



DANHOS

Banco Nacional de México, S.A., Integrante del
Grupo Financiero Banamex como Fiduciario.

Aspectos Relevantes

02 de Octubre, 2026

Fibra Danhos es un fideicomiso de inversión en bienes raíces (FIBRA) constituido en 2013 para desarrollar, adquirir, operar y arrendar inmuebles icónicos y de calidad premier en México. Su portafolio combina centros comerciales, oficinas y naves industriales, principalmente en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, con proyectos comerciales, industriales y hoteleros en desarrollo. Nació de Grupo Danhos, desarrollador fundado en 1976, y busca entregar distribuciones estables a los tenedores de sus CBFIs, que cotizan en la BMV y en BIVA con la clave DANHOS.

Highlights de la Emisora

TRAYECTORIA DEL GRUPO

Desde 1976

Grupo Danhos · FIBRA desde 2013

PROPIEDADES EN OPERACIÓN

18

Y 6 en desarrollo

ÁREA RENTABLE EN OPERACIÓN

1.27 mill. m²

~1.50 millones con desarrollos

OCUPACIÓN TOTAL

89.2%

92.0% en propiedades mismas

CONTRATOS VIGENTES

1,966

Base diversificada de arrendatarios

MAYOR ARRENDATARIO

≤ 4.2%

De la renta fija · ≤ 5.2% del ARB

TASA DE RENOVACIÓN

97.0%

Al 2T26

ENTIDADES CON PRESENCIA

5

CDMX, Edo. Méx., Puebla, Oaxaca y Quintana Roo

Sectores del Portafolio



Comercial

670,338 m² en operación

Centros y espacios comerciales.

Ocupación **94.6%**



Parque Alameda

Parque Delta

Parque Duraznos

Parque Las Antenas

Parque Lindavista

Reforma 222

Parque Puebla

Parque Tezontle

Toreo Parque Central

Vía Vallejo

Parque Tepeyac



Oficinas

271,443 m² en operación

Edificios y espacios corporativos.

Ocupación **79.6%**



Reforma 222

Toreo Oficinas

Parque Esmeralda

Torre Virreyes

Urbitec

Parque Virreyes



Industrial

325,099 m² en operación

Naves y parques industriales.

Ocupación **86.1%**



Parque Industrial Danhos Cuautitlán 1

Danhos Industrial Palomas Naves 1 y 2

En desarrollo · 231,239 m²

Danhos Industrial Palomas Nave 3

Danhos Industrial EdoMex III Naves 1-3

Parque Oaxaca

The Ritz-Carlton, Cancún, Punta Nizuc

Proyectos industriales, hoteleros y comerciales en construcción.

Qué Hace Fibra Danhos



Desarrollo

Construye nuevos activos en ubicaciones estratégicas.



Adquisición

Compra selectiva de inmuebles que cumplen con enfoque de calidad.



Arrendamiento

Renta espacios comerciales, de oficinas e industriales.



Operación

Administra y opera activamente los inmuebles y sus servicios.



Remodelación y expansión

Mejora y amplía activos para preservar o aumentar su valor y capacidad.

Fortalezas del Modelo

Diversificación de arrendatarios

Mayor arrendatario / renta fija $\leq 4.2\%$

Mayor arrendatario / ARB atribuible $\leq 5.2\%$

Tasa de renovación **97.0%**

1,966 contratos vigentes al 2T26.

Principios de operación



Calidad sobre cantidad

Inmuebles icónicos y de calidad premier, con arrendatarios de calidad y alta ocupación.



Diversificación sectorial

Comercio, oficinas e industrial, con proyectos hoteleros y comerciales en desarrollo.



Concentración geográfica

Mercados con alta densidad poblacional y actividad económica.



Administración activa

Gestión directa del portafolio y de sus servicios.

Estructura del Fideicomiso

Tenedores de CBFIs
Clave DANHOS · BMV y BIVA

Fibra Danhos · Fideicomiso Irrevocable 17416-3
Constituido el 10 jun 2013

Banco Nacional de México, S.A.
Fiduciario · Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria

Administradora Fibra Danhos, S.C.
Administrador del patrimonio

DSD1, S.C.
Asesor externo

Banco Multiva, S.A.
Representante común · Grupo Financiero Multiva

PLATAFORMA VINCULADA

Grupo Danhos
Fundado en 1976 · más de 2.7 millones de m² desarrollados

Proyectos en Desarrollo

 Palomas · Nave 3 Industrial · Build to Suit ~110,000 m² Para un cliente nacional; primera etapa en construcción. Entrega estimada: diciembre 2026	 EdoMex III · Naves 1 y 2 Industrial · arrendadas ~210,000 m² En conjunto, ya arrendadas. Entregas previstas: 4T 2026	 EdoMex III · Nave 3 Industrial ~33,000 m² Tercera nave de Danhos Industrial EdoMex III. Entrega estimada: 1T 2027
 Parque Oaxaca Comercial En construcción Nuevo centro comercial; inició su etapa de comercialización. En comercialización	 The Ritz-Carlton, Cancún, Punta Nizuc Hotelero · Quintana Roo 131 hab. · ~126 resid. Contempla certificación LEED. Apertura estimada: 2028	 Palomas · Nave 2 Industrial · entregada en 2T26 20,264 m² Arrendamiento inicial con el que inició operaciones. En operación

Sostenibilidad (ASG)



Transparencia

Su estrategia ASG busca promover la transparencia y la comunicación de su desempeño ambiental, social y de gobierno corporativo.



DJBIC MILA Pacific Alliance 2025

Notificada en el 2T26 de su inclusión; una de las 16 compañías mexicanas del índice.



Financiamiento sostenible

Dos Bonos Vinculados a la Sostenibilidad colocados en junio de 2026.



Torre Virreyes · LEED Platino

Uno de los primeros edificios de oficinas en México con esa certificación



The Ritz-Carlton, Cancún · LEED

Certificación contemplada en el proyecto

Financiamiento

SLB COLOCADOS · JUN-2026 MXN\$2,100.0 Dos series a 5 y 6 años	DESTINO DANHOS16 Refinanciamiento anticipado	LTV 14.0% Al cierre del 2T26	CARTERA VENCIDA 0.62% Al 2T26
---	--	--	---

Resultados del 2T26

INGRESOS TOTALES MXN\$2,050.5 ▲ +9.4% vs 2T25	NOI MXN\$1,600.1 ▲ +8.5% vs 2T25	EBITDA MXN\$1,357.6 ▲ +9.0% vs 2T25	AFFO MXN\$1,211.8 ▲ +8.5% vs 2T25
---	--	---	---

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.