

DANHOS

Reporte Trimestral 2T26

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

Trimestral

13 de Agosto, 2026



Fibra Danhos es un fideicomiso mexicano constituido para desarrollar, ser propietario de, arrendar, operar y adquirir activos inmobiliarios **icónicos y de calidad premier** en México, con un portafolio diversificado en los segmentos **Comercial, Oficinas e Industrial**. Al cierre del **2T26**, su Portafolio en Operación alcanzó **1,311.6 mil m² de ARB** con una tasa de ocupación de **89.2%**, complementado por un Portafolio en Desarrollo de **231.2 mil m²** en ejecución.

FIBRA — Comercial · Oficinas · Industrial

BMV: DANHOS13

1,618.8 millones de CBFIs con derechos económicos

HR Ratings: HR AAA / Perspectiva Estable (28-may-2026)

Fitch Ratings: AAA(mex) (28-may-2026)

INGRESOS TOTALES

MXN\$2,050.5

▲ +9.4% vs 2T25
(MXN\$1,873.6)

Impulsados por nuevos desarrollos industriales y renovaciones

INGRESO NETO OPERATIVO (NOI)

MXN\$1,600.1

▲ +8.5% vs 2T25
(MXN\$1,475.0)

Margen NOI (inc. CU): 78.0%

AFFO

MXN\$1,211.8

▲ +8.5% vs 2T25
(MXN\$1,116.9)

MXN\$0.7486 por CBFI con derechos económicos

DISTRIBUCIÓN POR CBFI

MXN\$0.45

◆ Sin cambio vs 2T25
(MXN\$0.45)

60.1% del AFFO distribuido; 39.9% reinvertido

OCUPACIÓN — PROPIEDADES TOTALES

89.2%

▼ -146 pb vs 2T25
(90.7%)

Mismas Propiedades: 92.0% (+344 pb)

NIVEL DE ENDEUDAMIENTO (LTV)

14.0%

▼ +122 pb vs 2T25
(12.8%)

Límite de covenant: 50% · Cumple

TASA DE RENOVACIÓN

97.0%

▼ -106 pb vs 2T25
(98.1%)

Lease Spread Portafolio en Operación: 4.6%

UTILIDAD NETA CONSOLIDADA

MXN\$1,638.3

▲ +56.6% vs 2T25
(MXN\$1,045.9)

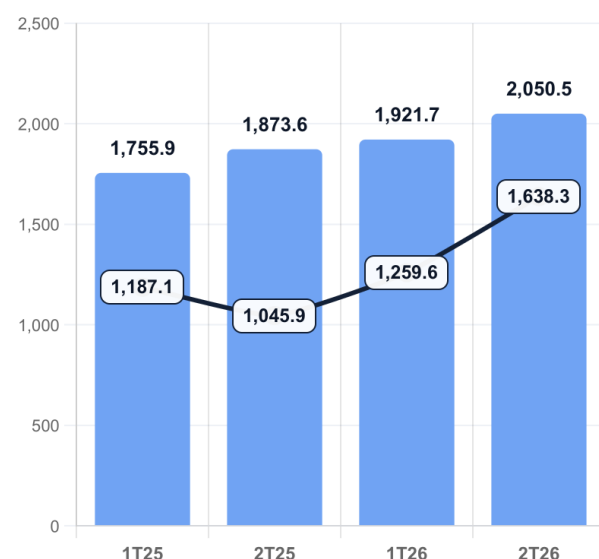
Incluye ajuste a valor razonable de propiedades

■ Ingresos Totales y Utilidad Neta — Evolución Trimestral

Ingresos Totales (barras, eje izq.) y Utilidad Neta Consolidada (línea, eje der.)

Millones de pesos corrientes · 1T25 a 2T26

■ Ingresos Totales ● Utilidad Neta Consolidada

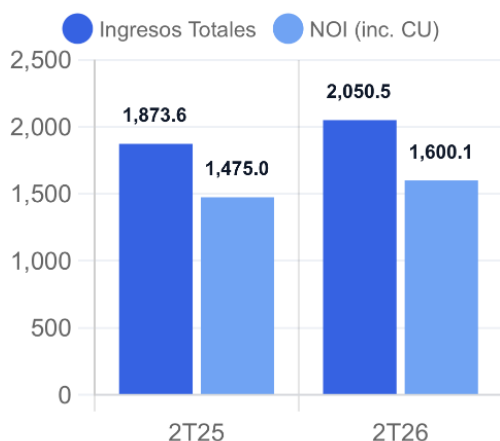


Los ingresos totales y el NOI ascendieron a **MXN\$2,050.5 y MXN\$1,600.1 millones**, incrementos de **9.4% y 8.5%** respecto al 2T25. El AFFO alcanzó **MXN\$1,211.8 millones** (+8.5%), equivalente a **MXN\$0.7486 por CBFI con derechos económicos**. El Comité Técnico aprobó mantener la distribución en **MXN\$0.45 por CBFI**. La ocupación de oficinas aumentó cerca de 370 puntos base a 79.6%, el portafolio comercial mantuvo 94.6% de ocupación, y la variación en industrial responde a la incorporación de la Nave 2 de Palomas al ARB. La Fibra fue notificada de su inclusión en el índice DJBIC MILA Pacific Alliance 2025 y obtuvo la validación de su objetivo de reducción de emisiones por la Science Based Targets initiative.

Ingresos, NOI y EBITDA — Comparativo Trimestral

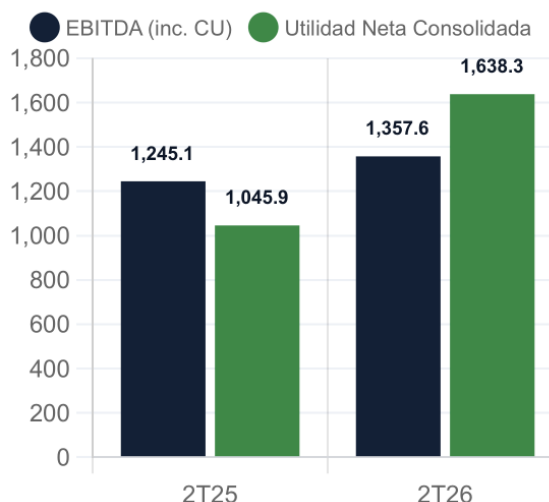
Ingresos Totales y NOI (inc. CU)

2T25 vs 2T26, MXN\$ millones



EBITDA y Utilidad Neta Consolidada

2T25 vs 2T26, MXN\$ millones



Indicadores Operativos — 2T26 vs 2T25

ARB TOTAL (000 M²)

1,311.6

▲ +10.1% vs 2T25 (1,191.3)

OCUPACIÓN — PROPIEDADES
TOTALES

89.2%

▼ -146 pb vs 2T25 (90.7%)

OCUPACIÓN — MISMAS
PROPIEDADES

92.0%

▲ +344 pb vs 2T25 (88.6%)

RENTA FIJA PROM.
MENSUAL/M² — MISMAS PROP.

MXN\$510.6

▲ +2.3% vs 2T25 (MXN\$499.1)

TASA DE RENOVACIÓN

97.0%

▼ -106 pb vs 2T25 (98.1%)

LEASE SPREAD —
PORTAFOLIO EN OPERACIÓN

4.6%

▲ +301 pb vs 2T25 (1.6%)

CARTERA VENCIDA

0.62%

▼ -34 pb vs 2T25 (0.96%)

COSTO DE OCUPACIÓN

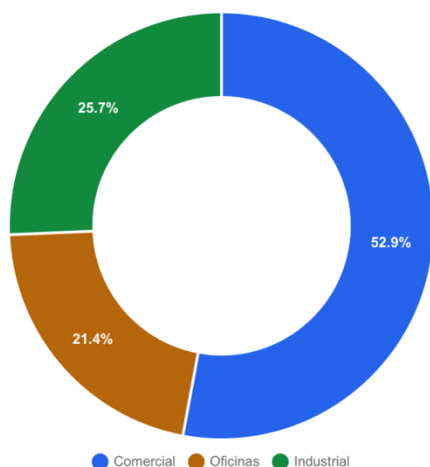
10.7%

▼ -29 pb vs 2T25 (11.0%)

Ocupación y ARB por Segmento — 2T26

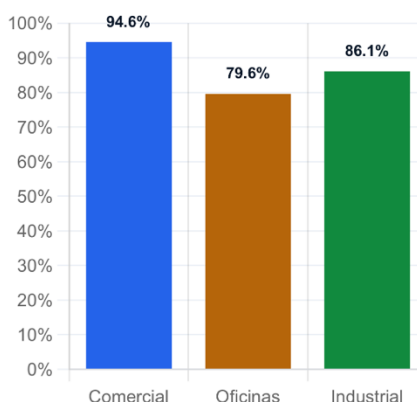
Distribución del ARB en Operación por Segmento

1,266.9 mil m², 2T26 (% de ARB)



Ocupación por Segmento de Negocio

Portafolio en Operación, 2T26



Comercial · 52.9% ARB

Mayor ocupación del portafolio (94.6%)

Industrial · en expansión

Nave 2 Palomas aún en comercialización (86.1%)

Oficinas · 79.6% ocupación

Mayor espacio disponible, mejorando

Perfil de Deuda — 30 de junio de 2026

DEUDA TOTAL

MXN\$11,600.0

▲ +17.8% vs 2T25
(MXN\$9,850.0)

NIVEL DE ENDEUDAMIENTO (LTV)

14.0%

Límite de covenant: 50% ·
Estatus: OK

COSTO PROMEDIO DE LA DEUDA

9.20%

Plazo remanente promedio:
3.29 años

COBERTURA DEL SERVICIO DE DEUDA (AFFO)

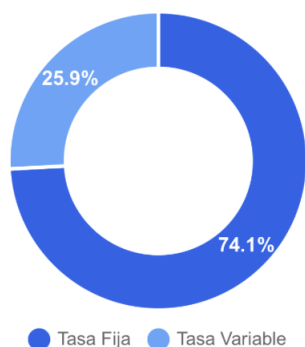
4.54x

Mínimo requerido: 1.5x ·
Estatus: OK

Composición de la Deuda — 2T26

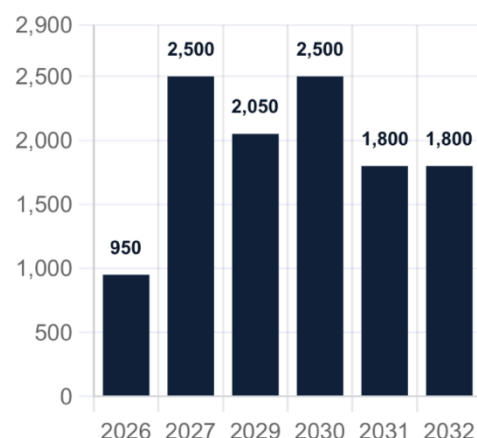
Deuda por Tipo de Tasa

MXN\$ millones, saldo insoluto al 2T26



Perfil de Vencimientos de Deuda

MXN\$ millones por año de vencimiento



PRECIO DE CIERRE (ÚLTIMO DÍA, 2T26)

MXN\$28.71

▲ vs 1T26 (MXN\$28.48)

CAPITALIZACIÓN DE MERCADO (2T26)

MXN\$46,475.6

CBFIs en circulación:
1,618,795,557

P/VL (07-AGO-2026)

0.7x

P/U (12 meses): 8.1x

RENDIMIENTO POR DIVIDENDO (07-AGO-2026)

6.2%

Beta (60 meses): 0.47



Disclaimer

El presente documento y la información que se señala en el mismo emana de fuentes públicas por lo que se emite únicamente para fines informativos y no constituye una recomendación de inversión. Todas las personas que tengan acceso al mismo, deberán remitirse y leer el prospecto de información al público inversionista, el folleto informativo, los documentos clave de inversión, o cualquier otra información o documentación de carácter público para conocer, de manera enunciativa más no limitativa, todas las características de los valores, la emisión, los factores de riesgo del mismo, o de la emisora o valores correspondientes. Asimismo, la información contenida en este documento es indicativa y no necesariamente exhaustiva, aunque refleja la postura u opinión de Indexity, S.A. de C.V., misma que se emite con carácter personal y no así en representación de cualquier asociación gremial, entidad o institución financiera.

Se advierte que las opiniones resultantes en el contenido del presente documento derivaron de un proceso analítico, utilizando información pública del desempeño financiero de la (s) compañías y/o valores colocados y/o registrados en alguna bolsa de valores o en algún instituto para el depósito de valores o sociedad que haga dichas funciones, por lo que, deben ser entendidas como una manifestación de una opinión individual e independiente, sin perjuicio de lo anterior, Indexity, S.A. de C.V. se reserva el derecho de cambiar su opinión en cualquier momento sin asumir responsabilidad alguna al respecto.

En caso de que en este documento se utilicen vocablos tales como "intenta", "anticipa", "cree", "considera", "podría", "estima", "espera", "pronostica", "pretende", "puede", "planea", "potencial", "predice", "busca", "debería", "será" así como, expresiones similares u homólogas tendrán el único propósito de identificar las mencionadas estimaciones futuras, por lo que, Indexity, S.A. de C.V., no asume obligación de actualizar estimaciones futuras. Es de advertir que, las proyecciones han sido preparadas y tienen un propósito meramente ilustrativo e informativo, y no constituyen un pronóstico de cualquier índole.

Nuestra información emplea, de manera enunciativa más no limitativa datos: públicos, históricos, financieros, contables, sectoriales, tendencias, capacidad de administración, eventos relevantes, entre otros, que ayudan al conocimiento de la compañía/emisión/estructura, de que se trate, así como los elementos que intervienen en el comportamiento del instrumento cotizado y/o registrado en alguna bolsa de valores o cualquier otra entidad y difundidos por medios masivos de comunicación incluidos los referentes a la red mundial (Internet), sin exigencia de comprobación.

Todas nuestras opiniones y comentarios, se basan única y exclusivamente en las características de la entidad y/o emisora, estructura, emisión y/u operación, que se trate, con independencia de cualquier actividad de negocio diferente a la presentada o informada públicamente de la emisora o sus accionistas.

La información y/u opiniones emitidas y publicadas no constituyen recomendaciones para invertir, comprar, vender, mantener algún instrumento de inversión, definir una estrategia de inversión, legal o fiscal o suscribir ninguna clase de valores o bien para la realización de operaciones específicas, asimismo, no implica por ningún motivo la certificación sobre la bondad del valor (es) o la solvencia del emisor (es) así como tampoco para llevar a cabo ningún tipo de negocio, inversión u operación, y pueden estar sujetas a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con nuestro proceso de análisis, derivado de algún evento conocido públicamente. En consecuencia, el inversionista o la persona que tenga acceso al presente documento deberá adoptar sus propias decisiones de inversión sujeto a su perfil de inversión o de riesgo, teniendo en cuenta dichas circunstancias y procurando obtener el asesoramiento específico y especializado de personas autorizadas para tales fines, sin responsabilidad alguna para Indexity, S.A. de C.V.

El análisis, opiniones y publicaciones que se presentan están basadas y construidas con fuentes originales u originarias del emisor y, en su caso, de las autoridades supervisoras, que se consideran fieles, confiables y actuales. Sin embargo, no valida, garantiza, ni certifica la certeza, temporalidad, exactitud o totalidad de cualquier información, por lo que Indexity, S.A. de C.V. no es responsable por errores u omisiones de los resultados obtenidos de dicha información.

Es necesario señalar que, Indexity, S.A. de C.V., no es responsable de cualquier cambio, actualización o información adicional posterior a la fecha de publicación del presente documento. Este material proporciona información con un panorama general, por lo que, Indexity, S.A. de C.V. no tendrá responsabilidad alguna, por las decisiones de inversión en que pudiera incurrir el inversionista o persona que tenga acceso a este documento, derivado de la lectura o análisis del presente documento, de tal manera que, Indexity, S.A. de C.V. no responderá por ningún tipo de daño(s) y/o perjuicio(s).

El presente documento podrá ser publicado o distribuido a través de cualquier medio de comunicación electrónica o convencional. En consecuencia, la información contenida no será información confidencial, y estará disponible a todo posible inversionista(s) o persona(s) en igualdad de condiciones. La información que se incluye en esta presentación ha sido obtenida de fuentes públicas y que se consideran confiables, por lo cual Indexity, S.A. de C.V., no es responsable de la validez, puntualidad, integridad o veracidad para cualquier propósito. Derivado de lo anterior, la presentación no se deberá entender como recomendación alguna, ya sea expresa o tácita, ni garantiza o sugiere que el inversionista se deberá basar en la exactitud, integridad o precisión de la información o las opiniones aquí contenidas.

El presente documento tiene como finalidad promover la inclusión y educación financiera, mediante un análisis serio a través del conocimiento de las empresas o valores analizados.

Para la distribución o divulgación del presente documento, bastará que se mencione la fuente y como autor del mismo a Indexity, S.A. de C.V., así como que el mismo, no implica una oferta, recomendación de inversión o estrategia fiscal, en caso de que alguna persona lo utilice o distribuya para fines distintos a los señalados, será responsable de los daños y perjuicios que se le lleguen a ocasionar a Indexity, S.A. de C.V., así como a sus accionistas, asociados, afiliados (en cualquiera de sus modalidades), consejeros, administradores, directivos, representantes legales, asesores, y demás empleados, dependientes y factores.