

**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 2025, 2024 y  
2023, e Informe de los auditores  
independientes del 20 de marzo de  
2026



**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 2025, 2024 y 2023**

<b>Contenido</b>	<b>Página</b>
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 2025, 2024 y 2023, 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 2025, 2024 y 2023, 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 NIIF 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. Miguel Ángel del Barrio Burgos  
Ciudad de México, México  
20 de marzo de 2026



## 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 2025, 2024 y 2023  
(En pesos mexicanos)

Activos	Notas	2025	2024	2023
<i>Activo circulante:</i>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	\$ 491,808,673	\$ 490,688,777	\$ 892,211,182
Rentas por cobrar y otras	6	514,661,699	692,972,015	580,727,849
Cuentas por cobrar a partes relacionadas		11,589,246	4,542,075	2,873,453
Impuestos por recuperar, (al 31 de diciembre 2025, 2024 y 2023, incluye \$106,052,890, \$206,461,005 y \$315,607,687 de IVA por recuperar.		106,840,771	291,261,042	479,729,904
Pagos anticipados, principalmente anticipo a proveedores de obra y anticipo a terrenos		<u>208,457,760</u>	<u>330,003,182</u>	<u>191,206,202</u>
Total de activo circulante		<u>1,333,358,149</u>	<u>1,809,467,091</u>	<u>2,146,748,590</u>
<i>Activo no circulante:</i>				
Propiedades de inversión	7	77,291,560,793	73,227,266,875	69,726,379,452
Activos por derechos de uso	13	8,397,773	13,535,878	18,584,680
Inversión en negocios conjuntos	17	1,280,381,258	347,374,940	219,021,538
Cuentas por cobrar a largo plazo	6c	178,647,320	190,798,049	-
Otros activos		25,027,291	5,842,168	5,504,634
Maquinaria y equipo	8	10,595,134	17,443,710	22,586,130
Impuesto sobre la renta diferido de subsidiaria	16	<u>20,294,248</u>	<u>16,598,148</u>	<u>10,326,869</u>
Total de activo no circulante		<u>78,814,903,817</u>	<u>73,818,859,768</u>	<u>70,002,403,303</u>
Total de activo		<u>\$ 80,148,261,966</u>	<u>\$ 75,628,326,859</u>	<u>\$ 72,149,151,893</u>

## Pasivos y patrimonio

<i>Pasivo circulante:</i>				
Pasivo financiero a corto plazo	12	\$ 3,800,000,000	\$ 1,350,000,000	\$ -
Intereses por pagar del pasivo financiero		110,846,465	102,756,258	326,358,341
Contraprestación única		241,505,507	249,815,802	195,249,380
Cuentas por pagar y gastos acumulados	11	319,210,040	506,582,819	158,117,863
Rentas cobradas por anticipado		59,381,904	73,297,186	27,405,448
Cuentas por pagar a partes relacionadas	14	245,674,915	226,828,886	215,703,689
Impuestos por pagar		74,651,444	114,110,269	97,091,021
Pasivo por arrendamiento a corto plazo	13	<u>9,447,581</u>	<u>7,189,216</u>	<u>6,356,180</u>
Total de pasivo circulante		<u>4,860,717,856</u>	<u>2,630,580,436</u>	<u>1,026,281,922</u>



	Notas	2025	2024	2023
<i>Pasivo no circulante:</i>				
Pasivo financiero a largo plazo	12	7,035,820,306	7,978,664,844	7,971,509,381
Contraprestación única		522,643,394	631,283,745	610,116,738
Depósitos en garantía de los arrendatarios		534,550,991	510,418,418	441,589,417
Cuentas por pagar a partes relacionadas a largo plazo		481,802,868	-	-
Obligaciones laborales	9	43,538,772	35,407,828	27,991,749
Acreedores a largo plazo		8,465,766	-	-
Pasivo por arrendamiento a largo plazo	13	<u>2,262,948</u>	<u>11,413,657</u>	<u>18,260,653</u>
Total de pasivo no circulante		<u>8,629,085,045</u>	<u>9,167,188,492</u>	<u>9,069,467,938</u>
Total de pasivo		13,489,802,901	11,797,768,928	10,095,749,860
<i>Patrimonio de los fideicomitentes:</i>				
Aportaciones de los fideicomitentes	15	38,205,403,697	38,910,317,320	39,408,412,581
Utilidades retenidas		25,756,876,757	22,384,606,374	20,036,051,590
Recompra de certificados		(168,090,485)	(168,090,485)	(168,090,485)
Otras partidas integrales		<u>7,439,184</u>	<u>9,526,912</u>	<u>(2,663,437)</u>
Participación controladora		63,801,629,153	61,136,360,121	59,273,710,249
Participación no controladora		<u>2,856,829,912</u>	<u>2,694,197,810</u>	<u>2,779,691,784</u>
Total de patrimonio		<u>66,658,459,065</u>	<u>63,830,557,931</u>	<u>62,053,402,033</u>
Total de pasivos y patrimonio de los fideicomitentes		<u>\$ 80,148,261,966</u>	<u>\$ 75,628,326,859</u>	<u>\$ 72,149,151,893</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 2025, 2024 y 2023

(En pesos mexicanos)

	Notas	2025	2024	2023
Ingreso por renta fija		\$ 4,882,342,482	\$ 4,368,808,547	\$ 4,028,710,185
Ingreso por renta variable		506,322,667	487,150,097	383,004,971
Ingreso por contraprestación única		283,155,619	245,094,981	241,171,937
Ingreso por estacionamientos		661,607,633	535,897,323	513,488,396
Ingreso por mantenimiento y publicidad		<u>1,242,999,186</u>	<u>1,137,697,825</u>	<u>1,022,613,574</u>
		7,576,427,587	6,774,648,773	6,188,989,063
Comisión por asesoría	14	740,511,572	696,239,087	675,079,374
Comisión por servicios de representación	14	147,605,637	134,813,039	121,860,142
Gastos administrativos		182,685,139	164,655,522	149,522,812
Gastos de operación y mantenimiento		1,182,453,303	1,107,708,110	1,055,304,477
Impuesto predial		228,822,633	209,718,708	188,830,334
Seguros		70,237,881	56,534,390	51,598,205
Ingresos financieros		(65,085,036)	(61,211,493)	(57,646,022)
Gastos financieros		835,104,380	630,118,660	630,463,982
Fluctuación cambiaria - Neta		22,243,907	(52,217,733)	25,239,939
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión	7	(1,148,383,624)	(557,028,530)	(118,601,563)
Impuestos a la utilidad de subsidiaria		5,457,949	1,013,862	4,288,064
Participación en resultados en negocios conjuntos		<u>516,559</u>	<u>1,267,622</u>	<u>2,510,950</u>
Utilidad neta del año consolidada		5,374,257,287	4,443,037,529	3,460,538,369
Utilidad atribuible a:				
Participación controladora		5,033,094,732	4,201,211,086	3,309,204,020
Participación no controladora		<u>341,162,555</u>	<u>241,826,443</u>	<u>151,334,349</u>
Utilidad neta del año consolidada		5,374,257,287	4,443,037,529	3,460,538,369
Ganancia (pérdidas) actuariales por obligaciones laborales, neto de impuestos diferidos		<u>(2,087,728)</u>	<u>12,190,349</u>	<u>253,632</u>
Utilidad integral consolidada		<u>5,372,169,559</u>	<u>4,455,227,878</u>	<u>3,460,792,001</u>
Utilidad neta controladora por CBFi básica y diluida (pesos) (ver Nota 15e)		<u>\$ 3.1440</u>	<u>\$ 2.6620</u>	<u>\$ 2.1289</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 2025, 2024 y 2023

(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 2023	\$ 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>-</u>	<u>4,201,211,086</u>	<u>-</u>	<u>12,190,349</u>	<u>4,213,401,431</u>	<u>241,826,443</u>	<u>4,455,227,878</u>
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
Incremento al patrimonio por capitalización de pagos por comisión de asesoría	508,117,562	-	-	-	508,117,562	-	508,117,562
Reembolso de patrimonio	(1,213,031,185)	-	-	-	(1,213,031,185)	-	(1,213,031,185)
Distribución de dividendos	-	(1,660,824,349)	-	-	(1,660,824,349)	-	(1,660,824,349)
Aportación de la participación no controladora	-	-	-	-	-	194,592,577	194,592,577
Disminución de participación no controladora	-	-	-	-	-	(373,123,030)	(373,123,030)
Utilidad integral:							
Utilidad neta del año consolidada	-	5,033,094,732	-	-	5,033,094,732	341,162,555	5,374,257,287
Ganancias actuariales por obligaciones laborales	-	-	-	(2,087,728)	(2,087,728)	-	(2,087,728)
	<u>-</u>	<u>5,033,094,732</u>	<u>-</u>	<u>(2,087,728)</u>	<u>5,031,007,004</u>	<u>341,162,555</u>	<u>5,372,169,559</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2025	<u>\$ 38,205,403,697</u>	<u>\$ 25,756,876,757</u>	<u>\$ (168,090,485)</u>	<u>\$ 7,439,184</u>	<u>\$63,801,629,153</u>	<u>\$ 2,856,829,912</u>	<u>\$ 66,658,459,065</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 2025, 2024 y 2023

(En pesos mexicanos)

	2025	2024	2023
Flujos de efectivo de actividades de operación:			
Utilidad neta consolidada	\$ 5,374,257,287	\$ 4,443,037,529	\$ 3,460,538,369
Ajustes a la utilidad:			
Impuestos a la utilidad de subsidiaria	5,457,949	1,013,862	4,288,064
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión en operación	(1,148,383,624)	(557,028,530)	(118,601,563)
Comisión por asesoría liquidada mediante instrumentos de patrimonio	508,117,562	481,361,098	619,328,394
Obligaciones laborales	5,812,128	6,988,005	3,872,815
Participación en resultados en negocios conjuntos	516,559	1,267,622	2,510,950
Depreciación de maquinaria y equipo	6,820,376	6,898,020	9,021,794
Depreciación arrendamiento derecho de uso	5,458,747	5,415,995	5,367,036
Amortización licencia	1,773,749	-	2,298,210
Comisiones por apertura de línea de crédito revolvente	-	-	8,076,389
Ingresos financieros	(65,085,037)	(61,211,493)	(57,646,022)
Gastos financieros	827,948,918	622,963,197	624,758,973
Amortización de gastos de emisión de deuda	<u>7,155,463</u>	<u>7,155,463</u>	<u>5,705,009</u>
Total	<u>5,529,850,077</u>	<u>4,957,860,768</u>	<u>4,569,518,418</u>
Cambios en el capital de trabajo:			
(Incremento) disminución en:			
Rentas por cobrar y otras	306,394,818	(441,839,195)	(88,786,085)
Cuentas por cobrar partes relacionadas	(1,435,521)	(1,668,622)	(2,873,453)
Impuestos por recuperar	184,420,269	188,468,862	(6,683,387)
Incremento (disminución) en:			
Cuentas por pagar y gastos acumulados	(165,030,916)	559,914,969	43,735,501
Rentas cobradas por anticipado	(13,915,282)	45,891,738	(11,692,382)
Contraprestación única	(116,950,645)	75,733,428	(44,947,250)
Depósitos de los arrendatarios	24,132,571	68,829,001	(638,734)
Impuestos por pagar	(45,811,516)	15,845,989	(15,354,674)
Cuentas por pagar a partes relacionadas	<u>19,846,030</u>	<u>(203,752,794)</u>	<u>(60,516,756)</u>
Flujo neto de efectivo generado en actividades de operación	5,721,499,885	5,265,284,144	4,381,761,198
Flujos de efectivo de actividades de inversión:			
Adquisición de propiedades de inversión	(2,824,056,242)	(2,779,003,017)	(1,582,756,415)
Adquisición de otros activos	(20,958,872)	(337,533)	-
Adquisición (baja) de maquinaria y equipo	28,200	(1,755,600)	(2,379,282)
Aportación por inversión en negocio conjunto	(479,424,556)	(129,621,024)	(221,532,488)
Intereses recibidos	<u>65,085,037</u>	<u>61,211,493</u>	<u>57,646,022</u>
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	(3,259,326,433)	(2,849,505,681)	(1,749,022,163)



	2025	2024	2023
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:			
Préstamos obtenidos de terceros	7,500,000,000	1,500,000,000	5,015,000,000
Pago de deuda	(6,000,000,000)	(150,000,000)	(3,075,000,000)
Gastos pagados por emisión de pasivo financiero	-	-	(13,847,505)
Reembolso de patrimonio	(1,213,031,185)	(979,456,359)	(1,568,813,776)
Pagos de arrendamiento	(7,212,987)	(6,381,153)	(5,659,657)
Intereses pagados por arrendamiento financiero	(1,253,458)	(1,721,978)	(2,106,174)
Distribución de dividendos	(1,660,824,349)	(1,852,656,302)	(1,945,367,027)
Aportaciones de la participación no controladora en Fideicomiso 8929/2025 GFM Oaxaca	194,592,577	-	-
Aportaciones de la participación no controladora en Fideicomiso Invex 3382 (Parque Tepeyac)	-	-	186,529,573
Disminución de la participación no controladora en Fideicomiso Invex 3382	(373,123,030)	(327,320,417)	(72,225,632)
Intereses pagados del pasivo financiero e intereses capitalizados	<u>(900,201,124)</u>	<u>(999,764,659)</u>	<u>(550,703,023)</u>
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento	(2,461,053,556)	(2,817,300,868)	(2,032,193,221)
Efectivo y equivalentes de efectivo:			
Aumento (disminución) aumento neto en efectivo, equivalentes de efectivo	1,119,896	(401,522,405)	600,545,814
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	<u>490,688,777</u>	<u>892,211,182</u>	<u>291,665,368</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	<u>\$ 491,808,673</u>	<u>\$ 490,688,777</u>	<u>\$ 892,211,182</u>
Partidas que no requirieron flujo:			
Adquisición de Inmuebles	\$ -	\$ -	\$ 5,504,635
Comisión por asesoría liquidada mediante instrumentos de patrimonio (ver Nota 15b)	508,117,562	481,361,098	619,328,394
Inversión en negocios conjuntos	<u>481,802,868</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Total de partidas que no requieren flujo	<u>\$ 989,920,430</u>	<u>\$ 481,361,098</u>	<u>\$ 624,833,029</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 2025, 2024 y 2023**  
**(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 Financiero 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 –***

Durante 2025 se terminó el desarrollo de Parque Industrial Danhos Cuautitlán I, un proyecto conformado por dos naves industriales con un ARB total de 207,482 m<sup>2</sup>, actualmente arrendado en su totalidad y orientado a atender la creciente demanda de infraestructura logística en la Zona Metropolitana del Valle de México. Este proyecto comenzó a generar rentas en 2025, fortaleciendo nuestra presencia en este mercado. Asimismo, concluimos y entregamos la Nave 1 de Danhos Industrial Palomas, con un ARB de aproximadamente 52,000 m<sup>2</sup>, la cual comenzó a generar flujo durante el último trimestre del año. En este mismo Parque inició el desarrollo de la Nave 2, con un ARB aproximado de 65,000 m<sup>2</sup>, y fecha estimada de conclusión hacia finales de 2026. La Nave 3 de este mismo proyecto, cuya construcción se desarrollará en tres fases, ya está arrendada bajo un esquema Build to Suit y tendrá una superficie arrendable de cerca de 110,000 m<sup>2</sup>. Por último, se inició el desarrollo de Danhos Industrial Edo Méx III, proyecto desarrollado en coinversión con un tercero no relacionado, que consta en su primera etapa de dos naves que en conjunto suman alrededor de 210,000 m<sup>2</sup>, ya arrendadas y cuya entrega está prevista para el cuarto trimestre de 2026.



Fibra Danhos continúa 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 aproximadamente 131 llaves, operado por Marriott International, será propiedad de Fibra Danhos y Fibra Hotel a través de un fideicomiso, y 126 residencias en las que además participa Beyond Ventures. Se espera que el hotel inicie operaciones en 2028.

Durante el cuarto trimestre de 2025 inició la construcción de un nuevo desarrollo de usos mixtos, incluyendo un centro comercial en una ubicación estratégica en la ciudad de Oaxaca. Bajo un convenio de inversión con participación mayoritaria de Fibra Danhos, el proyecto representa una oportunidad relevante ante la limitada oferta comercial comparable en la zona y el alto interés identificado por parte de potenciales inquilinos. El proyecto está programado para iniciar operaciones hacia finales de 2027.

## 2. Normas NIIF® de Contabilidad (“NIIF” o “NIC”) nuevas y modificadas que son obligatorias para el año en curso

En el año, el Fideicomiso ha aplicado enmiendas a las NIIF de Contabilidad emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera (IASB por sus siglas en inglés) que son obligatorias para periodos contables que comiencen en o después del 1 de enero de 2025. Su adopción no ha tenido un impacto material en las revelaciones o en los montos reportados en estos estados financieros consolidados.

### *Normas NIIF de Contabilidad 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.

<i>Enmienda a NIIF 9 y NIIF 7</i>	Modificaciones a la clasificación y medición de instrumentos financieros
<i>Mejoras anuales a las normas NIIF de Contabilidad - Volumen 11</i>	Modificaciones a la NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera, NIIF 7 Instrumentos Financieros: Información a Revelar y su Guía adjunta sobre la implementación de la NIIF 7, la NIIF 9 Instrumentos Financieros, la NIIF 10 Estados Financieros Consolidados y la NIC 7 Estado de Flujos de Efectivo.
<i>Enmiendas a NIIF 9 y NIIF 7</i>	Contratos que hacen referencia a la electricidad dependiente de la naturaleza
<i>NIIF 18</i>	Presentación e información a revelar en los estados financieros
<i>NIIF 19</i>	Subsidiarias sin responsabilidad pública: Revelaciones

La administración de la Entidad no espera que la adopción de los estándares antes mencionados tenga un impacto importante en los estados financieros consolidados de la Entidad en periodos futuros, excepto como se indica a continuación:

### *Enmiendas a las NIIF 9 y 7 - enmiendas a la Clasificación y Medición de Instrumentos Financieros*

Las enmiendas introducidas en las Enmiendas a la Clasificación y Medición de Instrumentos Financieros (Enmiendas a las NIIF 9 y 7) son las siguientes:

#### *Baja de un pasivo financiero liquidado mediante transferencia electrónica*

Las enmiendas permiten a una entidad considerar liquidado (y dar de baja en cuentas) un pasivo financiero (o parte de él) que se liquida mediante un sistema de pago electrónico, antes de la fecha de liquidación, si se cumplen ciertos criterios. Si una entidad opta por aplicar esta política contable, deberá hacerlo para todas las liquidaciones realizadas a través del mismo sistema de pago electrónico.



### ***Clasificación de activos financieros***

Términos contractuales que son consistentes con un acuerdo de préstamo básico.

Las enmiendas ofrecen orientación sobre cómo una entidad debe evaluar si los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero son compatibles con un acuerdo de préstamo básico. Esto tiene como objetivo ayudar a la entidad a aplicar los requisitos para evaluar las características de los flujos de efectivo contractuales a los activos financieros con características vinculadas a factores ambientales, sociales y de gobernanza (ASG).

#### *Activos con características de “sin recurso”.*

Las enmiendas amplían la descripción del término “sin recurso”, en particular, especificando que un activo financiero tiene características de “sin recurso” si el derecho final de una entidad a recibir flujos de efectivo está contractualmente limitado a los flujos de efectivo generados por activos específicos.

#### *Instrumentos vinculados contractualmente.*

Las enmiendas aclaran las características de los instrumentos vinculados contractualmente que los distinguen de otras transacciones. En concreto, las enmiendas destacan que, en este tipo de instrumentos una priorización de pagos a los tenedores de activos financieros que utilizan múltiples instrumentos vinculados contractualmente (tramos) es establecida mediante una estructura de pagos en cascada, lo que genera concentraciones de riesgo crediticio y una distribución desproporcionada de las pérdidas entre los tenedores de los diferentes tramos. Las enmiendas también señalan que no todas las transacciones con múltiples instrumentos de deuda, cumplen los criterios de transacciones con múltiples instrumentos vinculados contractualmente. Además, las enmiendas aclaran que la referencia a los instrumentos en la cartera subyacente puede incluir instrumentos financieros que no se encuentran dentro del alcance de los requisitos de clasificación.

### ***Información a revelar***

Inversiones en instrumentos de patrimonio designadas a valor razonable con cambio de resultado integral (FVTOCI).

Los requisitos de la NIIF 7 se modifican para exigir que una entidad revele la ganancia o pérdida por valor razonable presentada en otro resultado integral durante el período, mostrando por separado la ganancia o pérdida por valor razonable relacionada con las inversiones dadas de baja en el período y la ganancia o pérdida por valor razonable relacionada con las inversiones mantenidas al final del período.

Cláusulas contractuales que podrían modificar el momento o el importe de los flujos de efectivo contractuales.

Las enmiendas requieren que una entidad revele los términos contractuales que podrían alterar el momento o el importe de los flujos de efectivo contractuales ante la ocurrencia (o no ocurrencia) de un evento contingente que no esté directamente relacionado con cambios en los riesgos y costos básicos de los préstamos. Los requisitos se aplican a cada clase de activo financiero medido a costo amortizado o al valor razonable a través de resultado integral (FVTOCI, por sus siglas en inglés) y a cada clase de pasivo financiero medido al costo amortizado.

Las enmiendas entran en vigor para los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2026, permitiéndose su aplicación anticipada. Si una entidad opta por aplicar estas enmiendas a un período anterior, deberá:

- Aplicar todas las enmiendas simultáneamente y revelar este hecho; o
- Aplicar únicamente las enmiendas a la clasificación de los activos financieros para dicho período anterior y revelar este hecho.



Las enmiendas deben aplicarse retroactivamente, de conformidad con la NIC 8, con excepciones específicas. La entidad prevé que la aplicación de estas enmiendas podría tener un impacto en los estados financieros consolidados del grupo en períodos futuros.

### ***Mejoras anuales a las Normas de Contabilidad NIIF — Volumen 11***

El IASB emitió enmiendas a cinco Normas de Contabilidad NIIF como parte de su proceso anual de mejoras.

#### ***NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera - Contabilidad de coberturas por una entidad que es adoptante por primera vez***

Para mantener la consistencia con los requisitos de la NIIF 9, se modificaron los apartados B5 y B6 de la NIIF 1 para referirse a los “criterios de calificación” para la contabilidad de coberturas (en lugar de las “condiciones”) y para añadir referencias cruzadas al apartado 6.4.1 de la NIIF 9, con el fin de mejorar el entendimiento de la NIIF 1.

#### ***NIIF 7 Instrumentos financieros: Información a revelar - Ganancia o pérdida por baja en cuentas***

Las enmiendas eliminan una referencia cruzada obsoleta en el apartado B38 de la NIIF 7 a un párrafo que se había suprimido con la publicación de la NIIF 13 y armonizan la redacción de dicho párrafo con los términos utilizados en la NIIF 13.

#### ***Guía para la aplicación de la NIIF 7 - Información a revelar sobre la diferencia diferida entre el valor razonable y el precio de transacción***

Las enmiendas actualizan el apartado IG14 de la NIIF 7 para que la redacción de dicho párrafo sea consistente con el apartado 28 de la NIIF 7 y mejorar la consistencia interna de la redacción del ejemplo en la NIIF 7:IG14.

#### ***Guía para la implementación de la NIIF 7: Introducción e información a revelar sobre el riesgo de crédito***

Las enmiendas añaden una declaración a la NIIF 7:IG1 que aclara que la guía no necesariamente ilustra todos los requisitos de los párrafos de la NIIF 7 a los que se hace referencia. Asimismo, simplifican la explicación de los aspectos de los requisitos que no se ilustran en la NIIF 7:IG20B.

#### ***NIIF 9 Instrumentos Financieros: Baja de pasivos por arrendamiento***

Las enmiendas añaden una referencia cruzada a la NIIF 9:3.3.3 en la NIIF 9.2.1(b)(ii) para aclarar que, cuando un arrendatario determina que un pasivo por arrendamiento se ha extinguido de acuerdo con la NIIF 9, debe aplicar la NIIF 9:3.3.3 y, por lo tanto, reconocer cualquier ganancia o pérdida resultante en el estado de resultados.

#### ***NIIF 9 Instrumentos Financieros - Precio de transacción***

Las enmiendas sustituyen la mención “su precio de transacción (según se define en la NIIF 15)” en la NIIF 9.5.1.3 por “el importe determinado mediante la aplicación de la NIIF 15” para resolver la inconsistencia entre la NIIF 9.5.1.3 y los requisitos de la NIIF 15, que pueden requerir que una cuenta por cobrar se mida por un importe diferente del precio de transacción reconocido como ingreso. Además, se elimina la referencia al “precio de transacción” (según se define en la NIIF 15) del Apéndice A de la NIIF 9.

#### ***NIIF 10 Estados Financieros Consolidados - Determinación de un “agente de facto”***

Las enmiendas abordan la preocupación de que los requisitos de la NIIF 10:B73-B74 pudieran ser contradictorios en algunos casos. La NIIF 10:B73 se refiere a los “agentes de facto” como partes que actúan en nombre del inversor y establece que la determinación de si otras partes actúan como agentes de facto requiere criterio profesional. Sin embargo, la segunda oración de la NIIF 10:B74 es más concluyente y establece que una parte es un agente de facto cuando quienes dirigen las actividades del inversor tienen la capacidad de instruir a dicha parte para que actúe en nombre del inversor. Las enmiendas actualizan la NIIF 10:B74 para utilizar un lenguaje menos concluyente y aclarar que la relación descrita en la NIIF 10:B74 es solo un ejemplo de una circunstancia en la que se requiere criterio profesional para determinar si una parte actúa como agente de facto.



### ***NIC 7 Estado de Flujos de Efectivo - Método del Costo***

La modificación sustituye el término “método del costo” por “al costo” en la NIC 7:37, en consonancia con la eliminación de la definición de “método del costo” de las Normas de Contabilidad NIIF.

Las enmiendas son efectivas para los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2026, permitiéndose su aplicación anticipada. Una entidad debe aplicar las enmiendas a la NIIF 9:2.1(b)(ii) a los pasivos por arrendamiento que se extingan a partir del inicio del ejercicio anual en el que la entidad aplique por primera vez dicha modificación. No se establecen disposiciones transitorias específicas para las demás enmiendas.

### ***Enmiendas a las NIIF 9 y NIIF 7 - Contratos que hacen referencia a electricidad de origen renovable Enmiendas a la NIIF 9 Instrumentos Financieros***

Las siguientes enmiendas afectan a los requisitos de la NIIF 9:

- Los requerimientos de uso propio de la NIIF 9 se modifican para incluir los factores que una entidad debe considerar al aplicar el apartado 2.4 de la NIIF 9 a los contratos de compra y recepción de electricidad renovable cuya fuente de producción depende de la naturaleza; y
- Los requisitos de contabilidad de coberturas de la NIIF 9 se modifican para permitir a una entidad que utilice un contrato de electricidad renovable, dependiente de la naturaleza, con características específicas como instrumento de cobertura:
- Designar un volumen variable de transacciones de electricidad previstas como la partida cubierta si se cumplen los criterios especificados; y
- O medir la partida cubierta utilizando las mismas hipótesis de volumen que las utilizadas para el instrumento de cobertura.

### ***Enmiendas a la NIIF 7 Instrumentos Financieros: Información a Revelar y a la NIIF 19 Filiales sin Responsabilidad Pública: Información a Revelar***

Las NIIF 7 y 19 se modificaron para introducir requisitos de información a revelar sobre los contratos de suministro eléctrico dependiente de la naturaleza con características específicas.

Las enmiendas son efectivas para los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2026, permitiéndose su aplicación anticipada. Las enmiendas a la exención de uso propio deben aplicarse retroactivamente de conformidad con la NIC 8, utilizando los hechos y circunstancias existentes en la fecha de la aplicación inicial. Las enmiendas a los requisitos de contabilidad de coberturas se aplicarán prospectivamente a las nuevas relaciones de cobertura designadas a partir de la fecha de la aplicación inicial.

La entidad no prevé que la aplicación de estas enmiendas podría tener un impacto en los estados financieros consolidados del grupo en ejercicios futuros.

### ***NIIF 18 Presentación e Información a Revelar en los Estados Financieros***

La NIIF 18 sustituye a la NIC 1, manteniendo sin cambios muchos de los requisitos de la NIC 1 y complementándolos con nuevos requisitos. Además, algunos párrafos de la NIC 1 se han trasladado a la NIC 8 y a la NIIF 7. Adicionalmente, el IASB ha realizado modificaciones menores a la NIC 7 y a la NIC 33 Ganancias por Acción.

La NIIF 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 NIIF 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 NIC 7 y a la NIC 33, así como las enmiendas a la NIC 8 revisada y a la NIIF 7, entran en vigor cuando una entidad aplica la NIIF 18. La NIIF 18 requiere una aplicación retroactiva con disposiciones transitorias específicas.

La administración de la Entidad no prevé que la aplicación de estas modificaciones puede tener un impacto en los estados financieros consolidados del grupo en periodos futuros.

#### ***NIIF 19 Subsidiarias sin Responsabilidad Pública: Información a revelar***

La NIIF 19 permite a una subsidiaria elegible (definida como una subsidiaria que no tiene responsabilidad pública y tiene una matriz última o intermedia que elabora estados financieros consolidados disponibles para uso público que cumplen con las Normas NIIF de Contabilidad) proporcionar información reducida al aplicar las Normas NIIF de Contabilidad en sus estados financieros.

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.

La administración de la Entidad no prevé que la NIIF 19 se aplique a efectos de los estados financieros consolidados del grupo.

### **3. Políticas contables materiales**

#### **a. Bases de preparación**

Los estados financieros consolidados de la Entidad han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (Normas NIIF de Contabilidad).

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 bienes y servicios.

##### *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 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. 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 *Pagos basados en acciones*, las operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la IFRS 16 *Arrendamiento*, 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 *Inventarios* o el valor en uso de la IAS 36 *Deterioro de activos*.

Las principales políticas contables adoptadas, se mencionan a continuación.



b. **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 2025 y 2024 sus pasivos circulantes exceden sus activos circulantes por \$3,527,359,706 y \$821,113,345, respectivamente. El incremento en esta diferencia se explica principalmente por la reclasificación al corto plazo de los Certificados Bursátiles DANHOS16 por un monto de \$3,000 millones, cuyo vencimiento será en junio de 2026, y que conforme a las normas contables deben presentarse como pasivo circulante al contar con un plazo menor a doce meses a la fecha del estado de situación financiera. La Administración se encuentra evaluando distintas alternativas para el pago y/o refinanciamiento, incluyendo la posibilidad de acudir nuevamente al mercado de deuda pública, utilizar líneas de crédito existentes o bien estructurar nuevas líneas de crédito procurando optimizar el costo financiero. Sin embargo, existen 2 rubros del pasivo circulante que no generan flujo de efectivo al 31 de diciembre del 2025 y que representan ingresos a reconocerse en el estado de resultados durante 2026: 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, sobre las cuales la Entidad ejerce control, entre las que se encuentran: Administradora Fibra Danhos, S.C. (100%); Fideicomiso 8929/2025 GFM “Parque Oaxaca” (76%); Fideicomiso Invex 3382 “Parque Tepeyac” (50%); y Fideicomiso Invex 1629 “PGJ” (100%).

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

Las subsidiarias se consolidan desde la fecha en que el control se transfiere al Fideicomiso y se dejan de consolidar desde la fecha en que se pierde dicho control

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.

Cuando es necesario, se realizan ajustes a los estados financieros de las subsidiarias para alinear sus políticas contables de conformidad con las políticas contables de la Entidad.

Todos los activos, pasivos, capital, ingresos, gastos y flujos de efectivo relacionados a transacciones entre partes relacionadas se han eliminado por completo en la consolidación.

Las participaciones no controladoras en subsidiarias se identifican por separado del capital de la Entidad en ellas. Los intereses de los accionistas no controladores que son intereses de propiedad actuales que dan derecho a sus tenedores a una parte proporcional de los activos netos al momento de la liquidación pueden medirse inicialmente al valor razonable o a la parte proporcional de las partes no controladoras del valor razonable de la red identificable de la adquirida. La elección de la medida se realiza adquisición por adquisición. Otras participaciones no controladoras se miden inicialmente a su valor razonable. Posterior a la adquisición, el valor en libros de las participaciones no controladoras es la cantidad de esas participaciones en el reconocimiento inicial más la participación de las participaciones no controladoras en los cambios posteriores en el capital. Los resultados integrales totales se atribuyen a las participaciones no controladoras incluso si esto da lugar a que las participaciones no controladoras tengan un saldo negativo.

Los resultados de cada componente de otros resultados integrales son atribuidos a los accionistas de la compañía y a las participaciones no controladoras. El total de estados de resultados integrales de las subsidiarias se atribuye a los accionistas de la compañía y a las participaciones no controladoras, aunque esto resulte en que haya un déficit en las participaciones no controladoras.

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 NIIF 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, según la NIIF 9 o, en su caso, el costo en el reconocimiento inicial de una inversión en una asociada o negocio conjunto.

d. ***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.



e. ***Instrumentos financieros***

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando el Fideicomiso se vuelve sujeto a las disposiciones contractuales de los instrumentos.

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:

***Activos financieros***

Todas las compras o ventas regulares de activos financieros se reconocen y se dan de baja en una fecha de negociación. Las compras o ventas regulares son compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de activos dentro del plazo establecido por la regulación o prácticas habituales en el mercado.

Todos los activos financieros reconocidos se miden posteriormente en su totalidad, ya sea a costo amortizado o valor razonable, según la clasificación de los activos financieros.

***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.

Por defecto, 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 provisión 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 periodo 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 incurrir.

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 para la estimación de incertidumbre**

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 2022 se suspendió la capitalización de intereses relacionada con la construcción de Parque Tepeyac dando inicio operaciones. A partir de 2023 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.

### *Control de Fideicomiso 8929/2025 GFM “Parque Oaxaca”*

En la Nota 3c. bases de consolidación de estados financieros consolidados, se menciona que el Fideicomiso 8929/2025 GFM “Parque Oaxaca” es una subsidiaria de la Entidad debido a que posee un porcentaje de participación de 76% de los derechos de voto en el Fideicomiso 8929/2025 GFM “Parque Oaxaca” ejerce control con base en su derecho contractual al estar a cargo de la gestión, operación y administración del centro comercial denominado “Parque Oaxaca”, el cual está ubicado en Oaxaca Centro

Como se describe en la Nota 3c, Fibra Danhos consolida a Parque Tepeyac y Parque Oaxaca 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 y Parque Oaxaca.

#### **b. Fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones**

A continuación, se explican 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 resultar un ajuste material en el valor en libros de los activos y pasivos durante el próximo año.

### *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 fijen 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:

	2025	2024	2023
Efectivo en bancos (1)	\$ 122,774,638	\$ 195,602,965	\$ 340,801,737
Inversiones temporales (2)	368,851,541	294,893,319	551,204,951
Efectivo en caja	<u>182,494</u>	<u>192,493</u>	<u>204,494</u>
	<u>\$ 491,808,673</u>	<u>\$ 490,688,777</u>	<u>\$ 892,211,182</u>

- (1) Incluye al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 \$12,752,741, \$68,335,322 y \$220,955,296 del Fideicomiso Invex 3382, respectivamente y \$383,568 del Fideicomiso 8929/2025 GFM
- (2) Incluye al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 \$ 37,727,642, \$72,518,949 y \$32,126,444, del Fideicomiso Invex 3382 respectivamente y \$2,388,131 del Fideicomiso 8929/2025 GFM



## 6. Rentas por cobrar y otras

	2025	2024	2023
Cientes comerciales	\$ 386,875,829	\$ 617,600,466	\$ 576,312,020
Cientes por renta lineal	149,758,144	119,951,128	48,951,468
Otras cuentas por cobrar	3,239,580	8,934,533	3,325,736
Estimación para cuentas de cobro dudoso	<u>(25,211,854)</u>	<u>(53,514,112)</u>	<u>(47,861,375)</u>
	<u>\$ 514,661,699</u>	<u>\$ 692,972,015</u>	<u>\$ 580,727,849</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 2025, 2024 y 2023, los ingresos de las propiedades “Parque Toreo” (Centro Comercial) “Parque Delta”, “Parque Tezontle” y “Parque Las Antenas” representaron el 37%, 37% y 39% 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:

	2025	2024	2023
<b>Valor razonable:</b>			
Propiedades de inversión destinadas al arrendamiento <sup>(1)</sup>	\$ 75,588,467,110	\$ 71,651,746,000	\$ 68,670,369,000
Propiedades de inversión en proceso de construcción y costos por préstamos capitalizables. <sup>(2)</sup>	<u>1,703,093,683</u>	<u>1,575,520,875</u>	<u>1,056,010,452</u>
Valor razonable de las propiedades de inversión	<u>\$ 77,291,560,793</u>	<u>\$ 73,227,266,875</u>	<u>\$ 69,726,379,452</u>

(1) Se integra por el Portafolio en Operación de Fibra Danhos al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023.

(2) Se integra por el Portafolio en Desarrollo de Fibra Danhos. Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 incluye el desarrollo de los Parques Industriales Cuautitlán, Palomas y Oaxaca principalmente.



Al 31 de diciembre, los movimientos en la integración de las propiedades de inversión a valor razonable son como sigue:

	2025	2024	2023
Saldo al inicio del año	\$ 73,227,266,875	\$ 69,726,379,452	\$ 67,975,844,867
Inversión en Portafolio en Desarrollo <sup>(1), (2)</sup>	2,915,910,294	2,943,858,893	1,631,933,022
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión <sup>(3)</sup>	<u>1,148,383,624</u>	<u>557,028,530</u>	<u>118,601,563</u>
Saldos al 31 de diciembre	<u>\$ 77,291,560,793</u>	<u>\$ 73,227,266,875</u>	<u>\$ 69,726,379,452</u>

- (1) Al 31 de diciembre de 2025 las adiciones corresponden principalmente a obra en construcción del Parque Industrial Cuautitlán, Palomas y Parque Oaxaca, 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 Industrial Cuautitlán, Palomas.

Los ajustes al valor razonable de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 fueron por \$1,148,383,624, \$557,028,530 y \$118,601,563 respectivamente.

Durante 2025, Fibra Danhos concluyó y entregó las dos naves que conforman el proyecto Parque Industrial Danhos Cuautitlán I, ubicado en el corredor logístico Cuautitlán, Tepotzotlán y Tultitlán. Con la entrega de estas dos naves, el proyecto alcanzó una Área Rentable Bruta total de aproximadamente 207,482 m<sup>2</sup>, fortaleciendo la presencia de Fibra Danhos en el segmento industrial y consolidando su estrategia de desarrollo en el principal corredor logístico del área metropolitana de la Ciudad de México

Danhos Industrial Palomas representa un avance significativo en la consolidación de nuestra estrategia logística dentro del corredor CTT desarrollado en varias fases con un Área Rentable Bruta total de aproximadamente de 227,311 m<sup>2</sup>.

Se inició la construcción de Parque Oaxaca, el nuevo desarrollo comercial en la ciudad de Oaxaca de Juárez, como parte de su estrategia de crecimiento en mercados con alto potencial económico, turístico y cultural. El proyecto se desarrollará en un predio cercano al Centro Histórico de la ciudad. La inversión estimada asciende a aproximadamente \$6,000 millones de pesos, y se espera que el proyecto genere alrededor de 3,000 empleos temporales durante su construcción y entre 3,000 y 3,500 empleos en su etapa de operación.

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 2025, 2024 y 2023 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 2024	Altas (bajas)	Saldos al 31 de diciembre de 2025
<b>Inversión:</b>			
Maquinaria y equipo	\$ 1,600,000	\$ -	\$ 1,600,000
Equipo de computo	1,755,600	-	1,755,600
Equipo de transporte	415,935	(28,200)	387,735
Mobiliario y equipo	17,961,149	-	17,961,149
Display navideño	48,393,689	-	48,393,689
Total inversión	<u>70,126,373</u>	<u>(28,200)</u>	<u>70,098,173</u>
<b>Depreciación:</b>			
Maquinaria y equipo	(1,600,000)	-	(1,600,000)
Equipo de transporte	(333,463)	(33,653)	(367,116)
Mobiliario y equipo	(8,470,879)	(2,322,795)	(10,793,674)
Display navideño	(42,278,321)	(4,463,928)	(46,742,249)
Total depreciación acumulada	<u>(52,682,663)</u>	<u>(6,820,376)</u>	<u>(59,503,039)</u>
Inversión neta	<u>\$ 17,443,710</u>	<u>\$ (6,848,576)</u>	<u>\$ 10,595,134</u>
	Saldos al 31 de diciembre de 2023	Altas (bajas)	Saldos al 31 de diciembre de 2024
<b>Inversión:</b>			
Maquinaria y equipo	\$ 1,600,000	\$ -	\$ 1,600,000
Equipo de cómputo	-	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>
<b>Depreciación:</b>			
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 (bajas)	Saldos al 31 de diciembre de 2023
<b>Inversión:</b>			
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
<b>Depreciación:</b>			
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>

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 la depreciación de maquinaria y equipo corresponde a \$6,820,377, \$6,898,020 y \$9,021,794, 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 2025, 2024 y 2023 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:

	2025 %	2024 %	2023 %
Tasa de descuento	9.20	10.40	9.00
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:

	2025	2024	2023
Obligación por beneficios definidos al inicio del año	\$ 35,407,828	\$ 27,991,748	\$ 25,013,753
Costo laboral del servicio actual	5,812,128	6,998,005	3,872,815
Pagos durante el ejercicio	(663,653)	(103,255)	(532,488)
Ganancias (pérdidas) actuariales	<u>2,982,469</u>	<u>521,330</u>	<u>(362,331)</u>
Total	<u>\$ 43,538,772</u>	<u>\$ 35,407,828</u>	<u>\$ 27,991,749</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 2025, 2024 y 2023, se incluyeron \$5,812,128, \$6,988,005 y \$3,872,815 respectivamente en el estado de resultados como gastos de operación y \$2,982,469, \$521,330 y \$(362,331) 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*

	2025	2024	2023
<b>Activos financieros:</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 491,808,673	\$ 490,688,777	\$ 892,211,182
Rentas por cobrar y otros	514,661,699	692,972,015	580,727,849
Cuentas por cobrar a largo plazo	178,647,320	190,798,049	-
<b>Pasivos financieros:</b>			
Costo amortizado:			
Cuentas por pagar	\$ 319,210,040	\$ 506,582,819	\$ 158,117,863
Cuentas por pagar a partes relacionadas	245,674,915	226,828,886	215,703,689
Intereses por pagar del pasivo financiero	110,846,465	102,756,258	326,358,341
Pasivo por arrendamiento	11,710,529	18,602,873	24,616,833
Pasivo financiero	10,835,820,306	9,328,664,844	7,971,509,381

#### 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 2024.

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 2025.

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:

	2025	2024	2023
Dólares estadounidenses:			
Activos financieros	11,922,751	19,446,207	21,391,588
Pasivos financieros <sup>(1)</sup>	<u>(6,408,204)</u>	<u>(6,846,888)</u>	<u>(5,087,606)</u>
Posición larga	<u>5,514,547</u>	<u>12,599,319</u>	<u>16,303,982</u>
Equivalente en pesos	<u>\$ 99,001,559</u>	<u>\$ 258,415,812</u>	<u>\$ 275,431,316</u>

(1) Principalmente corresponde a depósitos en garantía, rentas cobradas por anticipado y proveedores.

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			
	2025	2024	2023	2026
Dólar estadounidense	<u>\$ 17.9528</u>	<u>\$ 20.5103</u>	<u>\$ 16.8935</u>	<u>\$ 17.8117</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 2025, 2024 y 2023, tendría un decremento/incremento de aproximadamente \$5,514,547, \$12,599,319 y \$16,303,982, 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 2025, 2024 y 2023, los 10 inquilinos más importantes equivalen aproximadamente al 33.1%, 39.5% y 44.4% respectivamente, del total del área para rentas generadas, y representan aproximadamente el 22.4%, 24% y 25.9%, respectivamente, de la base de rentas atribuibles al portafolio. En adición, un solo inquilino al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 representa aproximadamente el 5.3%, 6.1% 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 2025	Menos de un año	De 1 a 5 años	Más de 5 años	Total
Cuentas por pagar	\$ 319,210,040	\$ -	\$ -	\$ 319,210,040
Cuentas por pagar a partes relacionadas	245,674,915	-	481,802,868	727,477,783
Intereses por pagar del pasivo financiero y arrendamiento	724,857,360	1,653,936,813	-	2,378,794,173
Pasivo por arrendamiento	9,447,581	2,262,948	-	11,710,529
Pasivo financiero	<u>3,800,000,000</u>	<u>7,035,820,306</u>	<u>-</u>	<u>10,835,820,306</u>
	<u>\$ 5,099,189,896</u>	<u>\$ 8,692,020,067</u>	<u>\$ 481,802,868</u>	<u>\$ 14,273,012,831</u>



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>\$ 2,195,079,157</u>	<u>\$10,051,086,540</u>	<u>\$ 124,541,667</u>	<u>\$12,370,707,364</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>

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 2025	Valor razonable	Valor en libros	Jerarquía y técnica de valuación
Pasivo financiero	<u>\$ 11,092,742,795</u>	<u>\$ 10,835,820,306</u>	Nivel 2 - Valor de mercado. El valor razonable de la deuda es medido en información poco observable



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**

	2025	2024	2023
Proveedores	\$ 305,391,919	\$ 351,227,946	\$ 150,312,951
Gastos acumulados y anticipos recibidos	<u>13,818,121</u>	<u>155,354,873</u>	<u>7,804,912</u>
	<u>\$ 319,210,040</u>	<u>\$ 506,582,819</u>	<u>\$ 158,117,863</u>

**12. Pasivo financiero**

No garantizados - a costo amortizado, pagaderos en pesos mexicanos	2025	2024	2023
El 2 de mayo del 2025, la Entidad firmó contrato de apertura de crédito quirografario con BBVA México, S.A, por la cantidad de \$1,500,000,000 con vencimientos mensuales, causando intereses sobre los saldos insolutos a una tasa anual base de TIEEF más margen aplicable por cumplimiento del KPI sustentable.	\$ 800,000,000	\$ 1,350,000,000	\$ -



No garantizados - a costo amortizado, pagaderos en pesos mexicanos	2025	2024	2023
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
El 21 de diciembre de 2015, la Entidad firmó contrato de apertura de crédito en cuenta corriente con BBVA México, S. A, modificado en el 26 de mayo de 2025, por la cantidad de \$3,500,000,000 con vencimiento al mes de abril de 2029, causando intereses sobre saldos insolutos a una tasa anual base de TIIE 28 más margen aplicable, por cumplimiento del KPI.	2,050,000,000	-	-
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	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 8.54%	<u>2,500,000,000</u>	<u>2,500,000,000</u>	<u>2,500,000,000</u>
	10,850,000,000	9,350,000,000	8,000,000,000
Pasivo Financiero a corto plazo	(3,800,000,000)	(1,350,000,000)	-
Gastos de emisión de pasivo financiero correspondiente a los CEBURES	<u>(14,179,694)</u>	<u>(21,335,156)</u>	<u>(28,490,619)</u>
	<u>\$ 7,035,820,306</u>	<u>\$ 7,978,664,844</u>	<u>\$ 7,971,509,381</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 2025, 2024 y 2023, estas restricciones fueron cumplidas.
- b) Al 31 de diciembre 2025, 2024 y 2023, la Entidad amortizó la cantidad de \$7,155,463, \$7,155,463 y \$5,705,009 respectivamente de los gastos de emisión de deuda y amortizó la cantidad de \$11,836,735, \$0 y \$8,076,389 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 2025	Adiciones directas	Saldo al 31 de diciembre de 2025
<b>Inversión:</b>			
Edificio	\$ 40,619,962	\$ 320,641	\$ 40,940,603
<b>Depreciación:</b>			
Edificio	<u>(27,084,084)</u>	<u>(5,458,746)</u>	<u>(32,542,830)</u>
Total depreciación acumulada	<u>(27,084,084)</u>	<u>(5,458,746)</u>	<u>(32,542,830)</u>
Inversión neta	<u>\$ 13,535,878</u>	<u>\$ (5,138,105)</u>	<u>\$ 8,397,773</u>
	Saldo al 1 de enero de 2024	Adiciones directas	Saldo al 31 de diciembre de 2024
<b>Inversión:</b>			
Edificio	\$ 40,252,769	\$ 367,193	\$ 40,619,962
<b>Depreciación:</b>			
Edificio	<u>(21,668,089)</u>	<u>(5,415,995)</u>	<u>(27,084,084)</u>
Total depreciación acumulada	<u>(21,668,089)</u>	<u>(5,415,995)</u>	<u>(27,084,084)</u>
Inversión neta	<u>\$ 18,584,680</u>	<u>\$ (5,048,802)</u>	<u>\$ 13,535,878</u>

#### b. *Pasivo por arrendamiento*

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	<u>(6,381,153)</u>
Saldo del Pasivo por Arrendamiento 31 de diciembre del 2024	18,602,873
Ajustes	1,574,100
Intereses pagados por arrendamiento	(1,253,458)
Salida de efectivo por pagos de arrendamiento	<u>(7,212,986)</u>
Saldo del Pasivo por Arrendamiento 31 de diciembre del 2025	<u>\$ 11,710,529</u>
Pasivo por Arrendamiento a corto plazo	<u>\$ 9,447,581</u>
Pasivo por Arrendamiento a largo plazo	<u>\$ 2,262,948</u>
Análisis de vencimientos	
1 año	\$ 9,447,581
2 año	<u>2,262,948</u>
	<u>\$ 11,710,529</u>



#### 14. Operaciones y saldos con partes relacionadas

Las operaciones con partes relacionadas fueron como sigue:

	2025	2024	2023
Comisión por asesoría (1)	<u>\$ 740,511,572</u>	<u>\$ 696,239,087</u>	<u>\$ 675,079,374</u>
Comisión por servicios de representación (2)	<u>\$ 147,605,637</u>	<u>\$ 134,813,039</u>	<u>\$ 121,860,142</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:

	2025	2024	2023
Por pagar:			
DSD2, S.C.	\$ 16,046,714	\$ 15,371,490	\$ 13,235,393
DSD1, S.C.	225,288,223	208,318,185	198,357,579
Constructora El Toreo, S.A. de C.V.	1,330,021	1,396,006	1,200,038
Ad Space & Comm Skills, S.C.	<u>3,009,957</u>	<u>1,743,205</u>	<u>2,910,679</u>
	<u>\$ 245,674,915</u>	<u>\$ 226,828,886</u>	<u>\$ 215,703,689</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 2025	Patrimonio al 31 de diciembre de 2024	Patrimonio al 31 de diciembre de 2023
<u>\$ 38,205,403,697</u>	<u>\$ 38,910,317,320</u>	<u>\$ 39,408,412,581</u>

- b. En sesiones del Comité Técnico celebradas durante 2025, 2024 y 2023, se decidió llevar a cabo incrementos al patrimonio por capitalización de pagos por comisión de asesoría por \$508,117,562, \$481,361,098 y \$619,328,394 respectivamente.
- c. En sesiones del Comité Técnico celebradas durante 2025, 2024 y 2023, se decidió llevar a cabo reembolsos de patrimonio y distribución de dividendos a los tenedores de los CBFIs. El detalle es como sigue:



2025				
Fecha de sesión del Comité Técnico	Reembolso de patrimonio aprobado	Distribución de dividendos aprobados	Total de distribuciones a tenedores de CFBI's	Distribución por certificado económico
20-febrero-2025	\$ 275,242,921	\$ 439,500,364	\$ 714,743,285	0.45
24-abril-2025	334,132,911	383,357,025	717,489,936	0.45
25-julio-2025	285,929,699	433,859,449	719,789,148	0.45
23-octubre-2025	<u>317,725,654</u>	<u>404,107,511</u>	<u>721,833,165</u>	0.45
Total	<u>\$ 1,213,031,185</u>	<u>\$ 1,660,824,349</u>	<u>\$ 2,873,855,534</u>	

2024				
Fecha de sesión del Comité Técnico	Reembolso de patrimonio aprobado	Distribución de dividendos aprobados	Total de distribuciones a tenedores de CFBI's	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 de distribuciones a tenedores de CFBI's	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>	

- d. Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 existen 1,642,383,510 y 1,642,383,510, 1,642,383,510 CBFI's emitidos, respectivamente, los cuales están distribuidos de la siguiente manera:

CBFI's								
Con derecho económico			CBFI's en circulación			CBFI's emitidos		
2025	2024	2023	2025	2024	2023	2025	2024	2023
<u>1,608,825,422</u>	<u>1,588,318,411</u>	<u>1,564,696,751</u>	<u>1,608,825,422</u>	<u>1,588,318,411</u>	<u>1,564,696,751</u>	<u>1,642,383,510</u>	<u>1,642,383,510</u>	<u>1,642,383,510</u>

- e. La utilidad neta consolidada por CBFI básica se calculó dividiendo la utilidad neta del año consolidada del período entre el promedio ponderado de CBFI's con derechos económicos y la utilidad neta del año consolidada por CBFI's diluida considera los eventos dilutivos como si los mismos hubieran ocurrido a partir de la emisión de los CBFI's con dichas características. Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 la utilidad neta del año consolidada por CBFI básica asciende a \$3.1440, \$2.6620 y \$2.1289, 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 2025 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 negocios conjuntos

a. El Fideicomiso mantiene la siguiente participación en inversión en negocio conjunto:

Entidad:	% de Participación 2025	Al 31 de diciembre de: 2025
Fideicomiso Irrevocable de Administración con derecho de reversión Número 9589/2026	50%	\$ 556,778,770
Entidad:	% de Participación 2025	Al 31 de diciembre de: 2025
Fideicomiso Irrevocable de Administración con derecho de reversión Número 8714/2025	50%	\$ 723,602,488

b. La inversión antes mencionada incluye método de participación tal y como se detalla a continuación:

Entidad:	% de Participación 2025	Al 31 de diciembre de: 2025
Fideicomiso Irrevocable de Administración con derecho de reversión Número 9589/2026	50%	\$ 1,438,431
Entidad:	% de Participación 2025	Al 31 de diciembre de: 2025
Fideicomiso Irrevocable de Administración con derecho de reversión Número 8714/2025	50%	\$ (921,872)

Fibra Danhos en co-participación con otro Fideicomitente, invertirán en el Fideicomiso Revocable de Administración con Derecho a Reversión Número F9589/2026 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.

Fibra Danhos en co-inversión del 50% el Fideicomiso Revocable de Administración con Derecho a Reversión Número F8714/2025 de Inversión, para la construcción de naves industriales, en el Estado de México dentro del corredor CTT.



## 18. Rentas futuras

El monto anualizado de rentas futuras mínimas que serán recibidas por vencimiento, de conformidad con los contratos vigentes al 31 de diciembre de 2025, con plazos remanentes que fluctúan entre uno y diez años, es como sigue:

Año	Comercial	Oficinas	Industrial	Total
2026	\$ 1,064,447,229	\$ 227,257,663	\$ -	\$ 1,291,704,892
2027	704,477,061	200,782,868	-	905,259,929
2028	566,636,239	145,264,106	-	711,900,345
2029	345,529,863	84,262,580	-	429,792,443
2030	179,520,561	284,434,535	-	463,955,096
2031 y años posteriores	<u>268,285,354</u>	<u>410,016,872</u>	<u>717,815,017</u>	<u>1,396,117,243</u>
	<u>\$ 3,128,896,307</u>	<u>\$ 1,352,018,624</u>	<u>\$ 717,815,017</u>	<u>\$ 5,198,729,948</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 91.5%. (no auditado).

## 19. Juicios y litigios

Al 31 de diciembre 2025, 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 23 de febrero del 2026 se aprobó efectuar distribuciones en efectivo a los Tenedores por un monto total de \$723,971,440 de los cuales \$477,449,531 corresponden al 100% (cien por ciento) del resultado fiscal y \$246,521,909 corresponden a una devolución de capital.

Con fecha 29 de enero del 2026 el Fideicomiso 5271 Invex Nizuc cambio su razón social al Fideicomiso 9589/2026 GFM.

## 21. Aprobación de los estados financieros consolidados

Los estados financieros consolidados fueron autorizados para su emisión el 20 de marzo de 2026, 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.

\* \* \* \* \*

