



The Ritz-Carlton, Cancún, Punta Nizuc

**Información Operativa y Financiera Suplementaria
Tercer 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 tercer 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 estimaciones. 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:

<u>Reporte</u>	<u>Fecha</u>	<u>Información de llamada para inversionistas</u>
Cuarto trimestre, 2026	Tentativamente, jueves 25 de febrero de 2027	Fecha: viernes 23 de octubre, 2026
Primer trimestre, 2027	Tentativamente, lunes 26 de abril de 2027	Hora: 10:00 am hora CDMX/12:00 pm EDT
Segundo trimestre, 2027	Tentativamente, jueves 29 de julio de 2027	Para participar por Zoom, regístrate antes de la conferencia en la siguiente liga:
Tercer trimestre, 2027	Tentativamente, jueves 28 de octubre de 2027	https://zoom.us/webinar/register/WN_HlI0iO5dQQewweHyWXC8Fg#/registration
		Recibirás por correo electrónico tu enlace de acceso.

Información Bursátil

<u>Clave de Pizarra: DANHOS13</u>	<u>3T26</u>	<u>2T26</u>	<u>1T26</u>	<u>4T25</u>	<u>3T25</u>
Precio de cierre (alto)	29.95	28.95	28.72	30.52	30.07
Precio de cierre (bajo)	27.84	26.98	25.09	27.41	24.03
Precio de cierre (promedio)	28.79	27.84	27.19	28.64	25.86
Precio de cierre (último día)	27.94	28.71	28.48	28.06	28.20
Volumen promedio diario (CBFIs)	497,317	332,386	1,450,213	281,664	923,575
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	1,623,607,024	1,618,795,557	1,613,874,699	1,608,825,422	1,604,073,701
CBFIs con derechos económicos	1,623,607,024	1,618,795,557	1,613,874,699	1,608,825,422	1,604,073,701
Capitalización de mercado (millones de pesos)	45,363.58	46,475.62	45,963.15	45,143.64	45,234.88

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
Stephen Trent
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
stephen.trent@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,

Celebramos 13 años de cotizar como empresa pública con resultados por demás satisfactorios. Nuestro portafolio en operación y desarrollo suma 1.5 millones de metros cuadrados de ARB, que representa un crecimiento de 5.7 veces desde el origen de Fibra Danhos, manteniendo altos niveles de ocupación y una sana diversificación de activos premier en ubicaciones altamente demandadas. Congruentes con nuestros principios y visión de largo plazo, desarrollamos proyectos sostenibles, manteniendo un nivel de apalancamiento conservador.

Hemos desarrollado para Fibra Danhos cerca de seiscientos mil metros cuadrados en los principales corredores logísticos de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, de los cuales aproximadamente el 85% están rentados y el resto cuenta con cartas de intención. Nuestra capacidad de ejecución nos ha permitido consolidarnos como un referente en este mercado, atendiendo las necesidades logísticas vinculadas al abasto y al consumo de la región.

Del resto de nuestro portafolio en desarrollo, en The Ritz-Carlton, Cancún, Punta Nizuc hemos prácticamente concluido la estructura y continuamos avanzando conforme al programa. Por su parte, Parque Oaxaca reporta un importante avance en la obra civil mientras que la comercialización ha sido muy exitosa; tenemos acuerdos firmados con las principales anclas y subanclas del centro comercial, incluyendo una tienda departamental, y contamos con cartas de intención por aproximadamente el 80% del área rentable.

Durante el tercer trimestre de 2026, los ingresos totales y el Ingreso Neto Operativo ascendieron a \$2,063 y \$1,599 millones de pesos, respectivamente, lo que representa variaciones de 8.6% y 7.1% en comparación con el mismo periodo del año anterior. Por su parte, el AFFO alcanzó \$1,178 millones de pesos, una variación de 7.1% respecto al tercer trimestre de 2025, equivalente a \$0.73 por CBFÍ con derechos económicos. Nuestro Comité Técnico aprobó mantener una distribución de \$0.45 por CBFÍ, que nos permite destinar parte del flujo generado al desarrollo de nuevos proyectos, preservando la solidez y flexibilidad de nuestra estructura financiera.

Tenemos plena confianza en México y continuaremos aprovechando las oportunidades de desarrollo que se presenten y aporten valor a nuestro portafolio, manteniendo la disciplina financiera y el enfoque de calidad inmobiliaria que nos han caracterizado. Quiero agradecer a nuestros colaboradores por su invaluable compromiso y dedicación, así como a nuestros inversionistas, consejeros y socios estratégicos por la confianza y el apoyo que nos brindan para seguir avanzando en esta nueva etapa de crecimiento.

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 nueve meses terminados el 30 de septiembre 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 nueve meses terminados el		
	30 de sept. 2026	30 de sept. 2025	Cambio % / Pbs	30 de sept. 2026	30 de sept. 2025	Cambio % / Pbs
Ingresos Totales	2,062,870,749	1,899,612,840	8.6%	6,035,090,399	5,529,143,733	9.2%
Ingreso Neto Operativo	1,598,761,871	1,492,179,924	7.1%	4,721,458,077	4,350,189,295	8.5%
EBITDA	1,359,708,366	1,267,964,209	7.2%	4,009,910,635	3,675,185,686	9.1%
Utilidad neta Consolidada	1,140,592,225	1,482,514,775	(23.1%)	4,038,472,732	3,715,544,318	8.7%
Participación en Utilidad Neta no controladora	86,943,368	77,479,323	12.2%	238,497,363	251,642,670	(5.2%)
Utilidad neta	1,053,648,857	1,405,035,452	(25.0%)	3,799,975,368	3,463,901,648	9.7%
FFO	1,011,676,270	1,010,221,211	0.1%	3,064,987,932	2,904,441,321	5.5%
FFO AMEFIBRA	1,152,413,148	1,140,367,196	1.1%	3,479,872,962	3,290,911,629	5.7%
AFFO	1,177,748,132	1,099,624,006	7.1%	3,618,127,395	3,278,382,112	10.4%
Distribución a tenedores de CBFIs	730,623,161	721,833,165	1.2%	2,185,324,776	2,159,112,249	1.2%
CBFIs con derechos económicos (DE)	1,623,607,024	1,604,073,701	1.2%	1,618,759,093	1,599,342,407	1.2%
AFFO por CBFI con DE	0.7254	0.6855	5.8%	2.2352	2.0498	9.0%
NOI (exc. CU) por CBFI con DE	0.9443	0.8845	6.8%	2.7882	2.5870	7.8%
Contraprestación Única por CBFI con DE	0.0355	0.0218	62.4%	0.0769	0.1158	(33.6%)
Distribución por CBFI con DE	0.4500	0.4500	0.0%	1.3500	1.3500	0.0%
AFFO no distribuido por CBFI con DE	0.2754	0.2355	16.9%	0.8852	0.6998	26.5%
Porcentaje de AFFO distribuido	62.0%	65.6%	(361)	60.4%	65.9%	(546)

Cifras Relevantes Balance General	30 de septiembre 2026	30 de septiembre 2025	Cambio % / Pbs
Efectivo, equivalentes de efectivo ¹	463,255,691	479,774,758	-3.4%
Impuestos por recuperar	44,231,659	130,120,428	-66.0%
Propiedades de inversión	82,138,337,286	76,604,596,253	7.2%
Total Activo	83,331,719,184	78,230,856,109	6.5%
Total Deuda	11,750,000,000	10,150,000,000	15.8%
Total Pasivo	14,531,357,765	12,713,005,839	14.3%
Total Patrimonio	68,800,361,419	65,517,850,270	5.0%
Nivel de endeudamiento (total deuda/total activo)	14.1%	13.0%	113

* La posición de efectivo y equivalentes al 30 de septiembre de 2026, por \$463.3 millones de pesos, incluye \$82.6 millones correspondientes al Fideicomiso Invex 3382 (Parque Tepeyac) y \$21.9 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 septiembre de 2026	30 de septiembre de 2025	Cambio % / Pbs
Área Rentable Bruta Portafolio en Operación (000' m2)	1,420.9	1,243.5	14.3%
Área Rentable Bruta Ajustada Portafolio en Operación (000' m2) ¹	1,321.9	1,198.8	10.3%
Porcentaje de Participación en ARB Portafolio en Operación Fibra Danhos	93.0%	96.4%	(337)
Tasa de Ocupación – Portafolio en Operación ¹	90.2%	91.2%	(95)
Tasa de Ocupación – Portafolio en Operación (Mismas Propiedades) ²	93.0%	91.2%	185
Renta Fija Promedio Mensual por m ² (comercial y oficinas)	515.9	507.20	1.7%
Costo de Ocupación	10.9%	10.9%	(2)
Tasa de Renovación	97.0%	96.1%	93
Afluencia - Propiedades Comerciales	31,054,189	32,048,241	(3.1%)
Cartera Vencida	0.8%	0.8%	4
Pérdida en Renta	0.5%	0.5%	(3)
Lease Spread (Portafolio en Operación)	8.4%	6.9%	150
Lease Spread (Portafolio Comercial)	8.9%	7.3%	160

¹ Considera el 50% del ARB de Parque Tepeyac y de Danhos Industrial EdoMex III (Nave 2). ² Excluye la Nave 2 de Danhos Industrial Palomas y la Nave 2 de Danhos Industrial EdoMex III.

Fibra Danhos

Distribución	Generado	Fecha de Pago	Monto Total Ps.
Resultado Fiscal Distribuido (100%)	3T2026	12 de noviembre de 2026	420,827,450.88
Reembolso de Capital	3T2026	12 de noviembre de 2026	309,795,709.92
Importe Total distribuido (Resultado Fiscal + Reembolso de capital)			730,623,160.80

Fibra Danhos

Distribución	3T26
Fecha de declaración del dividendo	22 de octubre de 2026
Fecha Ex-Derecho	11 de noviembre de 2026
Fecha de Registro	11 de noviembre de 2026
Fecha de pago del dividendo	12 de noviembre de 2026

Resumen Ejecutivo

- Los ingresos totales y el Ingreso Neto Operativo (NOI) ascendieron a \$2,062.9 y \$1,598.8 millones de pesos, respectivamente, lo que representa incrementos de 8.6% y 7.1% en comparación con el tercer trimestre de 2025, impulsados principalmente por la contribución de los desarrollos industriales, el aumento en la ocupación, los incrementos contractuales de renta y el crecimiento de los ingresos por estacionamientos.
- El AFFO alcanzó \$1,177.7 millones de pesos, un incremento de 7.1% respecto al mismo periodo del año anterior, equivalente a \$0.73 por CBFI con derechos económicos. Nuestro Comité Técnico aprobó mantener una distribución de \$0.45 por CBFI, equivalente al 62.0% del AFFO generado durante el trimestre, manteniendo un equilibrio entre la distribución de efectivo a nuestros tenedores y la reinversión de recursos para continuar ejecutando nuestro plan de crecimiento.
- La ocupación del portafolio en operación se ubicó en 90.2%, mientras que la ocupación de mismas propiedades alcanzó 93.0%, un incremento de 185 puntos base respecto al tercer trimestre de 2025. Asimismo, mantuvimos una tasa de renovación de 97.0%, acompañada de un Lease Spread de 8.4% para el portafolio en operación y de 8.9% para el segmento comercial, reflejando la fortaleza operativa y la calidad de nuestros inmuebles.
- Mantenemos una estructura financiera sólida y un nivel prudente de apalancamiento, con una deuda total de \$11,750 millones de pesos y un nivel de endeudamiento de 14.1%, uno de los más bajos del sector. Nuestra estrategia financiera busca preservar la flexibilidad necesaria para ejecutar el portafolio de desarrollo mediante una combinación de financiamiento y flujo operativo retenido, manteniendo una posición de balance que nos permite continuar aprovechando oportunidades de crecimiento.
- Nuestro portafolio industrial continúa avanzando conforme al programa de desarrollo. Durante el trimestre concluimos y entregamos la Nave 2 de Danhos Industrial EdoMex III, con una superficie total de 104,802 m², de los cuales el 50% corresponde a Fibra Danhos, marcando la primera entrega de nuestro tercer parque industrial. Asimismo, concluimos la primera fase de aproximadamente 65,000 m² de la Nave 3 de Danhos Industrial Palomas, completando nuestro segundo parque industrial en su configuración actual, con futuras expansiones previstas para dicha nave.
- La comercialización de Danhos Industrial EdoMex III mantiene avances favorables, con las primeras dos naves totalmente arrendadas y aproximadamente el 48% de la Nave 4 arrendada. La terminación de las Naves 1 y 4 está prevista para el cuarto trimestre de 2026, mientras que la Nave 3 continúa en desarrollo, con entrega estimada para principios del segundo trimestre de 2027. Por su parte, Parque Oaxaca y The Ritz-Carlton, Cancún, Punta Nizuc continúan avanzando conforme a sus respectivos programas de desarrollo.

1. Información financiera de Fibra Danhos

1.1 Estado consolidado de posición financiera

Fibra Danhos			
Pesos	Al 30 de septiembre de 2026	Al 30 de septiembre de 2025	
Activo circulante			
Efectivo, equivalentes de efectivo ¹	463,255,691	479,774,758	
Rentas por cobrar y otras	463,826,764	527,441,437	
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	5,772,392	7,013,172	
Impuestos por recuperar	44,231,659	130,120,428	
Pagos anticipados	105,019,987	235,021,689	
Total de activo circulante	1,082,106,494	1,379,371,484	
Activo no circulante			
Propiedades de inversión	79,824,672,795	75,791,735,905	
Anticipo para la adquisición de Propiedades de inversión	56,499,876	-	
Inversiones en Negocios Conjuntos	2,313,664,492	812,860,348	
Cuentas por cobrar a largo plazo	-	181,833,839	
Activos por derechos de uso	4,303,712	9,473,882	
Otros activos	10,910,022	26,675,225	
Maquinaria y equipo	19,267,546	12,307,278	
Impuesto sobre la renta diferido de subsidiaria	20,294,247	16,598,149	
Total de activo no circulante	82,249,612,691	76,851,484,626	
Total de activo	83,331,719,184	78,230,856,109	
Pasivo circulante			
Cuentas por pagar y gastos acumulados	443,788,676	373,750,149	
Rentas cobradas por anticipado	65,291,098	50,815,534	
Cuentas por pagar a partes relacionadas	252,504,231	254,911,202	
Impuestos por pagar	7,473,228	62,869,888	
Contraprestación única, neto	232,691,635	252,407,397	
Pasivo financiero a corto plazo	3,600,000,000	3,800,000,000	
Intereses por pagar del pasivo financiero	205,061,004	154,279,801	
Arrendamiento Derecho de Uso a corto plazo	5,715,603	4,305,946	
Total de pasivo circulante	4,812,525,474	4,953,339,916	
Pasivo no circulante			
Depósitos de los arrendatarios	555,411,596	531,334,026	
Contraprestación única, neto	464,064,233	546,396,225	
Obligaciones laborales	43,228,772	34,766,833	
Pasivo financiero a largo plazo	8,110,827,244	6,334,031,441	
Acreedores a largo plazo	222,053	8,549,036	
Pasivo por arrendamiento a largo plazo	-	8,365,290	
Cuentas por pagar a partes relacionadas a largo plazo	545,078,392	296,223,073	
Total de pasivo no circulante	9,718,832,291	7,759,665,923	
Total de pasivo	14,531,357,765	12,713,005,839	
Patrimonio			
Aportaciones de los fideicomitentes	37,728,787,034	38,394,334,752	
Utilidades Retenidas	28,262,149,301	24,591,791,185	
Otras partidas integrales	7,439,184	9,526,912	
Programa recompra de CBFIs	(168,090,485)	(168,090,485)	
Participación no controladora	2,970,076,385	2,690,287,906	
Total de patrimonio	68,800,361,419	65,517,850,270	
Total de pasivo y patrimonio	83,331,719,184	78,230,856,109	

¹ La posición de efectivo y equivalentes al 30 de septiembre de 2026, por \$463.3 millones de pesos, incluye \$82.6 millones correspondientes al Fideicomiso Invex 3382 (Parque Tepeyac) y \$21.9 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 nueve meses terminados el		
	30 de sept. de 2026	30 de sept. de 2025	Var. %	30 de sept. de 2026	30 de sept. de 2025	Var. %
Renta Fija	1,330,101,001	1,226,316,803	8.5%	3,914,478,843	3,619,938,459	8.1%
Renta Variable	121,965,057	118,185,548	3.2%	367,671,181	330,730,493	11.2%
Contraprestación Única	65,568,339	73,410,960	(10.7%)	208,060,546	212,753,550	(2.2%)
Estacionamientos	199,300,328	170,489,007	16.9%	560,368,851	476,506,897	17.6%
Mantenimiento, operación, publicidad y otros	345,936,025	311,210,522	11.2%	984,510,977	889,214,334	10.7%
Ingreso total operativo	2,062,870,749	1,899,612,840	8.6%	6,035,090,399	5,529,143,733	9.2%
Gastos de mantenimiento, operación, publicidad y otros	345,738,114	296,702,555	16.5%	955,909,350	846,248,014	13.0%
Comisión por Servicios de Representación	39,853,854	35,899,984	11.0%	118,104,860	108,587,761	8.8%
Impuesto Predial	65,414,152	57,323,272	14.1%	196,687,142	171,537,463	14.7%
Seguros	13,102,757	17,507,105	(25.2%)	42,930,971	52,581,199	(18.4%)
Comisión por Asesoría	199,103,130	183,988,552	8.2%	586,844,243	546,297,587	7.4%
Gastos de Administración	39,950,376	40,227,163	(0.7%)	124,703,200	128,706,021	(3.1%)
Gasto total operativo	703,162,383	631,648,632	11.3%	2,025,179,764	1,853,958,047	9.2%
Ingresos por productos financieros	10,150,170	13,358,936	(24.0%)	36,658,884	45,939,773	(20.2%)
Gastos por interés	274,795,936	222,880,932	23.3%	759,244,594	600,318,929	26.5%
Fluctuación cambiaria – neta	4,873,109	(3,631,628)	NA	746,159	(19,538,673)	NA
Ajustes al valor razonable de Propiedades de Inv.	41,416,121	428,096,111	(90.3%)	754,207,308	615,622,230	22.5%
Participación en resultados en negocios conjuntos	759,605	391,921	93.8%	3,805,660	1,345,769	182.8%
Utilidad neta consolidada	1,140,592,225	1,482,514,775	(23.1%)	4,038,472,732	3,715,544,318	8.7%

1.3 Estado consolidado de flujos de efectivo

Fibra Danhos Pesos	Por los tres meses terminados el			Por los nueve meses terminados el		
	30 de sept. de 2026	30 de sept. de 2025	Var. %	30 de sept. de 2026	30 de sept. de 2025	Var. %
Utilidad neta consolidada	1,140,592,225	1,482,514,775	(23.1%)	4,038,472,732	3,715,544,318	8.7%
Ajustes a la utilidad	362,840,412	(85,693,148)	(523.4%)	389,472,229	316,887,579	22.9%
Cambios en el capital de trabajo	367,191,971	241,907,743	51.8%	466,541,184	484,572,188	(3.7%)
Flujo de efectivo actividades de operación	1,870,624,607	1,638,729,369	14.2%	4,894,486,145	4,517,004,085	8.4%
Propiedades de inversión	(616,605,273)	(571,328,657)	7.9%	(1,813,853,731)	(1,866,641,673)	(2.8%)
Adquisición de maquinaria y equipo	-	28,200	(100.0%)	(12,217,416)	28,200	NA
Otros Activos	-	(9,122,137)	NA	-	(9,122,137)	NA
Pago por inversión en negocio conjunto	(444,991,562)	(332,749,718)	33.7%	(1,037,088,894)	(466,831,178)	122.2%
Intereses recibidos	10,150,170	13,358,936	(24.0%)	36,658,884	45,939,773	(20.2%)
Flujo de efectivo actividades de inversión	(1,051,446,665)	(899,813,376)	16.9%	(2,826,501,157)	(2,296,627,015)	23.1%
Arrendamiento Derecho de Uso	(2,037,738)	(1,814,629)	12.3%	(5,994,926)	(5,931,637)	1.1%
Intereses pagados por arrendamiento financiero	(152,352)	(295,302)	(48.4%)	(575,344)	(1,101,466)	(47.8%)
Reembolso de patrimonio	(286,387,872)	(285,932,311)	0.2%	(883,970,231)	(895,308,143)	(1.3%)
Distribución de dividendos	(442,070,129)	(433,859,449)	1.9%	(1,294,702,824)	(1,256,716,837)	3.0%
Préstamos obtenidos de terceros	300,000,000	300,000,000	0.0%	5,250,000,000	800,000,000	556.3%
Pago de deuda	(150,000,000)	-	NA	(4,350,000,000)	-	NA
Comisiones por apertura de línea de crédito revolving	(5,524,235)	-	NA	(5,524,235)	-	NA
Aportaciones de la participación no controladora en Oaxaca	9,857,564	34,243,248	(71.2%)	90,424,954	34,243,248	164.1%
Disminución de la participación no controladora en Tepeyac	(85,230,000)	(84,257,335)	1.2%	(215,675,844)	(289,795,822)	(25.6%)
Disminución de Patrimonio	1,731,879	-	NA	(15,000)	-	NA
Intereses pagados del pasivo financiero e intereses capitalizados	(198,767,268)	(180,157,334)	10.3%	(672,872,426)	(616,680,432)	9.1%
Gastos pagados por emisión de pasivo financiero	10,836,912	-	NA	(7,632,093)	-	NA
Flujo de efectivo actividades de financiamiento	(847,743,238)	(652,073,111)	30.0%	(2,096,537,969)	(2,231,291,089)	(6.0%)
(Disminución) aumento de efectivo en el periodo	(28,565,296)	86,842,883	(132.9%)	(28,552,982)	(10,914,019)	161.6%
Efectivo al inicio del periodo	491,820,987	392,931,875	25.2%	491,808,673	490,688,777	0.2%
Efectivo al final del periodo	463,255,691	479,774,758	(3.4%)	463,255,691	479,774,758	(3.4%)

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

Nuestro Comité Técnico autorizó una distribución de 0.45 pesos por CBFI con derechos económicos equivalente a 730.6 millones de pesos. El resultado fiscal del tercer trimestre alcanzó 420.8 millones de pesos y el reembolso de capital fue de 309.8 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	7.1%
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	0.73	5.8%
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	0.45	0.0%
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 septiembre de 2026	30 de junio de 2026	Cambio
CBFIs emitidos	1,642,383,510	1,642,383,510	
CBFIs con derechos económicos	1,623,607,024	1,618,795,557	4,811,467
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	251,323,514	246,512,047	4,811,467
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	18,776,486	23,587,953	(4,811,467)
CBFIs emitidos no entregados para contraprestaciones futuras	8,776,486	13,587,953	(4,811,467)
CBFIs emitidos no entregados para futuros pagos	10,000,000	10,000,000	

3. Resultados

Fibra Danhos Pesos	Por los tres meses terminados el			Por los nueve meses terminados el		
	30 de sept. de 2026	30 de sept. de 2025	Var. %	30 de sept. de 2026	30 de sept. de 2025	Var. %
Renta Fija	1,330,101,001	1,226,316,803	8.5%	3,914,478,843	3,619,938,459	8.1%
Renta variable	121,965,057	118,185,548	3.2%	367,671,181	330,730,493	11.2%
Contraprestación única	65,568,339	73,410,960	(10.7%)	208,060,546	212,753,550	(2.2%)
Estacionamientos	199,300,328	170,489,007	16.9%	560,368,851	476,506,897	17.6%
Mantenimiento, operación, publicidad y otros	345,936,025	311,210,522	11.2%	984,510,977	889,214,334	10.7%
Total ingresos operativos	2,062,870,749	1,899,612,840	8.6%	6,035,090,399	5,529,143,733	9.2%
Gastos de mantenimiento, operación, publicidad y otros	345,738,114	296,702,555	16.5%	955,909,350	846,248,014	13.0%
Comisión por Servicios de Representación	39,853,854	35,899,984	11.0%	118,104,860	108,587,761	8.8%
Impuesto predial	65,414,152	57,323,272	14.1%	196,687,142	171,537,463	14.7%
Seguros	13,102,757	17,507,105	(25.2%)	42,930,971	52,581,199	(18.4%)
Total gastos operativos	464,108,878	407,432,917	13.9%	1,313,632,322	1,178,954,438	11.4%
Ingreso neto operativo (inc. CU)	1,598,761,871	1,492,179,924	7.1%	4,721,458,077	4,350,189,295	8.5%
Margen neto operativo (inc. CU)	77.5%	78.6%	(105)	78.2%	78.7%	(44)
Ingreso neto operativo (exc. CU)	1,533,193,533	1,418,768,963	8.1%	4,513,397,531	4,137,435,745	9.1%
Margen neto operativo (exc. CU)	76.8%	77.7%	(93)	77.5%	77.8%	(37)
Comisión por Asesoría	199,103,130	183,988,552	8.2%	586,844,243	546,297,587	7.4%
Gastos de Administración	39,950,376	40,227,163	(0.7%)	124,703,200	128,706,021	(3.1%)
EBITDA (inc. CU)	1,359,708,366	1,267,964,209	7.24%	4,009,910,635	3,675,185,686	9.11%
Margen EBITDA (inc. CU)	65.9%	66.7%	(84)	66.4%	66.5%	(3)
EBITDA (exc. CU)	1,294,140,027	1,194,553,249	8.3%	3,801,850,088	3,462,432,136	9.8%
Margen EBITDA (exc. CU)	64.8%	65.4%	(62)	65.2%	65.1%	12
Ingresos por productos financieros	10,150,170	13,358,936	(24.0%)	36,658,884	45,939,773	(20.2%)
Gastos por interés	274,795,936	222,880,932	23.3%	759,244,594	600,318,929	26.5%
Ganancia cambiaria – neta	4,873,109	(3,631,628)	NA	746,159	(19,538,673)	NA
Ajustes al valor razonable de Propiedades de Inv.	41,416,121	428,096,111	(90.3%)	754,207,308	615,622,230	22.5%
Participación en resultados en negocios conjuntos	759,605	391,921	93.8%	3,805,660	1,345,769	182.8%
Utilidad neta consolidada	1,140,592,225	1,482,514,775	(23.1%)	4,038,472,732	3,715,544,318	8.7%
Ganancia cambiaria neta	4,226,309	(24,636,778)	(117.2%)	(9,920,751)	(42,258,851)	(76.5%)
Ajuste al valor razonable de las propiedades Neto	41,416,121	428,096,111	(90.3%)	754,207,308	615,622,230	22.5%
Estimación de cuenta incobrable	(2,910,239)	(8,253,171)	(64.7%)	(5,493,461)	(12,557,283)	(56.3%)
Participación no controladora	86,943,368	77,479,323	12.2%	238,497,363	251,642,670	(5.2%)
Participación en resultados en negocio conjunto	(759,605)	(391,921)	93.8%	(3,805,660)	(1,345,769)	182.8%
FFO	1,011,676,270	1,010,221,211	0.1%	3,064,987,932	2,904,441,321	5.5%
Gastos de Capital						
Contraprestación Única neta	(7,959,801)	(38,373,403)	(79.3%)	(67,042,910)	(27,514,994)	143.7%
Rentas anticipadas neto	(82,562)	476,537	(117.3%)	55,473,652	(38,987,995)	(242.3%)
Renta lineal neto	(8,953,176)	(26,358,103)	(66.0%)	1,070,636	(29,594,739)	(103.6%)
Predial y seguros por devengar neto	2,843,755	(11,304,643)	(125.2%)	47,326,428	12,142,066	289.8%
Comisión por asesoría y representación neto	180,223,645	164,962,407	9.3%	516,311,657	457,896,452	12.8%
AFFO	1,177,748,132	1,099,624,006	7.1%	3,618,127,395	3,278,382,112	10.4%

Ingreso Neto Operativo (Excluyendo C.U.)

Propiedad	3T26	3T25	Var %	9M26	9M25	Var %
Parque Alameda	15,224,346	11,414,748	33.4%	32,422,207	35,315,068	-8.2%
Parque Delta	171,454,649	161,124,314	6.4%	507,630,672	470,213,329	8.0%
Parque Duraznos	21,082,675	19,951,159	5.7%	64,933,840	58,320,910	11.3%
Parque Esmeralda	39,296,153	36,736,679	7.0%	117,753,126	128,123,279	-8.1%
Parque Lindavista	108,375,445	104,012,823	4.2%	325,514,420	310,067,387	5.0%
Reforma 222 (comercial)	48,187,544	43,757,785	10.1%	145,794,775	134,304,462	8.6%
Reforma 222 (oficinas)	19,287,037	18,410,072	4.8%	58,466,382	53,560,093	9.2%
Parque Tezontle	130,641,966	132,039,813	-1.1%	398,077,221	376,950,502	5.6%
Toreo Hotel	19,067,724	18,484,413	3.2%	57,462,114	55,633,587	3.3%
Urbitec	4,420,783	2,478,661	78.4%	14,229,576	6,027,741	136.1%
Parque Vía Vallejo	71,517,582	65,836,670	8.6%	219,653,921	204,326,075	7.5%
Torre Virreyes	159,479,180	164,613,897	-3.1%	482,734,828	504,670,655	-4.3%
Toreo Centro Comercial	118,761,325	121,639,704	-2.4%	367,451,915	361,846,417	1.5%
Parque Las Antenas	137,222,773	122,662,252	11.9%	385,822,151	353,696,921	9.1%
Parque Puebla	66,092,361	63,714,039	3.7%	200,726,545	180,887,038	11.0%
Puebla Hotel	7,671,124	7,684,777	-0.2%	22,963,564	22,974,012	0.0%
Toreo Oficinas	113,434,002	105,793,148	7.2%	325,544,942	313,009,997	4.0%
Parque Virreyes	11,966,674	9,846,016	21.5%	32,868,902	26,623,084	23.5%
Parque Tepeyac	128,965,689	131,947,982	-2.3%	377,533,870	356,645,153	5.9%
Propiedades totales	1,392,149,033	1,342,148,952	3.7%	4,137,584,969	3,953,195,710	4.7%

Renta Fija + Renta Variable

Propiedad	3T26	3T25	Var %	9M26	9M25	Var %
Parque Alameda	17,961,307	14,396,700	24.8%	41,680,390	43,612,946	-4.4%
Parque Delta	142,288,656	133,868,313	6.3%	421,212,641	394,179,980	6.9%
Parque Duraznos	20,361,395	18,301,764	11.3%	61,800,773	55,785,713	10.8%
Parque Esmeralda	42,488,264	39,478,664	7.6%	127,464,791	136,740,612	-6.8%
Parque Lindavista	87,088,725	85,397,840	2.0%	262,633,648	254,792,260	3.1%
Reforma 222 (comercial)	44,440,483	41,330,998	7.5%	133,006,613	124,161,662	7.1%
Reforma 222 (oficinas)	22,261,301	20,484,527	8.7%	64,811,646	61,662,622	5.1%
Parque Tezontle	116,250,428	114,042,290	1.9%	348,256,744	336,004,945	3.6%
Toreo Hotel	19,521,649	18,883,550	3.4%	58,564,947	56,650,650	3.4%
Urbitec	6,853,118	4,040,986	69.6%	19,794,620	11,485,421	72.3%
Parque Vía Vallejo	76,996,239	73,256,998	5.1%	234,230,028	223,499,231	4.8%
Torre Virreyes	161,173,654	169,171,560	-4.7%	484,650,564	512,698,439	-5.5%
Toreo Centro Comercial	110,293,181	108,675,007	1.5%	333,154,924	328,487,016	1.4%
Parque Las Antenas	122,732,450	113,477,086	8.2%	350,306,682	329,869,369	6.2%
Parque Puebla	64,504,687	60,491,270	6.6%	192,091,774	178,843,022	7.4%
Puebla Hotel	7,584,165	7,584,165	0.0%	22,752,495	22,752,495	0.0%
Toreo Oficinas	116,392,965	104,934,565	10.9%	340,322,936	320,995,411	6.0%
Parque Virreyes	12,274,707	11,040,530	11.2%	35,860,600	30,305,977	18.3%
Parque Tepeyac	119,222,087	122,393,444	-2.6%	355,088,066	340,594,650	4.3%
Propiedades totales	1,310,689,462	1,261,250,256	3.9%	3,887,684,884	3,763,122,421	3.3%

3.2 Deuda

Nuestro nivel de endeudamiento es de 14.1% (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 \$4,500 millones. La segunda es una línea de crédito a corto plazo por \$2,595 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: 1,100,000,000.00 (Mil cien millones 00/100 pesos mexicanos) a tasa variable TIEF + margen aplicable.
6. BBVA México Línea Largo Plazo: 2,050,000,000.00 (Dos mil cincuenta millones 00/100 pesos mexicanos) en tasa variable TIE 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	0.75	2,500,000,000
Cebures	Local (DANHOS 23L)	MXN	Fija	10.67%	18-ago-23	9-ago-30	3.91	2,500,000,000
Cebures	Local (DANHOS 26L)	MXN	Fija	9.74%	8-jun-26	2-jun-31	4.74	1,050,000,000
Cebures	Local (DANHOS 26-2L)	MXN	Fija	9.98%	8-jun-26	31-may-32	5.75	1,050,000,000
Línea de crédito C.P.	BBVA México	MXN	Variable	TIEF + margen aplicable	29-sept-26	3-nov-26	0.09	1,100,000,000
Línea de crédito L.P.	BBVA México	MXN	Variable	TIE28+margen aplicable	26-may-25	07-abr-29	2.56	2,050,000,000
Línea de crédito L.P.	Inbursa	MXN	Fija	9.74%	8-jun-26	2-jun-31	4.74	750,000,000
Línea de crédito L.P.	Inbursa	MXN	Fija	9.98%	8-jun-26	31-may-32	5.75	750,000,000
Promedio				9.15%		Promedio	3.05	11,750,000,000

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

Cumplimiento de <i>covenants</i> al 30 de septiembre de 2026	Fibra Danhos	Límite	Estatus
Nivel de endeudamiento (total deuda/total activo)	14.1%	50%	OK
Nivel de apalancamiento	1.21x	2.0x	OK
Deuda garantizada	0%	40%	OK
Cobertura del servicio de la deuda (AFFO)	4.38x	1.5x min	OK
Activos totales no gravados	683%	150%	OK

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

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

Nivel de endeudamiento	(millones de pesos)
Deuda bursátil + financiamientos	11,750
Activos totales	83,332
Nivel de endeudamiento (LTV)	14.1%

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"):

	Período	
Efectivo e inversiones en valores	Al 30 de septiembre 2026	463,255,691
Impuesto al valor agregado por recuperar	Σ siguientes 4 trimestres	18,356,695
Utilidad operativa estimada <u>después del pago de distribuciones</u>	Σ siguientes 4 trimestres	3,472,554,842
Líneas de crédito revolventes vigentes, irrevocables y no dispuestas	Al 30 de septiembre 2026	3,945,000,000
Subtotal 1		7,899,167,228
Amortizaciones de intereses derivadas de financiamientos	Σ siguientes 4 trimestres	1,075,906,400
Amortizaciones programadas de principal de financiamientos	Σ siguientes 4 trimestres	1,100,000,000
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		4,105,906,400
Índice de cobertura de servicio de deuda ("ICDt") (subtotal 1 / subtotal 2)		1.92

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 septiembre de 2026:

Giro de negocio	Al 30 de septiembre 2026
Ropa y Calzado	30.1%
Entretenimiento	18.2%
Departamentales	16.6%
Alimentos	12.3%
Servicios	9.5%
Salud y Belleza	5.0%
Hogar y Decoración	2.5%
Especialidades	2.7%
Accesorios, Joyerías y Ópticas	1.6%
Electrónica y Comunicaciones	1.5%
Total	100%

Al 30 de septiembre de 2026, los diez arrendatarios más importantes en términos de Renta Fija representaron alrededor del 24.4% de nuestra Renta Fija y aproximadamente el 40.7% del ARB de nuestro Portafolio en Operación Actual. Ningún arrendatario individualmente representó más del 4.7% de la Renta Fija o más del 6.8% 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	6.8%	12,906,743	3.3%
Moda y ropa	49,567	5.8%	9,452,383	2.4%
Entretenimiento	41,257	4.8%	3,666,095	0.9%
Tiendas departamentales, servicios financieros, telecom. y minorista especializado	37,408	4.3%	11,497,468	2.9%
Hotelería	34,856	4.1%	18,340,741	4.7%
Oficinas	34,826	4.0%	14,382,509	3.7%
Entretenimiento	25,759	3.0%	431,169	0.1%
Moda y ropa	24,715	2.9%	11,449,331	2.9%
Entretenimiento	22,417	2.6%	7,513,521	1.9%
Entretenimiento	21,558	2.5%	6,006,164	1.5%
Total	350,598	40.7%	95,646,123	24.4%

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 septiembre 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	311	75,020	8.7%	\$531,363,514	11.3%	\$590
2027	584	172,857	20.1%	\$1,101,957,250	23.4%	\$531
2028	452	166,030	19.3%	\$873,124,591	18.5%	\$438
2029	309	110,997	12.9%	\$639,894,718	13.6%	\$480
2030	131	78,036	9.1%	\$516,997,323	11.0%	\$552
Posterior	173	255,662	29.7%	\$1,033,055,359	21.9%	\$337
Indefinido ⁽³⁾	11	1,851	0.2%	\$10,760,892	0.2%	\$484
Total	1,971	860,453	100%	\$4,707,153,646	100%	\$456

(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 septiembre de 2026.

(4) Renta anualizada significa la Renta Fija contractual mensual al 30 de septiembre 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 septiembre de 2026, el promedio ponderado por ARB de la vigencia remanente de los contratos de arrendamiento de los inmuebles en nuestro Portafolio es de aproximadamente 5.7 años. El promedio ponderado de la vigencia remanente de los contratos de arrendamiento en las propiedades comerciales es de 2.7 años, mientras que para oficinas e industrial es de 4.4 y 9.5 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	301	58,652	9.1%	\$423,932,220	13.0%	\$602
2027	563	145,779	22.6%	\$884,352,140	27.2%	\$506
2028	431	142,044	22.0%	\$722,142,846	22.2%	\$424
2029	292	97,387	15.1%	\$536,960,897	16.5%	\$459
2030	101	36,900	5.7%	\$188,927,495	5.8%	\$427
Posterior	153	161,801	25.1%	\$488,738,475	15.0%	\$252
Indefinido	11	1,851	0.3%	\$10,760,892	0.3%	\$484
Comercial	1,852	644,414	100%	\$3,255,814,965	100%	\$421
2026	10	16,368	7.6%	\$107,431,293	7.4%	\$547
2027	21	27,079	12.5%	\$217,605,110	15.0%	\$670
2028	21	23,985	11.1%	\$150,981,745	10.4%	\$525
2029	17	13,610	6.3%	\$102,933,822	7.1%	\$630
2030	30	41,137	19.0%	\$328,069,828	22.6%	\$665
Posterior	20	94,040	43.5%	\$544,316,884	37.5%	\$483
Oficinas	119	216,218	100%	\$1,451,338,681	100%	\$559

(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 septiembre de 2026.

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

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

(6) No considera expiraciones correspondientes a Proyectos Industriales.

El Lease Spread en el 3T26 fue de 8.4% para las propiedades de nuestro Portafolio en Operación y de 8.9% para las propiedades comerciales y los componentes comerciales de las propiedades de uso mixto de nuestro Portafolio en Operación. El Lease Spread del Portafolio en Operación del 3T26 fue calculado sobre 34,922m². El Lease Spread de las Propiedades Comerciales del 3T26 fue calculado sobre 33,385m².

Lease Spread	1T23	2T23	3T23	4T23	1T24	2T24	3T24	4T24	1T25	2T25	3T25	4T25	1T26	2T26	3T26
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%	8.4%
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%	8.9%

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
Portafolio en Operación						
<i>Comercial</i>						
1. Parque Alameda	2003	Cuauhtémoc, CDMX	15,825	1.0%	99.0%	302
2. Parque Delta	2005/2016 (expansión)	Benito Juárez, CDMX	73,162	4.8%	99.3%	2,880
3. Parque Duraznos	2000	Miguel Hidalgo, CDMX	17,158	1.1%	97.8%	898
4. Parque Las Antenas	2018	Iztapalapa, CDMX	110,063	7.2%	94.1%	4,281
5. Parque Lindavista	2006	Gustavo A. Madero, CDMX	41,632	2.7%	98.4%	2,316
6.1 Reforma 222 (Comercial)	2007	Cuauhtémoc, CDMX	24,174	1.6%	99.6%	1,585
7.1 Parque Puebla	2017	Puebla, Puebla	72,101	4.7%	82.1%	3,222
7.2 Puebla (Hotel)	2019	Puebla, Puebla	9,596	0.6%	100.0%	70
8. Parque Tezontle	2007/2015 (expansión)	Iztapalapa, CDMX	68,351	4.5%	97.8%	3,151
9.1 Toreo Parque Central (Comercial)	2014	Naucalpan, Estado de México	92,562	6.0%	97.1%	3,406
9.2 Toreo (Hotel)	2016	Naucalpan, Estado de México	17,297	1.1%	100.0%	400
10. Vía Vallejo	2016	Azcapotzalco, CDMX	84,328	5.5%	89.8%	4,499
15. Parque Tepeyac*	2022	Gustavo A. Madero, CDMX	46,562	3.0%	97.2%	1,780
Subtotal Comercial			672,812	43.9%	94.8%	28,790
<i>Oficinas</i>						
6.2 Reforma 222 (Oficinas)	2007	Cuauhtémoc, CDMX	20,327	1.3%	69.5%	288
9.3 Toreo Oficinas	2016/2017	Naucalpan, Estado de México	127,681	8.3%	72.7%	2,629
11. Parque Esmeralda	2000	Tlalpan, CDMX	34,151	2.2%	100.0%	1,636
12. Torre Virreyes	2015	Miguel Hidalgo, CDMX	68,787	4.5%	99.2%	2,285
13. Urbitec	2009	Miguel Hidalgo, CDMX	12,879	0.8%	49.5%	316
14. Parque Virreyes	1989	Miguel Hidalgo, CDMX	7,783	0.5%	95.3%	251
Subtotal Oficinas			271,608	17.7%	82.2%	7,405
<i>Industrial</i>						
16. Parque Industrial Danhos Cuautitlán 1	2024/2025	Cuautitlán, Estado de México	207,482	13.5%	100.0%	NA
18.1 Danhos Industrial Palomas (Nave 1)	2025	Cuautitlán, Estado de México	52,182	3.4%	100.0%	NA
18.2 Danhos Industrial Palomas (Nave 2)	2026	Cuautitlán, Estado de México	65,436	4.3%	31.0%	NA
20.2 Danhos Industrial Edomex III (Nave 2) *	2026	Tultepec, Estado de México	52,401	3.4%	100.0%	NA
Subtotal Industrial			377,500	24.6%	88.0%	NA
Total Portafolio en Operación			1,321,920	86.2%	90.2%	36,195
Portafolio en Desarrollo						
17. The Ritz-Carlton, Cancún, Punta Nizuc **	2028e	Cancún, Quintana Roo	NA	NA	NA	NA
18.3 Danhos Industrial Palomas (Nave 3)	2026e	Cuautitlán, Estado de México	109,905	7.2%	100.0%	NA
19. Parque Oaxaca ***	2027e	Oaxaca, Oaxaca	Por Definir	Por Definir	NA	NA
20.1 Danhos Industrial Edomex III (Nave 1) *	2026e	Tultepec, Estado de México	52,436	3.4%	100.0%	NA
20.3 Danhos Industrial Edomex III (Nave 3) *	2027e	Tultepec, Estado de México	32,744	2.1%	0.0%	NA
20.4 Danhos Industrial Edomex III (Nave 4) *	2026e	Tultepec, Estado de México	16,497	1.1%	47.5%	NA
Total Portafolio en Desarrollo			211,581	13.8%	80.4%	NA
<i>Subtotal/ Prom. Pond. Comercial</i>			672,812	43.9%	94.8%	28,790
<i>Subtotal/ Prom. Pond. Oficinas</i>			271,608	17.7%	82.2%	7,405
<i>Subtotal/ Prom. Pond. Industrial</i>			377,500	24.6%	88.0%	NA
<i>Subtotal/ Prom. Pond. en Desarrollo</i>			211,581	13.8%	80.4%	NA
Total Portafolio Operación y Desarrollo			1,533,501	100.0%	88.9%	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	3T26
Portafolio en Operación	79%	88%	96%	96%	96%	96%	100%	100%	87%	81%	86%
Portafolio en Desarrollo	21%	12%	4%	4%	4%	4%	0%	0%	13%	19%	14%*
Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

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

Danhos Industrial Edomex III (Naves 1 y 2) – Nave 1: Terminada; Nave 2: Terminada y entregada

Fibra Danhos concluyó y entregó en tiempo y forma la Nave 2 de Danhos Industrial EdoMex III, con un Área Rentable Bruta de 104,802 m², marcando la primera entrega de su tercer parque industrial. Asimismo, finalizó la construcción de la Nave 1, también con una superficie de 104,802 m². Estos avances reflejan el cumplimiento sostenido de nuestro plan de desarrollo y consolidan nuestra capacidad para ejecutar proyectos de gran escala conforme a los plazos previstos. Diseñadas bajo altos estándares de calidad, eficiencia y sostenibilidad, ambas naves contemplan la obtención de la certificación LEED Gold Core & Shell. Estos hitos representan un paso importante en la consolidación de nuestra plataforma industrial y fortalecen nuestra presencia en uno de los principales corredores logísticos del país.

Parque Industrial Danhos Edomex III Nave 1 y 2

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



Danhos Industrial Palomas (Nave 3) – Terminada

Con la conclusión de la primera fase de la Nave 3, Fibra Danhos culmina el desarrollo de Danhos Industrial Palomas en su configuración actual, quedando pendientes únicamente las futuras expansiones previstas para esta nave. La primera fase comprende 65,000 m² de un proyecto Build to Suit para un cliente nacional, que contempla alcanzar 109,905 m² en tres etapas. Diseñado para atender las necesidades específicas de operación del cliente, este proyecto fortalece nuestra oferta de infraestructura logística en el corredor Cuautitlán–Tultitlán–Tepetzotlán (CTT). En paralelo, avanzamos en el proceso de obtención de la certificación LEED Gold Core & Shell, en línea con nuestro compromiso con la sostenibilidad y la eficiencia operativa.

Parque Industrial Danhos Palomas Nave 3 (Fase 1)

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



5.2 Plan de Crecimiento

Danhos Industrial Edomex III (Nave 3 & 4) - Fecha estimada de entrega: Nave 4: cuarto trimestre de 2026; Nave 3: segundo trimestre de 2027.

Danhos Industrial Edomex III, nuestro tercer parque industrial, continúa avanzando en su desarrollo y comercialización. Las primeras dos naves se encuentran arrendadas; como se señaló anteriormente, la Nave 2 ya fue entregada, mientras que la entrega de la Nave 1 está prevista para el cuarto trimestre de 2026. A estos avances se suma la firma de un contrato de arrendamiento por aproximadamente el 48% del ARB de la Nave 4, que contará con cerca de 33,000 m² y cuya entrega también se estima para el cuarto trimestre de 2026. Por su parte, continúa el desarrollo de la Nave 3, con un ARB proyectado de aproximadamente 65,000 m² y una conclusión prevista hacia principios del segundo trimestre de 2027.

Parque Industrial Danhos Edomex III		Nave 3	Nave 4
	Contribución a la obra	Avance de obra	Avance de obra
Total	100.0%	16.7%	72.4%
Excavación y cimentación	20.0%	46.0%	100.0%
Obra civil	50.0%	7.0%	91.2%
Instalaciones y equipos	22.0%	18.0%	20.0%
Acabados y fachadas	8.0%	0.0%	30.0%

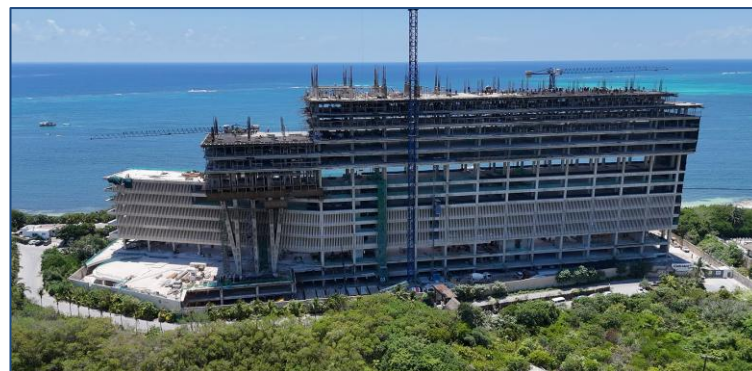


The Ritz-Carlton, Cancún, Punta Nizuc - Fecha de apertura estimada: 2028

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 septiembre de 2026
The Ritz-Carlton, Cancún, Punta Nizuc	908,981,680



Parque Oaxaca

Continuamos avanzando con el desarrollo de nuestro nuevo centro comercial en una ubicación estratégica de la ciudad de Oaxaca. La limitada oferta de espacios comerciales comparables en la zona y el interés identificado entre potenciales inquilinos respaldan el atractivo del proyecto y su potencial para ampliar nuestra presencia en este mercado. La construcción, iniciada durante el cuarto trimestre de 2025, constituye un nuevo frente de crecimiento para nuestro portafolio comercial.

6. Estrategia ASG

Resumen Ejecutivo

La sostenibilidad forma parte integral de la estrategia de Fibra Danhos y de nuestra visión de creación de valor a largo plazo. A través de nuestra gestión ambiental, social y de gobierno corporativo (ASG), buscamos fortalecer la eficiencia y resiliencia del portafolio, gestionar riesgos y mantener relaciones de confianza con nuestros grupos de interés. Durante el trimestre, avanzamos en la evaluación externa de nuestro desempeño, la divulgación de información y la expansión de nuestra capacidad de generación de energía renovable, en línea con nuestros objetivos de sostenibilidad.

Calificación en el rating CSA de S&P Global

Durante el trimestre, obtuvimos un puntaje de 60 en el Corporate Sustainability Assessment (CSA) de S&P Global, situándonos por encima del promedio internacional de la industria. Este resultado refleja los avances en nuestras prácticas ASG y proporciona una referencia para evaluar nuestro desempeño frente al sector. Asimismo, la evaluación permite identificar oportunidades de mejora y orientar las acciones que contribuyen al fortalecimiento de nuestra estrategia.

Ciclo de reporte 2026

Concluimos el ciclo de reporte correspondiente a CSA, CDP y Pacto Global, iniciativas internacionales que permiten comunicar y evaluar distintos aspectos de nuestra gestión de sostenibilidad. Este proceso fortalece la disponibilidad y consistencia de la información que compartimos con inversionistas y demás grupos de interés, al tiempo que contribuye a dar seguimiento a nuestros compromisos y prioridades ASG. La divulgación periódica constituye una herramienta para rendir cuentas sobre los avances alcanzados y sustentar nuestras decisiones con información verificable.

Emisiones de GEI

Concluimos la ampliación de los sistemas fotovoltaicos de Vía Vallejo, Parque Tepeyac y Parque Delta, así como la instalación del primer sistema solar en Parque Tezontle. Estas inversiones incrementan nuestra capacidad de generación de energía renovable en sitio y permitirán alcanzar una generación y consumo de más de 12 millones de kWh dentro de nuestras propiedades. Con ello, avanzamos en la reducción de las emisiones asociadas al consumo de electricidad y en la integración de infraestructura energética más eficiente, como parte de nuestra estrategia de descarbonización del portafolio.



7. 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) cambiaria 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), Danhos Industrial Edomex III (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: Porcentaje del área rentable bruta correspondiente a contratos de arrendamiento renovados durante el periodo respecto del área rentable bruta de los contratos sujetos a renovación durante dicho periodo.

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.