



Danhos Industrial EdoMex III

**Información Operativa y Financiera Suplementaria
Segundo Trimestre 2026
Fibra Danhos**



Tabla de contenido

Mensaje de nuestro Director General	4
Resumen de la evolución financiera de Fibra Danhos	5
Resumen ejecutivo	7
1. Información financiera de Fibra Danhos	8
2. Distribución correspondiente al segundo trimestre de 2026 y conciliación de CBFIs	10
3. Resultados	11
4. Indicadores operativos	14
5. Portafolio, Plan de Crecimiento e Inmuebles en Remodelación	17
6. Estrategia ASG	20
7. Glosario	21

Límite de responsabilidad

Este reporte puede contener ciertas declaraciones a futuro que pueden implicar ciertos riesgos e incertidumbre. Términos tales como "estimamos", "proyectamos", "planeamos", "creemos", "esperamos", "anticipamos", "trataremos", y otras expresiones similares podrían ser interpretadas como previsiones o estimadas. Fibra Danhos advierte a los lectores que las declaraciones y estimados contenidas en este documento, o realizadas por el equipo directivo de Fibra Danhos implican riesgos e incertidumbres que podrían cambiar en función de varios factores que están fuera del control de Fibra Danhos. Cualquier expectativa futura refleja los juicios de valor de Fibra Danhos a la fecha del presente documento. Fibra Danhos se reserva el derecho o la obligación de actualizar la información contenida en el reporte o derivada del mismo. El desempeño pasado o presente no es un indicador del desempeño futuro.

Fibra Danhos

Somos un fideicomiso mexicano constituido principalmente para desarrollar, ser propietario de, arrendar, operar y adquirir activos inmobiliarios icónicos y de calidad premier en México. Nuestro objetivo es proporcionar rendimientos atractivos ajustados por riesgo para los Tenedores de nuestros CBFIs a largo plazo, a través de distribuciones de efectivo estables y la apreciación de nuestras propiedades. Buscaremos mantener y hacer crecer un portafolio de propiedades de alta calidad, a través de nuestras incomparables capacidades de desarrollo, y de la adquisición selectiva de inmuebles icónicos y de calidad premier. Consideramos que un inmueble es icónico si tiene la capacidad única de transformar los alrededores en los que se ubica y consideramos que un inmueble es de calidad premier si se encuentra en ubicaciones destacadas, ha sido desarrollado con los estándares más altos de construcción y diseño, se compone de arrendatarios de alta calidad, reporta altas tasas de ocupación y, en el caso de propiedades comerciales, reporta un alto volumen de visitantes.

Contacto Relación con Inversionistas

Rodrigo Martínez Chávez

Oficina: +52 (55) 5284 0030 ext.1120
Email: investor@fibradanhos.com.mx

Resultados

Los resultados trimestrales de los siguientes trimestres serán publicados en las siguientes fechas:

Reporte

Tercer trimestre, 2026
Cuarto trimestre, 2026
Primer trimestre, 2027
Segundo trimestre, 2027

Fecha

Tentativamente, jueves 22 de octubre de 2026
Tentativamente, jueves 25 de febrero de 2027
Tentativamente, lunes 26 de abril de 2027
Tentativamente, jueves 29 de julio de 2027

Información de llamada para inversionistas

Número telefónico: +1 (877) 550 1707 desde E.U.A.
+1 (848) 488 9020 fuera de E.U.A.
Fecha: miércoles 22 de julio, 2026
Hora: 10:00 am hora CDMX/12:00 pm EDT
ID: DANHOS

Información Bursátil

Clave de Pizarra: DANHOS13

	<u>2T26</u>	<u>1T26</u>	<u>4T25</u>	<u>3T25</u>	<u>2T25</u>
Precio de cierre (alto)	28.95	28.72	30.52	30.07	28.17
Precio de cierre (bajo)	26.98	25.09	27.41	24.03	22.13
Precio de cierre (promedio)	27.84	27.19	28.64	25.86	23.95
Precio de cierre (último día)	28.71	28.48	28.06	28.20	24.53
Volumen promedio diario (CBFIs)	332,386	1,450,213	281,664	923,575	877,095
CBFIs emitidos	1,642,383,510	1,642,383,510	1,642,383,510	1,642,383,510	1,642,383,510
CBFIs en circulación	1,618,795,557	1,613,874,699	1,608,825,422	1,604,073,701	1,599,531,439
CBFIs con derechos económicos	1,618,795,557	1,613,874,699	1,608,825,422	1,604,073,701	1,599,531,439
Capitalización de mercado (millones de pesos)	46,475.62	45,963.15	45,143.64	45,234.88	39,236.51

Cobertura de Analistas

Compañía:

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

Analista:

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

Correo:

hruiza@actinver.com.mx
pablo.monsivais@barclays.com
carlos.peyrelongue@baml.com / alan.macias@bofa.com
f.chavez@bbva.com
rodolfo.ramos@bradescobbi.com
gordon.lee@btgpactual.com
jorel.guilloty@gs.com
adrian.huerta@jpmorgan.com
enrico.trotta@itaubba.com
alejandra.obregon@morganstanley.com
bernardo.malpica@santanderam.com



Mensaje de nuestro Director General

“Estimados Inversionistas,

Me es grato compartir los resultados para este segundo trimestre de 2026. Nuestro portafolio se consolida en la categoría premium dentro de sectores de alto valor agregado y continúa mostrando resultados sólidos a nivel operativo y financiero. El sector comercial mantiene altos niveles de ocupación, impulsado por el consumo interno, el sector industrial se ha visto beneficiado por los requerimientos logísticos para atender el mercado de la zona conurbada de la Ciudad de México, mientras que el sector de oficinas mantiene una tendencia positiva que se refleja en una mejora constante de nuestros niveles de ocupación.

Continuamos avanzando en la ejecución de nuestro plan de desarrollo. Durante el trimestre concluimos y entregamos la Nave 2 de Danhos Industrial Palomas, ya parcialmente arrendada y con gran interés comercial por el espacio disponible. Asimismo, la construcción de la primera fase de la Nave 3 de Palomas y de las dos primeras naves de EdoMex III continúa conforme al programa, con entregas previstas para el cuarto trimestre del año. Adicionalmente, iniciamos la construcción de una tercera nave en EdoMex III. Por su parte, Parque Oaxaca muestra avances significativos en su etapa de construcción; hemos iniciado su fase de comercialización y contamos ya con cartas de intención de posibles arrendatarios. Finalmente, The Ritz-Carlton, Cancún, Punta Nizuc continúa su construcción conforme al programa.

El pasado 8 de junio llevamos a cabo con éxito la colocación de dos CEBURES Vinculados a la Sostenibilidad (SLB) en el mercado local, por un monto conjunto de \$2,100 millones de pesos. Identificamos un enorme interés del mercado de deuda por el riesgo de Fibra Danhos, lo que nos permitió reducir significativamente el margen financiero de las nuevas emisiones. Los recursos obtenidos, junto con líneas de crédito bilaterales, fueron destinados a la liquidación anticipada del bono DANHOS16, fortaleciendo nuestro perfil de vencimientos y preservando la flexibilidad financiera necesaria para continuar ejecutando nuestra estrategia de crecimiento.

Al cierre del segundo trimestre de 2026, los ingresos totales y el Ingreso Neto Operativo ascendieron a \$2,050.5 y \$1,600.1 millones de pesos, respectivamente, lo que representa incrementos de 9.4% y 8.5% en comparación con el mismo periodo del año anterior. Por su parte, el AFFO ascendió a \$1,211.8 millones de pesos, un incremento de 8.5% respecto al segundo trimestre de 2025, equivalente a \$0.75 por CBFÍ con derechos económicos. En línea con nuestra estrategia, nuestro Comité Técnico aprobó mantener una distribución de \$0.45 por CBFÍ, que nos permite ofrecer un rendimiento por dividendo atractivo y, al mismo tiempo, continuar reinvertiendo en nuestro portafolio de desarrollo para potenciar la generación de valor y el crecimiento sostenible de Fibra Danhos.

Mantenemos una visión optimista de largo plazo para México y continuamos trabajando con la disciplina que siempre nos ha caracterizado para capitalizar las oportunidades que se presenten. Quiero expresar mi más sincero agradecimiento a nuestros colaboradores por su invaluable apoyo y compromiso, así como a nuestros inversionistas por la confianza que continúan depositando en Fibra Danhos.

Salvador Daniel Kabbaz Zaga
Director General, Fibra Danhos



Resumen de la Evolución Financiera y Operativa de Fibra Danhos

La información financiera de Fibra Danhos por los tres meses y seis meses terminados el 30 de junio de 2026 y 2025 se deriva de nuestros estados financieros consolidados. Nuestros estados financieros fueron preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (o "IFRS"), emitidos por el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad. Las cifras están expresadas en pesos mexicanos y pueden variar por redondeo.

Indicadores Financieros	Por los tres meses terminados el			Por los seis meses terminados el		
	30 de junio 2026	30 de junio 2025	Cambio % / Pbs	30 de junio 2026	30 de junio 2025	Cambio % / Pbs
Ingresos Totales	2,050,501,038	1,873,622,351	9.4%	3,972,219,650	3,629,530,892	9.4%
Ingreso Neto Operativo	1,600,100,185	1,474,964,178	8.5%	3,122,696,206	2,858,009,371	9.3%
EBITDA	1,357,571,041	1,245,104,132	9.0%	2,650,202,269	2,407,221,478	10.1%
Utilidad neta Consolidada	1,638,259,258	1,045,886,330	56.6%	2,897,880,507	2,233,029,544	29.8%
Participación en Utilidad Neta no controladora	81,965,692	83,994,731	(2.4%)	151,553,995	174,163,347	(13.0%)
Utilidad neta	1,556,293,567	961,891,599	61.8%	2,746,326,512	2,058,866,196	33.4%
FFO	1,038,869,415	985,595,744	5.4%	2,053,311,662	1,894,220,111	8.4%
FFO AMEFIBRA	1,177,272,127	1,114,471,320	5.6%	2,327,459,814	2,150,544,433	8.2%
AFFO	1,211,786,146	1,116,851,999	8.5%	2,440,379,263	2,178,758,106	12.0%
Distribución a tenedores de CBFIs	728,458,001	719,789,148	1.2%	1,454,701,615	1,437,279,084	1.2%
CBFIs con derechos económicos (DE)	1,618,795,557	1,599,531,439	1.2%	1,616,335,128	1,596,976,760	1.2%
AFFO por CBFI con DE	0.7486	0.6982	7.2%	1.5098	1.3643	10.7%
NOI (exc. CU) por CBFI con DE	0.9463	0.8772	7.9%	1.8438	1.7024	8.3%
Contraprestación Única por CBFI con DE	0.0251	0.0451	(44.3%)	0.0516	0.0941	(45.1%)
Distribución por CBFI con DE	0.4500	0.4500	0.0%	0.9000	0.9000	0.0%
AFFO no distribuido por CBFI con DE	0.2986	0.2482	20.3%	0.6098	0.4643	31.3%
Porcentaje de AFFO distribuido	60.1%	64.4%	(433)	59.6%	66.0%	(636)

Cifras Relevantes Balance General	30 de junio 2026	30 de junio 2025	Cambio % / Pbs
Efectivo, equivalentes de efectivo ¹	491,820,988	392,960,076	25.2%
Impuestos por recuperar	71,978,986	148,431,603	(51.5%)
Propiedades de inversión	81,087,497,106	75,260,762,909	7.7%
Total Activo	82,614,285,974	76,814,246,987	7.6%
Total Deuda	11,600,000,000	9,850,000,000	17.8%
Total Pasivo	14,289,456,246	12,136,627,223	17.7%
Total Patrimonio	68,324,829,727	64,677,619,764	5.6%
Nivel de endeudamiento (total deuda/total activo)	14.0%	12.8%	122

* La posición de efectivo y equivalentes al 30 de junio de 2026, por \$491.8 millones de pesos, incluye \$81.5 millones correspondientes al Fideicomiso Invex 3382 (Parque Tepeyac) y \$74.9 millones del Fideicomiso 8929/2025 (Parque Oaxaca), los cuales se consolidan en la información financiera de Fibra Danhos.



Fibra Danhos

Por los tres meses terminados el

Indicadores Operativos	30 de junio de 2026	30 de junio de 2025	Cambio % / Pbs
Área Rentable Bruta (000' m ²)	1,311.6	1,191.3	10.1%
Área Rentable Bruta Ajustada Fibra Danhos (000' m ²) ¹	1,266.9	1,146.6	10.5%
Porcentaje de Participación en ARB Fibra Danhos	96.6%	96.2%	34
Tasa de Ocupación – Propiedades Totales ¹	89.2%	90.7%	(146)
Tasa de Ocupación – Mismas Propiedades ²	92.0%	88.6%	344
Renta Fija Promedio Mensual por m ² – Mismas Propiedades	510.6	499.1	2.3%
Costo de Ocupación	10.7%	11.0%	(29)
Tasa de Renovación	97.0%	98.1%	(106)
Afluencia - propiedades totales	31,981,762	32,723,561	(2.3%)
Cartera Vencida	0.62%	0.96%	(34)
Pérdida en Renta	0.57%	0.29%	28
Lease Spread (Portafolio en Operación)	4.6%	1.6%	301
Lease Spread (Portafolio Comercial)	6.7%	4.2%	247

¹ considera el 50% del ARB de Parque Tepeyac. ² No considera Danhos Industrial Palomas.

Fibra Danhos

Distribución	Generado	Fecha de Pago	Monto Total Ps.
Resultado Fiscal Distribuido (100%)	2T2026	13 de agosto de 2026	442,070,128.59
Reembolso de Capital	2T2026	13 de agosto de 2026	286,387,872.06
Importe Total distribuido (Resultado Fiscal + Reembolso de capital)			728,458,000.65

Fibra Danhos

Distribución	2T26
Fecha de declaración del dividendo	21 de julio de 2026
Fecha Ex-Derecho	12 de agosto de 2026
Fecha de Registro	12 de agosto de 2026
Fecha de pago del dividendo	13 de agosto de 2026

Resumen Ejecutivo

- Los ingresos totales y el Ingreso Neto Operativo (NOI) ascendieron a \$2,050.5 y \$1,600.1 millones de pesos, respectivamente, lo que representa incrementos de 9.4% y 8.5% en comparación con el segundo trimestre de 2025, impulsados principalmente por la contribución de los nuevos desarrollos industriales, así como las renovaciones e incrementos contractuales de renta.
- El AFFO alcanzó \$1,211.8 millones de pesos, un incremento de 8.5% respecto al segundo trimestre de 2025, equivalente a \$0.75 por CBFI con derechos económicos. El Comité Técnico aprobó mantener una distribución de \$0.45 por CBFI, manteniendo un equilibrio entre la distribución de efectivo a nuestros tenedores y la reinversión de recursos para continuar ejecutando nuestro portafolio de desarrollo.
- La ocupación del segmento de oficinas aumentó cerca de 370 puntos base respecto al mismo periodo del año anterior para ubicarse en 79.6%, impulsada por la consolidación del regreso a las oficinas, así como por una mayor preferencia de los arrendatarios por inmuebles de la más alta calidad y ubicaciones estratégicas. El portafolio comercial mantuvo niveles de ocupación de 94.6%, mientras que la variación en la ocupación del segmento industrial responde a la incorporación de la Nave 2 de Palomas a la superficie rentable del portafolio.
- El 8 de junio de 2026 realizamos la colocación de nuestro segundo y tercer Bono Vinculado a la Sostenibilidad (SLB) por un monto conjunto de \$2,100 millones de pesos, mediante dos emisiones a tasa fija con vencimientos a 5 y 6 años. Los recursos obtenidos fueron destinados al refinanciamiento anticipado de DANHOS16, extendiendo la vida promedio de nuestra deuda y fortaleciendo nuestro perfil de vencimientos. Nuestro LTV se ubicó en 14.0%.
- Durante el trimestre fuimos notificados de nuestra inclusión en el índice DJBIC MILA Pacific Alliance 2025, convirtiéndonos en una de las 16 compañías mexicanas que forman parte de este índice. Este reconocimiento fortalece nuestro posicionamiento como referente en materia ASG y refleja la solidez de nuestra estrategia de sostenibilidad.
- Mantenemos una sólida tasa de renovación de 97.0%, reafirmando la fortaleza de nuestro portafolio y brindando una alta visibilidad sobre nuestros flujos futuros.
- Nuestro portafolio de desarrollo continúa avanzando conforme al programa establecido. Durante el trimestre concluimos y entregamos la Nave 2 de Danhos Industrial Palomas, donde inició operaciones un inquilino de clase mundial con los primeros 20,264 m² arrendados. Asimismo, la primera fase de la Nave 3 de Palomas y las dos primeras naves de Danhos Industrial EdoMex III registran avances significativos, con entregas previstas para el cuarto trimestre de 2026. Adicionalmente, iniciamos la construcción de una tercera nave de aproximadamente 33,000 m² en EdoMex III, mientras que los proyectos de Parque Oaxaca y The Ritz-Carlton, Cancún, Punta Nizuc continúan en su fase de desarrollo conforme al programa previsto.

1. Información financiera de Fibra Danhos

1.1 Estado consolidado de posición financiera

Fibra Danhos			
Pesos	Al 30 de junio de 2026	Al 30 de junio de 2025	
Activo circulante			
Efectivo, equivalentes de efectivo ¹	491,820,988	392,960,076	
Rentas por cobrar y otras	459,024,264	433,693,705	
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	5,312,004	3,606,807	
Impuestos por recuperar	71,978,986	148,431,603	
Pagos anticipados	258,270,451	328,973,021	
Total de activo circulante	1,286,406,692	1,307,665,212	
Activo no circulante			
Propiedades de inversión	79,218,064,572	74,780,260,357	
Inversiones en Negocios Conjuntos	1,869,432,535	480,502,552	
Cuentas por cobrar a largo plazo	171,956,774	184,919,002	
Activos por derechos de uso	5,668,399	10,827,881	
Otros activos	21,731,425	19,454,413	
Maquinaria y equipo	20,731,328	14,019,422	
Impuesto sobre la renta diferido de subsidiaria	20,294,249	16,598,148	
Total de activo no circulante	81,327,879,281	75,506,581,775	
Total de activo	82,614,285,974	76,814,246,987	
Pasivo circulante			
Cuentas por pagar y gastos acumulados	426,967,765	462,282,457	
Rentas cobradas por anticipado	65,866,350	34,697,415	
Cuentas por pagar a partes relacionadas	247,508,900	255,634,484	
Impuestos por pagar	40,972,865	44,371,792	
Contraprestación única, neto	231,156,978	261,068,245	
Pasivo financiero a corto plazo	3,450,000,000	500,000,000	
Intereses por pagar del pasivo financiero	128,855,598	104,520,532	
Arrendamiento Derecho de Uso a corto plazo	7,753,341	3,072,208	
Total de pasivo circulante	4,599,081,797	1,665,647,133	
Pasivo no circulante			
Depósitos de los arrendatarios	546,997,289	515,140,316	
Contraprestación única, neto	461,898,943	577,316,341	
Obligaciones laborales	43,228,772	34,867,201	
Pasivo financiero a largo plazo	8,121,400,224	9,332,242,575	
Acreedores a largo plazo	8,299,226	-	
Pasivo por arrendamiento a largo plazo	-	11,413,657	
Cuentas por pagar a partes relacionadas a largo plazo	508,549,993	-	
Total de pasivo no circulante	9,690,374,449	10,470,980,090	
Total de pasivo	14,289,456,246	12,136,627,223	
Patrimonio			
Aportaciones de los fideicomitentes	37,878,136,881	38,552,745,485	
Utilidades Retenidas	27,648,838,694	23,620,615,182	
Otras partidas integrales	7,439,184	9,526,912	
Programa recompra de CBFIs	(168,090,485)	(168,090,485)	
Participación no controladora	2,958,505,453	2,662,822,670	
Total de patrimonio	68,324,829,727	64,677,619,764	
Total de pasivo y patrimonio	82,614,285,974	76,814,246,987	

¹ La posición de efectivo y equivalentes al 30 de junio de 2026, por \$491.8 millones de pesos, incluye \$81.5 millones correspondientes al Fideicomiso Invex 3382 (Parque Tepeyac) y \$74.9 millones del Fideicomiso 8929/2025 (Parque Oaxaca), los cuales se consolidan en la información financiera de Fibra Danhos.

1.2 Estado consolidado de utilidades integrales

Fibra Danhos Pesos	Por los tres meses terminados el			Por los seis meses terminados el		
	30 de junio de 2026	30 de junio de 2025	Var. %	30 de junio de 2026	30 de junio de 2025	Var. %
Renta Fija	1,306,871,885	1,209,685,625	8.0%	2,584,377,842	2,393,621,655	8.0%
Renta Variable	138,642,098	117,453,053	18.0%	245,706,124	212,544,945	15.6%
Contraprestación Única	68,180,315	71,795,451	(5.0%)	142,492,208	139,342,590	2.3%
Estacionamientos	202,253,340	171,320,213	18.1%	361,068,523	306,017,890	18.0%
Mantenimiento, operación, publicidad y otros	334,553,401	303,368,009	10.3%	638,574,952	578,003,812	10.5%
Ingreso total operativo	2,050,501,038	1,873,622,351	9.4%	3,972,219,650	3,629,530,892	9.4%
Gastos de mantenimiento, operación, publicidad y otros	327,517,050	284,601,665	15.1%	610,171,236	549,545,459	11.0%
Comisión por Servicios de Representación	40,615,497	36,211,584	12.2%	78,251,005	72,687,777	7.7%
Impuesto Predial	69,885,607	56,985,273	22.6%	131,272,989	114,214,191	14.9%
Seguros	12,382,698	20,859,651	(40.6%)	29,828,213	35,074,094	(15.0%)
Comisión por Asesoría	195,768,608	182,173,681	7.5%	387,741,113	362,309,035	7.0%
Gastos de Administración	46,760,537	47,686,365	(1.9%)	84,752,824	88,478,858	(4.2%)
Gasto total operativo	692,929,997	628,518,220	10.2%	1,322,017,381	1,222,309,415	8.2%
Ingresos por productos financieros	13,623,503	13,852,627	(1.7%)	26,508,714	32,580,837	(18.6%)
Gastos por interés	254,422,535	195,665,458	30.0%	484,448,658	377,437,997	28.4%
Ganancia cambiaria – neta	(1,773,666)	(12,462,981)	(85.8%)	(4,126,950)	(15,907,045)	(74.1%)
Ajustes al valor razonable de Propiedades de Inv.	525,527,917	(4,249,125)	NA	712,791,187	187,526,118	280.1%
Participación en resultados en negocios conjuntos	2,267,002	692,865	227.2%	3,046,055	953,848	219.3%
Utilidad neta consolidada	1,638,259,258	1,045,886,330	56.6%	2,897,880,507	2,233,029,544	29.8%

1.3 Estado consolidado de flujos de efectivo

Fibra Danhos Pesos	Por los tres meses terminados el			Por los seis meses terminados el		
	30 de junio de 2026	30 de junio de 2025	Var. %	30 de junio de 2026	30 de junio de 2025	Var. %
Utilidad neta consolidada	1,638,259,258	1,045,886,330	56.6%	2,897,880,507	2,233,029,544	29.8%
Ajustes a la utilidad	(144,033,448)	427,880,671	(133.7%)	26,631,817	402,580,727	(93.4%)
Cambios en el capital de trabajo	26,819,631	(51,507,016)	(152.1%)	99,349,213	242,664,444	(59.1%)
Flujo de efectivo actividades de operación	1,521,045,441	1,422,259,985	6.9%	3,023,861,538	2,878,274,715	5.1%
Propiedades de inversión	(598,493,675)	(735,111,571)	(18.6%)	(1,197,248,458)	(1,295,313,016)	(7.6%)
Adquisición de maquinaria y equipo	(10,437,126)	28,200	NA	(12,217,416)	28,200	NA
Pago por inversión en negocio conjunto	(336,134,744)	(59,080,882)	468.9%	(592,097,332)	(134,081,460)	341.6%
Intereses recibidos	13,623,503	13,852,627	(1.7%)	26,508,714	32,580,837	(18.6%)
Flujo de efectivo actividades de inversión	(931,442,042)	(780,311,627)	19.4%	(1,775,054,492)	(1,396,785,439)	27.1%
Arrendamiento Derecho de Uso	(1,998,051)	(2,372,374)	(15.8%)	(3,957,188)	(4,117,008)	(3.9%)
Intereses pagados del pasivo financiero e intereses capitalizados	(192,039)	(440,867)	(56.4%)	(422,992)	(806,164)	(47.5%)
Reembolso de patrimonio	(351,060,450)	(334,132,911)	5.1%	(597,582,359)	(609,375,832)	(1.9%)
Distribución de dividendos	(375,183,165)	(383,357,025)	(2.1%)	(852,632,696)	(822,857,389)	3.6%
Préstamos obtenidos de terceros	4,000,000,000	500,000,000	700.0%	4,950,000,000	500,000,000	890.0%
Pago de deuda	(3,400,000,000)	-	NA	(4,200,000,000)	-	NA
Aportaciones de la participación no controladora en Oaxaca	55,863,894	-	NA	80,567,390	-	NA
Disminución de la participación no controladora en Tepeyac	(65,413,120)	(92,243,076)	(29.1%)	(130,445,844)	(205,538,488)	(36.5%)
Disminución de Patrimonio	(1,746,879)	-	NA	(1,746,879)	-	NA
Intereses pagados por arrendamiento financiero	(284,361,749)	(265,269,002)	7.2%	(474,105,159)	(436,523,098)	8.6%
Gastos pagados por emisión de pasivo financiero	(18,469,005)	-	NA	(18,469,005)	-	NA
Flujo de efectivo actividades de financiamiento	(442,560,564)	(577,815,255)	(23.4%)	(1,248,794,731)	(1,579,217,978)	(20.9%)
(Disminución) aumento de efectivo en el periodo	147,042,836	64,104,904	129.4%	12,314	(97,756,902)	NA
Efectivo al inicio del periodo	344,778,151	328,826,970	4.9%	491,808,673	490,688,777	0.2%
Efectivo al final del periodo	491,820,987	392,931,875	25.2%	491,820,987	392,931,875	25.2%

2. Distribución correspondiente al segundo trimestre de 2026 y conciliación de CBFIs

Nuestro Comité Técnico autorizó una distribución de 0.45 pesos por CBFi con derechos económicos equivalente a 728.5 millones de pesos. El resultado fiscal del segundo trimestre alcanzó 442.1 millones de pesos y el reembolso de capital fue de 286.4 millones.

Por CBFi con derechos económicos		2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Cambio %
1T	AFFO	0.49	0.51	0.56	0.59	0.60	0.60	0.65	0.42	0.57	0.61	0.60	0.67	0.76	13.4%
	Distribución	0.44	0.48	0.52	0.56	0.58	0.61	0.00	0.40	0.58	0.60	0.45	0.45	0.45	0.0%
2T	AFFO	0.47	0.58	0.62	0.61	0.66	0.70	0.39	0.53	0.65	0.62	0.68	0.70	0.75	7.2%
	Distribución	0.44	0.49	0.53	0.57	0.60	0.61	0.00	0.50	0.60	0.60	0.45	0.45	0.45	0.0%
3T	AFFO	0.59	0.52	0.64	0.66	0.67	0.70	0.47	0.59	0.64	0.62	0.65	0.69		
	Distribución	0.45	0.50	0.54	0.57	0.61	0.62	0.40	0.52	0.60	0.45	0.45	0.45		
4T	AFFO	0.46	0.55	0.66	0.66	0.75	0.75	0.56	0.67	0.66	0.70	0.75	0.80		
	Distribución	0.45	0.51	0.54	0.58	0.61	0.63	0.60	0.58	0.62	0.45	0.45	0.45		
Total	AFFO	2.00	2.16	2.48	2.52	2.68	2.75	2.07	2.20	2.52	2.55	2.67	2.85		
	Distribución	1.78	1.98	2.13	2.28	2.40	2.47	1.00	2.00	2.40	2.10	1.80	1.80		

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

Conciliación CBFIs	30 de junio de 2026	31 de marzo de 2026	Cambio
CBFIs emitidos	1,642,383,510	1,642,383,510	
CBFIs con derechos económicos	1,618,795,557	1,613,874,699	4,920,858
CBFIs Portafolio en Operación Inicial	604,372,398	604,372,398	
CBFIs Oferta Pública Inicial (sin opción de sobreasignación)	200,000,000	200,000,000	
CBFIs opción de sobreasignación	9,802,520	9,802,520	
CBFIs con derechos económicos Toreo	280,522,499	280,522,499	
CBFIs con derechos económicos Virreyes	227,505,097	227,505,097	
CBFIs para adquisición de predios de Parque Puebla	14,712,490	14,712,490	
CBFIs pagados como contraprestación de asesoría	246,512,047	241,591,189	4,920,858
CBFIs con derechos económicos Vía Vallejo	43,847,482	43,847,482	
CBFIs Programa de Recompra	-8,478,976	-8,478,976	
CBFIs en tesorería	23,587,953	28,508,811	(4,920,858)
CBFIs emitidos no entregados para contraprestaciones futuras	13,587,953	18,508,811	(4,920,858)
CBFIs emitidos no entregados para futuros pagos	10,000,000	10,000,000	

3. Resultados

Fibra Danhos	Por los tres meses terminados el			Por los seis meses terminados el		
Pesos	30 de junio de 2026	30 de junio de 2025	Var. %	30 de junio de 2026	30 de junio de 2025	Var. %
Renta Fija	1,306,871,885	1,209,685,625	8.0%	2,584,377,842	2,393,621,655	8.0%
Renta variable	138,642,098	117,453,053	18.0%	245,706,124	212,544,945	15.6%
Contraprestación única	68,180,315	71,795,451	(5.0%)	142,492,208	139,342,590	2.3%
Estacionamientos	202,253,340	171,320,213	18.1%	361,068,523	306,017,890	18.0%
Mantenimiento, operación, publicidad y otros	334,553,401	303,368,009	10.3%	638,574,952	578,003,812	10.5%
Total ingresos operativos	2,050,501,038	1,873,622,351	9.4%	3,972,219,650	3,629,530,892	9.4%
Gastos de mantenimiento, operación, publicidad y otros	327,517,050	284,601,665	15.1%	610,171,236	549,545,459	11.0%
Comisión por Servicios de Representación	40,615,497	36,211,584	12.2%	78,251,005	72,687,777	7.7%
Impuesto predial	69,885,607	56,985,273	22.6%	131,272,989	114,214,191	14.9%
Seguros	12,382,698	20,859,651	(40.6%)	29,828,213	35,074,094	(15.0%)
Total gastos operativos	450,400,853	398,658,174	13.0%	849,523,444	771,521,521	10.1%
Ingreso neto operativo (inc. CU)	1,600,100,185	1,474,964,178	8.5%	3,122,696,206	2,858,009,371	9.3%
Margen neto operativo (inc. CU)	78.0%	78.7%	(69)	78.6%	78.7%	(13)
Ingreso neto operativo (exc. CU)	1,531,919,870	1,403,168,727	9.2%	2,980,203,998	2,718,666,781	9.6%
Margen neto operativo (exc. CU)	77.3%	77.9%	(60)	77.8%	77.9%	(8)
Comisión por Asesoría	195,768,608	182,173,681	7.5%	387,741,113	362,309,035	7.0%
Gastos de Administración	46,760,537	47,686,365	(1.9%)	84,752,824	88,478,858	(4.2%)
EBITDA (inc. CU)	1,357,571,041	1,245,104,132	9.03%	2,650,202,269	2,407,221,478	10.09%
Margen EBITDA (inc. CU)	66.2%	66.5%	(25)	66.7%	66.3%	40
EBITDA (exc. CU)	1,289,390,726	1,173,308,681	9.9%	2,507,710,061	2,267,878,888	10.6%
Margen EBITDA (exc. CU)	65.0%	65.1%	(7)	65.5%	65.0%	50
Ingresos por productos financieros	13,623,503	13,852,627	(1.7%)	26,508,714	32,580,837	(18.6%)
Gastos por interés	254,422,535	195,665,458	30.0%	484,448,658	377,437,997	28.4%
Ganancia cambiaria – neta	(1,773,666)	(12,462,981)	(85.8%)	(4,126,950)	(15,907,045)	(74.1%)
Ajustes al valor razonable de Propiedades de Inv.	525,527,917	(4,249,125)	NA	712,791,187	187,526,118	280.1%
Participación en resultados en negocios conjuntos	2,267,002	692,865	227.2%	3,046,055	953,848	219.3%
Utilidad neta consolidada	1,638,259,258	1,045,886,330	56.6%	2,897,880,507	2,233,029,544	29.8%
Ganancia cambiaria neta	(3,253,541)	(20,498,482)	(84.1%)	(14,147,060)	(17,622,073)	(19.7%)
Ajuste al valor razonable de las propiedades Neto	525,527,917	(4,249,125)	NA	712,791,187	187,526,118	280.1%
Estimación de cuenta incobrable	(2,583,222)	1,736,326	(248.8%)	(2,583,222)	(4,304,112)	(40.0%)
Participación no controladora	81,965,692	83,994,731	(2.4%)	151,553,995	174,163,347	(13.0%)
Participación en resultados en negocio conjunto	(2,267,002)	(692,865)	227.2%	(3,046,055)	(953,848)	219.3%
FFO	1,038,869,415	985,595,744	5.4%	2,053,311,662	1,894,220,111	8.4%
Gastos de Capital						
Contraprestación Única neta	(27,506,515)	404,065	NA	(59,083,109)	10,858,409	NA
Rentas anticipadas neto	3,667,836	(23,412,707)	NA	55,556,214	(39,464,532)	NA
Renta lineal neto	4,794,826	(4,306,829)	NA	10,023,812	(3,236,636)	NA
Predial y seguros por devengar neto	16,392,168	(5,670,617)	NA	44,482,672	23,446,710	89.7%
Comisión por asesoría y representación neto	175,568,417	164,242,344	6.9%	336,088,011	292,934,045	14.7%
AFFO	1,211,786,146	1,116,851,999	8.5%	2,440,379,263	2,178,758,106	12.0%

Ingreso Neto Operativo (Excluyendo C.U.)

Propiedad	2T26	2T25	Var %	6M26	6M25	Var %
Parque Alameda	9,134,687	11,670,062	-21.7%	17,197,861	23,900,320	-28.0%
Parque Delta	180,094,658	160,062,262	12.5%	336,176,022	309,089,016	8.8%
Parque Duraznos	21,658,217	19,251,626	12.5%	43,851,165	38,369,751	14.3%
Parque Esmeralda	39,055,965	45,678,552	-14.5%	78,456,973	91,386,600	-14.1%
Parque Lindavista	111,503,426	104,745,597	6.5%	217,138,974	206,054,564	5.4%
Reforma 222 (comercial)	51,774,107	46,069,666	12.4%	97,607,231	90,546,677	7.8%
Reforma 222 (oficinas)	19,967,817	17,229,385	15.9%	39,179,345	35,150,020	11.5%
Parque Tezontle	137,229,240	125,722,092	9.2%	267,435,256	244,910,689	9.2%
Toreo Hotel	19,341,233	18,449,503	4.8%	38,394,390	37,149,174	3.4%
Urbitec	4,896,768	1,219,922	301.4%	9,808,792	3,549,080	176.4%
Parque Vía Vallejo	77,323,913	76,176,602	1.5%	148,136,339	138,489,404	7.0%
Torre Virreyes	164,076,338	175,861,180	-6.7%	323,255,648	340,056,758	-4.9%
Toreo Centro Comercial	127,164,921	121,470,666	4.7%	248,690,590	240,206,713	3.5%
Parque Las Antenas	130,340,951	121,373,344	7.4%	248,599,378	231,034,669	7.6%
Parque Puebla	70,659,550	59,350,907	19.1%	134,634,184	117,172,999	14.9%
Puebla Hotel	7,715,763	7,705,608	0.1%	15,292,439	15,289,235	0.0%
Toreo Oficinas	107,511,746	108,543,705	-1.0%	212,110,940	207,216,849	2.4%
Parque Virreyes	10,420,382	9,096,615	14.6%	20,902,228	16,777,068	24.6%
Parque Tepeyac	127,865,731	113,889,406	12.3%	248,568,181	224,697,172	10.6%
Propiedades totales	1,417,735,414	1,343,566,701	5.5%	2,745,435,936	2,611,046,758	5.1%

Renta Fija + Renta Variable

Propiedad	2T26	2T25	Var %	6M26	6M25	Var %
Parque Alameda	11,726,866	14,191,800	-17.4%	23,719,083	29,216,246	-18.8%
Parque Delta	146,072,968	132,819,157	10.0%	278,923,985	260,311,666	7.2%
Parque Duraznos	20,855,904	19,199,978	8.6%	41,439,378	37,483,949	10.6%
Parque Esmeralda	42,488,264	48,630,974	-12.6%	84,976,528	97,261,948	-12.6%
Parque Lindavista	89,052,963	85,143,494	4.6%	175,544,923	169,394,420	3.6%
Reforma 222 (comercial)	45,714,361	41,715,952	9.6%	88,566,130	82,830,664	6.9%
Reforma 222 (oficinas)	21,688,572	20,602,597	5.3%	42,550,345	41,178,096	3.3%
Parque Tezontle	117,229,443	112,830,954	3.9%	232,006,316	221,962,655	4.5%
Toreo Hotel	19,521,649	18,883,550	3.4%	39,043,298	37,767,100	3.4%
Urbitec	6,875,095	3,466,625	98.3%	12,941,502	7,444,434	73.8%
Parque Vía Vallejo	83,132,801	78,270,384	6.2%	157,233,789	150,242,233	4.7%
Torre Virreyes	164,102,072	178,456,298	-8.0%	323,476,910	343,526,879	-5.8%
Toreo Centro Comercial	112,959,497	110,601,267	2.1%	222,861,743	219,812,009	1.4%
Parque Las Antenas	118,120,655	112,616,519	4.9%	227,574,231	216,392,284	5.2%
Parque Puebla	66,808,996	60,926,285	9.7%	127,587,088	118,351,753	7.8%
Puebla Hotel	7,584,165	7,584,165	0.0%	15,168,330	15,168,330	0.0%
Toreo Oficinas	114,420,400	107,465,246	6.5%	223,929,971	216,060,847	3.6%
Parque Virreyes	12,089,918	10,039,596	20.4%	23,585,893	19,265,447	22.4%
Parque Tepeyac	118,230,713	108,209,416	9.3%	235,865,979	218,201,206	8.1%
Propiedades totales	1,318,675,302	1,271,654,255	3.7%	2,576,995,422	2,501,872,165	3.0%

3.2 Deuda

Nuestro nivel de endeudamiento es de 14.0% (deuda total / activos totales). Los vencimientos de nuestra deuda están programados para junio de 2027 (DANHOS17), agosto de 2030 (DANHOS23L), junio de 2031 (DANHOS26L) y mayo de 2032 (DANHOS26-2L). Adicionalmente, contamos con dos líneas de crédito con BBVA México, ambas certificadas como verdes, lo que nos permite obtener ahorros en el margen financiero. La primera consiste en una línea de crédito a largo plazo, revolvente y garantizada, por un monto de hasta \$3,500 millones. La segunda es una línea de crédito a corto plazo por \$1,595 millones. Asimismo, contamos con una línea de crédito revolvente de largo plazo con Inbursa por un monto de hasta \$1,500 millones.

1. **DANHOS17:** 2,500,000,000.00 (dos mil quinientos millones 00/100 pesos mexicanos) en tasa fija nominal a 10 años, la cual se colocó con un cupón de 8.54% (Mbono 2027 + 169 pbs).
2. **DANHOS23L:** 2,500,000,000.00 (dos mil quinientos millones 00/100 pesos mexicanos) en tasa fija nominal a 7 años, la cual se colocó con un cupón de 10.67% (Mbono interpolado 2029-2031 + 145 pbs).
3. **DANHOS26L:** 1,050,000,000.00 (Mil cincuenta millones 00/100 pesos mexicanos) en tasa fija nominal a 5 años, la cual se colocó con un cupón de 9.74% (Mbono 2031 + 120 pbs).
4. **DANHOS26-2L:** 1,050,000,000.00 (Mil cincuenta millones 00/100 pesos mexicanos) en tasa fija nominal a 6 años, la cual se colocó con un cupón de 9.98% (Mbono 2032 + 125 pbs).
5. BBVA México Línea Corto Plazo: 950,000,000.00 (Novecientos cincuenta millones 00/100 pesos mexicanos) a tasa variable TIIEF + margen aplicable.
6. BBVA México Línea Largo Plazo: 2,050,000,000.00 (Dos mil cincuenta millones 00/100 pesos mexicanos) en tasa variable TIIE 28d + margen aplicable.
7. Inbursa Línea Largo Plazo: 1,500,000,000.00 (Mil quinientos millones 00/100 pesos mexicanos) en tasa fija.

Deuda	Institución / Emisión	Moneda	Tasa de Interés	Tasa/Spread	Emisión/ Disposición	Vencimiento	Plazo remanente (años)	Saldo Insoluto
Cebures	Local (DANHOS 17)	MXN	Fija	8.54%	10-jul-17	28-jun-27	1.00	2,500,000,000
Cebures	Local (DANHOS 23L)	MXN	Fija	10.67%	18-ago-23	9-ago-30	4.12	2,500,000,000
Cebures	Local (DANHOS 26L)	MXN	Fija	9.74%	8-jun-26	2-jun-31	4.94	1,050,000,000
Cebures	Local (DANHOS 26-2L)	MXN	Fija	9.98%	8-jun-26	31-may-32	5.94	1,050,000,000
Línea de crédito C.P.	BBVA México	MXN	Variable	TIIEF + margen aplicable	16-jun-26	21-jul.-26	0.06	950,000,000
Línea de crédito L.P.	BBVA México	MXN	Variable	TIIE28+margen aplicable	26-may-25	07-abr-29	2.78	2,050,000,000
Línea de crédito L.P.	Inbursa	MXN	Fija	9.74%	8-jun-26	2-jun-31	4.94	750,000,000
Línea de crédito L.P.	Inbursa	MXN	Fija	9.98%	8-jun-26	31-may-32	5.94	750,000,000
			Promedio	9.20%			Promedio	3.29
								11,600,000,000

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

Cumplimiento de <i>covenants</i> al 30 de junio de 2026	Fibra Danhos	Límite	Estatus
Nivel de endeudamiento (total deuda/total activo)	14.0%	50%	OK
Nivel de apalancamiento	1.21x	2.0x	OK
Deuda garantizada	0%	40%	OK
Cobertura del servicio de la deuda (AFFO)	4.54x	1.5x min	OK
Activos totales no gravados	687%	150%	OK

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

Nivel de endeudamiento (millones) al 30 de junio de 2026:

Nivel de endeudamiento	(millones de pesos)
Deuda bursátil + financiamientos	11,600
Activos totales	82,614
Nivel de endeudamiento (LTV)	14.0%

Financiamientos: Monto agregado correspondiente a cualquier crédito, préstamo o financiamiento por virtud del cual la emisora quede obligada a pagar, con cargo al patrimonio fideicomitado, el principal y, en su caso, los accesorios financieros de los recursos recibidos.

Deuda bursátil: Valor de los certificados bursátiles (deuda) en circulación emitidos por la emisora, con cargo al patrimonio fideicomitado.

Activos totales: Sumatoria de todos los rubros del activo que formen parte del estado consolidado de situación financiera de la emisora reconocidos conforme a IFRS.

Índice de cobertura de servicio de deuda ("ICDt") (en miles):

	Período	
Efectivo e inversiones en valores	Al 30 de junio 2026	491,820,988
Impuesto al valor agregado por recuperar	Σ siguientes 4 trimestres	33,447,068
Utilidad operativa estimada <u>después del pago de distribuciones</u>	Σ siguientes 4 trimestres	4,536,450,880
Líneas de crédito revolventes vigentes, irrevocables y no dispuestas	Al 30 de junio 2026	2,095,000,000
Subtotal 1		7,156,718,935
Amortizaciones de intereses derivadas de financiamientos	Σ siguientes 4 trimestres	1,067,405,000
Amortizaciones programadas de principal de financiamientos	Σ siguientes 4 trimestres	950,000,000
Gastos de capital recurrentes	Σ siguientes 4 trimestres	30,000,000
Gastos de desarrollo no discrecionales	Σ siguientes 4 trimestres	1,900,000,000
Subtotal 2		3,947,405,000
Índice de cobertura de servicio de deuda ("ICDt") (subtotal 1 / subtotal 2)		1.81

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

4.1 Diversificación de Arrendatarios

La siguiente tabla muestra la distribución del ARB por tipo de negocio (comercial) al 30 de junio de 2026:

Giro de negocio	Al 30 de junio 2026
Ropa y Calzado	30.3%
Entretenimiento	18.2%
Departamentales	16.7%
Alimentos	12.4%
Servicios	9.6%
Salud y Belleza	5.1%
Hogar y Decoración	2.1%
Especialidades	2.6%
Accesorios, Joyerías y Ópticas	1.6%
Electrónica y Comunicaciones	1.5%
Total	100%

Al 30 de junio de 2026, los diez arrendatarios más importantes en términos de Renta Fija representaron alrededor del 22.1% de nuestra Renta Fija y aproximadamente el 32.4% del ARB de nuestro Portafolio en Operación Actual. Ningún arrendatario individualmente representó más del 4.2% de la Renta Fija o más del 5.2% del ARB atribuible a nuestro Portafolio en Operación Actual.

Tipo de Arrendatario	ARB ocupada (m ²)	Porcentaje de ARB total ocupada	Renta base mensual	Porcentaje de renta base mensual total
Tienda departamental, moda y ropa	58,235	5.2%	12,903,805	3.0%
Moda y ropa	49,567	4.4%	9,431,633	2.2%
Entretenimiento	45,289	4.0%	3,625,919	0.8%
Tiendas departamentales, servicios financieros, telecom. y minorista especializado	39,932	3.5%	11,287,866	2.6%
Hotelería	37,408	3.3%	11,417,290	2.7%
Oficinas	34,826	3.1%	14,382,509	3.4%
Entretenimiento	34,704	3.1%	18,104,883	4.2%
Moda y ropa	22,478	2.0%	181,169	0.0%
Entretenimiento	22,417	2.0%	7,513,521	1.8%
Entretenimiento	21,565	1.9%	6,046,762	1.4%
Total	366,421	32.4%	94,895,358	22.1%

4.2. Vencimiento de Arrendamientos, Actividad de Arrendamiento y Lease Spread en nuestro Portafolio en Operación Actual

La siguiente tabla incluye información con respecto al vencimiento de los contratos de arrendamiento de nuestro Portafolio en Operación Actual al 30 de junio de 2026:

Año de Expiración de Contratos ⁽¹⁾	Número de Contratos que Expiran	m ² de Contratos que Expiran ⁽²⁾	% m ² de Contratos que Expiran	Renta Anualizada que Expira ⁽⁴⁾	% de Renta Fija de Contratos que Expiran	Renta Fija Mensual (Ps.) por m ²
2026	487	141,534	16.7%	\$838,359,982	18.3%	\$494
2027	531	148,229	17.4%	\$943,966,010	20.6%	\$531
2028	448	165,281	19.4%	\$857,853,379	18.7%	\$433
2029	230	99,224	11.7%	\$524,838,317	11.5%	\$441
2030	131	78,036	9.2%	\$497,698,528	10.9%	\$531
Posterior	129	216,930	25.5%	\$910,736,956	19.9%	\$350
Indefinido ⁽³⁾	10	670	0.1%	\$8,013,491	0.2%	\$997
Total ⁽⁵⁾	1,966	849,903	100%	\$4,581,466,663	100%	\$449

(1) Ciertos Contratos de Arrendamiento inician su vigencia en la fecha en que el espacio rentable es entregado, la cual podría no estar determinada en la fecha del presente reporte, y podría ser una fecha posterior a la fecha de firma del Contrato de Arrendamiento respectivo. Por lo tanto, ciertos Contratos de Arrendamiento pueden vencer en un año posterior al que se muestra.

(2) Se refiere al área rentable ocupada.

(3) Contratos que generan renta y que tienen fecha de vencimiento igual o anterior al 30 de junio de 2026.

(4) Renta anualizada significa la Renta Fija contractual mensual al 30 de junio de 2026 multiplicada por 12.

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

(6) No considera expiraciones correspondientes a Proyectos Industriales.

Al 30 de junio de 2026, el promedio ponderado por ARB de la vigencia remanente de los contratos de arrendamiento de los inmuebles en nuestro Portafolio en Operación Actual es de aproximadamente 4.5 años. El promedio ponderado de la vigencia remanente de los contratos de arrendamiento en las propiedades comerciales es de 2.8 años, mientras que para oficinas e industrial es de 4.5 y 8.2 años, respectivamente.

Año de Expiración de Contratos ⁽¹⁾	Número de Contratos que Expiran	m² de Contratos que Expiran ⁽²⁾	% m² de Contratos que Expiran	Renta Anualizada que Expira ⁽⁴⁾	% de Renta Fija de Contratos que Expiran	Renta Fija Mensual (Ps.) por m²
2026	473	122,973	19.2%	\$716,330,655	22.3%	\$485
2027	512	122,613	19.1%	\$748,266,651	23.3%	\$509
2028	427	141,296	22.0%	\$709,501,012	22.1%	\$418
2029	217	87,150	13.6%	\$434,830,084	13.6%	\$416
2030	101	36,900	5.8%	\$185,443,452	5.8%	\$419
Posterior	111	129,609	20.2%	\$404,553,182	12.6%	\$260
Indefinido ⁽³⁾	10	670	0.1%	\$8,013,491	0.2%	\$997
Comercial ⁽⁵⁾	1,851	641,211	100%	\$3,206,938,526	100%	\$417
2026	14	18,561	8.9%	\$122,029,327	8.9%	\$548
2027	19	25,616	12.3%	\$195,699,359	14.2%	\$637
2028	21	23,985	11.5%	\$148,352,367	10.8%	\$515
2029	13	12,074	5.8%	\$90,008,233	6.5%	\$621
2030	30	41,137	19.7%	\$312,255,076	22.7%	\$633
Posterior	18	87,320	41.8%	\$506,183,774	36.8%	\$483
Oficinas	115	208,693	100%	\$1,374,528,137	100%	\$549

(1) Ciertos Contratos de Arrendamiento inician su vigencia en la fecha en que el espacio rentable es entregado, la cual podría no estar determinada en la fecha del presente reporte, y podría ser una fecha posterior a la fecha de firma del Contrato de Arrendamiento respectivo. Por lo tanto, ciertos Contratos de Arrendamiento pueden vencer en un año posterior al que se muestra.

(2) Se refiere al área rentable ocupada.

(3) Contratos que generan renta y que tienen fecha de vencimiento igual o anterior al 30 de junio de 2026.

(4) Renta anualizada significa la Renta Fija contractual mensual al 30 de junio de 2026 multiplicada por 12.

El Lease Spread en el 2T26 fue de 4.6% para las propiedades de nuestro Portafolio en Operación Actual y de 6.7% para las propiedades comerciales y los componentes comerciales de las propiedades de uso mixto de nuestro Portafolio en Operación Actual. El Lease Spread del Portafolio en Operación Actual del 2T26 fue calculado sobre 31,746m². El Lease Spread de las Propiedades Comerciales del 2T26 fue calculado sobre 28,854m².

Lease Spread	1T23	2T23	3T23	4T23	1T24	2T24	3T24	4T24	1T25	2T25	3T25	4T25	1T26	2T26
Portafolio en Operación	7.1%	6.2%	5.1%	6.5%	6.4%	5.7%	4.6%	5.4%	7.3%	1.6%	6.9%	3.9%	4.3%	4.6%
Propiedades Comerciales y Usos Mixtos	6.8%	7.2%	5.2%	6.7%	7.0%	5.0%	7.0%	5.9%	10.2%	4.2%	7.3%	6.5%	7.4%	6.7%

5. Portafolio, Plan de Crecimiento e Inmuebles en Remodelación

5.1 Portafolio

Portafolio Fibra Danhos	Año de Apertura	Estado / Municipio	ARB	% de ARB	Ocupación	Cajones de Estacionamiento
Comercial						
1. Parque Alameda	2003	Cuauhtémoc, CDMX	15,825	1.3%	99.0%	302
2. Parque Delta	2005/2016 (expansión)	Benito Juárez, CDMX	73,162	5.8%	99.3%	2,880
3. Parque Duraznos		Miguel Hidalgo, CDMX	17,130	1.4%	97.1%	898
4. Parque Las Antenas	2000	Iztapalapa, CDMX	110,063	8.7%	92.7%	4,281
5. Parque Lindavista	2018	Gustavo A. Madero, CDMX	41,632	3.3%	99.2%	2,316
6.1 Reforma 222 (Comercial)	2006	Cuauhtémoc, CDMX	24,174	1.9%	99.6%	1,585
7.1 Parque Puebla	2007	Puebla, Puebla	71,457	5.7%	81.8%	3,222
7.2 Puebla (Hotel)	2017	Puebla, Puebla	9,596	0.8%	100.0%	70
8. Parque Tezontle	2019	Iztapalapa, CDMX	68,346	5.4%	98.1%	3,151
9.1 Toreo Parque Central (Comercial)	2007/2015 (expansión)	Naucalpan, Estado de México	92,562	7.3%	97.3%	3,406
9.2 Toreo (Hotel)		Naucalpan, Estado de México	17,297	1.4%	100.0%	400
10. Vía Vallejo	2016	Azcapotzalco, CDMX	84,328	6.7%	89.2%	4,499
15. Parque Tepeyac*	2016	Gustavo A. Madero, CDMX	44,766	3.5%	97.7%	1,780
Sub total Comercial	2022		670,338	53.0%	94.6%	28,790
Oficinas						
6.2 Reforma 222 (Oficinas)	2007	Cuauhtémoc, CDMX	20,327	1.6%	66.0%	288
9.3 Toreo Oficinas	2016/2017	Naucalpan, Estado de México	127,518	10.1%	67.4%	2,629
11. Parque Esmeralda		Tlalpan, CDMX	34,151	2.7%	100.0%	1,636
12. Torre Virreyes	2000	Miguel Hidalgo, CDMX	68,786	5.4%	99.9%	2,285
13. Urbitec	2015	Miguel Hidalgo, CDMX	12,879	1.0%	50.4%	316
14. Parque Virreyes	2009	Miguel Hidalgo, CDMX	7,783	0.6%	95.3%	251
Sub total Oficinas	1989		271,443	21.4%	79.6%	7,405
Industrial						
16 Parque Industrial Danhos Cuautitlán 1	2024/2025	Cuautitlán, Estado de México	207,482	16.4%	100.0%	NA
18.1 Danhos Industrial Palomas (Nave 1)	2025	Cuautitlán, Estado de México	52,182	4.1%	100.0%	NA
18.3 Danhos Industrial Palomas (Nave 2)	2026	Cuautitlán, Estado de México	65,436	5.2%	31.0%	NA
Sub total Industrial			325,099	25.7%	86.1%	NA
Total Portafolio en Operación			1,266,881	100.0%	89.2%	36,195
Portafolio en Desarrollo						
17. The Ritz-Carlton, Cancún, Punta Nizuc **	2028e	Cancún, Quintana Roo	NA	0.0%	NA	NA
18.2 Danhos Industrial Palomas (Nave 3)	2026e	Cuautitlán, Estado de México	109,905	7.4%	100.0%	NA
19. Parque Oaxaca ***	2027e	Oaxaca, Oaxaca	Por Definir	0.0%	NA	NA
20.1 Danhos Industrial EdoMex III (Nave 1) *	2026e	Estado de México	52,436	3.5%	100.0%	NA
20.2 Danhos Industrial EdoMex III (Nave 2) *	2026e	Estado de México	52,401	3.5%	100.0%	NA
20.3 Danhos Industrial EdoMex III (Nave 3) *	2027e	Estado de México	16,497	1.1%	NA	NA
Total Portafolio en Desarrollo			231,239	15.5%	NA	NA
Subtotal/ Prom. Pond. Comercial			670,338	44.7%	94.6%	28,790
Subtotal/ Prom. Pond. Oficinas			271,443	18.1%	79.6%	7,405
Subtotal/ Prom. Pond. Industrial			325,099	21.7%	86.1%	NA
Subtotal/ Prom. Pond. En Desarrollo			231,239	15.4%	NA	NA
Total Portafolio Operación y Desarrollo			1,498,119	100.0%	89.2%	36,195

* Se presenta únicamente el 50% del ARB correspondiente a Fibra Danhos ** El inmueble contará con 131 llaves*** A Fibra Danhos le corresponde 76% del ARB

Evolución esperada del ARB (Operación vs. Desarrollo)

Fibra Danhos	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2Q26
Portafolio en Operación	79%	88%	96%	96%	96%	96%	100%	100%	87%	81%	85%
Portafolio en Desarrollo	21%	12%	4%	4%	4%	4%	0%	0%	13%	19%	15%*
Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

* No considera The Ritz-Carlton, Cancún, Punta Nizuc ni Parque Oaxaca

Parque Industrial Danhos Palomas (Nave 2) - Terminado

La Nave 2 de Danhos Industrial Palomas ha sido concluida y entregada, iniciando operaciones con un inquilino de clase mundial que ha arrendado los primeros 20,264 m². La superficie restante continúa en proceso de comercialización, con un sólido interés por parte del mercado. Este proyecto representa un paso importante en la consolidación de la plataforma industrial de Fibra Danhos y fortalece nuestra presencia en uno de los principales corredores logísticos del país.



5.2 Plan de Crecimiento

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

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

Parque Industrial Danhos Palomas Nave 3

	Contribución a la obra	Avance de obra
Total	100.0%	73.2%
Excavación y cimentación	20.0%	98.0%
Obra civil	50.0%	80.0%
Instalaciones y equipos	22.0%	40.0%
Acabados y fachadas	8.0%	60.0%



Danhos Industrial EdoMex III (Nave 1, Nave 2 y Nave 3) - Fecha estimada de entrega: cuarto trimestre 2026 y primer trimestre 2027

En Danhos Industrial EdoMex III, nuestro nuevo desarrollo industrial, se formalizó el arrendamiento de las dos primeras naves, que en conjunto suman aproximadamente 210,000 m². Asimismo, iniciamos la construcción de una tercera nave con una superficie aproximada de 33,000 m², desarrollada bajo las más altas especificaciones para atender la creciente demanda del mercado industrial. Este proyecto, desarrollado en coinversión al 50% con un tercero no relacionado, fortalece nuestra presencia en este segmento y contempla la entrega de las dos primeras naves durante el cuarto trimestre de 2026 y de la tercera nave durante el primer trimestre de 2027.

Parque Industrial Danhos Edo Mex III		Nave 1	Nave 2	Nave 3
	Contribución a la obra	Avance de obra	Avance de obra	Avance de obra
Total	100.0%	75.3%	96.4%	13.1%
Excavación y cimentación	20.0%	98.0%	100.0%	60.0%
Obra civil	50.0%	83.0%	97.0%	0.0%
Instalaciones y equipos	22.0%	55.0%	96.0%	5.0%
Acabados y fachadas	8.0%	26.0%	85.0%	0.0%



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

Fibra Danhos anunció de manera conjunta con Marriott International, Fibra Hotel y Beyond Ventures la firma de la marca The Ritz-Carlton Cancún, Punta Nizuc para el proyecto en desarrollo en la Península de Yucatán. El inmueble ubicado en Punta Nizuc en la zona hotelera de Cancún incluirá un hotel de lujo de 131 llaves, que será propiedad de un fideicomiso entre Fibra Danhos y FibraHotel y aproximadamente 126 residencias en asociación con Beyond Ventures. El hotel que se espera inicie operaciones en 2028 contará con certificación LEED y será operado por Marriott International. El diseño del proyecto estará a cargo de los aclamados estudios de arquitectura Lissoni & Partners y Cherem Arquitectos.

Inversión realizada en Negocios Conjuntos

	al 30 de junio de 2026
The Ritz-Carlton, Cancún, Punta Nizuc	735,580,929



Parque Oaxaca

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

6. Estrategia ASG

Resumen Ejecutivo

La estrategia de sostenibilidad de Fibra Danhos continúa siendo un pilar fundamental de nuestro modelo de negocio. Promover la transparencia y la comunicación de nuestro desempeño ambiental, social y de gobierno corporativo (ASG) con todos nuestros grupos de interés es uno de nuestros principales compromisos. Por ello, cada trimestre compartimos los avances más relevantes del periodo, alineados con nuestros objetivos y metas de sostenibilidad, con el propósito de consolidarnos como un referente en el sector inmobiliario.

Fibra Danhos se integra al índice DJBIC MILA Pacific Alliance

Durante el segundo trimestre fuimos notificados de nuestra inclusión en el DJBIC MILA Pacific Alliance 2025, convirtiéndonos en una de las 16 compañías mexicanas que forman parte de este índice. Esta incorporación representa un importante reconocimiento a nuestro compromiso con las mejores prácticas en materia ASG y fortalece nuestro posicionamiento como una de las emisoras líderes en sostenibilidad dentro del sector inmobiliario en la región.

Validación de nuestro Objetivo Basado en Ciencia

La Science Based Targets initiative (SBTi) validó nuestro objetivo de reducción de emisiones de corto plazo al 2035, confirmando que se encuentra alineado con la trayectoria necesaria para limitar el incremento de la temperatura global a 1.5°C. Nuestro objetivo contempla:

1. Reducir en 80% la intensidad de emisiones operativas ($\text{tCO}_2\text{e}/\text{m}^2$) de los alcances 1, 2 y 3 derivadas del uso de edificios propios y arrendados, incluyendo los activos arrendados aguas abajo.
2. Reducir en 54.1% la intensidad de emisiones incorporadas en edificios nuevos, correspondientes a la categoría de bienes de capital (alcance 3).
3. Reducir en 37.5% las emisiones absolutas de GEI de alcance 3 derivadas de los residuos generados en nuestras operaciones.

Los detalles pueden consultarse en el sitio web de la [Science Based Targets initiative](#).

Informe anual integrado 2025

Como cada año, publicamos nuestro Informe Anual Integrado 2025 con el objetivo de comunicar a nuestros grupos de interés el desempeño ASG de nuestro portafolio. En esta edición destacamos importantes avances, entre ellos el incremento en la participación de mujeres en nuestro Comité Técnico, que pasó de 17% a 25%; el hecho de que el 16.6% de nuestro consumo de energía eléctrica fue cubierto mediante fuentes renovables; y una reducción de 34.2% en la intensidad de emisiones de los alcances 1 y 2 respecto a 2019. Asimismo, incorporamos nuevos objetivos de desempeño ambiental, entre los que destacan cubrir más del 80% de nuestro consumo de electricidad mediante fuentes de energía limpia y renovable para 2035, incrementar en 15% la producción de agua tratada en nuestras plantas de tratamiento para 2035 y reducir en 15% la generación de residuos no valorizables en nuestras operaciones para 2030.



Glosario

Adjusted Funds From Operations (AFFO): Resultado de ajustar el FFO restando o sumando, según corresponda, los siguientes rubros: (i) restando los gastos de capital para mantener o mejorar la calidad de los activos; (ii) sumando o restando las Contraprestaciones Únicas Netas que se componen de las Contraprestaciones Únicas cobradas en el período corriente que estén pendientes de devengar menos las Contraprestaciones Únicas cobradas en períodos anteriores que estén devengadas en el período corriente; (iii) sumando las Rentas Anticipadas Netas que se componen de las rentas cobradas por anticipado en el período corriente que estén pendientes de devengar menos las rentas cobradas por anticipado en períodos anteriores que estén devengadas en el período corriente; (iv) sumando la Comisión por Asesoría y Representación netas que son las Comisiones por Asesoría y Representación devengadas en el período corriente, que están pendientes de pago; menos las comisiones por Asesoría y Representación pagadas en el período corriente que estén pendientes de amortizar, sumando las comisiones por Asesoría y Representación pagadas en períodos anteriores que estén amortizadas en el período corriente; (v) ajustando por el efecto en línea recta (efecto de reconocer los montos de Renta Fija, proporcionalmente en línea recta a lo largo del plazo de los contratos de arrendamiento, sin importar el método de pago acordado con el arrendatario); (vi) y sumando el Predial y Seguros por devengar del periodo corriente menos Predial y Seguros devengados en este periodo que correspondan al periodo anterior. AFFO es una medida de la capacidad de generación de flujos.

Cartera Vencida: Rentas pendientes de pago por parte de los arrendatarios con una morosidad superior a los 60 días. Cuando se presenta como un porcentaje, la Cartera Vencida representa las rentas pendientes de pago por parte de los arrendatarios con una morosidad superior a los 60 días como porcentaje de la Renta Fija anualizada del período respectivo.

Contraprestación Única: Pago único y no-reembolsable que recibimos de ciertos arrendatarios entrantes en nuestras propiedades comerciales y en los componentes comerciales de nuestras propiedades de uso mixto. La contraprestación única usualmente se recibe al momento de arrendar nuevos espacios o cuando un contrato que expira no es renovado y dicho local es arrendado a un nuevo arrendatario.

Costo de Ocupación: Para el caso de arrendatarios comerciales institucionales más significativos en términos de ARB y Renta Fija, el costo incurrido asociado con la ocupación de un local, consistente en la Renta Fija, la Renta Variable, así como las cuotas de mantenimiento de áreas comunes y publicidad, expresado como porcentaje de las ventas de dichos arrendatarios.

Derechos Económicos: Derechos de los tenedores de CBFIs a recibir distribuciones en efectivo, de acuerdo con los documentos legales de la oferta pública inicial de Fibra Danhos.

EBITDA: Utilidad antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización. En el caso de la información financiera de las propiedades de nuestro Portafolio en Operación actual, la Comisión por Asesoría es deducida de los ingresos para calcular el EBITDA. En el caso de la información financiera de Fibra Danhos, la Comisión por Asesoría y los honorarios profesionales a partes no relacionadas, si existieren, son deducidos de los ingresos para calcular el EBITDA. En cualquier caso, el EBITDA se calcula previo a cualquier ajuste por cambios en la valuación de los activos llevados a resultados.

CBFIs Emitidos: Total de certificados emitidos, incluyendo los certificados de reserva conservados en tesorería

CBFIs en circulación (BMV): Certificados que actualmente pertenecen o son intercambiados por inversionistas

Cálculo de la Capitalización de Mercado: (CBFIs en circulación) * (Precio de Cierre)

Funds From Operations (FFO): Resultado de sumar o restar, según sea el caso, a la Utilidad Neta ajustes por cambios negativos o positivos, respectivamente, en la valuación de los activos llevados a resultados, la ganancia (pérdida) cambiaría efectivamente realizada durante el periodo y la participación no controladora.

Ingreso Neto Operativo: Se calcula deduciendo gastos operativos de las propiedades (excluyendo ingresos/gastos netos financieros y Comisión por Asesoría), de los ingresos operativos de las propiedades.

Lease Spread: Compara en un mismo periodo de tiempo, el precio por m² de Renta Fija de los contratos de arrendamiento renovados y de nuevos arrendatarios con respecto al precio por m² de los contratos de arrendamiento que vencieron o terminaron anticipadamente en ese mismo periodo.

Pérdida en Renta: Rentas pendientes de pago por parte de los arrendatarios con una morosidad superior a los 180 días. Cuando se presenta como un porcentaje, la Pérdida en Renta representa las rentas pendientes de pago por parte de los arrendatarios con una morosidad superior a los 180 días como porcentaje de la Renta Fija anualizada del período respectivo.



Portafolio en Desarrollo Inicial: Significa los bienes inmuebles y componentes de bienes inmuebles que fueron aportados al Fideicomiso con motivo de la OPI. (Toreo Parque Central y Torre Virreyes)

Portafolio en Desarrollo Actual: Significa los bienes inmuebles y componentes de bienes inmuebles que se encuentren en desarrollo y/o fase conclusiva.

Portafolio en Operación Actual: Significa, conjuntamente, los bienes inmuebles que forman parte del Portafolio en Operación (Parque Alameda, Parque Delta, Parque Duraznos, Parque Esmeralda, Parque Industrial Danhos Cuautitlán I, Parque Danhos Industrial Palomas (Nave 1 y Nave 2), Parque Las Antenas, Parque Lindavista, Reforma 222, Parque Puebla, Parque Tepeyac, Parque Tezontle, el componente comercial de Toreo Parque Central, las torres de oficinas A, B y C de Toreo Parque Central, el hotel de Toreo Parque Central, Torre Virreyes, Parque Vía Vallejo, Urbitec y Parque Virreyes)

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

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

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

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

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

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