

Fibra Danhos

Presentación Relación con Inversionistas

1T 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.

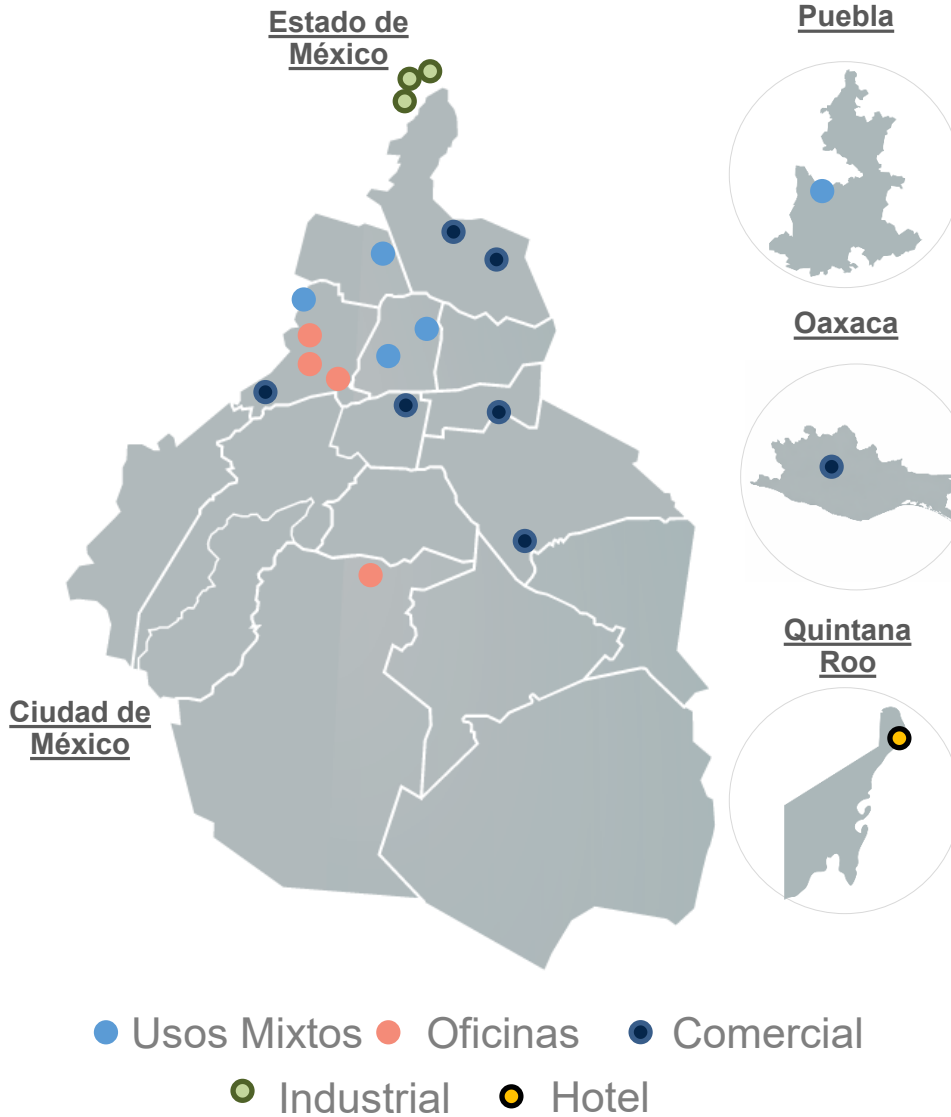
La presente presentación no contiene toda la información que usted debe considerar antes de invertir en CBFIs emitidos por el Fideicomiso, y ninguna manifestación o garantía, expresa o implícita, es otorgada por ninguna parte respecto de la exactitud, imparcialidad, integridad o relevancia de la información 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 (13.6% 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

(ZMCM, Puebla, Quintana Roo, Oaxaca)

1,201,426*

Metros cuadrados de ARB

91.9%

Tasa de Ocupación

13.3%

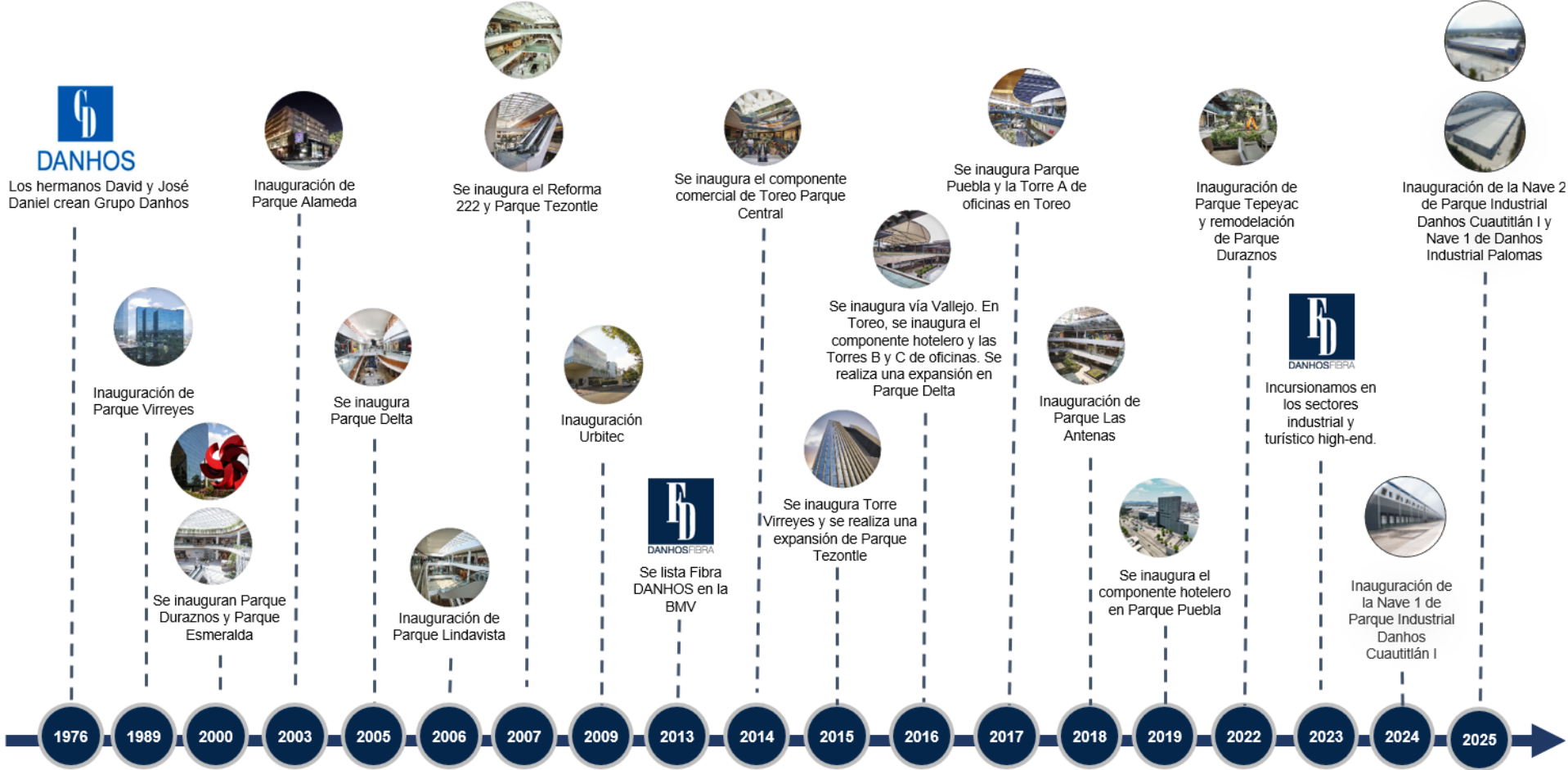
TCAC desde el IPO

* Considera el 50% del ARB de Parque Tepeyac.

Hitos de Fibra Danhos



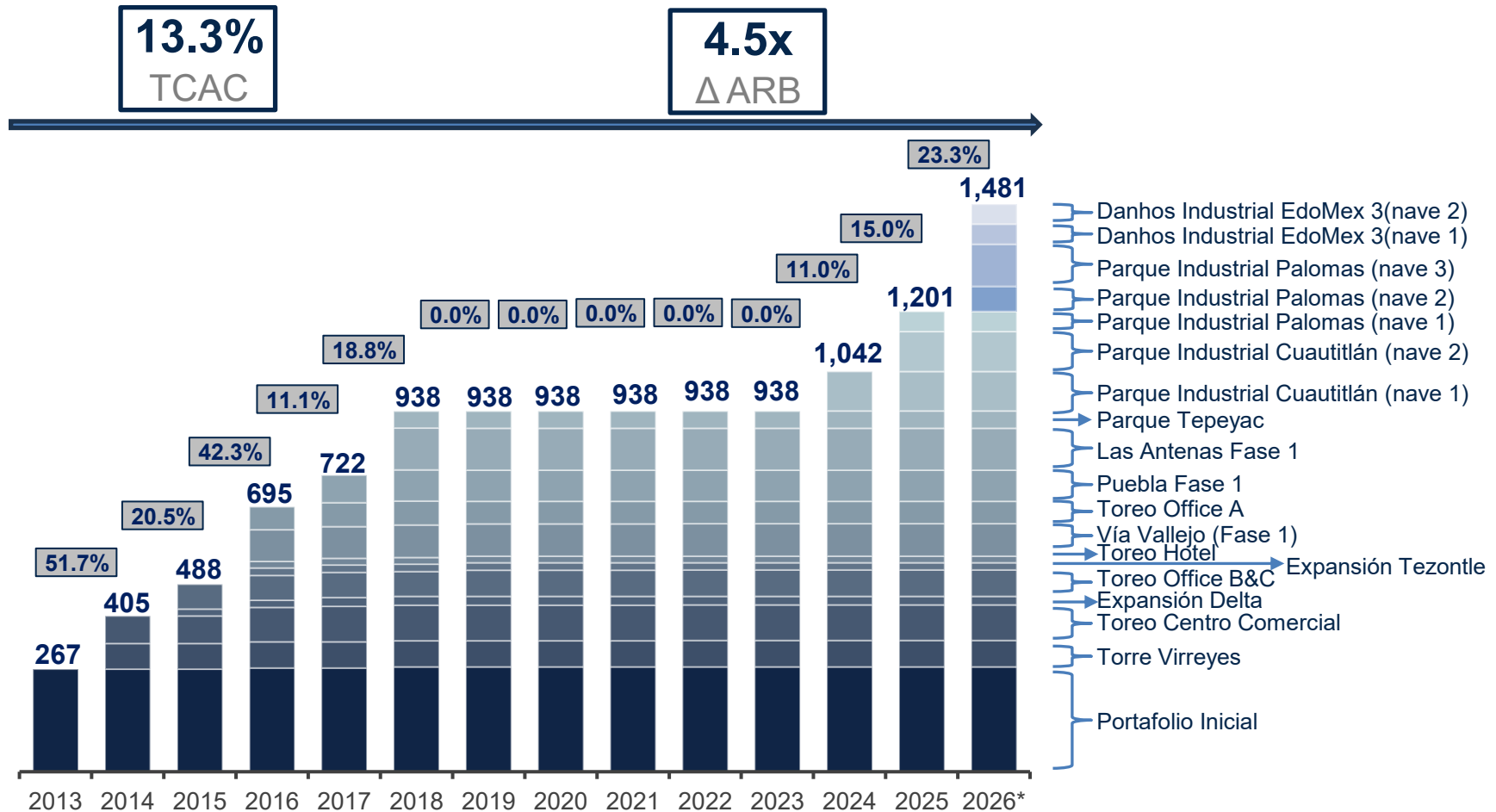
Los hermanos David y José Daniel crean Grupo Danhos



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

Indicadores Financieros y Operativos de Fibra Danhos

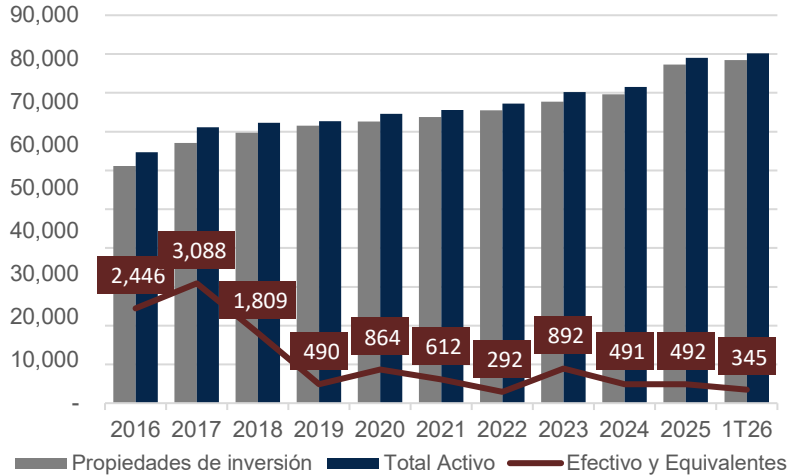
Indicadores Financieros	Por los tres meses terminados el		Cambio % / Pbs
	1T26	1T25	
Ingresos Totales	1,921,718,612	1,755,908,541	9.4%
Ingreso Neto Operativo	1,522,596,020	1,383,045,193	10.1%
EBITDA	1,292,631,228	1,162,117,346	11.2%
Utilidad Neta Consolidada	1,259,621,249	1,187,143,213	6.1%
Participación en UN no controladora	69,588,304	90,168,616	(22.8%)
Utilidad neta	1,190,032,945	1,096,974,597	8.5%
FFO	1,014,442,247	908,624,367	11.6%
AFFO	1,228,593,116	1,061,906,107	15.7%
AFFO por CBFi con DE	0.7613	0.6660	14.3%
Distribución por CBFi con DE	0.4500	0.4500	0.0%
Porcentaje de AFFO distribuido	59.1%	67.6%	(845)

Indicadores Operativos	31 marzo 2026	31 marzo 2025	ΔYoY
Área Bruta Rentable (000' m2) ¹	1,201.4	1,042.2	15.3%
Tasa de Ocupación-Propiedades Totales	91.9%	89.7%	221
Renta Fija Promedio Mensual por m2	\$505.9	\$501.0	1.0%
Cartera Vencida	0.57%	1.29%	(72)
Lease Spread (Portafolio en Operación)	4.3%	7.3%	(294)

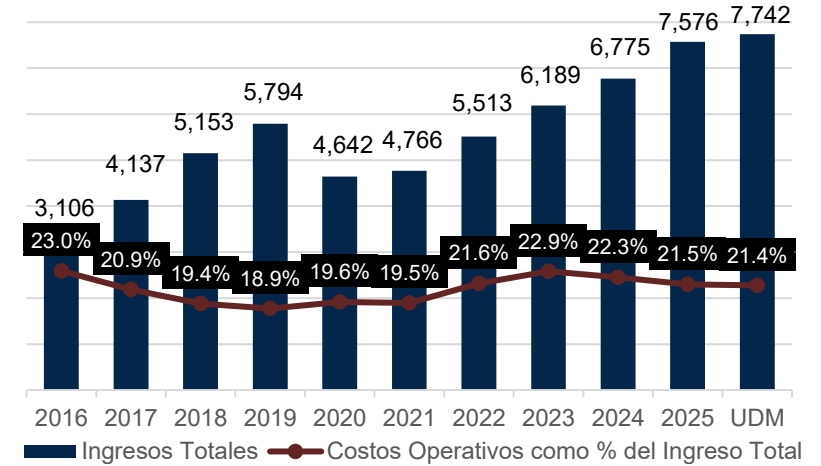
¹ Considera 50% del ARB de Parque Tepeyac.

Indicadores Financieros Clave

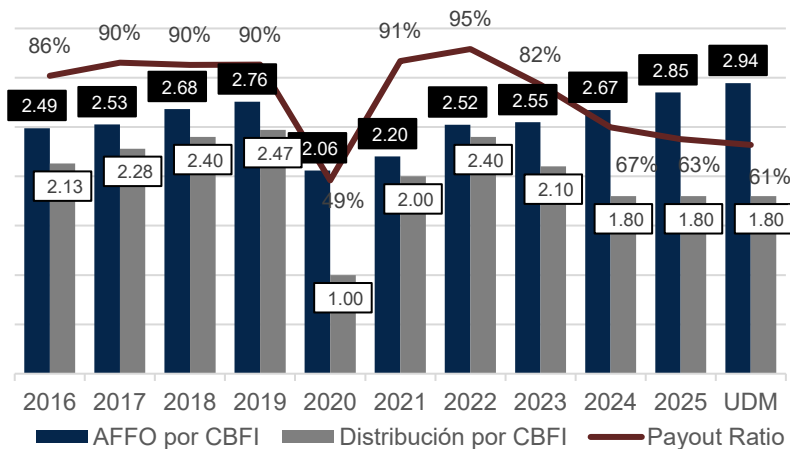
Activos Totales, Efectivo y Equivalentes



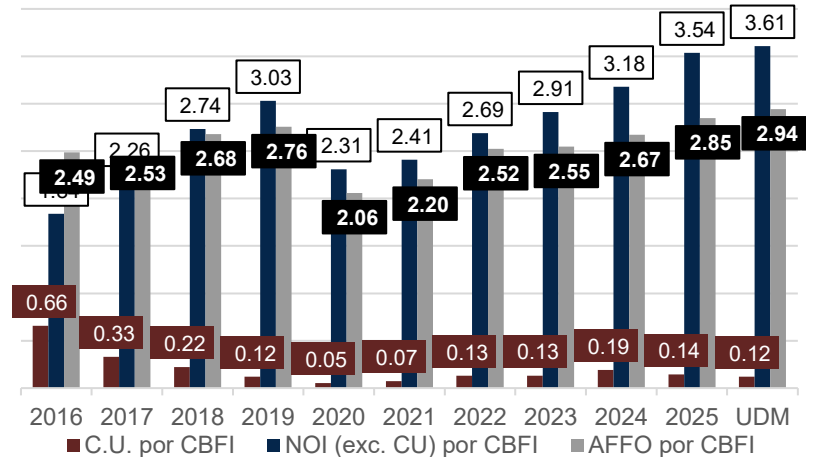
NOI & Costos Operativos



AFFO & Distribución por CBFi

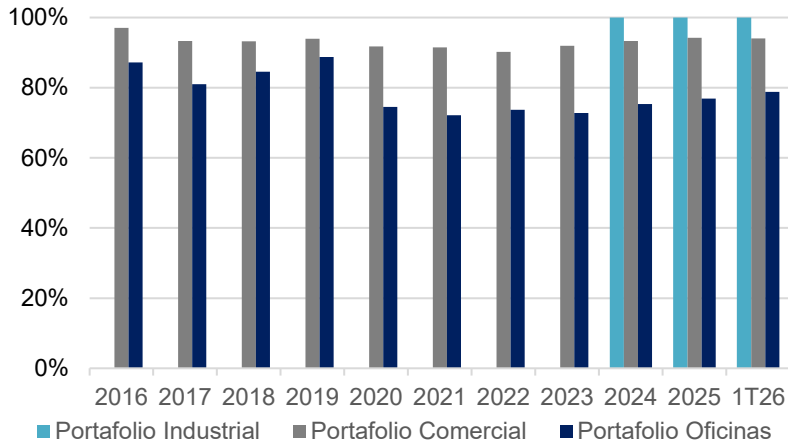


AFFO, NOI & Contraprestación por CBFi

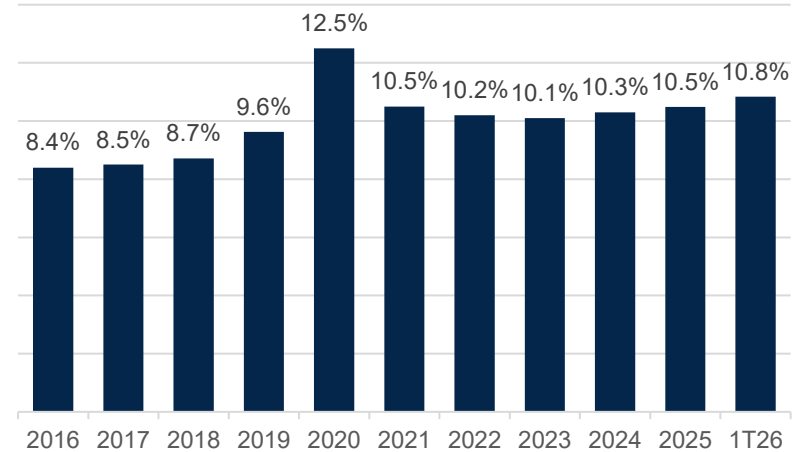


Indicadores Operativos Clave

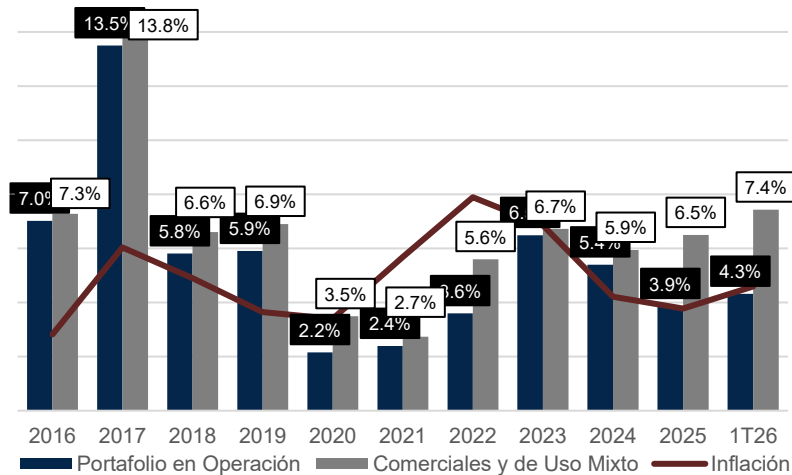
Ocupación por Tipo de Propiedad



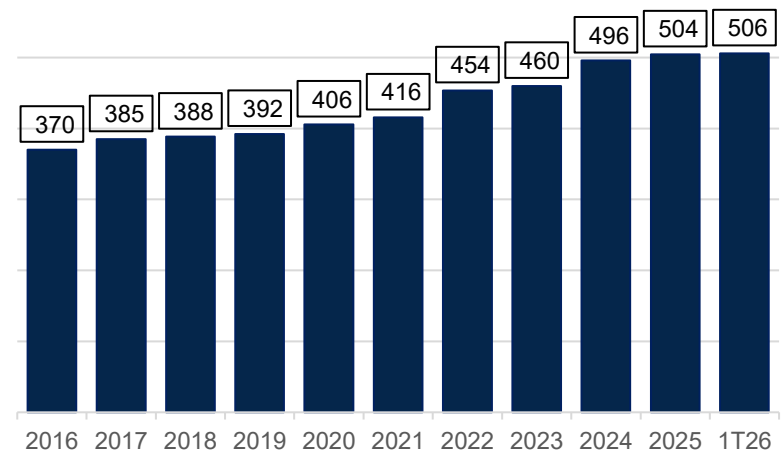
Costo de Ocupación



Lease Spread

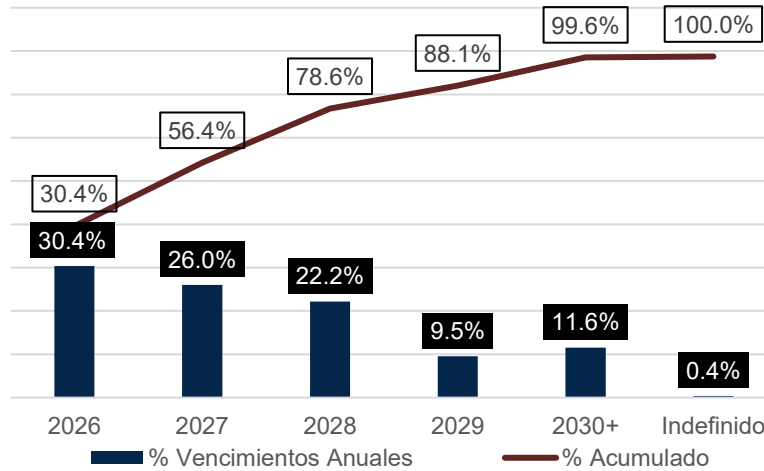


Renta Fija Promedio Mensual por m2

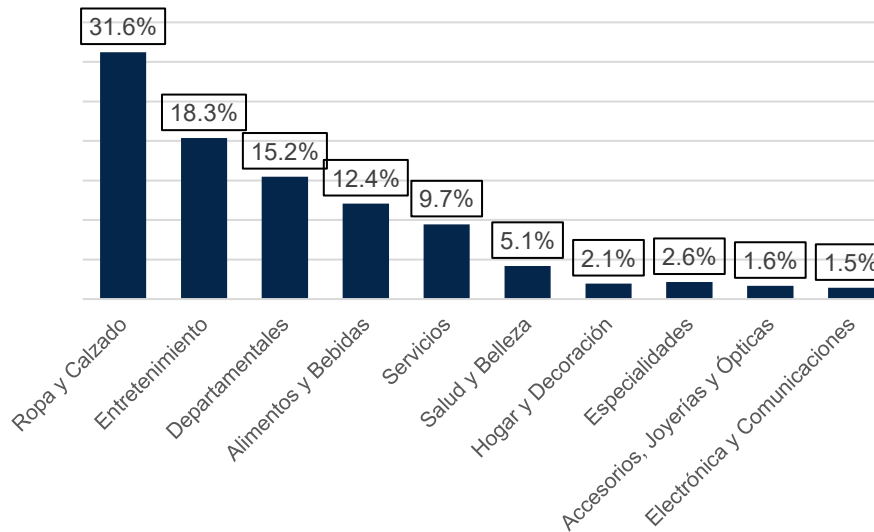


Indicadores Operativos Clave*

Vencimientos de Contratos por año



Mix de Oferta Comercial



Concentración de los Principales Inquilinos

	ARB	Renta Fija**	% ARB	% R.F.
TOP 5	227,669	48,370,898	21%	12%
TOP 10	363,555	94,577,518	33%	22%



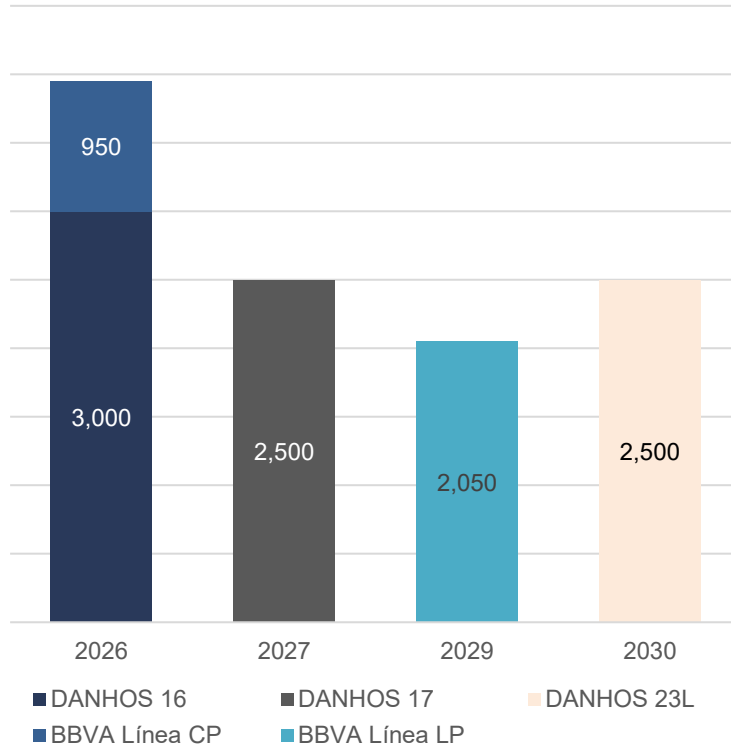
Puntos a destacar

- Hemos conseguido mantener una tasa de renovación de contratos del 97.9%.
- Ningún arrendatario representa individualmente más de 4.3% de la Renta Fija o más de 5.3% del ARB atribuible a nuestro Portafolio en Operación Actual.
- Contamos con un total de 1,956 contratos vigentes con una diversificada base de inquilinos.

* No considera el portafolio industrial ** Miles de pesos

Estrategia Financiera de Deuda a Largo Plazo

Perfil de Vencimientos*



Puntos a destacar

- Contamos con un programa autorizado de deuda bursátil por hasta 8,000 millones de pesos.
- Tenemos una línea de crédito verde comprometida y garantizada por 3,500 millones de pesos y una línea de crédito a corto plazo por 1,595 millones de pesos.
- El 74% de nuestra deuda es en pesos y en tasa fija.

Covenants Financieros

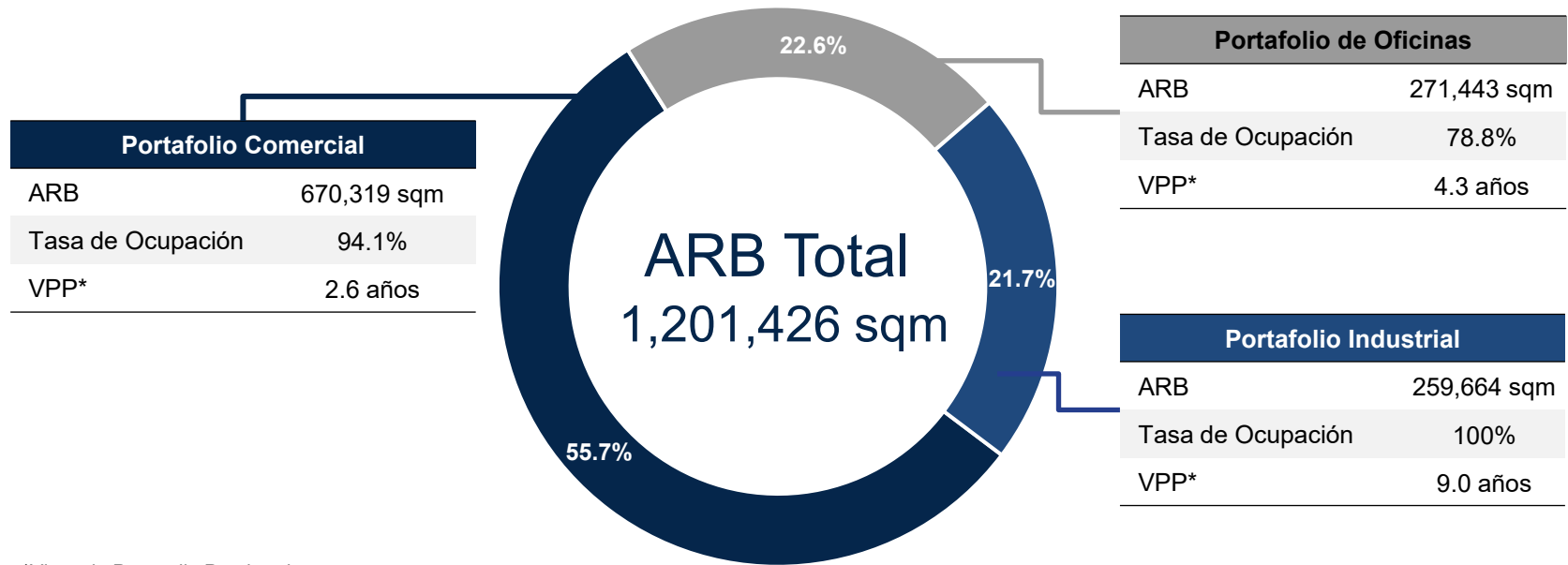
Covenant al 1T 2026	Ratio	Límite
Nivel de endeudamiento (deuda/activo)	13.6%	50%
Nivel de Apalancamiento	1.2x	2.0x
Deuda Garantizada	0%	40%
Cobertura del servicio de la deuda (AFFO)	5.13x	1.5x Min
Activos totales no gravados	713%	150%

Resumen deuda

Deuda	Emisión	Moneda	Tasa de Interés	Fecha Emisión	Vencimiento	Plazo (años)	Saldo Insoluto		
Bono	DANHOS 16	MXN	Fija	7.80%	11-jul-16	29-jun-26	0.49	3,000,000,000	
Bono	DANHOS 17	MXN	Fija	8.54%	10-jul-17	28-jun-27	1.49	2,500,000,000	
Bono	DANHOS 23L	MXN	Fija	10.67%	18-ago-23	9-ago-30	4.62	2,500,000,000	
Crédito CP	BBVA México	MXN	Variable	TIIEF + margen aplicable	03-mar-26	9-abr-26	0.08	950,000,000	
Crédito LP	BBVA México	MXN	Variable	TIIE28+margen aplicable	26-may-25	07-abr-29	3.28	2,050,000,000	
			Prom.	8.7%			Prom.	1.92	\$11,000,000,000

* Cifras en millones de pesos

Composición del Portafolio de Fibra Danhos



*Vigencia Promedio Ponderada

Sector Comercial

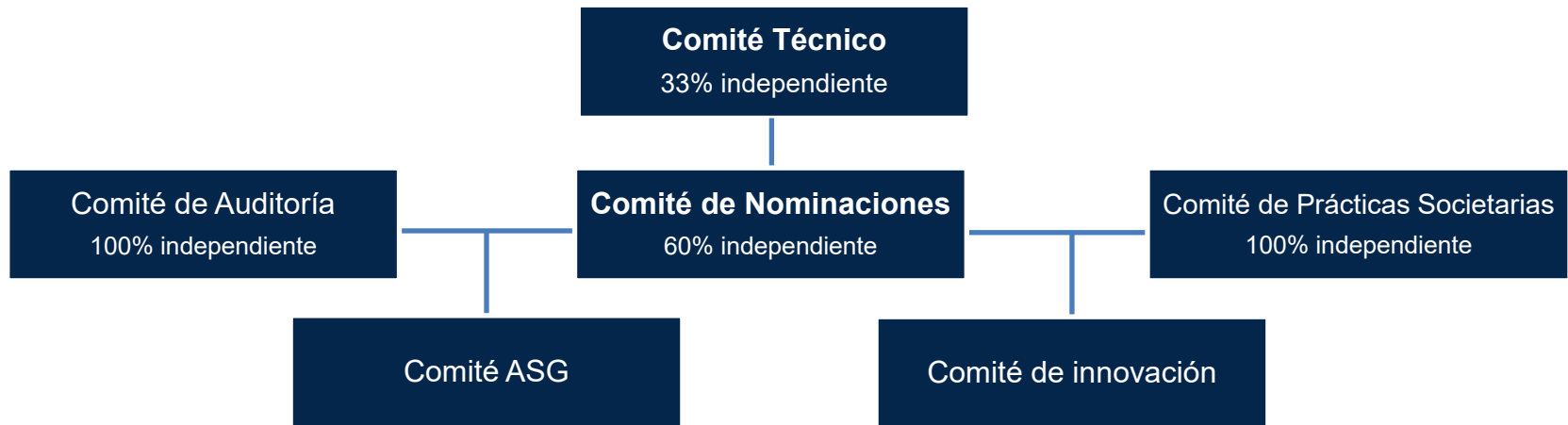
- Mercado fuerte con una creciente afluencia de visitantes, alcanzando niveles previos a la pandemia.
- Tasas mínimas de desocupación gracias a la excelente calidad y ubicación estratégica de nuestros inmuebles.
- Nuestros centros comerciales están estratégicamente situados en zonas densamente pobladas

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.



Se obtuvo un ahorro de 5 pb en nuestra línea de crédito verde, por cumplir un KPI relacionado con consumo energético.



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



Emitimos nuestro primer SLB, vinculado al porcentaje de nuestra cartera con certificación LEED Oro o Platino en O&M



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 17% de nuestro comité técnico son mujeres, en línea con nuestro compromiso de mantener igualdad de género

Afiliaciones a organizaciones y reconocimientos



Portafolio en Desarrollo

Parque Industrial Danhos Palomas (Nave 2) - Fecha de apertura: cuarto trimestre 2026

La Nave 2 de Danhos Industrial Palomas ha iniciado su proceso de desarrollo bajo un esquema especulativo, con fecha estimada de conclusión hacia finales de 2026. Con la entrega de esta nave se completará la segunda etapa del proyecto Danhos Industrial Palomas, consolidando la presencia de Fibra Danhos en el segmento industrial dentro del corredor logístico.

Resumen del Proyecto

- Danhos Industrial Palomas ofrece una ubicación privilegiada con acceso directo a la autopista México–Querétaro.
- ARB Nave 2: 65,224 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 2

	Contribución a la obra	Avance de obra
Total	100.0%	72.5%
Excavación y cimentación	20.0%	100.0%
Obra civil	50.0%	81.0%
Instalaciones y equipos	22.0%	51.0%
Acabados y fachadas	8.0%	10.0%

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%	30.7%
Excavación y cimentación	20.0%	78.0%
Obra civil	50.0%	22.0%
Instalaciones y equipos	22.0%	18.5%
Acabados y fachadas	8.0%	0.0%

Portafolio en Desarrollo

Danhos Industrial EdoMex III (Nave 1 y Nave 2) - Fecha de apertura: cuarto trimestre 2026

En Danhos Industrial EdoM x III, nuestro nuevo desarrollo industrial, se formalizó el arrendamiento de las dos primeras naves, que en conjunto suman aproximadamente 210,000 m², y cuya construcción ya ha iniciado, representando un avance relevante dentro de nuestra plataforma logística. El proyecto, desarrollado en coinversión al 50% con un tercero no relacionado, fortalece nuestra presencia en este segmento y contempla la entrega de ambas naves durante el cuarto trimestre de 2026.

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.



Parque Industrial Danhos EdoMexIII

	Contribución a la obra	Nave 1 Avance de obra	Nave 2 Avance de obra
Total	100.0%	28.4%	58.4%
Excavación y cimentación	20.0%	93.0%	98.0%
Obra civil	50.0%	15.0%	66.3%
Instalaciones y equipos	22.0%	10.0%	22.0%
Acabados y fachadas	8.0%	1.0%	10.0%

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
Portafolio en Operación						
<i>Comercial</i>						
1. Parque Alameda	2003	Cuauhtémoc, CDMX	15,825	1.1%	98.7%	302
2. Parque Delta	2005/2016 (expansión)	Benito Juárez, CDMX	73,156	4.9%	98.4%	2,880
3. Parque Duraznos	2000	Miguel Hidalgo, CDMX	17,130	1.2%	97.1%	898
4. Parque Las Antenas	2018	Iztapalapa, CDMX	110,085	7.4%	92.6%	4,281
5. Parque Lindavista	2006	Gustavo A. Madero, CDMX	41,632	2.8%	99.1%	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	71,457	4.8%	77.6%	3,222
7.2 Puebla (Hotel)	2019	Puebla, Puebla	9,596	0.6%	100.0%	70
8. Parque Tezontle	2007/2015 (expansión)	Iztapalapa, CDMX	68,321	4.6%	98.2%	3,151
9.1 Toreo Parque Central (Comercial)	2014	Naucalpan, Estado de México	92,578	6.2%	97.8%	3,406
9.2 Toreo (Hotel)	2016	Naucalpan, Estado de México	17,297	1.2%	100.0%	400
10. Vía Vallejo	2016	Azacapotzalco, CDMX	84,301	5.7%	89.4%	4,499
15. Parque Tepeyac*	2022	Gustavo A. Madero, CDMX	44,766	3.0%	97.4%	1,780
Sub total Comercial			670,319	45.2%	94.1%	28,790
<i>Oficinas</i>						
6.2 Reforma 222 (Oficinas)	2007	Cuauhtémoc, CDMX	20,327	1.4%	66.0%	288
9.3 Toreo Oficinas	2016/2017	Naucalpan, Estado de México	127,518	8.6%	65.7%	2,629
11. Parque Esmeralda	2000	Tlalpan, CDMX	34,151	2.3%	100.0%	1,636
12. Torre Virreyes	2015	Miguel Hidalgo, CDMX	68,786	4.6%	100.0%	2,285
13. Urbitec	2009	Miguel Hidalgo, CDMX	12,879	0.9%	50.4%	316
14. Parque Virreyes	1989	Miguel Hidalgo, CDMX	7,783	0.5%	95.3%	251
Sub total Oficinas			271,443	18.3%	78.8%	7,405
<i>Industrial</i>						
16 Parque Industrial Danhos Cuautitlán 1	2024/2025	Cuautitlán, Estado de México	207,482	13.1%	100.0%	0
18.1 Parque Industrial Danhos Palomas (Nave 1)	2025	Cuautitlán, Estado de México	52,182	3.5%	100.0%	0
Sub total Industrial			259,664	17.5%	100.0%	0
Total Portafolio en Operación			1,201,426	81.1%	91.9%	36,195
Portafolio en Desarrollo						
17. The Ritz-Cariton, 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
18.3 Danhos Industrial Palomas (Nave 2)	2026e	Cuautitlán, Estado de México	65,224	4.4%	NA	NA
19. Parque Oaxaca ***	2027e	Oaxaca, Oaxaca	Por determinar	0.0%	NA	NA
20.1 Danhos Industrial EdoMex 3 (Nave 1) *	2026e	Estado de México	52,436	3.5%	100.0%	NA
20.2 Danhos Industrial EdoMex 3 (Nave 2) *	2026e	Estado de México	52,401	3.5%	100.0%	NA
Total Portafolio en Desarrollo			279,965	18.9%	NA	NA
<i>Subtotal/ Prom. Pond. Comercial</i>			670,319	45.2%	94.1%	28,790
<i>Subtotal/ Prom. Pond. Oficinas</i>			271,443	18.3%	78.8%	7,405
<i>Subtotal/ Prom. Pond. Industrial</i>			259,664	17.5%	100.0%	NA
<i>Subtotal/ Prom. Pond. En Desarrollo</i>			279,965	18.9%	NA	NA
Total Portafolio Operación y Desarrollo			1,481,391	100.0%	91.9%	36,195

* A Fibra Danhos le corresponde 50% del ARB ** El inmueble contará con 131 llaves*** A Fibra Danhos le corresponde 76% del ARB