



Parque Industrial Danhos Palomas

**Información Operativa y Financiera Suplementaria  
Primer 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 primer trimestre de 2026 y conciliación de CBFIs	10
3. Resultados	11
4. Indicadores operativos	14
5. Estrategia ASG	17
6. Portafolio Plan de Crecimiento e Inmuebles en Remodelación	18
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 estimadas. 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](mailto:investor@fibradanhos.com.mx)



DANHOSFEFA

## Resultados

Los resultados trimestrales de los siguientes trimestres serán publicados en las siguientes fechas:

<u>Reporte</u>	<u>Fecha</u>
Segundo trimestre, 2026	Tentativamente, martes 21 de julio de 2026
Tercer trimestre, 2026	Tentativamente, jueves 22 de octubre de 2026
Cuarto trimestre, 2026	Tentativamente, jueves 25 de febrero de 2027
Primer trimestre, 2027	Tentativamente, lunes 26 de abril de 2027

## Información de llamada para inversionistas

Número telefónico:	+1 (877) 550 1707 desde E.U.A. +1 (848) 488 9020 fuera de E.U.A.
Fecha:	viernes, 24 de abril, 2026
Hora:	10:00 am hora CDMX/12:00 pm EDT
ID:	DANHOS

## Información Bursátil

<u>Clave de Pizarra: DANHOS13</u>	<u>1T26</u>	<u>4T25</u>	<u>3T25</u>	<u>2T25</u>	<u>1T25</u>
Precio de cierre (alto)	28.72	30.52	30.07	28.17	22.70
Precio de cierre (bajo)	25.09	27.41	24.03	22.13	19.76
Precio de cierre (promedio)	27.19	28.64	25.86	23.95	21.35
Precio de cierre (último día)	28.48	28.06	28.20	24.53	22.36
Volumen promedio diario (CBFIs)	1,450,213.07	281,664	923,575	877,095	573,944
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	1,613,874,699	1,608,825,422	1,604,073,701	1,599,531,439	1,594,422,080
CBFIs con derechos económicos	1,613,874,699	1,608,825,422	1,604,073,701	1,599,531,439	1,594,422,080
Capitalización de mercado (millones de pesos)	45,963.15	45,143.64	45,234.88	39,236.51	35,651.28

## 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  
Pablo Monsiváis  
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  
pablo.monsivais@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,

Iniciamos 2026 con fundamentos sólidos que reflejan estabilidad y crecimiento de nuestro portafolio en operación, al tiempo que capitalizamos oportunidades de desarrollo generadas a lo largo de los últimos años. Con entusiasmo y una clara estrategia de largo plazo, trabajamos con confianza y la firme convicción de posicionarnos en sectores con alto potencial de creación de valor en el mercado inmobiliario.

Me es grato compartir cifras y tendencias positivas durante el primer trimestre. En el sector comercial, nuestros activos combinan ubicación, diseño, conectividad y una eficiente mezcla de servicios y entretenimiento que nos han posicionado en las preferencias de visitantes y arrendatarios. Aunado a lo anterior, observamos que los indicadores de consumo se mantienen sólidos, particularmente en nuestra principal área de influencia, la Zona Metropolitana de la Ciudad de México. La siguiente apertura de centro comercial es Parque Oaxaca, que incrementará nuestra presencia comercial a nivel nacional y que, desde ahora, genera un elevado interés y una sólida demanda de espacios.

El sector de oficinas continúa mostrando señales de recuperación. Durante el trimestre hemos observado una mayor actividad comercial y la materialización del interés de prospectos, lo que se refleja en una mejora gradual en los niveles de ocupación. Por su parte, el portafolio industrial continúa consolidándose, cumpliendo con nuestros compromisos de entrega y contribuyendo a la generación de flujo del portafolio. Durante el año esperamos concluir Danhos Industrial Palomas, así como las primeras dos naves de Danhos Industrial EdoMex III, en su mayoría arrendadas a inquilinos de primer nivel. Finalmente, en cuanto al desarrollo de proyectos, Cancún Punta Nizuc continúa avanzando y contribuye a nuestro objetivo de diversificación hacia activos icónicos de alta calidad.

Los ingresos totales y el Ingreso Neto Operativo ascendieron a \$1,921.7 y \$1,522.6 millones de pesos, respectivamente, lo que representa incrementos de 9.4% y 10.1% en comparación con el mismo periodo de 2025. El AFFO alcanzó \$1,228.6 millones de pesos, un 15.7% superior al del año anterior, equivalente a \$0.76 por CBFÍ con derechos económicos. Nuestro Comité Técnico aprobó mantener una distribución de \$0.45 por CBFÍ, con el objetivo de ofrecer un balance adecuado entre la distribución a nuestros inversionistas y la reinversión de recursos en nuestro plan de desarrollo. En cuanto a nuestra estructura financiera, reportamos un nivel de apalancamiento de 13.6%, que consideramos saludable y consistente con nuestra disciplina financiera.

Durante el año presenciaremos eventos clave para México, incluyendo la negociación del tratado comercial que marcará el rumbo de nuestra economía en un contexto global incierto. Reiteramos nuestra visión de largo plazo y confianza en el país, en la búsqueda de nuevas oportunidades de inversión que generen crecimiento sostenible, manteniendo activos de calidad y la fortaleza de nuestro balance. Lograremos esto con el compromiso y la capacidad de nuestro equipo, a quienes reconozco y agradezco su esfuerzo. De igual manera, agradezco la confianza y el apoyo de nuestros inversionistas, consejeros y socios estratégicos.

**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 terminados el 31 de marzo 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.

### Por los tres meses terminados el

Indicadores Financieros	31 de marzo 2026	31 de marzo 2025	Cambio % / Pbs
<b>Ingresos Totales</b>	<b>1,921,718,612</b>	<b>1,755,908,541</b>	9.4%
<b>Ingreso Neto Operativo</b>	<b>1,522,596,020</b>	<b>1,383,045,193</b>	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 Utilidad Neta no controladora	69,588,304	90,168,616	(22.8%)
Utilidad neta	1,190,032,945	1,096,974,597	8.5%
<b>FFO</b>	<b>1,014,442,247</b>	<b>908,624,367</b>	11.6%
<b>FFO AMEFIBRA</b>	<b>1,150,187,687</b>	<b>1,036,073,113</b>	11.0%
<b>AFFO</b>	<b>1,228,593,116</b>	<b>1,061,906,107</b>	<b>15.7%</b>
Distribución a tenedores de CBFIs	726,243,615	717,489,936	1.2%
CBFIs con derechos económicos (DE)	1,613,874,699	1,594,422,080	1.2%
<b>AFFO por CBFi con DE</b>	<b>0.7613</b>	<b>0.6660</b>	14.3%
<b>NOI (exc. CU) por CBFi con DE</b>	<b>0.8974</b>	<b>0.8251</b>	8.8%
Contraprestación Única por CBFi con DE	0.0265	0.0489	(45.9%)
<b>Distribución por CBFi con DE</b>	<b>0.4500</b>	<b>0.4500</b>	0.0%
AFFO no distribuido por CBFi con DE	0.3113	0.2160	44.1%
Porcentaje de AFFO distribuido	59.1%	67.6%	<b>(845)</b>

  

Cifras Relevantes Balance General	31 de marzo 2026	31 de marzo 2025	Cambio % / Pbs
Efectivo, equivalentes de efectivo <sup>1</sup>	344,778,152	328,826,971	4.9%
Impuestos por recuperar	92,095,460	243,142,290	(62.1%)
Propiedades de inversión	79,622,084,284	74,439,065,850	7.0%
<b>Total Activo</b>	<b>81,177,388,663</b>	<b>76,337,444,143</b>	<b>6.3%</b>
Total Deuda	11,000,000,000	9,350,000,000	17.6%
<b>Total Pasivo</b>	<b>13,887,659,228</b>	<b>12,022,072,445</b>	<b>15.5%</b>
<b>Total Patrimonio</b>	<b>67,289,729,436</b>	<b>64,315,371,698</b>	<b>4.6%</b>
<b>Nivel de endeudamiento (total deuda/total activo)</b>	<b>13.6%</b>	<b>12.2%</b>	<b>130</b>

\* La posición de efectivo y equivalentes al 31 de marzo de 2026, por \$344.8 millones de pesos, incluye \$67.3 millones correspondientes al Fideicomiso Invex 3382 (Parque Tepeyac) y \$57.1 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	31 de marzo de 2026	31 de marzo de 2025	Cambio % / Pbs
Área Rentable Bruta (000' m <sup>2</sup> )	1,246.2	1,087.0	14.6%
Área Rentable Bruta Ajustada Fibra Danhos (000' m <sup>2</sup> ) <sup>1</sup>	1,201.4	1,042.2	15.3%
Porcentaje de Participación en ARB Fibra Danhos	96.4%	95.9%	53
Tasa de Ocupación – Propiedades Totales <sup>1</sup>	91.9%	89.7%	221
Tasa de Ocupación – Mismas Propiedades <sup>1</sup>	89.7%	88.6%	111
Renta Fija Promedio Mensual por m <sup>2</sup> – Mismas Propiedades	505.9	501.0	1.0%
Costo de Ocupación	10.8%	11.5%	(67)
Tasa de Renovación	97.9%	99.0%	(111)
Afluencia - propiedades totales	29,811,591	30,814,742	(3.3%)
Cartera Vencida	0.57%	1.29%	(72)
Pérdida en Renta	0.49%	0.48%	1
Lease Spread (Portafolio en Operación)	4.3%	7.3%	(294)
Lease Spread (Portafolio Comercial)	7.4%	10.2%	(276)

<sup>1</sup> considera el 50% del ARB de Parque Tepeyac.

## Fibra Danhos

Distribución	Generado	Fecha de Pago	Monto Total Ps.
Resultado Fiscal Distribuido (100%)	1T2026	13 de mayo de 2026	375,183,164.90
Reembolso de Capital	1T2026	13 de mayo de 2026	351,060,449.65
<b>Importe Total distribuido (Resultado Fiscal + Reembolso de capital)</b>			<b>726,243,614.55</b>

## Fibra Danhos

Distribución	1T26
Fecha de declaración del dividendo	23 de abril de 2026
Fecha Ex-Derecho	12 de mayo de 2026
Fecha de Registro	12 de mayo de 2026
<b>Fecha de pago del dividendo</b>	<b>13 de mayo de 2026</b>



## Resumen Ejecutivo

- Durante el primer trimestre, los ingresos totales y el NOI alcanzaron \$1,921.7 millones de pesos y \$1,522.6 millones de pesos, respectivamente, registrando incrementos de 9.4% y 10.1% frente al mismo periodo del año anterior. Este desempeño se explica principalmente por: (i) la contribución de los proyectos industriales Parque Industrial Danhos Cuautitlán I y de la nave 1 de Danhos Industrial Palomas; y (ii) el efecto del ajuste en tarifas de estacionamiento.
- Al cierre del trimestre, los gastos operativos totales y los gastos de mantenimiento, operación y publicidad registraron incrementos de 5.9% y 6.7%, respectivamente, en comparación con el mismo periodo del año anterior. Estos aumentos se mantienen por debajo del crecimiento de los ingresos, reflejando una adecuada disciplina en el control del gasto y eficiencias operativas en el portafolio.
- El AFFO ascendió a \$1,228.6 millones de pesos, lo que representa un crecimiento de 15.7% en comparación con el mismo periodo del año anterior y equivale a \$0.76 por CBFÍ con derechos económicos. El Comité Técnico aprobó mantener una distribución de \$0.45 por CBFÍ.
- Durante el trimestre, se contrató deuda adicional por \$150 millones de pesos para financiar proyectos en desarrollo, complementada con flujo operativo retenido. Al cierre del periodo, el apalancamiento se ubicó en 13.6%; la deuda está totalmente denominada en pesos, con un 73% a tasa fija y un costo promedio ponderado de 8.8%.
- Nuestro portafolio registró una mejora en sus niveles de ocupación en comparación con el mismo periodo del año anterior, impulsada tanto por la recuperación del segmento de oficinas, que ha mostrado un aumento cercano a 300 puntos base, como por la incorporación de espacios industriales con ocupación del 100%. Este desempeño refleja una tendencia de *flight to quality* hacia inmuebles con mejores características y ubicaciones estratégicas. Por su parte, el portafolio comercial mantiene solidez, con niveles de ocupación cercanos al 94%, mientras que el segmento industrial continúa con ocupación total, evidenciando una fuerte demanda en este mercado.
- En relación con los vencimientos de contratos previstos para 2026, al cierre del trimestre se ha renovado aproximadamente el 18% de dichos contratos, lo que refleja una gestión activa y eficiente del portafolio. Asimismo, mantenemos una sólida tasa de renovación de 97.9%, brindando alta visibilidad sobre la estabilidad de los ingresos futuros.
- Nos encontramos evaluando distintas alternativas para el refinanciamiento de DANHOS 16 (junio 2026), considerando las condiciones actuales de mercado, con el objetivo de asegurar una estructura de financiamiento eficiente, optimizar el costo de la deuda y mantener la solidez y flexibilidad de nuestra estructura de capital.
- Continuamos ejecutando nuestra estrategia de desarrollo. En Danhos Industrial Palomas, seguimos con la construcción del proyecto Build to Suit de aproximadamente 110,000 m<sup>2</sup>, así como de una nave de cerca de 65,000 m<sup>2</sup>. De igual forma, avanzamos en el desarrollo de las dos primeras naves de Danhos Industrial EdoMex III, a través de un *joint venture* con un tercero no relacionado, que en conjunto representan alrededor de 210,000 m<sup>2</sup>. Adicionalmente, mantenemos el progreso en la construcción de Parque Oaxaca y del proyecto The Ritz-Carlton, Cancún, Punta Nizuc, iniciativas que fortalecen nuestra estrategia de diversificación hacia activos icónicos de alta calidad.



## 1. Información financiera de Fibra Danhos

### 1.1 Estado consolidado de posición financiera

Fibra Danhos	Al 31 de marzo de 2026	Al 31 de marzo de 2025
<b>Pesos</b>		
<b>Activo circulante</b>		
Efectivo, equivalentes de efectivo <sup>1</sup>	344,778,152	328,826,971
Rentas por cobrar y otras	503,659,679	503,360,662
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	4,879,567	3,627,861
Impuestos por recuperar	92,095,460	243,142,290
Pagos anticipados	372,499,454	581,160,714
<b>Total de activo circulante</b>	<b>1,317,912,313</b>	<b>1,660,118,499</b>
<b>Activo no circulante</b>		
Propiedades de inversión	78,086,519,492	74,016,951,316
Inversiones en Negocios Conjuntos	1,535,564,792	422,114,534
Cuentas por cobrar a largo plazo	175,356,110	187,906,032
Activos por derechos de uso	7,033,086	12,181,880
Otros activos	23,379,358	5,842,168
Maquinaria y equipo	11,329,264	15,731,566
Impuesto sobre la renta diferido de subsidiaria	20,294,248	16,598,148
<b>Total de activo no circulante</b>	<b>79,859,476,351</b>	<b>74,677,325,645</b>
<b>Total de activo</b>	<b>81,177,388,663</b>	<b>76,337,444,143</b>
<b>Pasivo circulante</b>		
Cuentas por pagar y gastos acumulados	572,286,412	728,572,673
Rentas cobradas por anticipado	63,641,262	58,194,107
Cuentas por pagar a partes relacionadas	241,139,228	252,129,236
Impuestos por pagar	15,125,811	33,929,918
Contraprestación única, neto	235,437,481	262,050,911
Pasivo financiero a corto plazo	3,950,000,000	1,350,000,000
Intereses por pagar del pasivo financiero	155,710,531	146,461,813
Arrendamiento Derecho de Uso a corto plazo	7,488,444	5,444,582
<b>Total de pasivo circulante</b>	<b>5,240,829,168</b>	<b>2,836,783,240</b>
<b>Pasivo no circulante</b>		
Depósitos de los arrendatarios	540,153,219	520,380,878
Contraprestación única, neto	494,835,921	637,901,578
Obligaciones laborales	43,538,772	35,139,384
Pasivo financiero a largo plazo	7,037,609,172	7,980,453,709
Arrendamiento Derecho de Uso a largo plazo	2,262,948	11,413,657
Acreedores a largo plazo	8,382,496	-
Cuentas por pagar a partes relacionadas a largo plazo	520,047,532	-
<b>Total de pasivo no circulante</b>	<b>8,646,830,060</b>	<b>9,185,289,205</b>
<b>Total de pasivo</b>	<b>13,887,659,228</b>	<b>12,022,072,445</b>
<b>Patrimonio</b>		
Aportaciones de los fideicomitentes	38,094,831,577	38,760,783,649
Utilidades Retenidas	26,469,750,924	23,042,080,607
Otras partidas integrales	7,439,184	9,526,912
Programa recompra de CBFIs	(168,090,485)	(168,090,485)
Participación no controladora	2,885,798,236	2,671,071,015
<b>Total de patrimonio</b>	<b>67,289,729,436</b>	<b>64,315,371,698</b>
<b>Total de pasivo y patrimonio</b>	<b>81,177,388,664</b>	<b>76,337,444,143</b>

<sup>1</sup> La posición de efectivo y equivalentes al 31 de marzo de 2026, por \$344.8 millones de pesos, incluye \$67.3 millones correspondientes al Fideicomiso Invex 3382 (Parque Tepeyac) y \$57.1 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	Por los tres meses terminados el			
	Pesos	31 de marzo de 2026	31 de marzo de 2025	Var. %
<b>Renta Fija</b>		1,277,505,958	1,183,936,030	7.9%
Renta Variable		107,064,027	95,091,892	12.6%
Contraprestación Única		74,311,893	67,547,139	10.0%
Estacionamientos		158,815,183	134,697,677	17.9%
Mantenimiento, operación, publicidad y otros		304,021,552	274,635,803	10.7%
<b>Ingreso total operativo</b>		<b>1,921,718,612</b>	<b>1,755,908,541</b>	<b>9.4%</b>
Gastos de mantenimiento, operación, publicidad y otros		282,654,186	264,943,793	6.7%
Comisión por Servicios de Representación		37,635,508	36,476,193	3.2%
Impuesto Predial		61,387,382	57,228,918	7.3%
Seguros		17,445,515	14,214,443	22.7%
Comisión por Asesoría		191,972,505	180,135,354	6.6%
Gastos de Administración		37,992,287	40,792,494	(6.9%)
<b>Gasto total operativo</b>		<b>629,087,384</b>	<b>593,791,195</b>	<b>5.9%</b>
Ingresos por productos financieros		12,885,210	18,728,210	(31.2%)
Gastos por interés		230,026,123	181,772,539	26.5%
Ganancia cambiaria – neta		(2,353,284)	(3,444,064)	(31.7%)
Ajustes al valor razonable de Propiedades de Inv.		187,263,270	191,775,243	(2.4%)
Participación en resultados en negocios conjuntos		779,053	260,983	198.5%
<b>Utilidad neta consolidada</b>		<b>1,259,621,249</b>	<b>1,187,143,213</b>	<b>6.1%</b>

## 1.3 Estado consolidado de flujos de efectivo

Fibra Danhos	31 de marzo de 2026	31 de marzo de 2025	Var. %
<b>Utilidad neta consolidada</b>	<b>1,259,621,249</b>	<b>1,187,143,213</b>	<b>6.1%</b>
Ajustes a la utilidad	170,665,265	(25,299,944)	NA
Cambios en el capital de trabajo	72,529,582	294,171,460	(75.3%)
<b>Flujo de efectivo actividades de operación</b>	<b>1,502,816,096</b>	<b>1,456,014,730</b>	<b>3.2%</b>
Propiedades de inversión	(598,754,783)	(560,201,445)	6.9%
Adquisición de maquinaria y equipo	(1,780,291)		NA
Pago por inversión en negocio conjunto	(255,962,588)	(75,000,578)	241.3%
Intereses recibidos	12,885,210	18,728,210	(31.2%)
<b>Flujo de efectivo actividades de inversión</b>	<b>(843,612,451)</b>	<b>(616,473,812)</b>	<b>36.8%</b>
Arrendamiento Derecho de Uso	(1,959,137)	(1,744,634)	12.3%
Intereses pagados del pasivo financiero e intereses capitalizados	(189,743,410)	(171,254,096)	10.8%
Reembolso de patrimonio	(246,521,909)	(275,242,921)	(10.4%)
Distribución de dividendos	(477,449,531)	(439,500,364)	8.6%
Préstamos obtenidos por terceros	950,000,000	-	NA
Pago de deuda	(800,000,000)	-	NA
Aportaciones de la participación no controladora en Oaxaca	24,703,496	-	NA
Disminución de la participación no controladora en Tepeyac	(65,032,724)	(113,295,412)	(42.6%)
Intereses pagados por arrendamiento financiero	(230,953)	(365,297)	36.8%
<b>Flujo de efectivo actividades de financiamiento</b>	<b>(806,234,167)</b>	<b>(1,001,402,724)</b>	<b>(19.5%)</b>
<b>(Disminución) aumento de efectivo en el periodo</b>	<b>(147,030,522)</b>	<b>(161,861,808)</b>	<b>(9.2%)</b>
Efectivo al inicio del período	491,808,673	490,688,777	0.2%
<b>Efectivo al final del período</b>	<b>344,778,152</b>	<b>328,826,969</b>	<b>4.9%</b>



DANHOSFBPA

## 2. Distribución correspondiente al primer trimestre de 2026 y conciliación de CBFIs

Nuestro Comité Técnico autorizó una distribución de 0.45 pesos por CBFi con derechos económicos equivalente a 726.2 millones de pesos. El resultado fiscal del primer trimestre alcanzó 375.2 millones de pesos y el reembolso de capital fue de 351.1 millones.

Por CBFi con derechos económicos	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Cambio %
<b>1T</b>														
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%
<b>2T</b>														
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		
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		
<b>3T</b>														
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		
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		
<b>4T</b>														
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		
<b>Total</b>														
<b>AFFO</b>	<b>2.00</b>	<b>2.16</b>	<b>2.48</b>	<b>2.52</b>	<b>2.68</b>	<b>2.75</b>	<b>2.07</b>	<b>2.20</b>	<b>2.52</b>	<b>2.55</b>	<b>2.67</b>	<b>2.85</b>		
<b>Distribución</b>	<b>1.78</b>	<b>1.98</b>	<b>2.13</b>	<b>2.28</b>	<b>2.40</b>	<b>2.47</b>	<b>1.00</b>	<b>2.00</b>	<b>2.40</b>	<b>2.10</b>	<b>1.80</b>	<b>1.80</b>		

La siguiente tabla muestra un desglose de los CBFIs con derechos económicos y en tesorería:

Conciliación CBFIs	31 de marzo de 2026	31 de diciembre de 2025	Cambio
<b>CBFIs emitidos</b>	<b>1,642,383,510</b>	<b>1,642,383,510</b>	
<b>CBFIs con derechos económicos</b>	<b>1,613,874,699</b>	<b>1,608,825,422</b>	5,049,277
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	241,591,189	236,541,912	5,049,277
CBFIs con derechos económicos Vía Vallejo	43,847,482	43,847,482	
CBFIs Programa de Recompra	-8,478,976	-8,478,976	
<b>CBFIs en tesorería</b>	<b>28,508,811</b>	<b>33,558,088</b>	(5,049,277)
CBFIs emitidos no entregados para contraprestaciones futuras	18,508,811	23,558,088	(5,049,277)
CBFIs emitidos no entregados para futuros pagos	10,000,000	10,000,000	

### 3. Resultados

Fibra Danhos Pesos	Por los tres meses terminados el		
	31 de marzo de 2026	31 de marzo de 2025	Var. %
Renta Fija	1,277,505,958	1,183,936,030	7.9%
Renta variable	107,064,027	95,091,892	12.6%
Contraprestación única	74,311,893	67,547,139	10.0%
Estacionamientos	158,815,183	134,697,677	17.9%
Mantenimiento, operación, publicidad y otros	304,021,552	274,635,803	10.7%
<b>Total ingresos operativos</b>	<b>1,921,718,612</b>	<b>1,755,908,541</b>	<b>9.4%</b>
Gastos de mantenimiento, operación, publicidad y otros	282,654,186	264,943,793	6.7%
Comisión por Servicios de Representación	37,635,508	36,476,193	3.2%
Impuesto predial	61,387,382	57,228,918	7.3%
Seguros	17,445,515	14,214,443	22.7%
<b>Total gastos operativos</b>	<b>399,122,592</b>	<b>372,863,348</b>	<b>7.0%</b>
<b>Ingreso neto operativo (inc. CU)</b>	<b>1,522,596,020</b>	<b>1,383,045,193</b>	<b>10.1%</b>
<b>Margen neto operativo (inc. CU)</b>	<b>79.2%</b>	<b>78.8%</b>	<b>47</b>
<b>Ingreso neto operativo (exc. CU)</b>	<b>1,448,284,128</b>	<b>1,315,498,053</b>	<b>10.1%</b>
<b>Margen neto operativo (exc. CU)</b>	<b>78.4%</b>	<b>77.9%</b>	<b>48</b>
Comisión por Asesoría	191,972,505	180,135,354	6.6%
Gastos de Administración	37,992,287	40,792,494	(6.9%)
<b>EBITDA (inc. CU)</b>	<b>1,292,631,228</b>	<b>1,162,117,346</b>	<b>11.2%</b>
<b>Margen EBITDA (inc. CU)</b>	<b>67.3%</b>	<b>66.2%</b>	<b>108</b>
<b>EBITDA (exc. CU)</b>	<b>1,218,319,335</b>	<b>1,094,570,207</b>	<b>11.3%</b>
<b>Margen EBITDA (exc. CU)</b>	<b>65.9%</b>	<b>64.8%</b>	<b>112</b>
Ingresos por productos financieros	12,885,210	18,728,210	(31.2%)
Gastos por interés	230,026,123	181,772,539	26.5%
Ganancia cambiaria – neta	(2,353,284)	(3,444,064)	(31.7%)
Ajustes al valor razonable de Propiedades de Inv.	187,263,270	191,775,243	(2.4%)
Participación en resultados en negocios conjuntos	779,053	260,983	198.5%
<b>Utilidad neta consolidada</b>	<b>1,259,621,249</b>	<b>1,187,143,213</b>	<b>6.1%</b>
Ganancia cambiaria neta	(10,893,519)	2,876,409	(478.7%)
Ajuste al valor razonable de las propiedades Neto	187,263,270	191,775,243	(2.4%)
Estimación de cuenta incobrable	-	(6,040,438)	NA
Participación no controladora	69,588,304	90,168,616	(22.8%)
Participación en resultados en negocio conjunto	(779,053)	(260,983)	198.5%
<b>FFO</b>	<b>1,014,442,247</b>	<b>908,624,367</b>	<b>11.6%</b>
Gastos de Capital			
Contraprestación Única neta	(31,576,594)	10,454,344	NA
Rentas anticipadas neto	51,888,378	(16,051,825)	NA
Renta lineal neto	5,228,985	1,070,193	388.6%
Predial y seguros por devengar neto	28,090,505	29,117,327	(3.5%)
Comisión por asesoría y representación neto	160,519,595	128,691,701	24.7%
<b>AFFO</b>	<b>1,228,593,116</b>	<b>1,061,906,107</b>	<b>15.7%</b>



DANHOSFBFA

### Ingreso Neto Operativo (Excluyendo C.U.)

Propiedad	1T26	1T25	Var %
Parque Alameda	8,063,174	12,230,258	(34.1%)
Parque Delta	156,081,364	149,026,753	4.7%
Parque Duraznos	22,192,947	19,118,125	16.1%
Parque Esmeralda	39,401,008	45,708,048	(13.8%)
Parque Las Antenas	118,258,427	109,661,325	7.8%
Parque Lindavista	105,635,548	101,308,967	4.3%
Parque Puebla	63,974,635	57,822,092	10.6%
Parque Tepeyac	120,702,450	110,807,765	8.9%
Parque Tezontle	130,206,015	119,188,597	9.2%
Parque Virreyes	10,481,846	7,680,453	36.5%
Parque Vía Vallejo	70,812,426	62,312,802	13.6%
Puebla Hotel	7,576,676	7,583,628	(0.1%)
Reforma 222 (comercial)	45,833,124	44,477,011	3.0%
Reforma 222 (oficinas)	19,211,528	17,920,635	7.2%
Torre Virreyes	159,179,310	164,195,579	(3.1%)
Toreo Centro Comercial	121,525,669	118,736,046	2.3%
Toreo Hotel	19,053,157	18,699,671	1.9%
Toreo Oficinas	104,599,194	98,673,144	6.0%
Urbitec	4,912,024	2,329,158	110.9%
<b>Propiedades totales</b>	<b>1,327,700,523</b>	<b>1,267,480,057</b>	<b>4.8%</b>

### Renta Fija + Renta Variable

Propiedad	1T26	1T25	Var %
Parque Alameda	11,992,217	15,024,446	(20.2%)
Parque Delta	132,851,018	127,492,510	4.2%
Parque Duraznos	20,583,474	18,283,971	12.6%
Parque Esmeralda	42,488,264	48,630,974	(12.6%)
Parque Las Antenas	109,453,576	103,775,764	5.5%
Parque Lindavista	86,491,960	84,250,926	2.7%
Parque Puebla	60,778,092	57,425,468	5.8%
Parque Tepeyac	117,635,266	109,991,790	6.9%
Parque Tezontle	114,776,873	109,131,701	5.2%
Parque Virreyes	11,495,976	9,225,851	24.6%
Parque Vía Vallejo	74,100,988	71,971,850	3.0%
Puebla Hotel	7,584,165	7,584,165	0.0%
Reforma 222 (comercial)	42,851,768	41,114,712	4.2%
Reforma 222 (oficinas)	20,861,773	20,575,499	1.4%
Torre Virreyes	159,374,838	165,070,581	(3.5%)
Toreo Centro Comercial	109,902,247	109,210,742	0.6%
Toreo Hotel	19,521,649	18,883,550	3.4%
Toreo Oficinas	109,509,571	108,595,601	0.8%
Urbitec	6,066,408	3,977,809	52.5%
<b>Propiedades totales</b>	<b>1,258,320,120</b>	<b>1,230,217,910</b>	<b>2.3%</b>



### 3.2 Deuda

Nuestro nivel de endeudamiento es del 13.6% (deuda total/activos totales). Nuestros vencimientos de deuda están programados para junio de 2026 (DANHOS16), junio de 2027 (DANHOS17), agosto de 2030 (DANHOS23L). 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 es una línea de crédito a largo plazo, revolvente y garantizada, por un monto de hasta 3,500 millones de pesos. La segunda es una línea de crédito a corto plazo por un monto de 1,595 millones de pesos.

1. DANHOS16: 3,000,000,000.00 (tres mil millones 00/100 pesos mexicanos) en tasa fija nominal a 10 años, la cual se colocó con un cupón de 7.80% (Mbono 2026 + 185 pbs).
2. 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).
3. 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).
4. BBVA México Línea Corto Plazo: 950,000,000.00 (Novecientos cincuenta millones 00/100 pesos mexicanos) a tasa variable TIEEF + margen aplicable.
5. 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.

Deuda	Institución / Emisión	Moneda	Tasa de Interés	Tasa/Spread	Emisión/ Disposición	Vencimiento	Plazo remanente (años)	Saldo Insoluto	
Cebures	Local (DANHOS 16)	MXN	Fija	7.80%	11-jul-16	29-jun-26	0.25	3,000,000,000	
Cebures	Local (DANHOS 17)	MXN	Fija	8.54%	10-jul-17	28-jun-27	1.25	2,500,000,000	
Cebures	Local (DANHOS 23L)	MXN	Fija	10.67%	18-ago-23	9-ago-30	4.37	2,500,000,000	
Línea de crédito C.P.	BBVA México	MXN	Variable	TIEEF + margen aplicable	03-mar-26	9-abr-26	0.09	950,000,000	
Línea de crédito L.P.	BBVA México	MXN	Variable	TIEE28+margen aplicable	26-may-25	07-abr-29	3.03	2,050,000,000	
			<b>Promedio</b>	<b>8.7%</b>			<b>Promedio</b>	<b>1.92</b>	<b>11,000,000,000</b>

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

Cumplimiento de <i>covenants</i> al 31 de marzo de 2026	Fibra Danhos	Límite	Estatus
Nivel de endeudamiento (total deuda/total activo)	13.6%	50%	OK
Nivel de apalancamiento	1.2x	2.0x	OK
Deuda garantizada	0%	40%	OK
Cobertura del servicio de la deuda (AFFO)	5.13x	1.5x min	OK
Activos totales no gravados	713%	150%	OK

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

**Nivel de endeudamiento (millones) al 31 de marzo de 2026:**

Nivel de endeudamiento	(millones de pesos)
Deuda bursátil + financiamientos	11,000
Activos totales	81,177
<b>Nivel de endeudamiento (LTV)</b>	<b>13.6%</b>

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”) (en miles):

	Período	
Efectivo e inversiones en valores	Al 31 de marzo 2026	344,778,152
Impuesto al valor agregado por recuperar	Σ siguientes 4 trimestres	33,447,068
Utilidad operativa estimada <u>después del pago de distribuciones</u>	Σ siguientes 4 trimestres	4,235,291,765
Líneas de crédito revolventes vigentes, irrevocables y no dispuestas	Al 31 de marzo 2026	2,095,000,000
<b>Subtotal 1</b>		<b>6,708,516,985</b>
Amortizaciones de intereses derivadas de financiamientos	Σ siguientes 4 trimestres	957,941,161
Amortizaciones programadas de principal de financiamientos	Σ siguientes 4 trimestres	950,000,000
Gastos de capital recurrentes	Σ siguientes 4 trimestres	30,000,000
Gastos de desarrollo no discrecionales	Σ siguientes 4 trimestres	1,900,000,000
<b>Subtotal 2</b>		<b>3,837,941,161</b>
<b>Índice de cobertura de servicio de deuda (“ICDt”) (subtotal 1 / subtotal 2)</b>		<b>1.75</b>

#### 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 31 de marzo de 2026:

Giro de negocio	Al 31 de marzo 2026
Ropa y Calzado	31.6%
Entretenimiento	18.3%
Departamentales	15.2%
Alimentos	12.4%
Servicios	9.7%
Salud y Belleza	5.1%
Hogar y Decoración	2.1%
Especialidades	2.6%
Accesorios, Joyerías y Ópticas	1.6%
Electrónica y Comunicaciones	1.5%
<b>Total</b>	<b>100%</b>

Al 31 de marzo de 2026, los diez arrendatarios más importantes en términos de Renta Fija representaron alrededor del 22.5% de nuestra Renta Fija y aproximadamente el 32.9% del ARB de nuestro Portafolio en Operación Actual. Ningún arrendatario individualmente representó más del 4.3% de la Renta Fija o más del 5.3% del ARB atribuible a nuestro Portafolio en Operación Actual.

Tipo de Arrendatario	ARB ocupada (m <sup>2</sup> )	Porcentaje de ARB total ocupada	Renta base mensual	Porcentaje de renta base mensual total
Tienda departamental, moda y ropa	58,235	5.3%	12,728,087	3.0%
Moda y ropa	46,703	4.2%	9,431,633	2.2%
Entretenimiento	45,289	4.1%	3,608,784	0.9%
Tiendas departamentales, servicios financieros, telecom. y minorista especializado	40,035	3.6%	11,185,104	2.7%
Hotelería	37,408	3.4%	11,417,290	2.7%
Oficinas	34,826	3.2%	14,382,509	3.4%
Entretenimiento	34,592	3.1%	18,093,452	4.3%
Moda y ropa	22,478	2.0%	181,169	0.0%
Entretenimiento	21,572	2.0%	6,035,969	1.4%
Entretenimiento	22,417	2.0%	7,513,521	1.8%
<b>Total</b>	<b>363,555</b>	<b>32.9%</b>	<b>94,577,518</b>	<b>22.5%</b>

#### 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 31 de marzo de 2026:

Año de Expiración de Contratos <sup>(1)</sup>	Número de Contratos que Expiran	m <sup>2</sup> de Contratos que Expiran <sup>(2)</sup>	% m <sup>2</sup> de Contratos que Expiran	Renta Anualizada que Expira <sup>(4)</sup>	% de Renta Fija de Contratos que Expiran	Renta Fija Mensual (Ps.) por m <sup>2</sup>
2026	594	200,583	23.8%	\$1,102,089,789	24.4%	\$458
2027	509	143,825	17.0%	\$921,457,574	20.4%	\$534
2028	434	160,056	19.0%	\$825,142,350	18.2%	\$430
2029	186	94,254	11.2%	\$460,871,063	10.2%	\$407
2030	133	79,852	9.5%	\$494,395,934	10.9%	\$516
Posterior	93	164,274	19.5%	\$711,361,239	15.7%	\$361
Indefinido <sup>(3)</sup>	7	1,638	0.2%	\$7,466,600	0.2%	\$380
<b>Total<sup>(5)</sup></b>	<b>1,956</b>	<b>844,482</b>	<b>100%</b>	<b>\$4,522,784,549</b>	<b>100%</b>	<b>\$446</b>

(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 31 de marzo de 2026.

(4) Renta anualizada significa la Renta Fija contractual mensual al 31 de marzo de 2026 multiplicada por 12.

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

(6) No considera expiraciones correspondientes a Proyectos Industriales.

Al 31 de marzo de 2026, el promedio ponderado por ARB de la vigencia remanente de los contratos de arrendamiento de los inmuebles en nuestro Portafolio en Operación Actual es de aproximadamente 4.4 años. El promedio ponderado de la vigencia remanente de los contratos de arrendamiento en las propiedades comerciales es de 2.6 años, mientras que para oficinas e industrial es de 4.3 y 9.0 años, respectivamente.



DANHOSFBFA

Año de Expiración de Contratos <sup>(1)</sup>	Número de Contratos que Expiran	m <sup>2</sup> de Contratos que Expiran <sup>(2)</sup>	% m <sup>2</sup> de Contratos que Expiran	Renta Anualizada que Expira <sup>(4)</sup>	% de Renta Fija de Contratos que Expiran	Renta Fija Mensual (Ps.) por m <sup>2</sup>
2026	579	163,784	25.7%	\$908,573,942	28.6%	\$462
2027	490	118,209	18.5%	\$726,304,833	22.9%	\$512
2028	412	134,625	21.1%	\$668,593,503	21.0%	\$414
2029	172	80,548	12.6%	\$366,067,199	11.5%	\$379
2030	104	40,160	6.3%	\$194,386,062	6.1%	\$403
Posterior	79	98,951	15.5%	\$306,297,753	9.6%	\$258
Indefinido <sup>(3)</sup>	7	1,638	0.3%	\$7,466,600	0.2%	\$380
<b>Comercial <sup>(5)</sup></b>	<b>1,843</b>	<b>637,916</b>	<b>100%</b>	<b>\$3,177,689,893</b>	<b>100%</b>	<b>\$415</b>
2026	15	36,799	17.8%	\$193,515,847	14.4%	\$438
2027	19	25,616	12.4%	\$195,152,741	14.5%	\$635
2028	22	25,430	12.3%	\$156,548,847	11.6%	\$513
2029	14	13,706	6.6%	\$94,803,864	7.0%	\$576
2030	29	39,692	19.2%	\$300,009,872	22.3%	\$630
Posterior	14	65,323	31.6%	\$405,063,486	30.1%	\$517
<b>Oficinas</b>	<b>113</b>	<b>206,567</b>	<b>100%</b>	<b>\$1,345,094,656</b>	<b>100%</b>	<b>\$543</b>

(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 31 de marzo de 2026.

(4) Renta anualizada significa la Renta Fija contractual mensual al 31 de marzo de 2026 multiplicada por 12.

El Lease Spread en el 1T26 fue de 4.3% para las propiedades de nuestro Portafolio en Operación Actual y de 7.4% para las propiedades comerciales y los componentes comerciales de las propiedades de uso mixto de nuestro Portafolio en Operación Actual. El Lease Spread del Portafolio en Operación Actual del 1T26 fue calculado sobre 29,011m<sup>2</sup>. El Lease Spread de las Propiedades Comerciales del 1T26 fue calculado sobre 20,492m<sup>2</sup>.

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



## 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
<b>Portafolio en Operación</b>						
<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	Azcapotzalco, 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
<b>Sub total Comercial</b>			<b>670,319</b>	<b>45.2%</b>	<b>94.1%</b>	<b>28,790</b>
<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
<b>Sub total Oficinas</b>			<b>271,443</b>	<b>18.3%</b>	<b>78.8%</b>	<b>7,405</b>
<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
<b>Sub total Industrial</b>			<b>259,664</b>	<b>17.5%</b>	<b>100.0%</b>	<b>0</b>
<b>Total Portafolio en Operación</b>			<b>1,201,426</b>	<b>81.1%</b>	<b>91.9%</b>	<b>36,195</b>
<b>Portafolio en Desarrollo</b>						
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
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
<b>Total Portafolio en Desarrollo</b>			<b>279,965</b>	<b>18.9%</b>	<b>NA</b>	<b>NA</b>
<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
<b>Total Portafolio Operación y Desarrollo</b>			<b>1,481,391</b>	<b>100.0%</b>	<b>91.9%</b>	<b>36,195</b>

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

### Evolución esperada del ARB (Operación vs. Desarrollo)

Fibra Danhos	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	1Q26
Portafolio en Operación	45%	49%	60%	79%	88%	96%	96%	96%	96%	100%	100%	87%	81%	81%
Portafolio en Desarrollo	0%	28%	28%	21%	12%	4%	4%	4%	4%	0%	0%	13%	19%	19%*
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

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

## 5.2 Plan de Crecimiento

### 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.

#### Parque Industrial Danhos Palomas Nave 2

	Contribución a la obra	Avance de obra
<b>Total</b>	<b>100.0%</b>	<b>72.5%</b>
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%



### 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 m<sup>2</sup> para un cliente nacional, que se desarrollará en tres etapas; la primera, de 65,000 m<sup>2</sup>, se encuentra en construcción y se prevé su entrega en diciembre de 2026.

#### Parque Industrial Danhos Palomas Nave 3

	Contribución a la obra	Avance de obra
<b>Total</b>	<b>100.0%</b>	<b>30.7%</b>
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%





## Danhos Industrial EdoMex III (Nave 1 y Nave 2)

En Danhos Industrial EdoM ex III, nuestro nuevo desarrollo industrial, se formalizó el arrendamiento de las dos primeras naves, que en conjunto suman aproximadamente 210,000 m<sup>2</sup>, 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.

### Parque Industrial Danhos EdoMexIII

		Nave 1	Nave 2
	Contribución a la obra	Avance de obra	Avance de obra
<b>Total</b>	<b>100.0%</b>	<b>28.4%</b>	<b>58.4%</b>
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%



## 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 31 de marzo de 2026
The Ritz-Carlton, Cancún, Punta Nizuc	618,942,385

## 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.



## 6. Estrategia ASG

### Resumen Ejecutivo

La estrategia de sostenibilidad de Fibra Danhos se mantiene como un elemento central de nuestro modelo de negocio. En este contexto, la divulgación clara, oportuna y consistente de nuestro desempeño ambiental, social y de gobierno corporativo hacia nuestros grupos de interés constituye un componente esencial de nuestros compromisos. Por ello, de manera trimestral comunicamos las principales acciones realizadas durante el periodo, en línea con nuestras metas de sostenibilidad, con el objetivo de consolidar nuestra posición como referente dentro del sector inmobiliario.

### Fibra Danhos fortalece su desempeño ambiental en la evaluación CDP

Durante el primer trimestre de 2026, Fibra Danhos recibió los resultados de la evaluación de CDP (Carbon Disclosure Project), iniciativa global que mide el desempeño corporativo en materia de cambio climático, seguridad hídrica y gestión de la biodiversidad. En la categoría de Cambio Climático, la Fibra mantuvo una sólida calificación de B. Asimismo, fue evaluada por primera vez en el cuestionario de Seguridad Hídrica, obteniendo una calificación de B-. Estos resultados respaldan los avances de nuestra estrategia de sostenibilidad y reflejan el compromiso continuo de la Fibra por reducir su impacto ambiental y fortalecer la gestión de riesgos climáticos.

### Adopción e implementación de las Normas NIIF S1 y S2

Durante el primer trimestre de 2026, se registraron avances relevantes en la consolidación de la información en materia de sostenibilidad y cambio climático, en línea con los estándares internacionales NIIF S1 y NIIF S2. Este proceso fortalece nuestros esfuerzos de transparencia, comparabilidad y alineación con mejores prácticas internacionales, y culminará con la publicación del informe oficial, prevista a más tardar en julio de 2026.

### Informe anual integrado 2025

A la fecha del presente reporte, nos encontramos en proceso de elaboración de nuestro Informe Anual Integrado 2025, en el cual se reflejarán los avances en el cumplimiento de los temas materiales que forman parte de nuestra estrategia ASG. Como cada año, y en línea con nuestro compromiso con la transparencia y la rendición de cuentas, hemos incorporado un proceso de aseguramiento limitado por parte de un tercero independiente sobre los indicadores estratégicos, fortaleciendo así la confiabilidad de la información divulgada.

### Vinculación con la comunidad

Durante el primer trimestre de 2026, la iniciativa Science Based Targets (SBTi) llevó a cabo el proceso de validación de nuestros objetivos de reducción de emisiones. Se espera que esta validación sea comunicada públicamente durante el segundo trimestre de 2026, lo que representará un hito relevante en el fortalecimiento y alineación de nuestra estrategia climática con estándares internacionales.





## 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 Promedio)

**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 (perdida) 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 m<sup>2</sup> de Renta Fija de los contratos de arrendamiento renovados y de nuevos arrendatarios con respecto al precio por m<sup>2</sup> 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 I), 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 nuevos 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:** Resultado de dividir el área rentable bruta de los locales que fueron renovados, entre el área rentable bruta total del portafolio.

**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.