Fibra Danhos

Presentación Relación con Inversionistas

Tercer Trimestre 2026

Límite de Responsabilidad

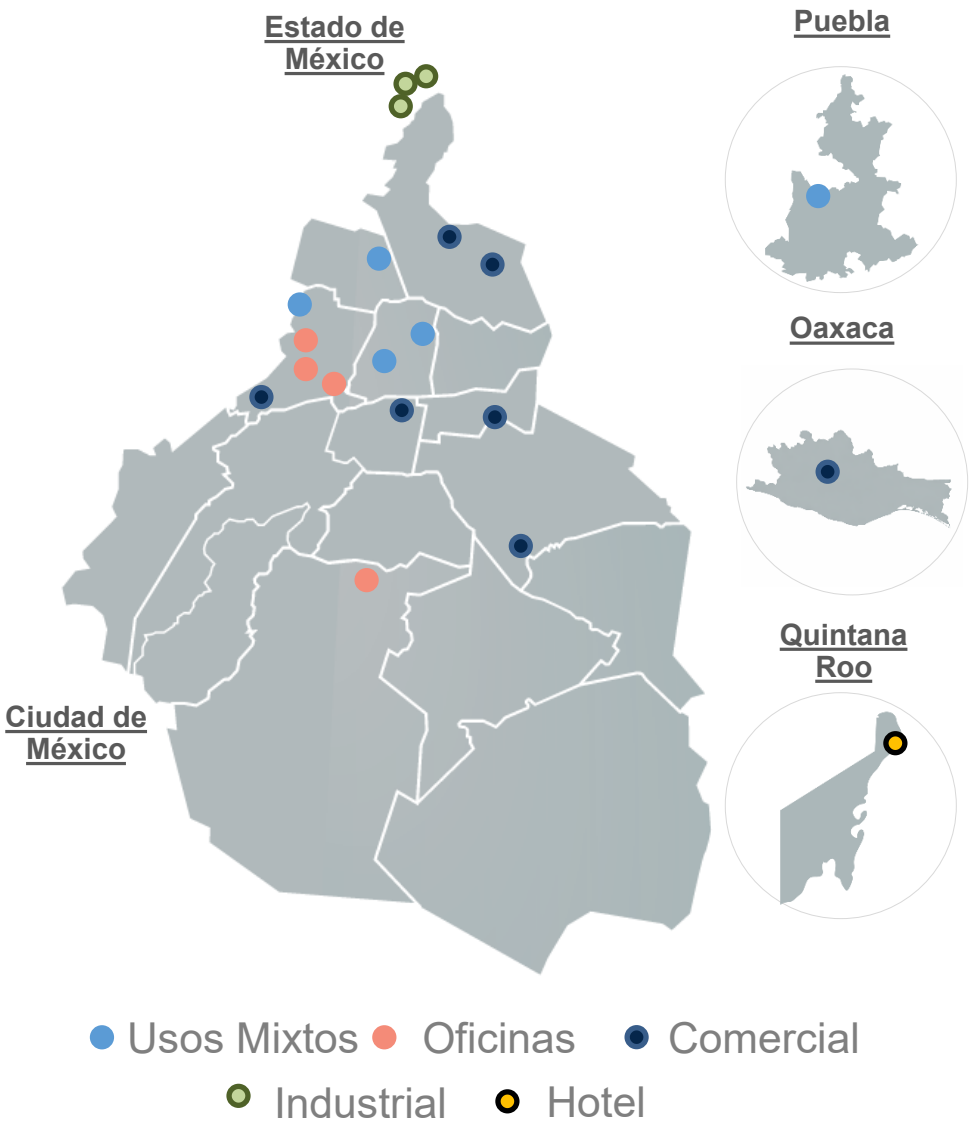
La presente presentación ha sido preparada por Fibra Danhos (el "Fideicomiso") con fines informativos y de discusión.
No constituye ni forma parte de ninguna oferta o invitación para vender o emitir, ni de ninguna solicitud de oferta para adquirir o suscribir, Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios ("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 con un bajo apalancamiento (14.1% 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 ~99% 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

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

1,321,920*
Metros cuadrados de ARB en operación

90.2%
Tasa de Ocupación

14.1%
TCAC desde el IPO**

- *Considera únicamente el 50% del ARB correspondiente a Fibra Danhos. ** Estimada al cierre de 2026.*

Hitos de Fibra Danhos

2013 — Fibra Danhos was listed on the Mexican Stock Exchange (BMV) with an initial portfolio of nine properties.

2014 — 
Opening of the retail component of Toreo Parque Central.

2015 — 
Opening of Torre Virreyes and expansion of Parque Tezontle.

2016 — 
Opening of Vía Vallejo, the hotel component and Office Towers B and C at Toreo Parque Central, and the expansion of Parque Delta.

2017 — 
Parque Puebla opens, along with Office Tower A at Toreo Parque Central.

2018 — 
Opening of Parque Las Antenas.

2019 — 
Parque Puebla's hotel component opens.

2022 — 
Opening of Parque Tepeyac and the renovation of Parque Duraznos.

2023 — Expanded into the industrial and high-end tourism sectors.

2024 — 
Building 1 at Parque Industrial Danhos Cuautitlán I opens.

2025 — 
Building 2 at Parque Industrial Danhos Cuautitlán I and Building 1 at Danhos Industrial Palomas open.

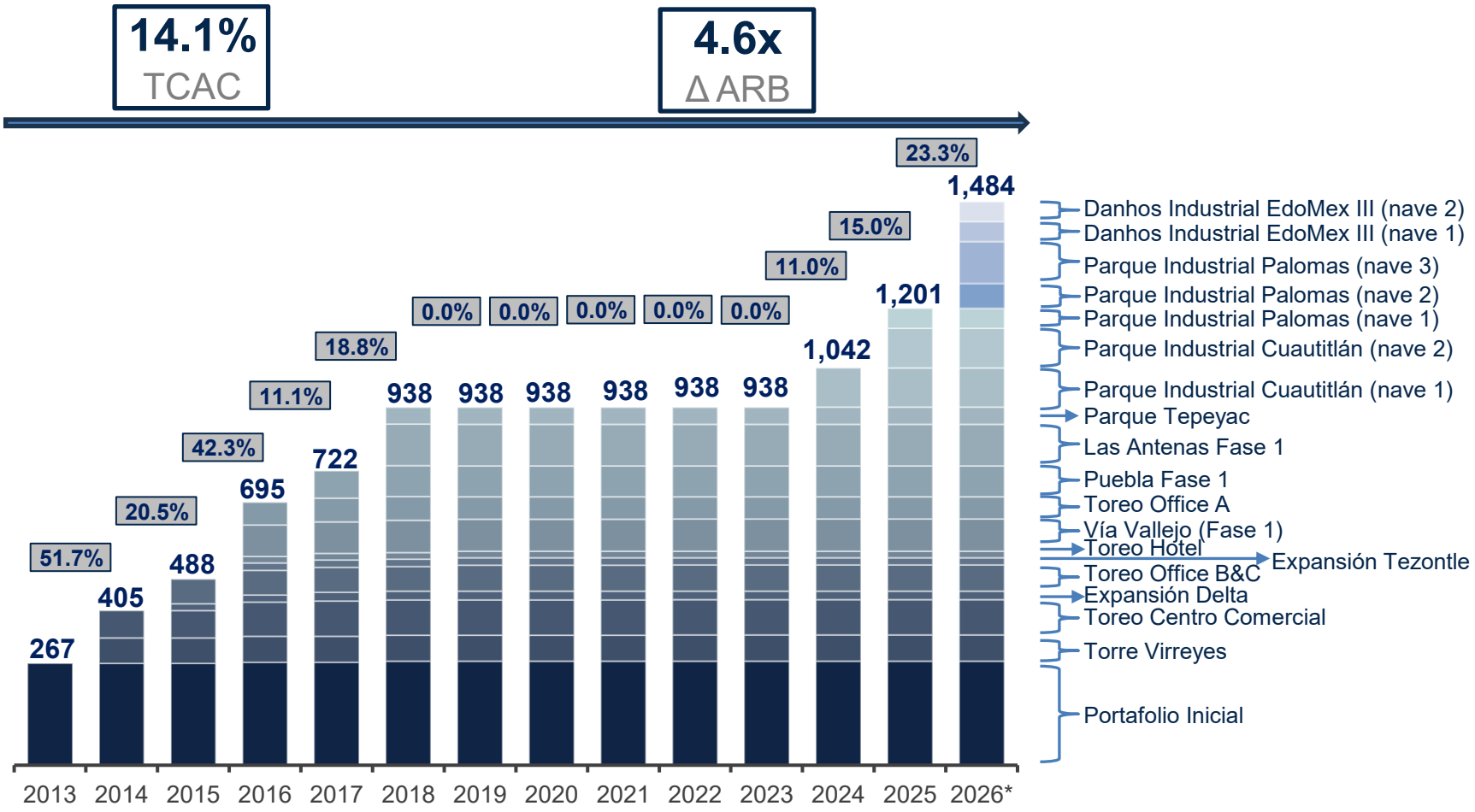
2026 — 

Completion of Danhos Industrial Palomas and delivery of the first two buildings at Danhos Industrial EdoMex III.

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

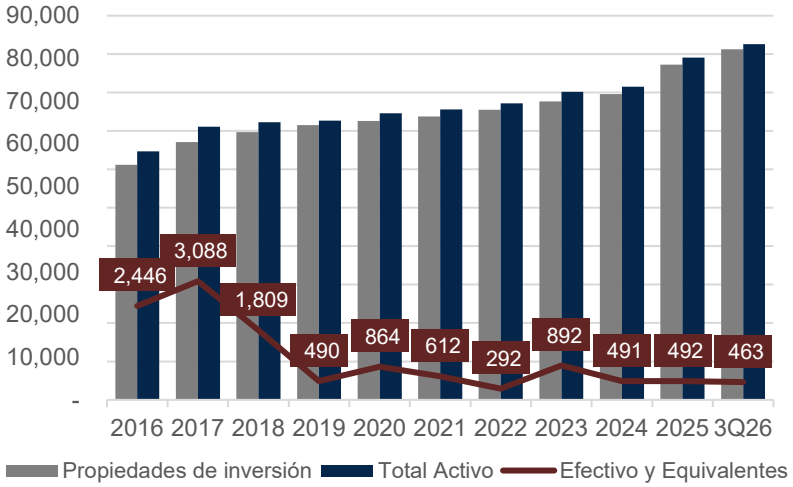
Indicadores Financieros	Por los tres meses terminados el			Por los nueve meses terminados el		
	30 sept. 2026	30 sept. 2025	Variación	30 sept. 2026	30 sept. 2025	Variación
Ingresos Totales	2,062,870,749	1,899,612,840	8.6%	6,035,090,399	5,529,143,733	9.2%
Ingreso Neto Operativo	1,598,761,871	1,492,179,924	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 UN 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%
AFFO	1,177,748,132	1,099,624,006	7.1%	3,618,127,395	3,278,382,112	10.4%
AFFO por CBFI con DE	0.7254	0.6855	5.8%	2.2352	2.0498	9.0%
Distribución por CBFI con DE	0.4500	0.4500	0.0%	1.3500	1.3500	0.0%
Porcentaje de AFFO distribuido	62.0%	65.6%	(361)	60.4%	65.9%	(546)

Indicadores Operativos	30 de sept. 2026	30 de sept. 2025	ΔYoY
Área Rentable Bruta Ajustada Portafolio en Operación (miles de 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 m² (comercial y oficinas)	515.9	507.2	1.7%
Cartera Vencida	0.8%	0.8%	4
Lease Spread (Portafolio en Operación)	8.4%	6.9%	150

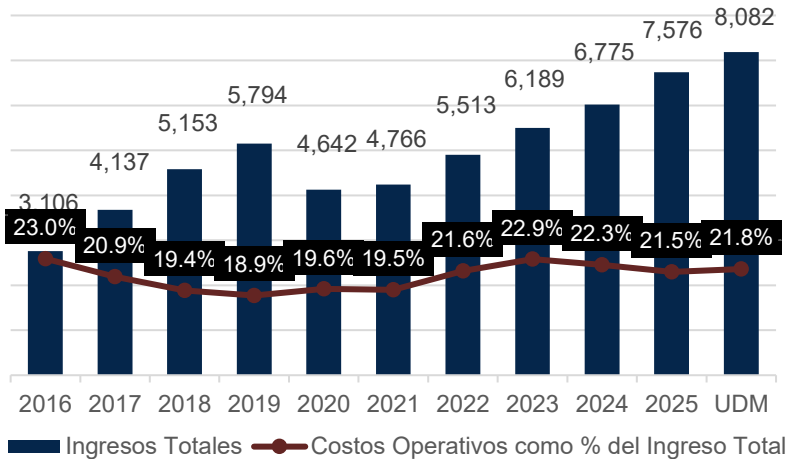
[1] Considera el 50% del ARB de Parque Tepeyac y de Danhos Industrial EdoMex III (Nave 2). [2] Excluye la Nave 2 de Danhos Industrial Palomas y la Nave 2 de Danhos Industrial EdoMex III.

Indicadores Financieros Clave

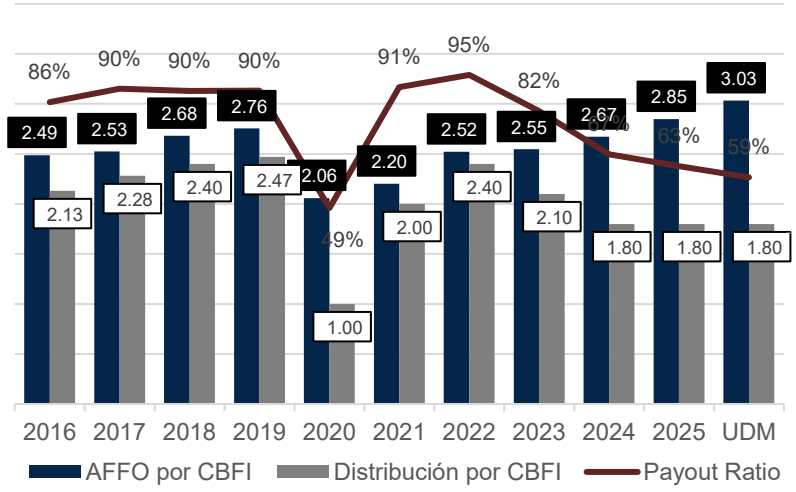
Activos Totales, Efectivo y Equivalentes



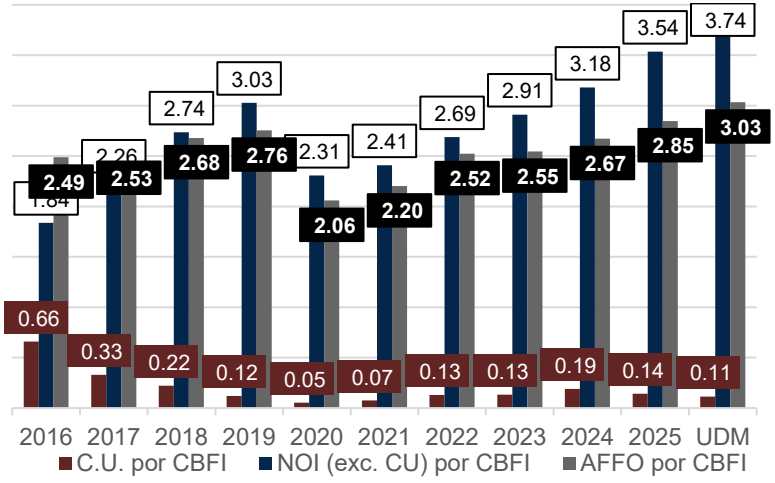
NOI & Costos Operativos



AFFO & Distribución por CBFI

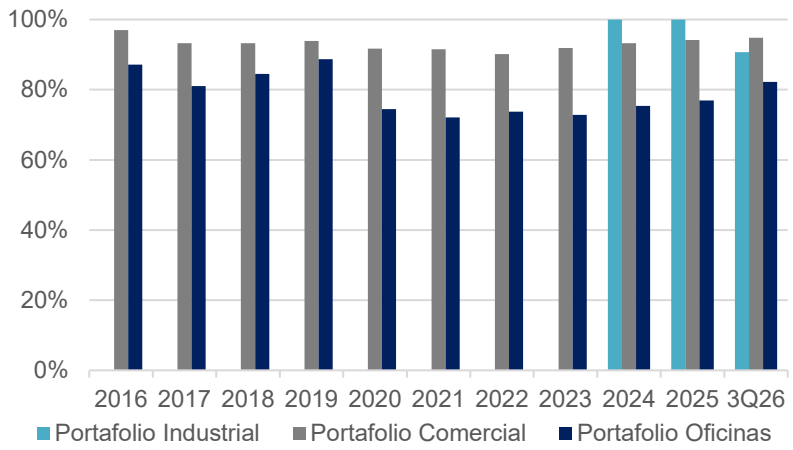


AFFO, NOI & Contraprestación por CBFI

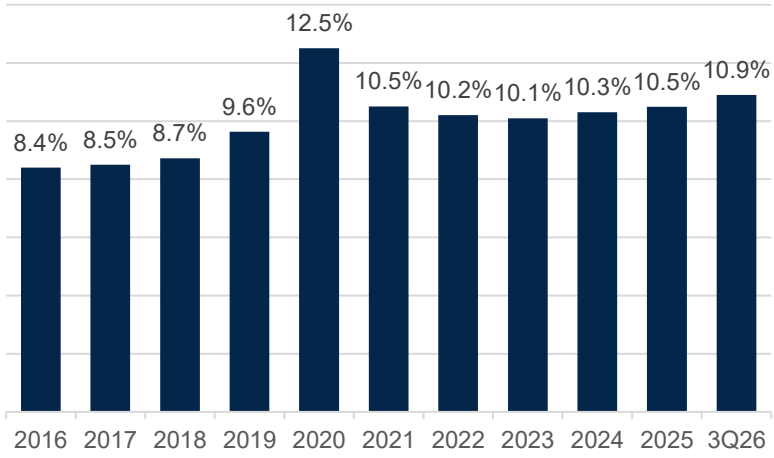


Indicadores Operativos Clave

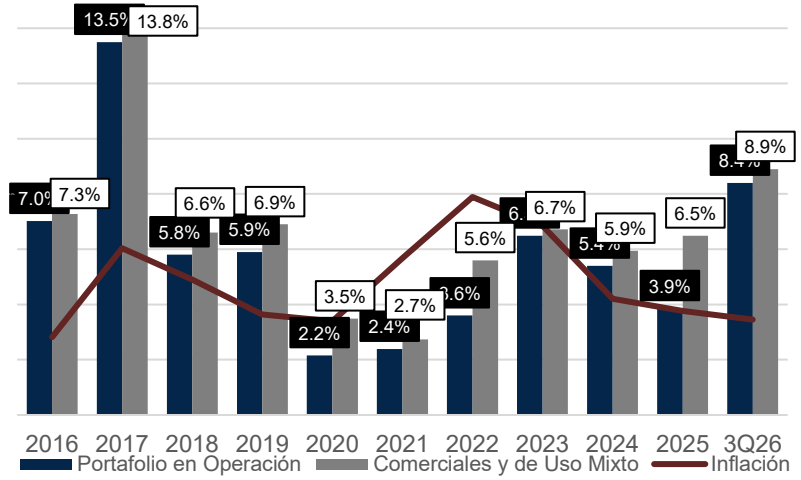
Ocupación por Tipo de Propiedad



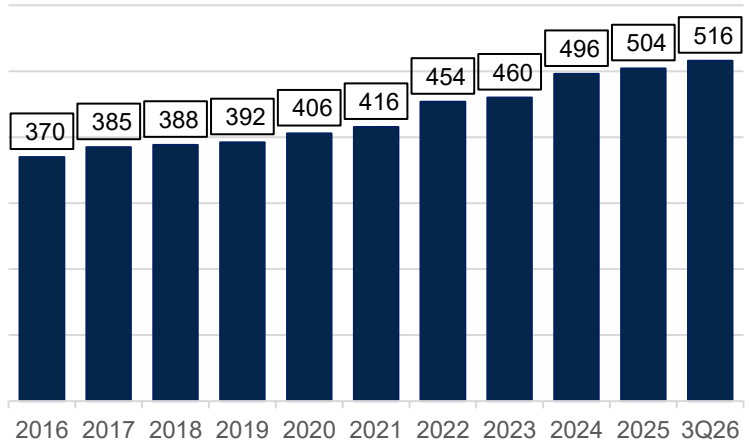
Costo de Ocupación



Lease Spread

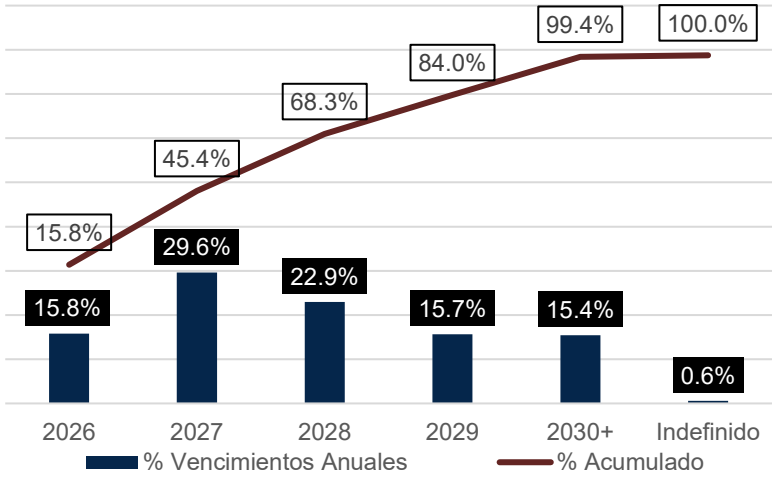


Renta Fija Promedio Mensual por m²



Indicadores Operativos Clave*

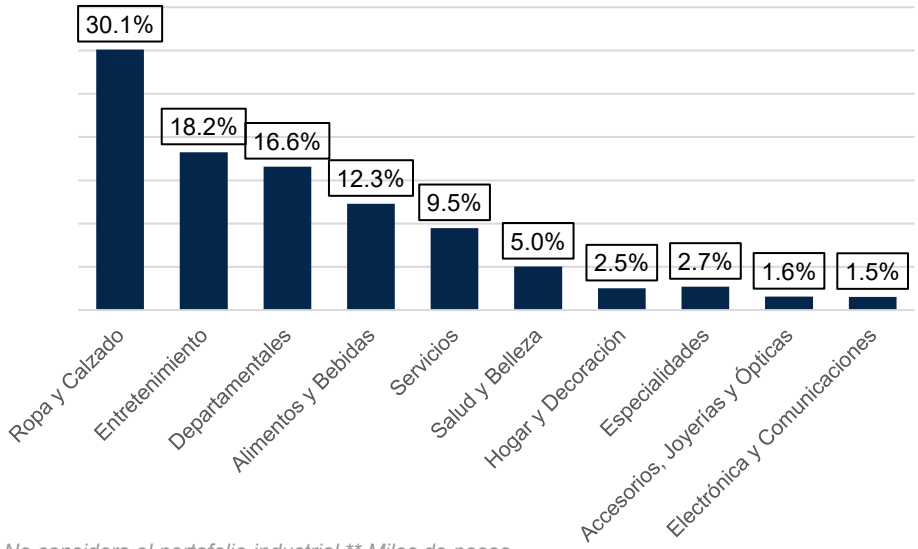
Vencimientos de Contratos por año



Concentración de los Principales Inquilinos

	ARB	Renta Fija**	% ARB	% R.F.
TOP 5	211,180	48,972,019	24%	12%
TOP 10	350,597	95,646,123	41%	24%

Mix de Oferta Comercial



Puntos a destacar

- Hemos conseguido mantener una tasa de renovación de contratos del 97.0%.
- Ningún arrendatario representa individualmente más de 4.7% de la Renta Fija o más de 6.8% del ARB atribuible a nuestro Portafolio en Operación Actual.
- Contamos con un total de 1,971 contratos vigentes con una diversificada base de inquilinos.

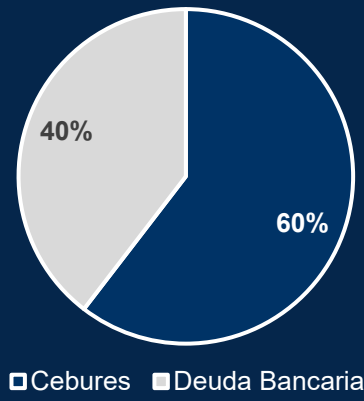
** No considera el portafolio industrial ** Miles de pesos*

Perfil de Deuda

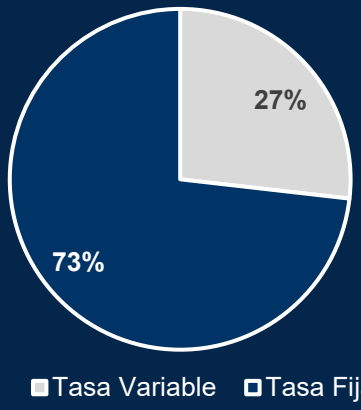
Deuda Vigente de Fibra Danhos

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	0.75	2,500,000,000
Cebures	Local (DANHOS 23L)	MXN	10.67%	18-ago-23	9-ago-30	3.91	2,500,000,000
Cebures	Local (DANHOS 26L)	MXN	9.74%	8-jun-26	2-jun-31	4.74	1,050,000,000
Cebures	Local (DANHOS 26-2L)	MXN	9.98%	8-jun-26	31-may-32	5.75	1,050,000,000
Línea de crédito C.P.	BBVA México	MXN	TIIEF + margen aplicable	29-sept-26	3-nov-26	0.09	1,100,000,000
Línea de crédito L.P.	BBVA México	MXN	TIIE28+margen aplicable	26-may-25	07-abr-29	2.56	2,050,000,000
Línea de crédito L.P.	Inbursa	MXN	9.74%	8-jun-26	2-jun-31	4.74	750,000,000
Línea de crédito L.P.	Inbursa	MXN	9.98%	8-jun-26	31-may-32	5.75	750,000,000
			9.15%		**Promedio**	**3.05**	**11,750,000,000**

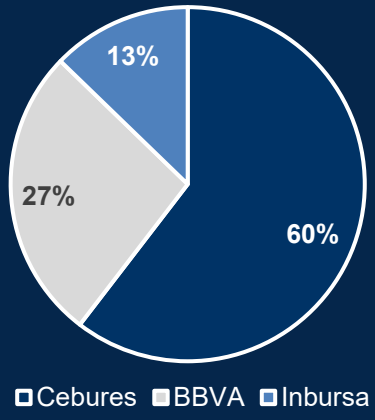
Distribución por tipo de Deuda



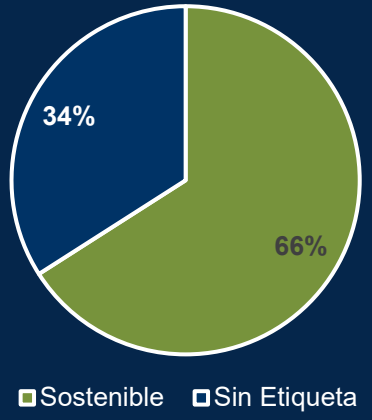
Distribución por tipo tasa



Distribución por Acreedor



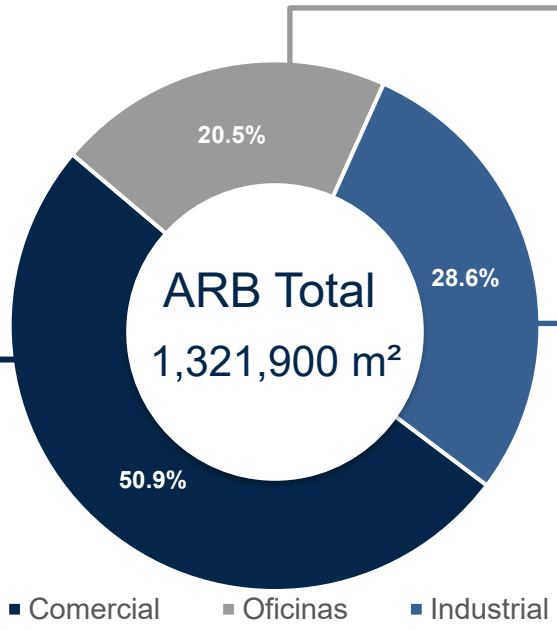
Distribución por Deuda Sostenible



Composición del Portafolio de Fibra Danhos

Portafolio Comercial	
ARB	672,812 m²
Tasa de Ocupación	94.8%
VPP*	2.7 años

Portafolio de Oficinas	
ARB	271,608 m²
Tasa de Ocupación	82.2%
VPP*	4.4 años



Portafolio Industrial	
ARB	377,500 m²
Tasa de Ocupación	88.0%
VPP*	9.5 años

OCUPACIÓN DEL PORTAFOLIO

90.2% Propiedades Totales

considera el 50% del ARB de Tepeyac y EdoMex III

HIGHLIGHTS DEL PORTAFOLIO

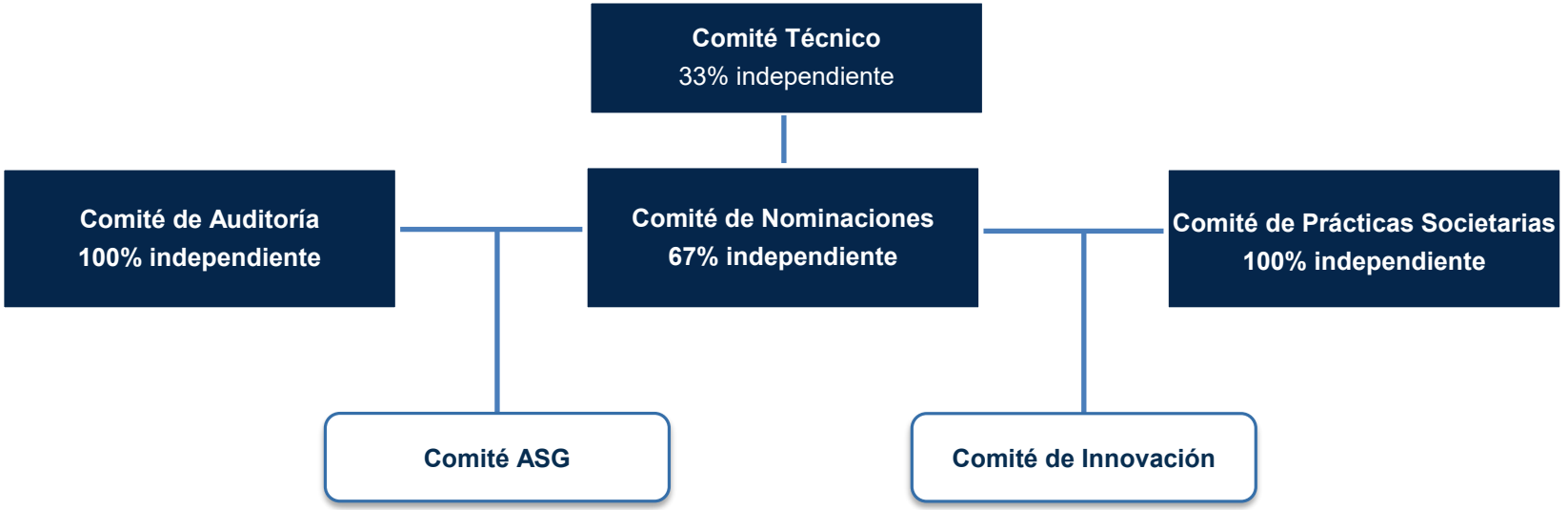
130 millones **de visitantes anuales** en nuestros centros comerciales

31.0% **del área total del portafolio** cuenta con alguna certificación LEED

0.8% **de nuestra cartera** presenta saldos vencidos por más de 60 días

*Vigencia Promedio Ponderada

Gobierno Corporativo



El Comité Técnico, máximo órgano de gobierno de Fibra Danhos, está integrado por 12 miembros, 4 de ellos independientes (33.3%).

ESTRUCTURA DE COSTOS POR ASESORÍA Y ADMINISTRACIÓN

COMISIÓN POR ASESORÍA

- 1.0% del valor de las Propiedades de Inversión.
- Pago con CBFIs al VWAP del periodo.
- Asesor exclusivo de Fibra Danhos.

COMISIÓN POR ADMINISTRACIÓN

- 2.0% de los ingresos cobrados.
- Registrado dentro del NOI como costo operativo.

Compromisos y Estrategia ASG de Fibra Danhos

Avances y compromisos

80%
del ARB de oficinas cuenta con certificación LEED O-M v4.1.

$4,600 millones de pesos
Hemos emitido en SLBs, reforzando nuestro compromiso con nuestros objetivos de sostenibilidad.

16 Empresas Mexicanas
Fibra Danhos fue incluida en el DJBIC MILA Pacific Alliance 2025, reconociendo nuestro desempeño en materia de sostenibilidad.

20%
de nuestra demanda eléctrica se busca cubrir con la capacidad solar instalada.

Alcance 1 + 2
Contamos con una plataforma de inteligencia de datos ASG para medir nuestras emisiones.

25%
de nuestro Comité Técnico está integrado por mujeres, reforzando nuestro compromiso con la diversidad de género

Afiliaciones a organizaciones y reconocimientos

Desarrollos Concluidos en el 3Q2026

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.



Desarrollos Concluidos en el 3Q2026

Danhos Industrial Palomas (Nave 3) – Primera fase concluida

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 logístico 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.



Portafolio en Desarrollo

Danhos Industrial Edomex III (Naves 3 y 4) - Nave 4: 4Q2026; Nave 3: 2Q2027.

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%

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 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.

Portafolio Fibra Danhos

Portafolio Fibra Danhos	Año de Apertura	Estado / Municipio	ARB	% de ARB	Ocupación	Cajones de Estacionamiento
Portafolio en Operación						
Comercial						
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**
Oficinas						
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**
Industrial						
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**
Subtotal/ Prom. Pond. Comercial			672,812	43.9%	94.8%	28,790
Subtotal/ Prom. Pond. Oficinas			271,608	17.7%	82.2%	7,405
Subtotal/ Prom. Pond. Industrial			377,500	24.6%	88.0%	NA
Subtotal/ Prom. Pond. en Desarrollo			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