<u>\$ 1,659,387,117</u>	<u>\$ 1,876,154,289</u>	<u>\$ 3,535,541,406</u>	

- e. Al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022 existen 1,642,383,510 y 1,642,383,510, 1,552,383,510 CBFIs emitidos, respectivamente, los cuales están distribuidos de la siguiente manera:

CBFI's								
Con derecho económico			CBFI's en circulación			CBFI's emitidos		
2024	2023	2022	2024	2023	2022	2024	2023	2022
1,588,318,411	1,564,696,751	1,538,526,726	1,588,318,411	1,564,696,751	1,538,526,726	1,642,383,510	1,642,383,510	1,552,383,510

- f. La utilidad neta por CBFI básica se calculó dividiendo la utilidad neta del período entre el promedio ponderado de CBFIs con derechos económicos y la utilidad neta por CBFIs diluida considera los eventos dilutivos como si los mismos hubieran ocurrido a partir de la emisión de los CBFIs con dichas características. Al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022 la utilidad neta por CBFI básica asciende a \$2.7973, \$2.1289 y \$1.8594, respectivamente.



16. Impuestos a la utilidad

A fin de cubrir los requisitos del régimen fiscal de Fibra, en términos de lo previsto en el Oficio SAT, conforme a los artículos 187 y 188 de la LISR, el Fideicomiso debe distribuir anualmente por lo menos el 95% del Resultado Fiscal a los tenedores de los CBFIs del Fideicomiso. El detalle de las distribuciones efectuadas en 2024 fue revelado en la Nota 15c.

Por otra parte, Administradora Fibra Danhos, S.C., la subsidiaria, es contribuyente del impuesto sobre la renta (ISR) el cual se registra en los resultados del año en que se causa. El efecto diferido del período se generó principalmente por provisiones y obligaciones laborales, estos efectos no son significativos por lo tanto no se incluyen revelaciones adicionales.

17. Inversión en negocio conjunto

a) El Fideicomiso mantiene la siguiente participación en inversión en negocio conjunto:

Entidad:	% de Participación 2024	Al 31 de diciembre de: 2024
Fideicomiso Irrevocable de Administración con derecho de reversión Número F/5271	50%	\$ 347,374,940

b) La inversión antes mencionada incluye método de participación tal y como se detalla a continuación:

Entidad:	% de Participación 2024	Al 31 de diciembre de: 2024
Fideicomiso Irrevocable de Administración con derecho de reversión Número F/5271	50%	\$ 1,267,622

Fibra Danhos en co-participación con otro Fideicomitente, invertirán en el Fideicomiso Revocable de Administración con Derecho a Reversión Número F/5271 de Inversión cada uno con un porcentaje de participación del 50%, para la construcción de un hotel, el cual será operado por una cadena de reconocido prestigio.

Para la realización del proyecto, el Fideicomiso adquirió un terreno en la zona denominada “Punta Nizuc”, en Cancún, Quintana Roo, en el municipio Benito Juárez.

18. Rentas futuras

El monto anualizado de rentas futuras mínimas que serán recibidas, de conformidad con los contratos vigentes al 31 de diciembre de 2024, con plazos remanentes que fluctúan entre uno y seis años, es como sigue:

Año	Comercial	Oficinas	Industrial	Total
2025	\$ 2,769,088,162	\$ 1,216,716,389	\$ 200,601,049	\$ 4,186,405,599
2026	1,990,624,121	843,062,899	200,601,049	3,034,288,069
2027	1,356,637,275	546,475,105	200,601,049	2,103,713,429
2028	753,089,016	420,074,325	200,601,049	1,373,764,389
2029	429,266,858	328,367,200	200,601,049	958,235,107
2030 y años posteriores	<u>611,260,020</u>	<u>719,482,808</u>	<u>712,133,724</u>	<u>2,042,876,552</u>
	<u>\$ 7,909,965,451</u>	<u>\$ 4,074,178,725</u>	<u>\$ 1,715,138,969</u>	<u>\$13,699,283,145</u>

Cabe señalar, que el resumen antes mencionado no considera ningún ajuste en el tiempo a los importes de renta, a los cuales se tiene derecho contractualmente, y que en la mayoría de los casos corresponde al efecto de la inflación. Asimismo, tampoco se considera ninguna renta de carácter variable, ni períodos de renovación, sino únicamente los plazos forzosos para los inquilinos, de conformidad con el concepto antes mencionado de rentas futuras mínimas.



Por comentarios de la administración y gerencia de las Propiedades, de acuerdo con el historial y comportamiento de los contratos de arrendamiento, la mayoría de éstos se han renovado al término de los mismos debido a la alta demanda de permanencia en las Propiedades. De acuerdo con la administración y gerencia de las Propiedades, el porcentaje de ocupación promedio de las Propiedades a la fecha de emisión de este reporte es del 89.3%. (no auditado).

19. Juicios y litigios

Al 31 de diciembre 2024 y 2023, el Fideicomiso se encuentran en proceso de algunos juicios que tienen su origen en el desarrollo de sus operaciones. Tanto los asesores legales del Fideicomiso como su Dirección entienden que, dada su naturaleza y aún en su conjunto, la conclusión de estos procedimientos y reclamaciones no representan un impacto económico importante y no producirán un efecto significativo en los estados financieros consolidados del Fideicomiso de los ejercicios en los que finalicen.

20. Hechos Posteriores

En sesión del Comité Técnico celebrada el 20 de febrero del 2025 se aprobó efectuar distribuciones en efectivo a los Tenedores por un monto total de \$714,743,285 de los cuales \$439,500,364 corresponden al 100% (cien por ciento) del resultado fiscal y \$275,242,921 corresponden a una devolución de capital.

21. Aprobación de los estados financieros consolidados

Los estados financieros consolidados fueron autorizados para su emisión el 24 de marzo de 2025, por la C.P. Blanca Canela, Director Ejecutivo del Administrador y están sujetos a la aprobación de la Asamblea General Ordinaria de Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios la cual podrá modificar los estados financieros consolidados.

* * * * *



Información adicional

Evento relevante (Reporte) - DANHOS
Fecha - 2024-01-18

Clave Cotización	DANHOS
Serie	13
Tipo de valor	CBFIS
Número fideicomiso	17416-3
Clave participante	DANHOS13
Fecha	2024-01-18

Razón Social

BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A., INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX

Lugar	CIUDAD DE MÉXICO
--------------	------------------

Asunto

Notificación Comisión Federal de Competencia Económica

Documento adjunto



Tipo de evento relevante

La información divulgada por la emisora a inversionistas o analistas, nacionales o extranjeros, a través de conferencias telefónicas, correos electrónicos, informes o cualquier otro medio de comunicación

Evento relevante

Notificación Comisión Federal de Competencia Económica (COFECE)

Evento relevante (Reporte) - DANHOS
Fecha - 2024-02-13

Clave Cotización	DANHOS
Serie	13
Tipo de valor	CBFIS
Número fideicomiso	17416-3
Clave participante	DANHOS13
Fecha	2024-02-13

Razón Social

BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A., INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX

Lugar	CIUDAD DE MÉXICO
--------------	------------------

Asunto

Fibra Danhos. Información Operativa y financiera suplementaria Cuarto Trimestre 2023 (español)

Documento adjunto



Tipo de evento relevante

La información divulgada por la emisora a inversionistas o analistas, nacionales o extranjeros, a través de conferencias telefónicas, correos electrónicos, informes o cualquier otro medio de comunicación

Evento relevante

Fibra Danhos. Información Operativa y financiera suplementaria Cuarto Trimestre 2023 (español)

Evento relevante (Reporte) - DANHOS
Fecha - 2024-02-13

Clave Cotización	DANHOS
Serie	13
Tipo de valor	CBFIS
Número fideicomiso	17416-3
Clave participante	DANHOS13
Fecha	2024-02-13

Razón Social

BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A., INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX

Lugar	CIUDAD DE MÉXICO
--------------	------------------

Asunto

Fibra Danhos. Información Operativa y financiera suplementaria Cuarto Trimestre 2023 (ingles)

Documento adjunto



Tipo de evento relevante

La información divulgada por la emisora a inversionistas o analistas, nacionales o extranjeros, a través de conferencias telefónicas, correos electrónicos, informes o cualquier otro medio de comunicación

Evento relevante

Fibra Danhos. Información Operativa y financiera suplementaria Cuarto Trimestre 2023 (ingles)

Evento relevante (Reporte) - DANHOS
Fecha - 2024-03-04

Clave Cotización	DANHOS
Serie	13
Tipo de valor	CBFIS
Número fideicomiso	17416-3
Clave participante	DANHOS13
Fecha	2024-03-04

Razón Social

BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A., INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX

Lugar	CIUDAD DE MÉXICO
--------------	------------------

Asunto

PROYECTO DE RESOLUCIONES A ADOPTARSE EN LA ASAMBLEA DE TENEDORES DE FIBRA DANHOS A CELEBRARSE EL 20 DE MARZO DE 2024

Documento adjunto



Tipo de evento relevante

La información divulgada por la emisora a inversionistas o analistas, nacionales o extranjeros, a través de conferencias telefónicas, correos electrónicos, informes o cualquier otro medio de comunicación

Evento relevante

PROYECTO DE RESOLUCIONES A ADOPTARSE EN LA ASAMBLEA DE TENEDORES DE FIBRA DANHOS A CELEBRARSE EL 20 DE MARZO DE 2024

Evento relevante (Reporte) - DANHOS
Fecha - 2024-03-04

Clave Cotización	DANHOS
Serie	13
Tipo de valor	CBFIS
Número fideicomiso	17416-3
Clave participante	DANHOS13
Fecha	2024-03-04

Razón Social

BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A., INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX

Lugar	CIUDAD DE MÉXICO
--------------	------------------

Asunto

Presentación Asamblea Tenedores Marzo 2024 Español

Documento adjunto



Tipo de evento relevante

La información divulgada por la emisora a inversionistas o analistas, nacionales o extranjeros, a través de conferencias telefónicas, correos electrónicos, informes o cualquier otro medio de comunicación

Evento relevante

[Presentación Asamblea Tenedores Marzo 2024 Español](#)

Evento relevante (Reporte) - DANHOS
Fecha - 2024-03-04

Clave Cotización	DANHOS
Serie	13
Tipo de valor	CBFIS
Número fideicomiso	17416-3
Clave participante	DANHOS13
Fecha	2024-03-04

Razón Social

BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A., INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX

Lugar	CIUDAD DE MÉXICO
--------------	------------------

Asunto

Presentación Asamblea Tenedores Marzo 2024 English

Documento adjunto



Tipo de evento relevante

La información divulgada por la emisora a inversionistas o analistas, nacionales o extranjeros, a través de conferencias telefónicas, correos electrónicos, informes o cualquier otro medio de comunicación

Evento relevante

Presentación Asamblea Tenedores Marzo 2024 English

Evento relevante (Reporte) - DANHOS
Fecha - 2024-04-03

Clave Cotización	DANHOS
Serie	13
Tipo de valor	CBFIS
Número fideicomiso	17416-3
Clave participante	DANHOS13
Fecha	2024-04-03

Razón Social

BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A., INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX

Lugar	CIUDAD DE MÉXICO
--------------	------------------

Asunto

Fibra Danhos anuncia proyecto de instalación de sistema fotovoltaico con capacidad de 6.02 MWp energizando aproximadamente el 20% de su operación con fuentes limpias.

Documento adjunto



Tipo de evento relevante

La información divulgada por la emisora a inversionistas o analistas, nacionales o extranjeros, a través de conferencias telefónicas, correos electrónicos, informes o cualquier otro medio de comunicación

Evento relevante

Fibra Danhos anuncia proyecto de instalación de sistema fotovoltaico con capacidad de 6.02 MWp energizando aproximadamente el 20% de su operación con fuentes limpias.

Evento relevante (Reporte) - DANHOS
Fecha - 2024-04-18

Clave Cotización	DANHOS
Serie	13
Tipo de valor	CBFIS
Número fideicomiso	17416-3
Clave participante	DANHOS13
Fecha	2024-04-18

Razón Social

BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A., INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX

Lugar	CIUDAD DE MÉXICO
--------------	------------------

Asunto

Fibra Danhos. Información Operativa y financiera suplementaria Primer Trimestre 2024 (español)

Documento adjunto



Tipo de evento relevante

La información divulgada por la emisora a inversionistas o analistas, nacionales o extranjeros, a través de conferencias telefónicas, correos electrónicos, informes o cualquier otro medio de comunicación

Evento relevante

Fibra Danhos. Información Operativa y financiera suplementaria Primer Trimestre 2024 (español)

Evento relevante (Reporte) - DANHOS
Fecha - 2024-04-18

Clave Cotización	DANHOS
Serie	13
Tipo de valor	CBFIS
Número fideicomiso	17416-3
Clave participante	DANHOS13
Fecha	2024-04-18

Razón Social

BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A., INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX

Lugar	CIUDAD DE MÉXICO
--------------	------------------

Asunto

Fibra Danhos. Información Operativa y financiera suplementaria Primer Trimestre 2024 (ingles)

Documento adjunto



Tipo de evento relevante

La información divulgada por la emisora a inversionistas o analistas, nacionales o extranjeros, a través de conferencias telefónicas, correos electrónicos, informes o cualquier otro medio de comunicación

Evento relevante

Fibra Danhos. Información Operativa y financiera suplementaria Primer Trimestre 2024 (ingles)

Evento relevante (Reporte) - DANHOS
Fecha - 2024-04-23

Clave Cotización	DANHOS
Serie	13
Tipo de valor	CBFIS
Número fideicomiso	17416-3
Clave participante	DANHOS13
Fecha	2024-04-23

Razón Social

BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A., INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX

Lugar	CIUDAD DE MÉXICO
--------------	------------------

Asunto

Fibra Danhos declara distribución del Primer Trimestre 2024

Documento adjunto



Tipo de evento relevante

La información divulgada por la emisora a inversionistas o analistas, nacionales o extranjeros, a través de conferencias telefónicas, correos electrónicos, informes o cualquier otro medio de comunicación

Evento relevante

Fibra Danhos declara distribución del Primer Trimestre 2024

Evento relevante (Reporte) - DANHOS
Fecha - 2024-05-20

Clave Cotización	DANHOS
Serie	13
Tipo de valor	CBFIS
Número fideicomiso	17416-3
Clave participante	DANHOS13
Fecha	2024-05-20

Razón Social

BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A., INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX

Lugar	CIUDAD DE MÉXICO
--------------	------------------

Asunto

Fibra Danhos informa avances Comerciales en Portafolio Industrial

Documento adjunto



Tipo de evento relevante

La información divulgada por la emisora a inversionistas o analistas, nacionales o extranjeros, a través de conferencias telefónicas, correos electrónicos, informes o cualquier otro medio de comunicación

Evento relevante

Fibra Danhos informa avances Comerciales en Portafolio Industrial

Evento relevante (Reporte) - DANHOS
Fecha - 2024-07-01

Clave Cotización	DANHOS
Serie	13
Tipo de valor	CBFIS
Número fideicomiso	17416-3
Clave participante	DANHOS13
Fecha	2024-07-01

Razón Social

BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A., INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX

Lugar	CIUDAD DE MÉXICO
--------------	------------------

Asunto

Movimientos suscitados el día de hoy en la operación de valores

Documento adjunto



Tipo de evento relevante

Movimientos inusitados en el mercado relativos al precio o volumen de operación de sus valores

Evento relevante

Movimientos suscitados el día de hoy en la operación de valores

Evento relevante (Reporte) - DANHOS
Fecha - 2024-07-25

Clave Cotización	DANHOS
Serie	13
Tipo de valor	CBFIS
Número fideicomiso	17416-3
Clave participante	DANHOS13
Fecha	2024-07-25

Razón Social

BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A., INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX

Lugar	CIUDAD DE MÉXICO
--------------	------------------

Asunto

Fibra Danhos. Información Operativa y financiera suplementaria Segundo Trimestre 2024 (español)

Documento adjunto



Tipo de evento relevante

La información divulgada por la emisora a inversionistas o analistas, nacionales o extranjeros, a través de conferencias telefónicas, correos electrónicos, informes o cualquier otro medio de comunicación

Evento relevante

Fibra Danhos. Información Operativa y financiera suplementaria Segundo Trimestre 2024 (español)

Evento relevante (Reporte) - DANHOS
Fecha - 2024-07-25

Clave Cotización	DANHOS
Serie	13
Tipo de valor	CBFIS
Número fideicomiso	17416-3
Clave participante	DANHOS13
Fecha	2024-07-25

Razón Social

BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A., INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX

Lugar	CIUDAD DE MÉXICO
--------------	------------------

Asunto

Fibra Danhos. Información Operativa y financiera suplementaria Segundo Trimestre 2024 (ingles)

Documento adjunto



Tipo de evento relevante

La información divulgada por la emisora a inversionistas o analistas, nacionales o extranjeros, a través de conferencias telefónicas, correos electrónicos, informes o cualquier otro medio de comunicación

Evento relevante

Fibra Danhos. Información Operativa y financiera suplementaria Segundo Trimestre 2024 (ingles)

Evento relevante (Reporte) - DANHOS
Fecha - 2024-07-29

Clave Cotización	DANHOS
Serie	13
Tipo de valor	CBFIS
Número fideicomiso	17416-3
Clave participante	DANHOS13
Fecha	2024-07-29

Razón Social

BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A., INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX

Lugar	CIUDAD DE MEXICO
--------------	------------------

Asunto

Fibra Danhos declara distribución del Segundo Trimestre 2024

Documento adjunto



Tipo de evento relevante

La información divulgada por la emisora a inversionistas o analistas, nacionales o extranjeros, a través de conferencias telefónicas, correos electrónicos, informes o cualquier otro medio de comunicación

Evento relevante

Fibra Danhos declara distribución del Segundo Trimestre 2024

Clave Cotización	DANHOS
Serie	13
Tipo de valor	CBFIS
Número fideicomiso	17416-3
Clave participante	DANHOS13
Fecha	2024-10-09

Razón Social

BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A., INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX

Lugar	CIUDAD DE MÉXICO
--------------	------------------

Asunto

Marriott International, FibraHotel, Fibra Danhos y Beyond Ventures anuncian el esperado regreso de la marca The Ritz-Carlton a Cancún

Documento adjunto



Tipo de evento relevante

La información divulgada por la emisora a inversionistas o analistas, nacionales o extranjeros, a través de conferencias telefónicas, correos electrónicos, informes o cualquier otro medio de comunicación

Evento relevante

Marriott International, FibraHotel, Fibra Danhos y Beyond Ventures anuncian el esperado regreso de la marca The Ritz-Carlton a Cancún con 131 habitaciones

Evento relevante (Reporte) - DANHOS
Fecha - 2024-10-09

Clave Cotización	DANHOS
Serie	13
Tipo de valor	CBFIS
Número fideicomiso	17416-3
Clave participante	DANHOS13
Fecha	2024-10-09

Razón Social

BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A., INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX

Lugar	CIUDAD DE MÉXICO
--------------	------------------

Asunto

Marriott International, FibraHotel, Fibra Danhos y Beyond Ventures anuncian el esperado regreso de la marca The Ritz-Carlton a Cancún

Documento adjunto



Tipo de evento relevante

La información divulgada por la emisora a inversionistas o analistas, nacionales o extranjeros, a través de conferencias telefónicas, correos electrónicos, informes o cualquier otro medio de comunicación

Evento relevante

Marriott International, FibraHotel, Fibra Danhos y Beyond Ventures anuncian el esperado regreso de la marca The Ritz-Carlton a Cancún con 131 habitaciones

Evento relevante (Reporte) - DANHOS
Fecha - 2024-10-29

Clave Cotización	DANHOS
Serie	13
Tipo de valor	CBFIS
Número fideicomiso	17416-3
Clave participante	DANHOS13
Fecha	2024-10-29

Razón Social

BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A., INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX

Lugar	CIUDAD DE MÉXICO
--------------	------------------

Asunto

Fibra Danhos. Información Operativa y financiera suplementaria Tercer Trimestre 2024 (español)

Documento adjunto



Tipo de evento relevante

La información divulgada por la emisora a inversionistas o analistas, nacionales o extranjeros, a través de conferencias telefónicas, correos electrónicos, informes o cualquier otro medio de comunicación

Evento relevante

Fibra Danhos. Información Operativa y financiera suplementaria Tercer Trimestre 2024 (español)

Evento relevante (Reporte) - DANHOS
Fecha - 2024-10-29

Clave Cotización	DANHOS
Serie	13
Tipo de valor	CBFIS
Número fideicomiso	17416-3
Clave participante	DANHOS13
Fecha	2024-10-29

Razón Social

BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A., INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX

Lugar	CIUDAD DE MÉXICO
--------------	------------------

Asunto

Fibra Danhos Información Operativa y financiera suplementaria Tercer Trimestre 2024 ingles

Documento adjunto



Tipo de evento relevante

La información divulgada por la emisora a inversionistas o analistas, nacionales o extranjeros, a través de conferencias telefónicas, correos electrónicos, informes o cualquier otro medio de comunicación

Evento relevante

Fibra Danhos. Información Operativa y financiera suplementaria Tercer Trimestre 2024 (ingles)

Evento relevante (Reporte) - DANHOS
Fecha - 2024-10-29

Clave Cotización	DANHOS
Serie	13
Tipo de valor	CBFIS
Número fideicomiso	17416-3
Clave participante	DANHOS13
Fecha	2024-10-29

Razón Social

BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A., INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX

Lugar	CIUDAD DE MÉXICO
--------------	------------------

Asunto

Fibra Danhos Información Operativa y financiera suplementaria Tercer Trimestre 2024 ingles

Documento adjunto



Tipo de evento relevante

La información divulgada por la emisora a inversionistas o analistas, nacionales o extranjeros, a través de conferencias telefónicas, correos electrónicos, informes o cualquier otro medio de comunicación

Evento relevante

Fibra Danhos. Información Operativa y financiera suplementaria Tercer Trimestre 2024 (ingles)

Evento relevante (Reporte) - DANHOS
Fecha - 2024-10-30

Clave Cotización	DANHOS
Serie	13
Tipo de valor	CBFIS
Número fideicomiso	17416-3
Clave participante	DANHOS13
Fecha	2024-10-30

Razón Social

BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A., INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX

Lugar	CIUDAD DE MÉXICO
Asunto	DECLARACIÓN DISTRIBUCIÓN 3T24

Documento adjunto



Tipo de evento relevante

La información divulgada por la emisora a inversionistas o analistas, nacionales o extranjeros, a través de conferencias telefónicas, correos electrónicos, informes o cualquier otro medio de comunicación

Evento relevante

DECLARACIÓN DISTRIBUCIÓN 3T24

Evento relevante (Reporte) - DANHOS
Fecha - 2025-02-20

Clave Cotización	DANHOS
Serie	13
Tipo de valor	CBFIS
Número fideicomiso	17416-3
Clave participante	DANHOS13
Fecha	2025-02-20

Razón Social

BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A. , INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX

Lugar	CIUDAD DE MÉXICO
--------------	------------------

Asunto

FIBRA DANHOS INFORMACIÓN OPERATIVA Y FINANCIERA SUPLEMENTARIA CUARTO TRIMESTRE 2024 ESPAÑOL

Documento adjunto



Tipo de evento relevante

La información divulgada por la emisora a inversionistas o analistas, nacionales o extranjeros, a través de conferencias telefónicas, correos electrónicos, informes o cualquier otro medio de comunicación

Evento relevante

FIBRA DANHOS INFORMACIÓN OPERATIVA Y FINANCIERA SUPLEMENTARIA CUARTO TRIMESTRE 2024 ESPAÑOL

Evento relevante (Reporte) - DANHOS
Fecha - 2025-02-20

Clave Cotización	DANHOS
Serie	13
Tipo de valor	CBFIS
Número fideicomiso	17416-3
Clave participante	DANHOS13
Fecha	2025-02-20

Razón Social

BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A. , INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX

Lugar	CIUDAD DE MÉXICO
--------------	------------------

Asunto

FIBRA DANHOS INFORMACIÓN OPERATIVA Y FINANCIERA SUPLEMENTARIA CUARTO TRIMESTRE INGLÉS

Documento adjunto



Tipo de evento relevante

La información divulgada por la emisora a inversionistas o analistas, nacionales o extranjeros, a través de conferencias telefónicas, correos electrónicos, informes o cualquier otro medio de comunicación

Evento relevante

FIBRA DANHOS INFORMACIÓN OPERATIVA Y FINANCIERA SUPLEMENTARIA CUARTO TRIMESTRE INGLÉS

Clave Cotización	DANHOS
Serie	13
Tipo de valor	CEBEFIS
Número fideicomiso	17416-3
Clave participante	DANHOS
Fecha	2025-02-21

Razón Social

BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A. , INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX

Lugar	CIUDAD DE MÉXICO
Asunto	DECLARACIÓN DISTRIBUCIÓN 4T24

Documento adjunto



Tipo de evento relevante

La información divulgada por la emisora a inversionistas o analistas, nacionales o extranjeros, a través de conferencias telefónicas, correos electrónicos, informes o cualquier otro medio de comunicación

Evento relevante

DECLARACIÓN DISTRIBUCIÓN 4T24

Evento relevante (Reporte) - DANHOS
Fecha - 2025-03-10

Clave Cotización	DANHOS
Serie	13
Tipo de valor	CBFIS
Número fideicomiso	17416-3
Clave participante	DANHOS13
Fecha	2025-03-10

Razón Social

BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A, INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX

Lugar	CIUDAD DE MÉXICO
--------------	------------------

Asunto

PRESENTACIÓN ASAMBLEA DE TENEDORES MARZO 2025 ESPAÑOL

Documento adjunto



Tipo de evento relevante

La información divulgada por la emisora a inversionistas o analistas, nacionales o extranjeros, a través de conferencias telefónicas, correos electrónicos, informes o cualquier otro medio de comunicación

Evento relevante

PRESENTACIÓN ASAMBLEA DE TENEDORES MARZO 2025 ESPAÑOL

Evento relevante (Reporte) - DANHOS
Fecha - 2025-03-10

Clave Cotización	DANHOS
Serie	13
Tipo de valor	CBFIS
Número fideicomiso	17416-3
Clave participante	DANHOS13
Fecha	2025-03-10

Razón Social

BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A. , INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX

Lugar	CIUDAD DE MÉXICO
--------------	------------------

Asunto

PRESENTACIÓN ASAMBLEA DE TENEDORES MARZO 2025 INGLÉS

Documento adjunto



Tipo de evento relevante

La información divulgada por la emisora a inversionistas o analistas, nacionales o extranjeros, a través de conferencias telefónicas, correos electrónicos, informes o cualquier otro medio de comunicación

Evento relevante

[PRESENTACIÓN ASAMBLEA DE TENEDORES MARZO 2025 INGLÉS](#)

Evento relevante (Reporte) - DANHOS
Fecha - 2025-03-10

Clave Cotización	DANHOS
Serie	13
Tipo de valor	CBFIS
Número fideicomiso	17416-3
Clave participante	DANHOS13
Fecha	2025-03-10

Razón Social

BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A. , INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX

Lugar	CIUDAD DE MÉXICO
--------------	------------------

Asunto

PROYECTO DE RESOLUCIONES A ADOPTARSE EN LA ASAMBLEA DE TENEDORES DE FIBRA DANHOS A CELEBRARSE EL 31 DE MARZO DE 2025

Documento adjunto



Tipo de evento relevante

La información divulgada por la emisora a inversionistas o analistas, nacionales o extranjeros, a través de conferencias telefónicas, correos electrónicos, informes o cualquier otro medio de comunicación

Evento relevante

PROYECTO DE RESOLUCIONES A ADOPTARSE EN LA ASAMBLEA DE TENEDORES DE FIBRA DANHOS A CELEBRARSE EL 31 DE MARZO DE 2025