

Fibra Danhos

Presentación Relación con Inversionistas

2T 2026



Límite de Responsabilidad

La presente presentación ha sido preparada por Fibra Danhos (el “Fideicomiso”) con fines informativos y de discusión. No constituye ni forma parte de ninguna oferta o invitación para vender o emitir, ni de ninguna solicitud de oferta para adquirir o suscribir, Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (“CBFIs”) emitidos por el Fideicomiso, ni ninguna parte de la misma, ni el hecho de su distribución, formará parte o será considerada en relación con cualquier contrato o decisión de inversión relacionada con los mismos. Cualquier oferta de esta naturaleza podrá realizarse únicamente mediante un prospecto de colocación, y la información contenida en la presente será sustituida en su totalidad por dicho prospecto en su versión final.

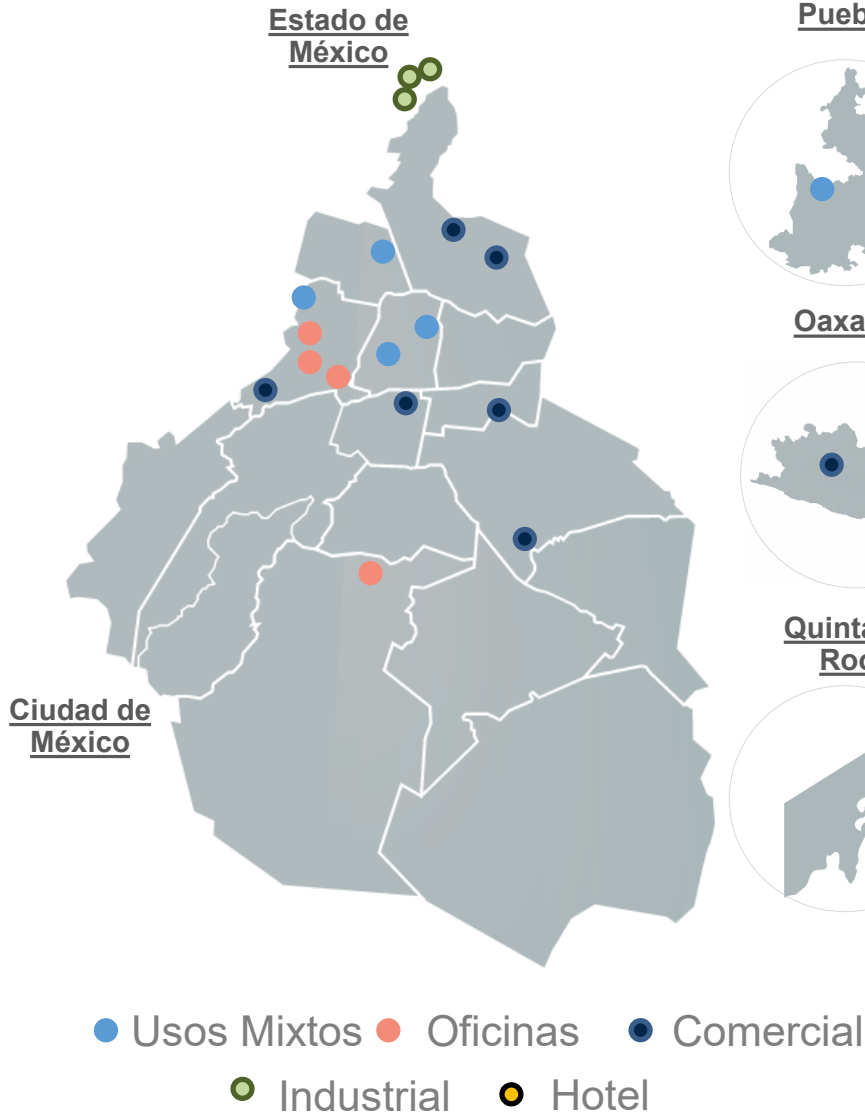
La presente presentación no contiene toda la información que usted debe considerar antes de invertir en CBFIs emitidos por el Fideicomiso, y ninguna manifestación o garantía, expresa o implícita, es otorgada por ninguna parte respecto de la exactitud, imparcialidad, integridad o relevancia de la información contenida en esta presentación, la cual permanece sujeta a verificación, complementación y cambios sin previo aviso. Los inversionistas deberán revisar el prospecto de colocación y el prospecto informativo del Fideicomiso (incluyendo la información contenida en los mismos relativa a riesgos), así como los reportes anuales y trimestrales publicados por el Fideicomiso y disponibles en www.fibradanhos.com.mx, previo a tomar cualquier decisión de inversión, y deberán basarse únicamente en la información contenida en el prospecto de colocación, prospecto informativo, eventos relevantes y reportes publicados por el Fideicomiso conforme a la regulación aplicable.

El Fideicomiso no ha autorizado a persona alguna a proporcionar información distinta a la que es públicamente disponible. Al emitir este documento, el Fideicomiso no asume obligación alguna de proporcionar al destinatario acceso a información adicional, ni de actualizar este documento o cualquier otra información proporcionada, ni de corregir cualquier inexactitud contenida en el mismo o en cualquier otra información proporcionada al destinatario; no obstante, se reserva el derecho de modificar o sustituir este documento en cualquier momento. Los CBFIs se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores (“RNV”) bajo el número 0181-1.81-2018-006. Los valores mencionados en este documento no han sido registrados conforme a la Ley de Valores de 1933 de los Estados Unidos de América, según la misma sea modificada (la “Securities Act”), y no podrán ser ofrecidos o vendidos en los Estados Unidos sin registro o sin una exención aplicable conforme a dicha legislación. La información contenida en esta presentación puede incluir declaraciones a futuro (forward-looking statements), las cuales se basan en expectativas, creencias y proyecciones actuales respecto de eventos futuros. Dichas declaraciones a futuro están sujetas a riesgos conocidos y desconocidos, incertidumbres y supuestos relativos al Fideicomiso, sus perspectivas y el entorno económico en el que opera, los cuales podrían resultar incorrectos. En consecuencia, los eventos descritos en dichas declaraciones podrían no ocurrir y los objetivos del Fideicomiso podrían no alcanzarse. En particular, sin limitación alguna, no se otorga manifestación o garantía respecto del cumplimiento o confiabilidad de estimaciones, perspectivas o rendimientos, en su caso, los cuales necesariamente implican una anticipación del desempeño futuro. Los destinatarios de este documento deberán informarse y cumplir con los requisitos legales aplicables en sus respectivas jurisdicciones y conforme a su situación corporativa. Asimismo, aceptan que, aun cuando este documento pudiera contener referencias legales, fiscales o contables con el fin de aclarar su contenido, el mismo no constituye asesoría legal, fiscal o contable. Se recomienda a cualquier potencial inversionista obtener asesoría independiente, incluyendo, sin limitar, asesoría financiera, fiscal y legal. Al asistir a esta presentación, usted acepta sujetarse a las limitaciones antes señaladas y a no distribuir, divulgar o proporcionar la información aquí contenida a ninguna otra persona.

Por qué Fibra Danhos?

- **Excelente historial de desarrollo inmobiliario**, complementado por una creciente plataforma industrial que impulsa el crecimiento y la rentabilidad de forma sostenida.
- **Balance sólido**: estructura financiera sólida con un bajo apalancamiento (14.0% LTV).
- **Activos de calidad premier** en los sectores comercial, oficinas, industrial y turismo. Enfocados en calidad sobre cantidad mediante un desarrollo selectivo en ubicaciones estratégicas.
- **Alta exposición a una creciente clase media y al consumo doméstico**.
- **Máxima alineación de incentivos**. El Fideicomiso de Control posee ~45% de los CBFIs.
- **Las propiedades de inversión representan ~96% de los activos totales**.
- **Generación estable de flujos de efectivo**.
- **Portafolio resiliente** con métricas operativas sólidas y estabilidad en márgenes NOI.
- **Operación eficiente, respaldada por un estricto control del gasto**.
- **Gobierno corporativo robusto**, en línea con las mejores prácticas corporativas.

Propiedades Icónicas y de Calidad Premier



18

Propiedades en Operación

6

Propiedades en Desarrollo

4 Mercados

(CDMX, Estado de México Puebla, Quintana Roo, Oaxaca)

1,266,881*

Metros cuadrados de ARB

89.2%

Tasa de Ocupación

13.3%

TCAC desde el IPO

Hitos de Fibra Danhos



Se lista Fibra DANHOS en la BMV con 9 inmuebles en el portafolio Inicial



Se inaugura vía Vallejo. En Toreo, se inaugura el componente hotelero y las Torres B y C de oficinas. Se realiza una expansión en Parque Delta



Se inaugura el componente hotelero en Parque Puebla



Inauguración de la Nave 1 de Parque Industrial Danhos Cuautitlán I



Se inaugura Torre Virreyes y se realiza una expansión de Parque Tezontle



Inauguración de Parque Las Antenas



Incursionamos en los sectores industrial y turístico high-end.



Se termina la Nave 2 de Danhos Industrial Palomas



Se inaugura el componente comercial de Toreo Parque Central



Se inaugura Parque Puebla y la Torre A de oficinas en Toreo



Inauguración de Parque Tepeyac y remodelación de Parque Duraznos



Inauguración de la Nave 2 de Parque Industrial Danhos Cuautitlán I y Nave 1 de Danhos Industrial Palomas

2013

2014

2015

2016

2017

2018

2019

2022

2023

2024

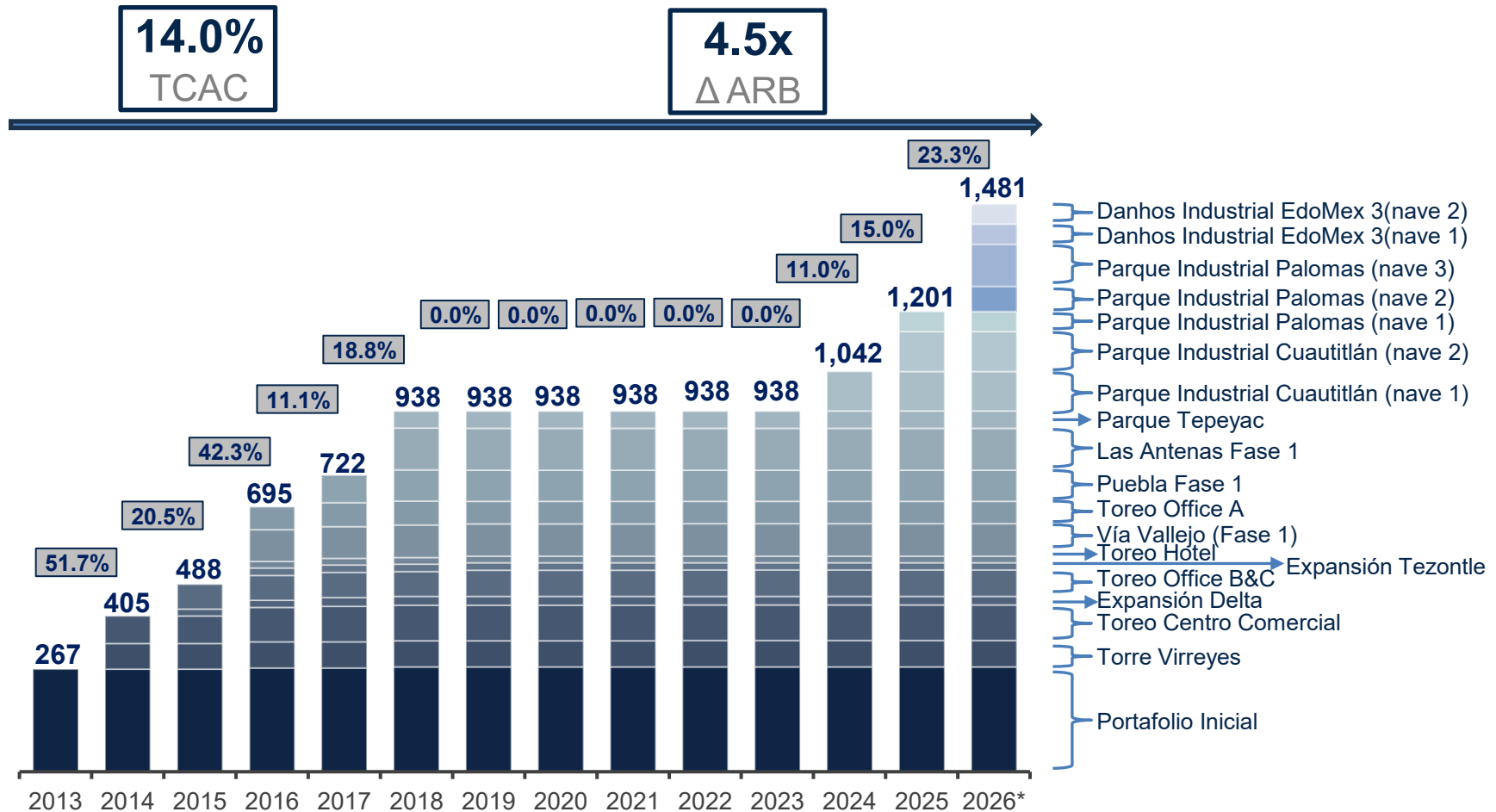
2025

2026

Evolución de Nuestro Portafolio en Operación

Incremento del ARB a lo largo de los años

- Hemos casi quintuplicado el ARB desde nuestra Oferta pública Inicial (2013).
- Analizamos con detenimiento las posibles oportunidades de inversión que pudieran aportar valor al portafolio.



* Cifras proyectadas al cierre de 2026

Desde 2013 Fibra Danhos ha levantado +5,200 millones de pesos en capital y +11,000 millones de pesos en deuda.

Indicadores Financieros y Operativos de Fibra Danhos

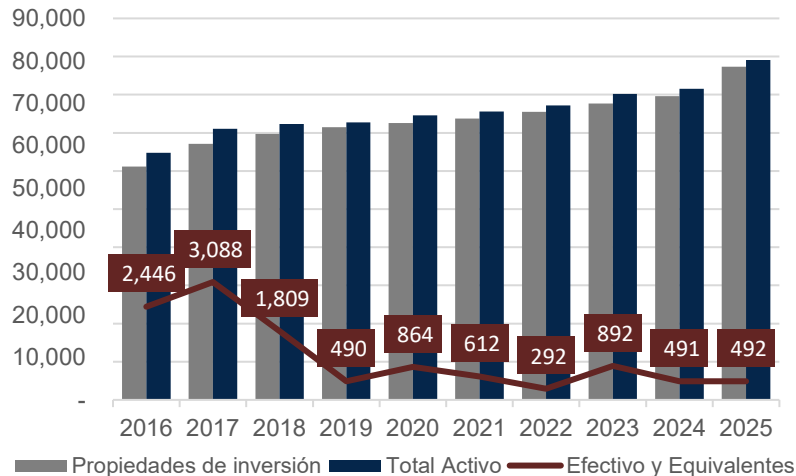
Indicadores Financieros	Por los tres meses terminados el			Por los seis meses terminados el		
	30 junio 2026	30 junio 2025	Variación	30 junio 2026	30 junio 2025	Variación
Ingresos Totales	2,050,501,038	1,873,622,351	9.4%	3,972,219,650	3,629,530,892	9.4%
Ingreso Neto Operativo	1,600,100,185	1,474,964,178	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 UN 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%
AFFO	1,211,786,146	1,116,851,999	8.5%	2,440,379,263	2,178,758,106	12.0%
AFFO por CBFI con DE	0.7486	0.6982	7.2%	1.5098	1.3643	10.7%
Distribución por CBFI con DE	0.4500	0.4500	0.0%	0.9000	0.9000	0.0%
Porcentaje de AFFO distribuido	60.1%	64.4%	(433)	59.6%	66.0%	(636)

Indicadores Operativos	30 de junio 2026	30 de junio 2025	ΔYoY
Área Bruta Rentable (000' m2) ¹	1,311.6	1,191.3	10.1%
Tasa de Ocupación-Propiedades Totales	89.2%	90.7%	(146)
Renta Fija Promedio Mensual por m2	510.6	499.1	2.3%
Cartera Vencida	0.62%	0.96%	(34)
Lease Spread (Portafolio en Operación)	4.6%	1.6%	301

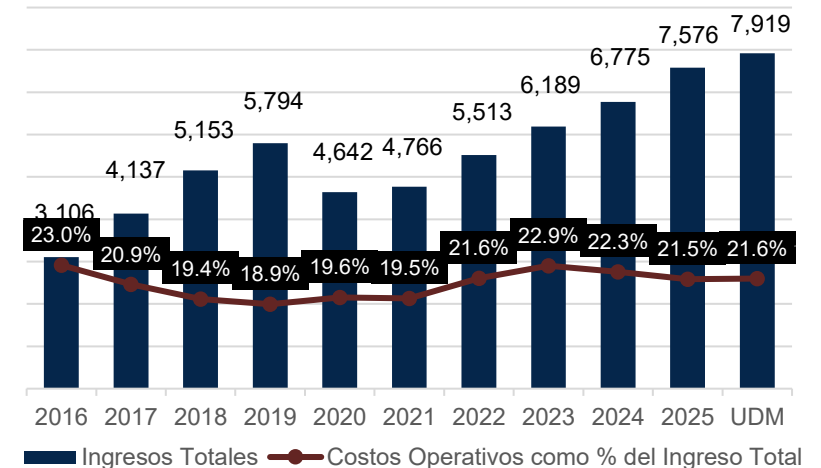
¹ Considera 50% del ARB de Parque Tepeyac.

Indicadores Financieros Clave

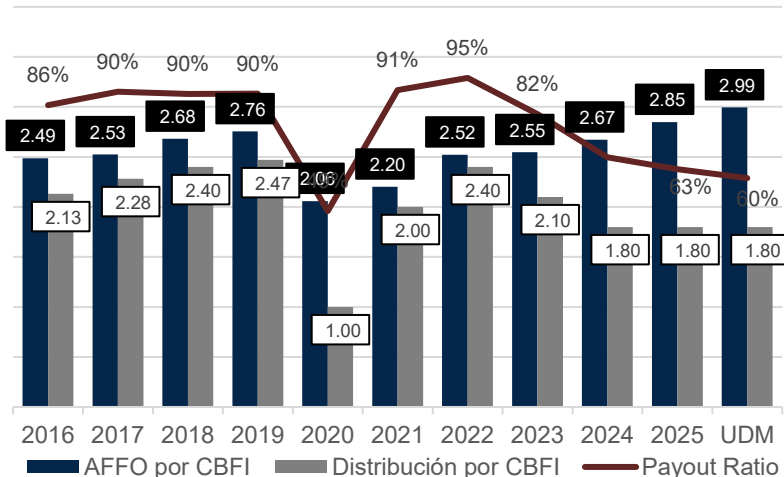
Activos Totales, Efectivo y Equivalentes



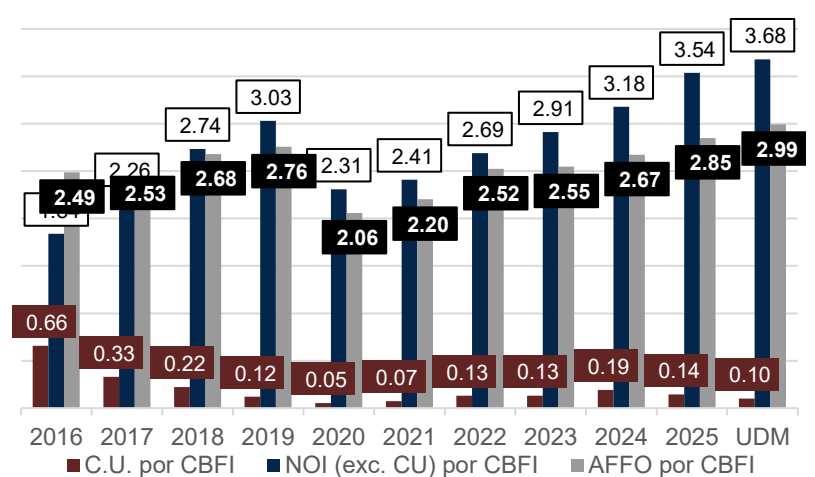
NOI & Costos Operativos



AFFO & Distribución por CBFi

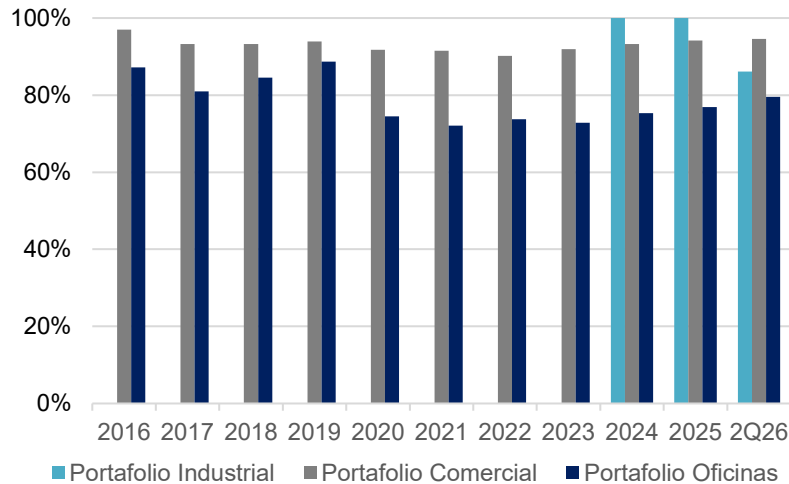


AFFO, NOI & Contraprestación por CBFi

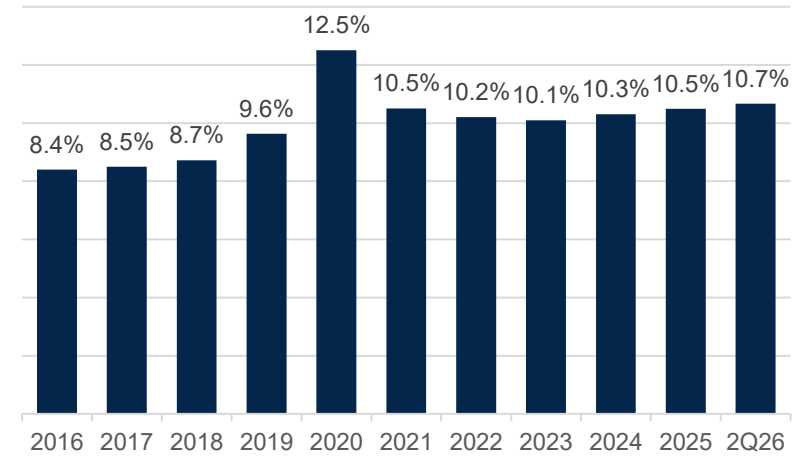


Indicadores Operativos Clave

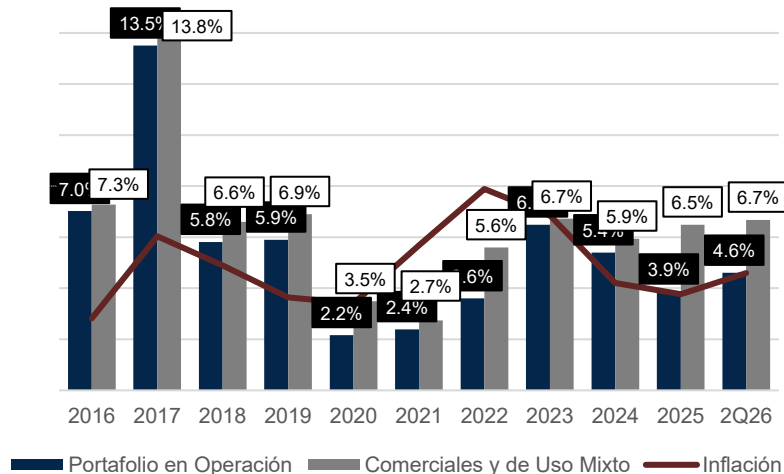
Ocupación por Tipo de Propiedad



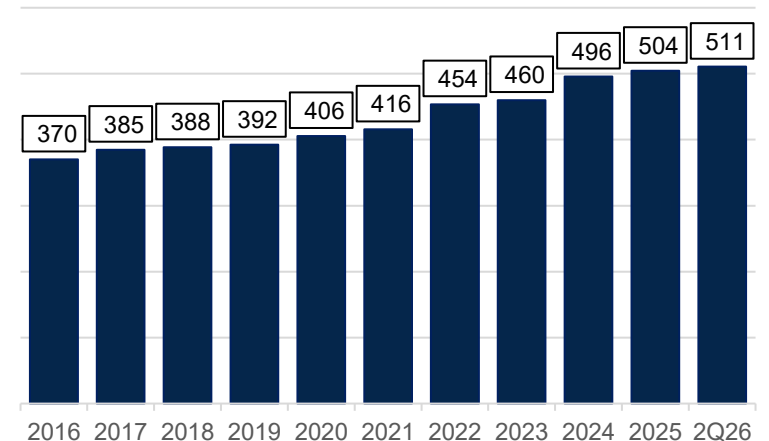
Costo de Ocupación



Lease Spread

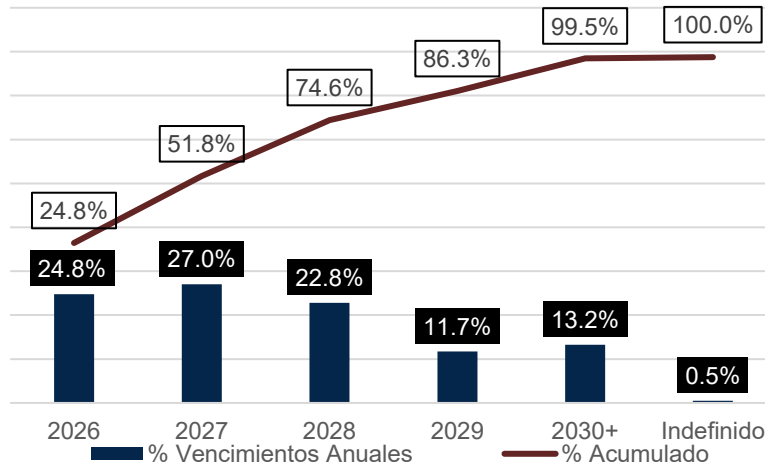


Renta Fija Promedio Mensual por m2

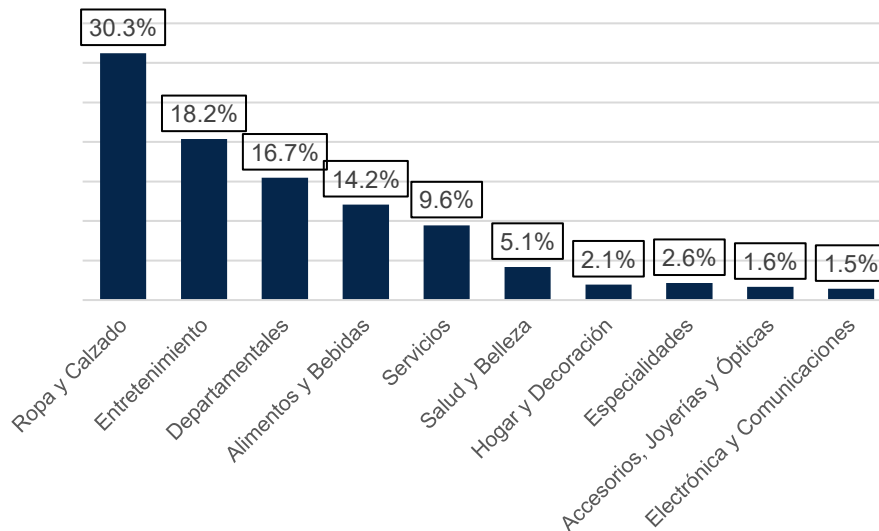


Indicadores Operativos Clave*

Vencimientos de Contratos por año



Mix de Oferta Comercial



Concentración de los Principales Inquilinos

	ARB	Renta Fija**	% ARB	% R.F.
TOP 5	230,430	48,666,513	20%	11%
TOP 10	383,737	87,259,347	30%	20%



Puntos a destacar

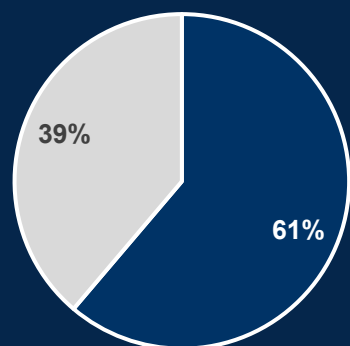
- Hemos conseguido mantener una tasa de renovación de contratos del 97.0%.
- Ningún arrendatario representa individualmente más de 4.2% de la Renta Fija o más de 5.2% del ARB atribuible a nuestro Portafolio en Operación Actual.
- Contamos con un total de 1,966 contratos vigentes con una diversificada base de inquilinos.

Perfil de Deuda

Deuda Vigente de Fibra Danhos

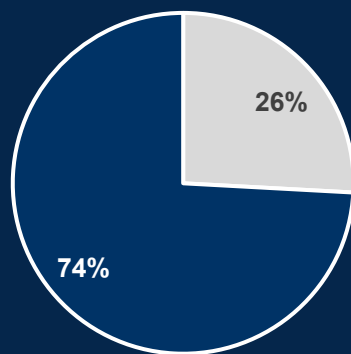
Deuda	Institución / Emisión	Moneda	Tasa de interés	Emisión	Vencimiento	Plazo remanente	Saldo Insoluto
Cebures	Local (DANHOS 17)	MXN	8.54%	10-jul-17	28-jun-27	1.0	2,500,000,000
Cebures	Local (DANHOS 23L)	MXN	10.67%	18-ago-23	9-ago-30	4.2	2,500,000,000
Cebures	Local (DANHOS 26L)	MXN	9.74%	8-jun-26	2-jun-31	5.0	1,050,000,000
Cebures	Local (DANHOS 26-2L)	MXN	9.98%	8-jun-26	31-may-32	6.0	1,050,000,000
Línea de crédito C.P.	BBVA México	MXN	TIIEF + margen aplicable	16-jun-26	21-jul-26	0.1	950,000,000
Línea de crédito L.P.	BBVA México	MXN	TIIE28+margen aplicable	26-may-25	07-abr-29	2.8	2,050,000,000
Línea de crédito L.P.	Inbursa	MXN	9.74%	8-jun-26	2-jun-31	5.0	750,000,000
Línea de crédito L.P.	Inbursa	MXN	9.98%	8-jun-26	31-may-32	6.0	750,000,000
			9.25%			Promedio	3.3
							11,600,000,000

Distribución por tipo de Deuda



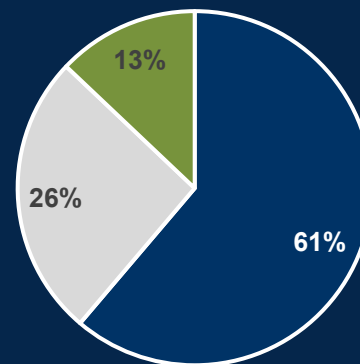
■ Bonos ■ Línea de Crédito

Distribución por tipo tasa



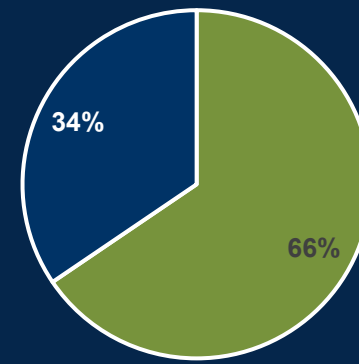
■ Tasa Variable ■ Tasa Fija

Distribución por Acreedor



■ Bonos ■ BBVA ■ Inbursa

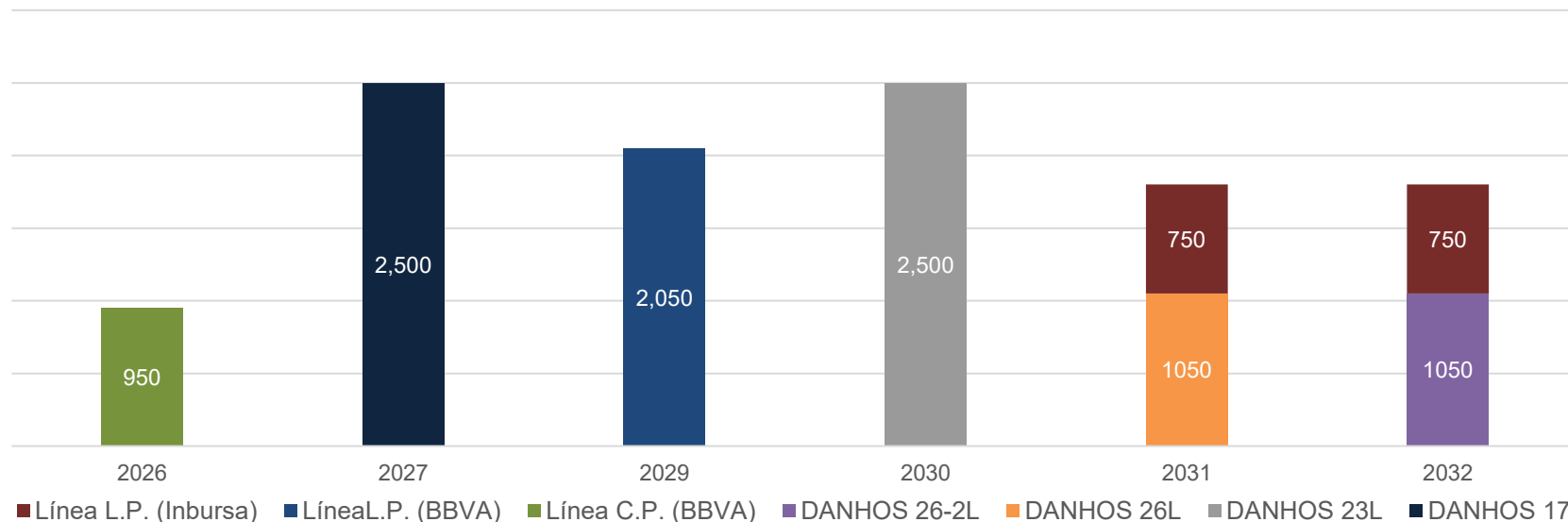
Distribución por Etiqueta



■ Etiqueta ■ Sin Etiqueta

Perfil de Deuda

Perfil de Vencimientos*



Puntos a destacar

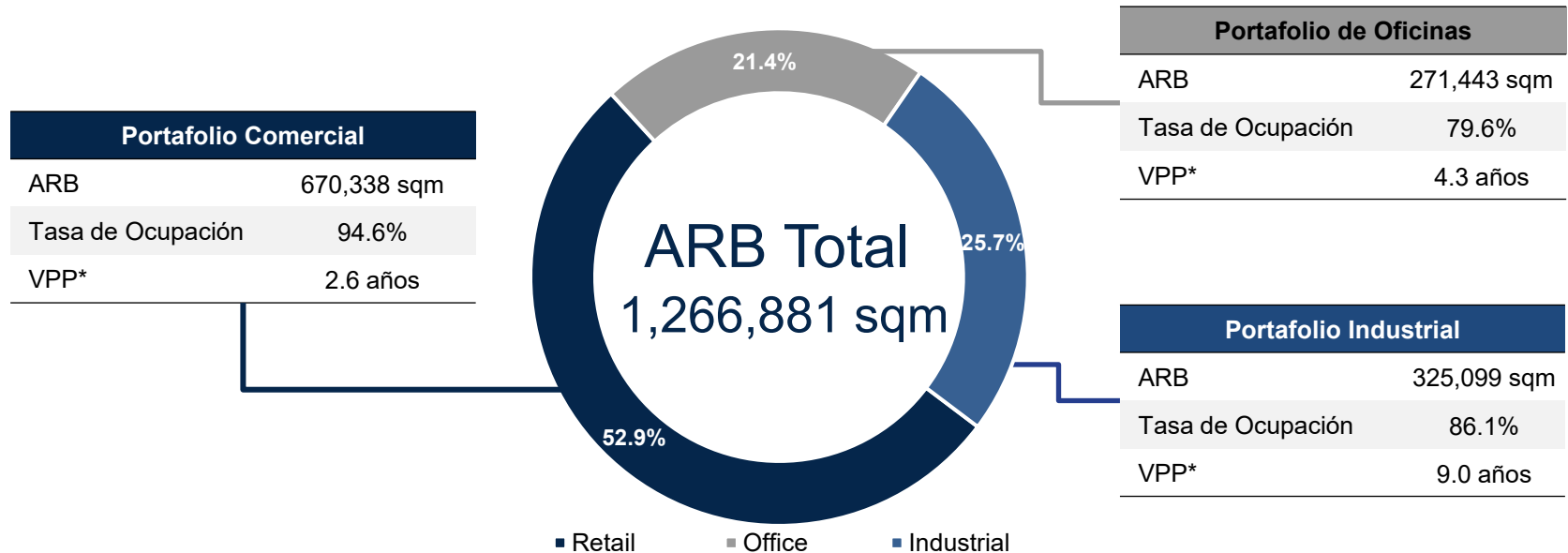
- Contamos con un programa autorizado de deuda bursátil por hasta 8,000 millones de pesos.
- Contamos con acceso a líneas de crédito por hasta \$8,595 millones.
- La totalidad de nuestra deuda se encuentra denominada en pesos.

Covenants Financieros

Covenant al 2T 2026	Ratio	Límite
Nivel de endeudamiento (deuda/activo)	14.0%	50%
Nivel de Apalancamiento	1.2x	2.0x
Deuda Garantizada	0%	40%
Cobertura del servicio de la deuda (AFFO)	4.54x	1.5x Min
Activos totales no gravados	687%	150%

* Cifras en millones de pesos

Composición del Portafolio de Fibra Danhos



*Vigencia Promedio Ponderada

Sector Comercial

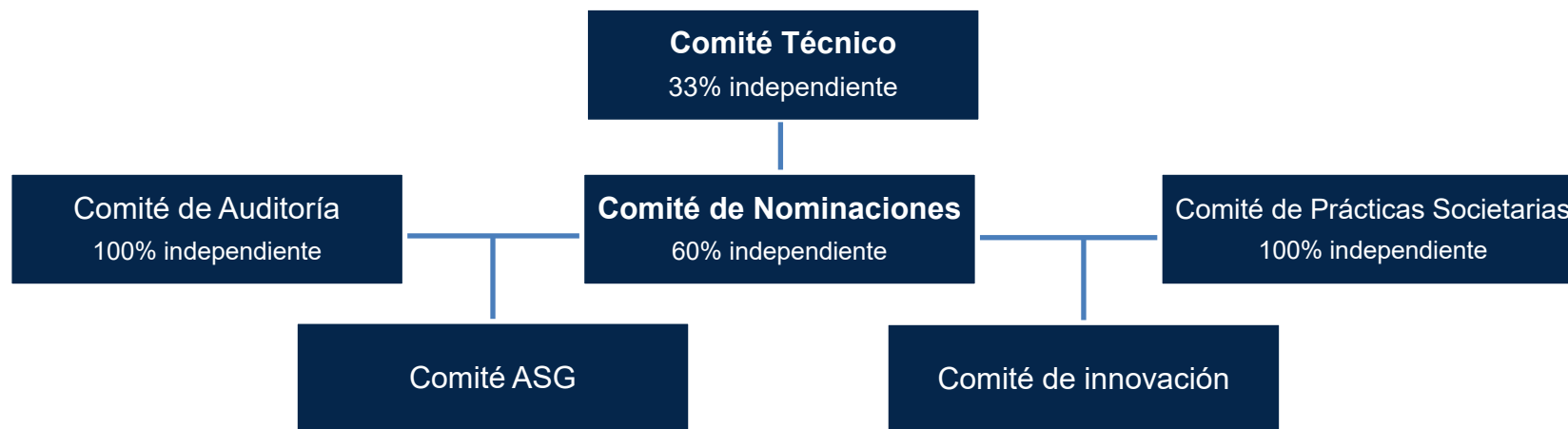
- Mercado fuerte con una creciente afluencia de visitantes, alcanzando niveles previos a la pandemia.
- Tasas mínimas de desocupación gracias a la excelente calidad y ubicación estratégica de nuestros inmuebles.
- Nuestros centros comerciales están estratégicamente situados en zonas densamente pobladas

Sector de Oficinas

- El sector de oficinas ha empezado a mostrar un incremento gradual de las tasas de ocupación
- Torre Virreyes (25% de nuestro portafolio de oficinas en términos de ARB) cuenta con una de las rentas por m² más altas de la Ciudad de México para un edificio de oficinas

Sector Industrial

- Gran dinamismo impulsado por la reubicación de cadenas de suministro y la demanda de espacios para necesidades logísticas en el ZMCM.
- Potencial de crecimiento significativo para nuestro portafolio, con atractivos rendimientos ajustados por riesgo y tasas de ocupación del 100%.



El Comité Técnico es el máximo órgano de gobierno y está compuesto por doce miembros, cuatro de los cuales son independientes.

- Máxima alineación de los incentivos con los accionistas minoritarios.
- Nuestro Fideicomiso de Control posee ~45% de los CBFIs en circulación.
- La dilución anual de los pagos de comisiones es de aproximadamente el 1% debido al pago al Asesor.
- Los miembros independientes representan el 33.3% de nuestro Comité Técnico.

Pagos por Asesoría y Administración

Pago al Asesor

- Asesorado externamente pero “internalizado sintéticamente”
- Primera Fibra en pagar al Asesor con CBFIs al VWAP del periodo un monto equivalente al 1.0% de las Propiedades de Inversión.
- Nuestro Asesor es exclusivo de Fibra Danhos

Pago Administrador

- 2.0% del total de ingresos cobrados.
- Deducido del NOI, Costo Operativo

Compromisos y Estrategia ASG de Fibra Danhos

Key Takeaways



El 80% de nuestro ARB de edificios de oficinas cuenta con la certificación LEED O-M v4.1.



Hemos terminado la instalación de paneles solares en nuestros inmuebles, buscando cubrir el 20% de nuestra demanda.



Fuimos incluidos entre las 16 empresas mexicanas del DJBIC MILA Pacific Alliance 2025.



Contamos con una plataforma de inteligencia de datos ASG para medir nuestros GEI de alcance 1 y 2.



Emitimos un SLB, vinculados a la proporción del área total construida que cuenta con certificación LEED Core and Shell (BD+C)



Se creó un comité para reforzar la gestión de la empresa y subrayar la importancia de la estrategia ASG en nuestro modelo de negocio.



Recibimos una calificación ESG de 9.6 de Morningstar Sustainalytics, indicando un riesgo insignificante en factores ESG.



El 25% de nuestro comité técnico son mujeres, en línea con nuestro compromiso de mantener igualdad de género

Afiliaciones a organizaciones y reconocimientos



S&P Global



Portafolio en Desarrollo

Parque Industrial Danhos Palomas (Nave 3) - Fecha de apertura: 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

Resumen del Proyecto

- Danhos Industrial Palomas ofrece una ubicación privilegiada con acceso directo a la autopista México–Querétaro.
- ARB Nave 3: 110,000 m².
- Clase: A+
- Andén de carga por cada 7.5 metros lineales de fachada
- Altura libre de 12 metros en la primera línea de columnas.



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%

Portafolio en Desarrollo

Danhos Industrial EdoMex III (Nave 1 y Nave 2) - Fecha de apertura: 4Q 2026 y 1Q27

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.

Resumen del Proyecto

- Conectividad estratégica que permite un acceso eficiente a los mercados del norte y a la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, con proximidad al AIFA.
- ARB Naves 1 y 2: 210,000 m².
- Clase: A+
- Andén de carga por cada 7.5 metros lineales de fachada
- Altura libre de 12 metros en la primera línea de columnas.



<i>Parque Industrial Danhos Edo Mex III</i>		<i>Nave 1</i>	<i>Nave 2</i>	<i>Nave 3</i>
	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%

Portafolio en Desarrollo

The Ritz-Carlton, Cancún, Punta Nizuc

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.



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.

Portafolio Fibra Danhos



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	2000	Miguel Hidalgo, CDMX	17,130	1.4%	97.1%	898
4. Parque Las Antenas	2018	Iztapalapa, CDMX	110,063	8.7%	92.7%	4,281
5. Parque Lindavista	2006	Gustavo A. Madero, CDMX	41,632	3.3%	99.2%	2,316
6.1 Reforma 222 (Comercial)	2007	Cuauhtémoc, CDMX	24,174	1.9%	99.6%	1,585
7.1 Parque Puebla	2017	Puebla, Puebla	71,457	5.7%	81.8%	3,222
7.2 Puebla (Hotel)	2019	Puebla, Puebla	9,596	0.8%	100.0%	70
8. Parque Tezontle	2007/2015 (expansión)	Iztapalapa, CDMX	68,346	5.4%	98.1%	3,151
9.1 Toreo Parque Central (Comercial)	2014	Naucalpan, Estado de México	92,562	7.3%	97.3%	3,406
9.2 Toreo (Hotel)	2016	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*	2022	Gustavo A. Madero, CDMX	44,766	3.5%	97.7%	1,780
Sub total Comercial			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	2000	Tlalpan, CDMX	34,151	2.7%	100.0%	1,636
12. Torre Virreyes	2015	Miguel Hidalgo, CDMX	68,786	5.4%	99.9%	2,285
13. Urbitec	2009	Miguel Hidalgo, CDMX	12,879	1.0%	50.4%	316
14. Parque Virreyes	1989	Miguel Hidalgo, CDMX	7,783	0.6%	95.3%	251
Sub total Oficinas			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