Bolsa Institucional de Valores BIVA

Información Financiera Trimestral

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración 2
[110000] Información general sobre estados financieros 58
[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante 60
[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto 62
[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos....63
[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto....66
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual....69
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior....72
[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera....75
[700002] Datos informativos del estado de resultados 76
[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses....77
[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable....78
[800201] Notas - Análisis de ingresos y gastos de Fibras 83
[800500] Notas - Lista de notas 85
[800600] Notas - Lista de políticas contables 127
[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34....158
[815100] Anexo AA - Desglose de Pasivos 162
[815101] Anexo AA 164

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración

Comentarios de la gerencia [bloque de texto]

Mensaje de nuestro Director General

““Estimados Inversionistas,

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

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

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

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

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

Salvador Daniel Kabbaz Zaga
Director General, Fibra Danhos

Información a revelar sobre la naturaleza del negocio [bloque de texto]

Historia y Desarrollo del Fideicomiso

Fibra Danhos se constituyó en la Ciudad de México, mediante Contrato de Fideicomiso Irrevocable celebrado con Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, e identificado bajo el número 17416-3, de fecha 10 de junio de 2013, mismo que fue modificado **(i)** el 3 de octubre de 2013, **(ii)** el 9 de octubre de 2014, **(iii)** el 17 de marzo de 2017, y **(iv)** el 15 de junio de 2020. El Fideicomiso tendrá la duración necesaria para el cumplimiento de sus fines, sin que su vigencia pueda ser mayor al plazo previsto por el artículo 394 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

Fibra Danhos es un fideicomiso mexicano constituido principalmente para desarrollar, arrendar, operar y adquirir activos inmobiliarios icónicos y de calidad premier en México. Estamos comprometidos con la transformación de áreas urbanas en el país y principalmente en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México. Nuestro propósito es crear, operar e innovar con conocimiento y pasión, desarrollando íconos inmobiliarios que destacan por su identidad y calidad premier. Mediante la adquisición, desarrollo, renovación y gestión de inmuebles, hemos logrado un impacto positivo en la sociedad, al mismo tiempo que ampliamos y diversificamos nuestro portafolio. Este abarca centros comerciales, oficinas, proyectos de usos mixtos, parques industriales y hoteles, todos ellos icónicos y de inmejorable calidad. Cada uno ubicado en lugares estratégicos y operados de manera sostenible, cumpliendo con los más altos estándares de construcción y diseño.

Nuestros valores constituyen pilares esenciales en nuestras políticas organizacionales, destacando la transparencia, la actitud de servicio, el trato equitativo y el respeto a la libre competencia. Estos principios fortalecen nuestras relaciones con los grupos de interés y son la base sobre la cual hemos construido la solidez de Fibra Danhos. 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, así como cumplir con nuestras obligaciones de pago frente a los tenedores de los Certificados de Deuda 17, de los Certificados de Deuda 23L, de los Certificados de Deuda 26L, de los Certificados de Deuda 26-2L Nuestro Portafolio Actual consiste de veinte inmuebles que incluyen centros comerciales, oficinas, proyectos de usos mixtos, industrial y sector turístico.

El domicilio del Fiduciario de Fibra Danhos está ubicado en Actuario Roberto Medellín # 800 4to piso Sur Col. Santa Fe Álvaro Obregón Ciudad de México CP 01210, Ciudad de México, México.

Nuestras inversiones y desarrollos de los últimos 3 años

En la sesión de Comité Técnico del 16 de febrero de 2023 se aprobó la modificación de los criterios de elegibilidad del Fideicomiso, así como la participación de Fibra Danhos en un nuevo proyecto industrial. El proyecto Parque Industrial Cuautitlán I (Fase I) es el primer proyecto industrial desarrollado en su totalidad por Fibra Danhos. Ubicado estratégicamente dentro del corredor Cuautitlán, Tultitlán y Tepotzotlán (CTT), a menos de 8 Km de la caseta de peaje de Tepotzotlán, permitiendo un rápido acceso a la autopista 57 (antes conocida como "Autopista TLCAN") y a 3.3 KM del Circuito Exterior Mexiquense, a través del cual se puede atender de manera eficiente la demanda de servicios logísticos de la zona. Cuautitlán funge como uno de los submercados más representativos de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México y es reconocido como el centro logístico más importante del país. al cierre de 2025 hemos culminamos el desarrollo del proyecto, el conformado por dos naves industriales con un ARB total de 207,482 m², actualmente arrendado en su totalidad y orientado a atender la creciente demanda de infraestructura logística en la Zona Metropolitana del Valle de México. Este proyecto comenzó a generar rentas en 2025, fortaleciendo nuestra presencia en este mercado en constante evolución.

Asimismo, en la sesión de Comité Técnico del 16 de febrero de 2023 se aprobó la participación de Fibra Danhos en un nuevo proyecto en el sector turismo high-end. Fibra Danhos de manera conjunta con Marriott International, Fibra Hotel, Beyond Ventures firmaron un acuerdo con The Ritz-Carlton 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 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.

En la sesión del Comité Técnico del 20 de febrero de 2025 se aprobó la participación de Fibra Danhos en tres nuevos proyectos.

El primero, Danhos Industrial Palomas, en el sector industrial en Cuautitlán, Estado de México, una ubicación estratégica con acceso privilegiado a las principales rutas logísticas del corredor CTT. Este desarrollo contempla tres naves industriales. Durante 2025, concluimos y entregamos la Nave 1, con un ARB de aproximadamente 52,000 m², la cual inició la generación de flujos durante el último trimestre del año. Por su parte, la Nave 2 ha sido concluida y entregada, iniciando operaciones con un inquilino de clase mundial que ha arrendado los primeros 20,264 m². La superficie restante continúa en proceso de comercialización. Finalmente, la Nave 3 se encuentra arrendada bajo un esquema Build-to-Suit por cerca de 110,000 m², cuya construcción se desarrollará en tres fases.

El segundo proyecto, Danhos Industrial EdoMéx III, corresponde a nuestro nuevo desarrollo industrial. Durante 2025 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. Este proyecto, desarrollado en coinversión al 50% con un tercero no relacionado, contempla la entrega de ambas naves durante el cuarto trimestre de 2026.

El tercero consiste en un centro comercial en una ubicación privilegiada en la ciudad de Oaxaca, el cual representa una oportunidad estratégica, dado que actualmente no existe oferta comercial de este nivel en la zona y hemos identificado una fuerte demanda por parte de inquilinos interesados.

Descripción del negocio

Fibra Danhos es un fideicomiso mexicano constituido principalmente para desarrollar, arrendar, operar y adquirir activos inmobiliarios icónicos y de calidad premier en México. Estamos comprometidos con la transformación de áreas urbanas en el país y principalmente en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México. Nuestro propósito es crear, operar e innovar con conocimiento y pasión, desarrollando íconos inmobiliarios que destacan por su identidad y calidad premier. Mediante la adquisición, desarrollo, renovación y gestión de inmuebles, hemos logrado un impacto positivo en la sociedad, al mismo tiempo que ampliamos y diversificamos nuestro portafolio. Este abarca centros comerciales, oficinas, proyectos de usos mixtos, parques industriales y hoteles, todos ellos icónicos y de inmejorable calidad. Cada uno ubicado en lugares estratégicos y operando de manera sostenible, cumpliendo con los más altos estándares de construcción y diseño.

Sectores inmobiliarios en los que el Fideicomiso está enfocado a invertir

El Fideicomiso está enfocado principalmente al desarrollo, adquisición, arrendamiento y operación de activos inmobiliarios icónicos y de calidad premier en México, incluyendo sin limitar, los segmentos de centros comerciales, oficinas, proyectos de usos mixtos, naves industriales y proyectos en el sector turístico de la más alta calidad en México, particularmente en el ZMCM

Patentes, licencias, marcas y otros contratos

Fibra Danhos, a la fecha del presente Reporte, al tiene la titularidad de las siguientes Marcas, y a la fecha del presente Reporte no cuenta con ninguna patente:

Las marcas permiten diferenciar y distinguir productos y servicios, en nuestro caso, los Centros Comerciales y edificios, tanto de oficinas como las naves industriales que opera Fibra Danhos. Cabe mencionar que para nosotros es importante contar con los registros de las marcas ante el IMPI, mismos que se mantienen debidamente actualizados cada 10 años, para que nuestras prestigiosas marcas no sean registradas por otras personas ajenas a Fibra Danhos.

“PARQUE ALAMEDA” y diseño, en las Clases 35, 36, 41, 42 y 43
“PARQUE DURAZNOS” y diseño, en las Clases 35, 36, 41, 42 y 43.
“ESPACIO VIRREYES” y diseño, en las Clases 41, 43 y 45.
“TOREO TU NUEVO PARQUE CENTRAL” y diseño, en las Clases 35, 36 y 43.
“PARQUE LINDAVISTA” en las Clases 35, 41 y 43.
“PARQUE LINDAVISTA TEMPORADA DE VERSE Y SENTIRSE BIEN” y diseño, en la Clase 36.
“PARQUE TEZONTLE” y diseño en las Clases 35, 36.
“PEDREGAL 24” en las Clases 35, 36 y 37.
“PARQUE PUEBLA” y diseño, en las Clases 35, 36 y 43.
“TORRE PEDREGAL” en las Clases 36 y 37.
“TORRE VERDE” en las Clases 35, 36 y 37.
“VIRREYES” y diseño, en las Clases 35 y 36
“PARQUE TEPEYAC” en la Clase 35 y 36.
“PARQUE VIRREYES” y diseño, en las Clases 35 y 36
“MERCADO ABIERTO” en las Clases 35, 36 y 43
“DANHOS FIBRA” en las Clases 35, 36 y 37
“DANHOS INDUSTRIAL” en las Clases 35 y 36
“PARQUE OAXACA” en las Clases 35 y 36
“FIBRA DANHOS” y diseño, en las Clases 35, 36 y 37
“PARQUE LAS ANTENAS” y diseño, en la Clase 36
“REFORMA 222” y diseño, en las Clases 35 y 36
“PARQUE VÍA VALLEJO” y diseño, en las Clases 35 y 36
“PARQUE EL TOREO” en la Clase 37

A la presente fecha, no existen otros contratos relevantes diferentes a los que tengan que ver con el giro normal del negocio, que haya celebrado Fibra Danhos en los últimos 3 ejercicios.

Principales clientes

A la fecha de preparación del presente Reporte (i) no existe dependencia de Fibra Danhos con ninguno de sus clientes, asimismo (ii) no existe cliente alguno cuyo ingreso represente el 10% o más de los ingresos consolidadas de Fibra Danhos.

Legislación aplicable y régimen fiscal

Fibra Danhos califica como un fideicomiso de inversión en bienes raíces en los términos de los artículos 187 y 188 de la LISR, asimismo, nuestros CBFIs han sido emitidos de conformidad con los artículos 61, 62 fracción II, 63, 63 Bis 1 fracción II, 64, 64 Bis, 64 Bis 1 y 68 de la LMV y demás disposiciones aplicables. Asimismo, Fibra Danhos cumple con los requerimientos establecidos en las Circular Única de Emisoras, incluyendo sin limitar, aquéllos establecidos en el artículo 7, fracción VII.

Recursos humanos

A la fecha de preparación del presente Reporte, el Fideicomiso Fibra Danhos no cuenta con empleados. Por su parte, Administradora Fibra Danhos, S.C. cuenta con aproximadamente 385 colaboradores.

A la fecha de preparación del presente Reporte, 385 de los colaboradores del Administrador son de confianza. Ninguno del resto de los empleados es sindicalizados. Consecuentemente, el Administrador no tiene relación con sindicato alguno.

Desempeño Ambiental

Legislación ambiental: Ley de Transición Energética

Dando seguimiento a la estrategia diseñada para Fibra Danhos que persigue atender por un lado la sustentabilidad y cumplimiento de la legislación ambiental vigente; y por otro lograr eficiencias en el gasto de energía, se informó a los miembros del Comité Técnico que por diversas razones relacionadas con el contexto actual en materia de Energía, el contrato que teníamos celebrado para el abastecimiento de energía y potencia a partir de fuentes de energía renovables, no se ha podido implementar. Nos encontramos analizando alternativas variables que nos permitan atender lo establecido en la Ley de Transición Energética de forma eficiente.

Para mayor información respecto a las soluciones implementadas por Fibra Danhos que contribuyen a mitigar el impacto de nuestras operaciones en nuestro entorno, favor de referirse a la sección a la Sección o) del Resumen Ejecutivo - Informe de Sostenibilidad y Factores Ambientales, Sociales y de Gobierno Corporativo.

Información de mercado

Resumen ejecutivo (actualizado al 31 de diciembre de 2025)

Marco de referencia económico

La economía mexicana enfrentó en 2025 un entorno caracterizado por condiciones financieras aún restrictivas y un contexto global de elevada incertidumbre. No obstante, se mantuvo una disciplina fiscal relativa, con un déficit que cerró el año en niveles cercanos a lo previsto y una deuda pública en torno a niveles manejables como proporción del PIB.

El desempeño de los ingresos tributarios continuó mostrando solidez, lo que ha permitido sostener el gasto público y atender necesidades estructurales en sectores clave como infraestructura, educación y transición energética. Sin embargo, persisten retos asociados a la eficiencia del gasto y a la necesidad de fortalecer el estado de derecho, elementos fundamentales para detonar mayor inversión.

En este contexto, México continúa posicionándose como un destino relevante dentro de la relocalización de cadenas productivas, particularmente por su integración con América del Norte. No obstante, factores como tensiones comerciales y medidas arancelarias han introducido cierta volatilidad en las expectativas de inversión, moderando parcialmente el ritmo de crecimiento esperado.

Al cierre de 2025, la actividad económica mostró señales de desaceleración moderada. Si bien la inflación general continuó su

trayectoria descendente, la inflación subyacente se mantuvo persistente. El crecimiento económico fue limitado, con una expansión marginal del PIB, reflejando un menor dinamismo en las actividades secundarias, parcialmente compensado por el desempeño del sector servicios. A pesar de ello, el mercado laboral se mantuvo resiliente, con niveles de empleo estables, mientras que la inversión mostró un comportamiento positivo impulsado por proyectos de infraestructura y flujos de inversión extranjera directa.

En materia cambiaria, el peso mexicano registró una depreciación relevante frente al dólar estadounidense durante el año, en línea con la volatilidad observada en los mercados financieros globales y el ajuste en expectativas de tasas de interés.

Mercado de espacios para oficinas, comercial e industrial

En el mercado de oficinas corporativas en la Ciudad de México, al cierre de 2025 el inventario de espacios clase A y A+ se mantuvo prácticamente estable en alrededor de 7.4 millones de m², reflejando un crecimiento marginal derivado de una menor incorporación de nueva oferta.

La actividad de arrendamiento mostró una recuperación significativa, con una absorción neta anual superior a la observada en 2024, impulsada principalmente por operaciones de renovación, expansión y relocalización de empresas. Esta dinámica contribuyó a una reducción en la tasa de vacancia, que cerró en niveles cercanos a 17.6%, manteniendo una tendencia descendente aunque aún por encima de niveles históricos.

El mercado continúa mostrando una recuperación heterogénea, con mayor fortaleza en Polanco, Reforma e Insurgentes, donde se concentra la mayor parte de la demanda. Al mismo tiempo, persiste disponibilidad relevante en ciertos submercados, lo que continúa presionando la absorción de espacios de gran escala. En este contexto, los precios de renta mostraron una ligera tendencia al alza, apoyados por una menor oferta nueva y una mayor demanda en ubicaciones prime.

En el sector comercial, el mercado mantuvo una dinámica estable durante 2025, con fundamentos respaldados por el consumo interno. La tasa de vacancia continuó disminuyendo, ubicándose en niveles cercanos a 6.5%, reflejando una demanda sostenida por espacios comerciales. El inventario continuó expandiéndose de manera moderada, acompañado por un pipeline relevante de proyectos, principalmente bajo formatos de usos mixtos y centros orientados a la experiencia del consumidor, con una mayor integración de entretenimiento y oferta gastronómica. Asimismo, se observó un creciente interés por parte de marcas internacionales, lo que confirma el atractivo del mercado mexicano dentro de sus estrategias de expansión.

Por otro lado, el comportamiento del consumidor reflejó una mayor cautela, con una tendencia hacia menor número de transacciones pero con mayor valor por compra, lo que sugiere un consumo más selectivo en un entorno de incertidumbre.

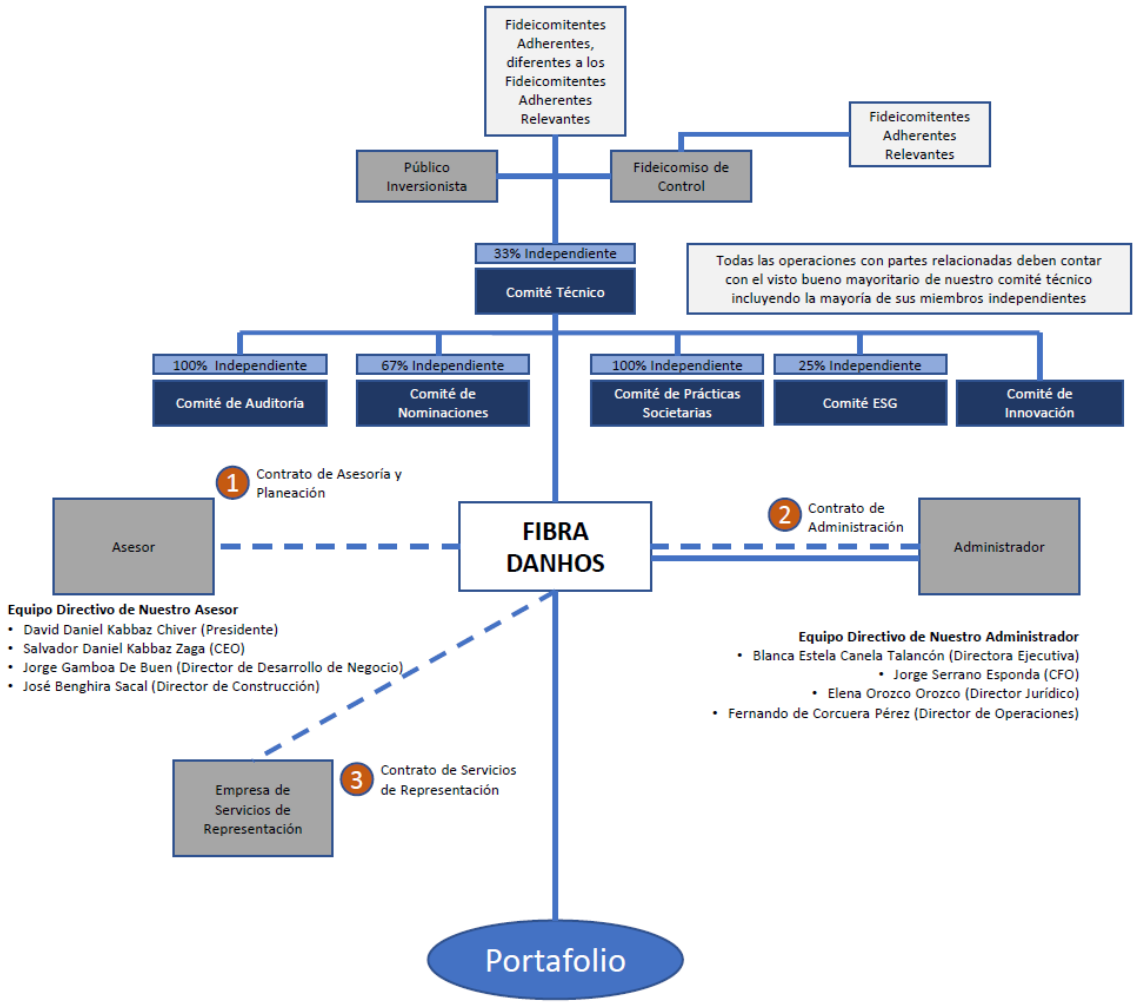
En el sector industrial, el mercado de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México mantuvo un desempeño sólido, alcanzando niveles récord de absorción bruta durante 2025, impulsado principalmente por pre-arrendamientos y renovaciones en corredores estratégicos como el CTT y Zumpango-AIFA.

No obstante, la absorción neta mostró una moderación respecto al año anterior, en gran medida limitada por la escasez de espacios disponibles. La tasa de vacancia se ubicó en niveles cercanos a 2.7%, registrando un ligero incremento derivado de la incorporación de nueva oferta, aunque manteniéndose en niveles históricamente bajos.

El desarrollo de nuevos proyectos continuó siendo dinámico, con un pipeline relevante y altos niveles de pre-arrendamiento, lo que refleja la confianza de los desarrolladores y la solidez de la demanda, particularmente en el segmento logístico y de comercio electrónico. En este contexto, los precios de renta mostraron estabilidad con ligeras presiones al alza, consolidando al mercado industrial como uno de los principales beneficiarios de las tendencias estructurales de relocalización y crecimiento del comercio electrónico.

Estructura de administración

El siguiente diagrama muestra nuestra estructura a la fecha del presente Reporte:



Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales

A la fecha del presente, Fibra Danhos no tiene ningún proceso judicial o arbitral relevante que reportar.

No obstante lo anterior, la Comisión Nacional Antimonopolio (“CNA”, anteriormente la Comisión Federal de Competencia Económica o COFECE) inició una investigación por la probable existencia de prácticas monopólicas absolutas en el mercado del arrendamiento de espacios inmobiliarios no residenciales en territorio nacional, misma que fue radicada en el expediente IO-004-2020 (el “Expediente”). El 16 de enero de 2024, Fibra Danhos fue notificado de un Dictamen de Probable Responsabilidad (“DPR”) en el Expediente, en el que la CNA inició un procedimiento administrativo seguido en forma de juicio contemplado en la Ley Federal de Competencia Económica (“LFCE”) para determinar si, a juicio de dicha autoridad, Fibra Danhos infringió la ley aplicable e implementar las medidas que considere necesarias para restaurar el proceso de competencia. El 24 de marzo de 2026, Fibra Danhos fue notificado por la CNA de la resolución emitida por el Pleno de la propia CNA, en donde se notificaron supuestos de incumplimientos a la ley de la materia, los cuales rechazamos categóricamente sucedido en el marco de la pandemia COVID-19, como resultado de ciertas negociaciones de rentas a la baja con un gran número de nuestros arrendatarios, cuya finalidad fue preservar las fuentes de trabajo de miles de familias mexicanas y la viabilidad económica de nuestros socios comerciales, dándoles la posibilidad de seguir operando sus negocios durante el tiempo en que las autoridades competentes dictaron medidas extraordinarias en este período denominado en el ámbito internacional como “The Great Lockdown.” Las acciones acordadas bilateralmente entre Fibra Danhos y cada uno de sus arrendatarios han sido, en todo momento,

estrictamente apegadas a derecho y dieron como resultado que, al término de la pandemia, más del 98% de nuestros locatarios afectados pudieron reactivar sus negocios y aportar a la estabilización de la economía, con la preservación de miles de empleos.

Fibra Danhos se encuentra analizando la citada resolución y, en su momento, promoverá los medios de defensa judiciales dentro del plazo legal correspondiente, dando respuesta puntual a cada una de las imputaciones y señalamientos que contiene, haciendo uso de los derechos de audiencia y defensa que la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y las leyes aplicables le otorgan.

Derechos

Los CBFIs confieren a los Tenedores, de conformidad con el artículo 63 fracción II de la Ley del Mercado de Valores, el derecho a una parte de los frutos, rendimientos y en su caso, al valor residual de los bienes o derechos afectos con ese propósito al Fideicomiso por lo que confieren el derecho a recibir Distribuciones de Efectivo del Patrimonio del Fideicomiso, en la medida en que éste sea suficiente para realizar dichas Distribuciones de Efectivo. Lo anterior en el entendido que los CBFIs no otorgan derecho particular alguno a disponer de la propiedad los Bienes Inmuebles a sus Tenedores.

Adicionalmente, los CBFIs otorgan a sus Tenedores, entre otros, los siguientes derechos:

A. Los Tenedores cuentan con el derecho a ser debidamente representados a través del Representante Común, pudiendo votar en Asamblea de Tenedores su remoción y la designación de su sustituto; en el entendido que dicha remoción sólo tendrá efectos a partir de la fecha en que un Representante Común sustituto haya sido designado, haya aceptado el cargo y haya tomado posesión del mismo;

B. Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% (diez por ciento) o más del número de CBFIs en circulación, tendrán **(i)** el derecho a solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores; y **(ii)** el derecho a solicitar que se aplace por 1 (una) sola vez, por 3 (tres) días naturales y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados;

C. Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 20% (veinte por ciento) o más del número de CBFIs en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones de la Asamblea de Tenedores, siempre que los reclamantes no hayan concurrido a la asamblea o hayan dado su voto en contra de la resolución y se presente la demanda correspondiente dentro de los 15 (quince) días siguientes a la fecha de adopción de las resoluciones, señalando en dicha demanda la disposición contractual incumplida o el precepto legal infringido y los conceptos de violación;

1. La ejecución de las resoluciones impugnadas podrá suspenderse por el juez, siempre que los demandantes otorguen fianza bastante para responder de los daños y perjuicios que pudieren causarse al resto de los tenedores por la inejecución de dichas resoluciones, en caso de que la sentencia declare infundada o improcedente la oposición;

2. La sentencia que se dicte con motivo de la oposición surtirá efectos respecto de todos los Tenedores. Todas las oposiciones en contra de una misma resolución, deberán decidirse en una sola sentencia;

D. Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 15% (quince por ciento) o más de los CBFIs en circulación, podrán ejercer acciones de responsabilidad en contra del Administrador por el incumplimiento a sus obligaciones, en el entendido que dichas acciones prescribirán en 5 (cinco) años contados a partir de que se hubiere realizado el acto o hecho que haya causado el daño patrimonial correspondiente;

E. Los Tenedores por la tenencia en lo individual o en su conjunto de cada 10% (diez por ciento) del número total de CBFIs en circulación, tendrán el derecho a designar, mantener la designación y, en su caso, revocar el nombramiento de un (1) miembro del Comité Técnico y su respectivo suplente. Tal designación sólo podrá revocarse por los demás Tenedores cuando a su vez se revoque el nombramiento de todos los integrantes del Comité Técnico; en este supuesto, las personas sustituidas no podrán ser nombradas durante los 12 (doce) meses siguientes a la revocación;

El derecho al que se refiere el presente inciso, será renunciable en cualquier momento por parte de dichos Tenedores, bastando para ello notificación por escrito al Fiduciario, con copia al Representante Común y al Administrador;

F. Derecho para actuar conjuntamente con los demás Tenedores reunidos en Asamblea de Tenedores, pudiendo, entre otros emitir un voto por cada Certificado Bursátil de que sean titulares;

G. Derecho para ejercer acciones en lo individual en los siguientes casos:

1. Declarar nula o inválida cualquier resolución adoptada por la Asamblea de Tenedores, que: **(i)** se celebre con un quórum menor al establecido en este Contrato; o **(ii)** incumpla con los requisitos de convocatoria; o **(iii)** incumpla con los requisitos de la sesión;

2. Exigirle al Fiduciario el cumplimiento de sus obligaciones bajo este Contrato y el Título;

3. Exigirle al Representante Común cualquier acto tendiente a preservar el derecho del Tenedor o a dar cumplimiento a dicho derecho; y

4. Exigirle al Representante Común indemnización por negligencia inexcusable derivada de sus obligaciones en términos de los Documentos de la Operación o la Legislación Aplicable, determinada mediante sentencia o resolución que no admita recurso alguno, emitida por la autoridad competente en la materia;

Estas acciones no procederán si el Representante Común las ha ejercido con anterioridad, o si su ejercicio se opone a cualquier resolución válidamente adoptada por la Asamblea de Tenedores;

H. Derecho de tener a su disposición de forma gratuita y con al menos diez días naturales de anticipación a la Asamblea de Tenedores, en el domicilio que se indique en la convocatoria, la información y documentos relacionados con los puntos del orden del día, en el entendido que, para tales efectos deberán acreditar su calidad de Tenedores;

I. Derecho de celebrar convenios para el ejercicio del voto en Asambleas de Tenedores; y

J. Los demás que se establezcan en la ley aplicable, en el presente Contrato, o en el Título.

En adición a los CBFIs que actualmente se encuentran en circulación, la Fibra Danhos ha emitido CBFIs que: **(i)** permanecen en la tesorería del Fideicomiso; o **(ii)** cuyos derechos económicos se encuentran suspendidos de conformidad con los contratos de aportación respectivos.

Los derechos corporativos y económicos antes descritos que corresponden a los CBFIs en tesorería no son ejercibles a la fecha. Mientras que los CBFIs emitidos con derechos económicos restringidos, cuentan con los derechos corporativos antes mencionados, mismos que son ejercidos de conformidad con lo que resuelva el Comité Técnico del Fideicomiso.

Distribuciones

Operamos bajo el régimen fiscal aplicable a una FIBRA, de conformidad con los artículos 187 y 188 de la LISR a partir de nuestro ejercicio fiscal que finalizó el 31 de diciembre de 2013. La LISR requiere que una FIBRA distribuya en efectivo, anualmente al menos 95% de su Resultado Fiscal. Nuestro Resultado Fiscal se calcula restando a nuestros ingresos acumulables nuestras deducciones permitidas por ley. De conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso, distribuiremos a los Tenedores de nuestros CBFIs, a prorrata, el 95% de nuestro Resultado Fiscal en cada ejercicio fiscal, siempre y cuando se cumplan ciertos requisitos, incluyendo la aprobación de nuestro Comité Técnico de (i) los estados financieros en los cuales se basarán dichas distribuciones, y (ii) el monto de la distribución, previa opinión de nuestro Comité de Auditoría.

Descripción de los activos que conforman el patrimonio del Fideicomiso

Revisión por un tercero independiente.

La información presentada en esta sección no fue revisada por ningún tercero independiente.

Inmuebles propiedad del Fideicomiso

El Patrimonio del Fideicomiso está compuesto por el Portafolio Actual. El Portafolio Actual está constituido por **(a)** el Portafolio en Operación Actual, que incluye siete centros comerciales, cuatro edificios de oficinas, cuatro proyectos de usos mixtos y tres naves industriales y **(b)** el Portafolio en Desarrollo Actual, que incluye cuatro naves industriales, un proyecto hotelero y un centro comercial. Nuestros inmuebles en operación están localizados en la zona metropolitana de la ciudad de México y la zona metropolitana de la Ciudad de Puebla.

Al 30 de septiembre de 2026, el Portafolio en Operación de Fibra Danhos estaba conformado por dieciocho propiedades con un ARB de 1,321,900 metros cuadrados con una tasa de ocupación de 90.2% de las propiedades totales.

Los inmuebles en nuestro Portafolio en Operación Actual consisten en:

- Siete centros comerciales con un total de aproximadamente 441,257 m² de ARB aproximadamente 28.8% (veintiocho punto ocho por ciento) de nuestro Portafolio en Operación Actual) que al 30 de septiembre de 2026 estaban rentados el 95.58% (noventa y cinco punto cincuenta y ocho por ciento) en términos de ARB;

- Cuatro edificios de oficinas con aproximadamente 123,600 m² de ARB aproximadamente 8.1% (ocho punto uno por ciento) de nuestro Portafolio en Operación Actual) que al 30 de septiembre de 2026 estaban rentados al 94% (noventa y cuatro por ciento) en términos de ARB;

- Cuatro proyectos de usos mixtos, que incluyen componentes comerciales, de oficina y hotel, con un total de aproximadamente 379,563 m² de ARB. En conjunto, representan aproximadamente 24.8% (veinticuatro punto ocho por ciento) de nuestro Portafolio en Operación Actual. Al 30 de septiembre de 2026, los proyectos de usos mixtos en nuestro Portafolio en Operación Actual estaban rentados en aproximadamente un 85.01% (ochenta y cinco punto cero uno por ciento) propiedades totales en términos de ARB;

- Tres naves industriales con un total de 377,500 m² de ARB representa el 24.6% (veinticuatro punto seis por ciento) de nuestro Portafolio en Operación Actual que al 30 de septiembre de 2026 estaban rentados el 100%% (cien por ciento) en términos de ARB.

Nuestros edificios de oficinas se ubican en algunos de los corredores de oficinas, clasificados por el Instituto Comercial e Industrial ("**ICEI**"), más prominentes dentro de la ZMCM, los cuales se caracterizan por una fuerte demanda de arrendamiento y altos niveles de renta. Catorce de los inmuebles del Portafolio Actual se ubican principalmente en un corredor que se extiende 10 kilómetros al oeste y este de la sección occidental de la avenida Periférico. La avenida Periférico es de aproximadamente 121 kilómetros de largo y conecta las regiones este, sur, oeste y norte de la Ciudad de México, la cual la convierte en una de las avenidas más importantes de la ZMCM. Las comunidades de clase media y alta más robustas y más densamente pobladas de México se han desarrollado a lo largo de esta sección oeste del Periférico. Como resultado, este estrecho de avenida cuenta con infraestructura de alta calidad y áreas públicas accesibles, y constituye corredor con altos niveles de gasto de los consumidores y con un crecimiento económico concentrado.

Dos de los inmuebles en nuestro Portafolio Actual, Parque Tezontle y Parque Las Antenas (Portafolio en Operación Actual), se encuentran estratégicamente ubicados en la delegación Iztapalapa, en la zona oriente de la Ciudad de México, la cual, en cuanto a población, es la delegación más grande de México y consideramos que seguirá teniendo un considerable aumento en ingresos domésticos.

Adicionalmente, uno de los inmuebles, Parque Puebla, del Portafolio en Operación Actual, se encuentra ubicado en la ZMP. La ZMP es un centro urbano de gran actividad económica con más de 2.5 millones de habitantes siendo la zona metropolitana más grande del país después del Valle de México, Guadalajara y Monterrey.

Adicionalmente, nuestros inmuebles industriales se ubican en corredores estratégicos dentro de la Zona Metropolitana del Valle de México. Estas ubicaciones se caracterizan por su conectividad privilegiada con las principales vías de transporte y distribución del país, incluyendo accesos directos a autopistas clave y cercanía con centros de consumo de alta densidad. Asimismo, estos corredores han mostrado una sólida demanda por parte de operadores logísticos, empresas de comercio electrónico y manufactura ligera, lo que se traduce en altos niveles de ocupación y una dinámica favorable en términos de absorción y crecimiento en rentas. En este contexto, consideramos que la ubicación de nuestros activos industriales nos permite capitalizar las tendencias estructurales asociadas a la relocalización de cadenas productivas y al crecimiento del comercio electrónico en México.

Adquisiciones inmobiliarias o desarrollos inmobiliarios

A) Parque Industrial Cuautitlán I

El Parque Industrial Danhos Cuautitlán I, nuestro primer desarrollo industrial ejecutado en su totalidad, se ubica estratégicamente dentro del corredor Cuautitlán, Tultitlán y Tepotzotlán (CTT), uno de los principales centros logísticos del país, con conectividad privilegiada

a la autopista 57 y al Circuito Exterior Mexiquense. Durante 2025 concluimos y entregamos las dos naves que conforman este proyecto, alcanzando un Área Rentable Bruta total de aproximadamente 207,482 m². Actualmente, el proyecto se encuentra arrendado en su totalidad y comenzó a generar rentas durante 2025, fortaleciendo nuestra presencia en el segmento industrial y consolidando nuestra estrategia de desarrollo en el principal corredor logístico del área metropolitana de la Ciudad de México.

B) Parque Industrial Danhos Palomas

Con la conclusión de la primera fase de la Nave 3, Fibra Danhos culmina el desarrollo de Danhos Industrial Palomas en su configuración actual, quedando pendientes únicamente las futuras expansiones previstas para esta nave. La primera fase comprende 65,000 m² de un proyecto Build to Suit para un cliente nacional, que contempla alcanzar 109,905 m² en tres etapas. Diseñado para atender las necesidades específicas de operación del cliente, este proyecto fortalece nuestra oferta de infraestructura logística en el corredor Cuautitlán–Tultitlán–Tepotzotlán (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.



C) Parque Industrial EDO MEX III

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.



Fecha estimada de entrega: Nave 4: cuarto trimestre de 2026; Nave 3: segundo trimestre de 2027.

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



D) 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 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. 

E) 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.

Evolución de los activos del Fideicomiso:

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.

Evolución esperada del ARB (Operación vs. Desarrollo)

Fibra Danhos	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	3T26
Portafolio en Operación	79%	88%	96%	96%	96%	96%	100%	100%	87%	81%	86%
Portafolio en Desarrollo	21%	12%	4%	4%	4%	4%	0%	0%	13%	19%	14%*
Total	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**

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

Ninguno de los activos, bienes o derechos fideicomitidos de Fibra Danhos se encuentran sujetos a algún gravamen, limitación, o carga.

Desempeño de los activos del Fideicomiso

Ingreso Neto Operativo (Excluyendo C.U.)

Propiedad	3T26	3T25	Var %	9M26	9M25	Var %
Parque Alameda	15,224,346	11,414,748	33.4%	32,422,207	35,315,068	-8.2%
Parque Delta	171,454,649	161,124,314	6.4%	507,630,672	470,213,329	8.0%
Parque Duraznos	21,082,675	19,951,159	5.7%	64,933,840	58,320,910	11.3%

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

Renta Fija + Renta Variable

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

Cumplimiento del plan de negocios y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones

A la fecha del presente Reporte nuestro Portafolio en Operación Actual se compone de dieciocho propiedades. Hemos multiplicado el ARB de nuestro Portafolio en Operación Inicial 4.7 veces y hemos añadido más de 1,266,567 metros cuadrados de calidad premier a nuestro portafolio desde octubre de 2013.

El día de nuestra Oferta Global nuestro Portafolio en Operación Inicial como porcentaje de nuestra ARB proyectada representaba el 45% mientras que los proyectos en desarrollo anunciados en aquel entonces representaban el 55%. Al cierre del 3T26, nuestro Portafolio en Operación Actual representa el 86% y 14% el portafolio en Desarrollo.

Evolución esperada del ARB (Operación vs. Desarrollo)

Fibra Danhos	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	3T26
Portafolio en Operación	79%	88%	96%	96%	96%	96%	100%	100%	87%	81%	86%
Portafolio en Desarrollo	21%	12%	4%	4%	4%	4%	0%	0%	13%	19%	14%*
Total	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**

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

EL ADMINISTRADOR DEL FIDEICOMISO

El manejo y la administración diaria de nuestro negocio lo lleva a cabo nuestro Administrador, el cual es una sociedad subsidiaria de nosotros: Administradora Fibra Danhos, S.C. Sociedad civil mexicana que inicialmente está compuesta por aproximadamente 385

empleados la mayoría de los cuales tienen experiencia administrando los inmuebles en nuestro Portafolio Actual. Somos asesorados externamente por nuestro Asesor DSD1, S.C., una sociedad civil mexicana que nos ayuda en formular e implementar nuestras estrategias de inversión y financieras. Nuestro Asesor se constituyó el 23 de julio de 2013, con el único objeto de asistirnos y se dedica exclusivamente a nuestros asuntos. Adicionalmente, nuestra Empresa de Servicios de Representación, DSD2, S.C., lleva a cabo ciertos servicios de comercialización y representación frente a los inquilinos de nuestros Bienes Inmuebles. Nuestro Administrador, nuestro Asesor y nuestra Empresa de Servicios de Representación se dedican exclusivamente a nuestros asuntos.

Obligaciones y Responsabilidades

La dirección, planeación y ejecución de todas las actividades relacionadas con la administración financiera del Fideicomiso; incluyendo sin limitar: (a) elaborar los programas de trabajo y presupuestos de ingresos y egresos del Fideicomiso para la aprobación de nuestro Comité Técnico; (b) revisar la correcta aplicación de los ingresos y egresos del Fideicomiso, reportando al Comité Técnico las causas de las principales desviaciones presupuestales; (c) ejecutar las funciones de caja y tesorería del patrimonio del Fideicomiso; (d) elaborar y mantener actualizada la contabilidad del Fideicomiso; y (e) preparar los estados financieros del Fideicomiso para la aprobación de nuestro Comité Técnico;

i. Supervisar el cumplimiento total y oportuno de las obligaciones fiscales derivadas del Fideicomiso, incluyendo: (a) el pago de los impuestos y derechos que correspondan; y (b) la presentación de avisos y declaraciones fiscales;

ii. Supervisar el cumplimiento oportuno de todas las obligaciones a cargo del Fideicomiso, particularmente todas aquéllas relacionadas con los CBFIs y derivadas de la LMV y disposiciones relacionadas;

iii. Coordinar y revisar las actividades de los auditores internos y externos del Fideicomiso, así como asesores legales, técnicos y demás prestadores de servicios del Fideicomiso;

iv. Coordinar y supervisar las actividades relacionadas con los recursos humanos que requerimos para operar, verificando que los responsables de las relaciones laborales paguen puntual y totalmente los salarios, prestaciones de seguridad social, honorarios y demás compensaciones que corresponda a dicho personal, para evitar cualquier potencial responsabilidad contingente de ser impuestas en contra de nuestros activos;

v. Desarrollar campañas de relaciones públicas en beneficio del Fideicomiso y particularmente aquellas enfocadas a los titulares de los CBFIs, la BMV, la CNBV y demás instituciones o entidades relacionadas con el Fideicomiso, la Emisión, Colocación y mantenimiento de los CBFIs;

vi. Con el apoyo de nuestro Asesor, llevar a cabo la coordinación y supervisión de todas las actividades tendientes a detectar oportunidades de negocio y nuevas inversiones del Fideicomiso, incluyendo la realización de: (a) estudios de viabilidad; (b) estudios de mercado; y (c) análisis financieros, a efecto de que nuestro Comité Técnico pueda decidir al respecto;

vii. Con el apoyo de nuestro Asesor, llevar a cabo la negociación, coordinación y supervisión, conforme a las instrucciones de nuestro Comité Técnico, todas las actividades necesarias para adquirir todo tipo de inmuebles;

viii. Con el apoyo de nuestro Asesor, llevar a cabo la negociación, coordinación y supervisión, conforme a las instrucciones de nuestro Comité Técnico, todas las actividades necesarias para desarrollar y construir todo tipo de inmuebles;

ix. Con el apoyo de nuestro Asesor, llevar a cabo la negociación, coordinación y supervisión, conforme a las instrucciones de nuestro Comité Técnico, todas las actividades necesarias para financiar y refinanciar los inmuebles;

x. Con el apoyo de nuestro Asesor, llevar a cabo la negociación, coordinación y supervisión, todas las actividades necesarias para proponer a nuestro Comité Técnico la enajenación de nuestros Bienes Inmuebles que convenga a los fines del Fideicomiso y en su caso, proceder a su enajenación conforme a las instrucciones de nuestro Comité Técnico;

xi. Realizar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para mantener nuestros Bienes Inmuebles en buen estado de operación y funcionamiento, incluyendo sin limitar: (a) elaborar los programas de mantenimiento y someterlos a la aprobación de nuestro Comité Técnico junto con los presupuestos respectivos; (b) en su caso, conforme los presupuestos aprobados por nuestro Comité Técnico, determinar y notificar a los inquilinos el incremento en las cuotas de mantenimiento en condiciones de mercado; (c) contratar los servicios e insumos necesarios para ejecutar los programas de mantenimiento aprobados por nuestro Comité Técnico; (d) proporcionar, mantener, monitorear y en su caso mejorar los sistemas de seguridad de nuestros Bienes Inmuebles y los usuarios de los mismos; (e) establecer reglas y reglamentos para el uso, arrendamiento, mejora y mantenimiento de nuestros Bienes Inmuebles;

xii. Realizar, coordinar y supervisar todas las actividades relacionadas con: (a) la facturación y cobranza de los Ingresos por Arrendamiento, Ingresos por Servicios y Derechos de Operación; (b) depósito de la cobranza en las cuentas del Fideicomiso; (c) la

celebración y prorroga de los Contratos de Arrendamiento, Contratos de Operación, Contratos de Construcción y Contratos de Comercialización conforme a las políticas, términos, plazos y condiciones autorizados por nuestro Comité Técnico;

xiii. Contratar, coordinar y supervisar los servicios legales para obtener el cobro judicial de los adeudos de rentas y comisiones a favor del Fideicomiso y la desocupación de inquilinos morosos;

xiv. Realizar por cuenta del Fideicomiso, todas las actividades para mantener nuestros Bienes Inmuebles asegurados contra todo riesgo; incluyendo sin limitar: (a) negociar las primas de seguro; (b) contratar con la o las empresas aseguradoras correspondientes; y (c) en su caso, tramitar y obtener el pago de las cantidades aseguradas;

xv. En general, realizar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para la más eficiente administración, operación y mantenimiento de nuestros Bienes Inmuebles y de los Contratos de Arrendamiento, Contratos de Operación, Contratos de Construcción y Contratos de Comercialización;

xvi. Celebrar contratos con operadores de estacionamiento y contratos de publicidad;

xvii. Celebrar arrendamientos con nosotros por el uso de estacionamiento y de espacio publicitario; y

xviii. Llevar a cabo todas las funciones necesarias para prestar sus servicios a nosotros contemplados en el Contrato de Administración;

El Administrador podrá depender de, consultar a y obtener la opinión de Asesor y la Empresa de Servicios de representación, para proporcionar sus servicios a nosotros de conformidad con el Contrato de Administración, sujeto a las resoluciones de nuestro Comité Técnico y la Asamblea de Tenedores.

Contenido y periodicidad de sus informes

De conformidad con nuestro Contrato de Administración, siempre y cuando le sea requerido, el Administrador preparará y enviará al Fiduciario y al Comité Técnico el reporte mensual, así como aquella información razonable que el Fiduciario o el Comité Técnico le solicite previa y razonablemente por escrito con cuando menos 30 (treinta) Días Hábiles de anticipación.

El Administrador deberá cooperar y entregar toda información y documentación que razonablemente le solicite el Fiduciario y el Comité Técnico para ser incluida en la información financiera del Fideicomiso y en su caso, ser entregada al Auditor Externo.

Adicionalmente el Administrador deberá elaborar y entregar, para la aprobación del Comité Técnico, un reporte de las mejoras que estime necesarias en los Bienes Inmuebles, cuando así lo estime necesario.

El Administrador, dentro de los primeros 15 (quince) Días Hábiles posteriores a cada trimestre del año calendario, conforme a lo dispuesto en el Fideicomiso, deberá de presentar el Reporte de Cobranza relativo a los ingresos obtenidos en el Fideicomiso con motivo de los derechos de cobro por concepto de arrendamiento en relación.

Vigencia

El término inicial del Contrato de Administración expiró el 3 de octubre de 2023 (el décimo aniversario de la fecha de celebración del contrato) y posteriormente fue renovado automáticamente por un periodo adicional de diez años. La renovación automática operará sucesivamente por periodos adicionales de la misma duración salvo que se dé por terminado anticipadamente como se describe en la sección “Destitución del Asesor - Terminación”.

Al terminar la vigencia inicial del Contrato de Administración y una vez renovado el mismo, en caso de que las partes deseen modificar la Comisión por Administración, dicha Comisión por Administración en ningún caso podrá ser menor a la que se encuentre en vigor en ese momento. Para tal efecto, se requerirá la aprobación de la mayoría del Comité Técnico incluyendo el voto favorable de la mayoría de los miembros independientes del Comité Técnico y la aprobación de la Asamblea de Tenedores para modificar la Comisión por Administración.

Términos y condiciones del esquema de compensaciones

De acuerdo con los términos de nuestro Contrato de Administración, durante el 3T26 nuestro Administrador ha recibido $ 942,519.79 y tiene derecho a recibir una contraprestación por sus servicios pagadera mensualmente, equivalente a $104,724.42 (Ciento cuatro mil setecientos veinticuatro pesos 42/100 M.N.), establecida únicamente para cumplir con las formalidades de ley. También reembolsamos todos los gastos netos erogados por nuestro Administrador. Esperamos que el ingreso excedente generado por nuestro

Administrador sea distribuido periódicamente a nosotros, como único propietario de nuestro Administrador.

Estándar de desempeño y diligencia respecto del fideicomiso

Nuestro Administrador está comprometido a brindarnos sus servicios con el más alto estándar de desempeño y diligencia en los términos del Contrato de Administración, el Fideicomiso y la legislación aplicable.

Los intereses de nuestro Administrador, como nuestra subsidiaria total, se encuentran alineados con los del Fideicomiso y Tenedores, por lo que su experimentado y comprometido equipo ha logrado el desarrollo de un portafolio de calidad premier en la ZMCM y Puebla busca su sano crecimiento.

Adicionalmente, nuestro Administrador está comprometido y alineado con las mejores prácticas de gobierno corporativo, de criterios ASG y la implementación de estrategias de sostenibilidad en todas las operaciones.

Causales de remoción o sustitución

El Contrato de Administración tendrá una duración de diez años y será renovado automáticamente por períodos sucesivos de diez años. Conforme a los términos del Contrato de Administración, nuestro Administrador podrá ser destituido por la existencia de una Conducta de Destitución o por resolución de los Tenedores de más del 66% (sesenta y seis por ciento) de los CBFIs en circulación. El Contrato de Administración también se dará por terminado al ser terminado Contrato de Asesoría en Planeación o el Contrato de Servicios de Representación, respectivamente, por una causa distinta a que exista una Conducta de Destitución, por resolución de los Tenedores de más del 66% (sesenta y seis por ciento) de los CBFIs en circulación. La terminación del Contrato de Administración por una razón distinta a que exista una Conducta de Destitución por resolución de los Tenedores de más del 66% (sesenta y seis por ciento) de los CBFIs en circulación resultará en la terminación del Contrato de Servicios de Representación y del Contrato de Asesoría en Planeación y el pago de una indemnización durante los primeros diez años del término de dicho contrato, tal cual se describe arriba y abajo.

Nuestro Administrador es el responsable de celebrar los convenios o contratos que sean necesarios con aquellas empresas que se dediquen a la operación de nuestros estacionamientos, así como de aquellos convenios o contratos para llevar a cabo actividades publicitarias y de comercialización en nuestros inmuebles. A su vez, el Administrador celebrará contratos de arrendamiento con Fibra Danhos a efecto de proporcionar como rentas aquellos ingresos que se obtengan por la operación de los estacionamientos y las actividades publicitarias en nuestros inmuebles.

Comité Técnico y demás Comités constituidos para auxiliarlo

El equipo de funcionarios y personal clave de nuestro Asesor es presidido por su Director General, Salvador Daniel, su Directora de Finanzas, Blanca Canela, su Director de Desarrollo de Negocios, Jorge Gamboa y por su Director de Construcción José Benghira. Nuestro Comité Técnico está presidido por nuestro Presidente, David Daniel y Vicepresidente Salvador Daniel.

David Daniel Kabbaz Chiver es Presidente de nuestro Comité Técnico. Uno de los socios fundadores de Grupo Danhos, con más de 47 años de experiencia en el desarrollo y la administración de activos inmobiliarios icónicos y de calidad premier, así como en adquisiciones y financiamiento de proyectos inmobiliarios y en la gestión de riesgos. Reconocido por su integridad y méritos profesionales, fue presidente y actualmente forma parte del Consejo Consultivo de Presidentes de la Comunidad Monte Sinaí Judía de México y ha tenido puestos clave en diversas instituciones y organizaciones de la comunidad judía nacional e internacional, incluyendo el de Gobernador de la Universidad de Tel Aviv en 1990. Participa activamente en actividades filantrópicas atendiendo temas de educación, salud y deporte; además es miembro de los “300 líderes más influyentes de México”, reconocimiento otorgado por la publicación Líderes Mexicanos, por su visión inmobiliaria y capacidad de transformar el entorno de las comunidades donde se ubican sus desarrollos. Cuenta con estudios de Arquitectura en la Universidad Nacional Autónoma de México.

Salvador Daniel Kabbaz Zaga es Director General del Asesor y Vicepresidente de nuestro Comité Técnico. Cuenta con más de 33 años de experiencia en bienes raíces, incluyendo diseño, desarrollo y administración de desarrollos de usos mixtos de calidad premier. Antes de incorporarse a Grupo Danhos en 1993, Salvador Daniel realizó diversos proyectos arquitectónicos en la Ciudad de México. Su capacidad de concebir proyectos innovadores y sustentables en zonas urbanas de alta densidad poblacional y su habilidad en la gestión y dirección de los desarrollos han sido clave en el crecimiento del portafolio de activos de Fibra Danhos, que es considerado como referente inmobiliario del mercado mexicano. Ha sido reconocido por sus habilidades empresariales y solvencia moral, desempeñando diversos cargos y participando en actividades filantrópicas en la Comunidad Monte Sinaí Judía de México. También ha demostrado su liderazgo en el sector, habiendo ocupado la Presidencia de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios (ADI) y la Presidencia de la Asociación Mexicana de Fibras (AMEFIBRA). Además, es miembro de los “300 líderes más influyentes de México”, reconocimiento otorgado por la publicación Líderes Mexicanos. Es licenciado en Arquitectura por la Universidad Anáhuac del Norte, y cursó estudios de maestría en Administración de Empresas Inmobiliarias y Constructoras en la Universidad de Madrid.

Blanca Canela Talancón es Directora Ejecutiva de nuestro Administrador Colabora en Grupo Danhos desde 1988 y funge como Directora Ejecutiva de Administradora Fibra Danhos desde de la colocación de Fibra Danhos como empresa pública en octubre de 2013. A lo largo de su trayectoria ha tenido roles directivos y de alta gerencia en áreas de Administración, Planeación Financiera, Tesorería, Planeación Fiscal, Contabilidad y Comercialización. Blanca se integró al Comité Técnico de Fibra Danhos en 2021. Participa activamente en diversas organizaciones incluyendo la AMEFIBRA, donde se desempeñó como Tesorero en el periodo de 2014 a 2018; Mujeres Poderosas Forbes de 2019 a la fecha; y del Consejo Consultivo Metropolitano de CitiBanamex de 2020 a la fecha. Asimismo, a partir de 2023 es Consejera del Banco HSBC. Tiene una licenciatura en Contaduría Pública por el Instituto Politécnico Nacional (ESCA), una maestría en Finanzas por el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey y cuenta con diversos cursos de especialización en México y en el extranjero incluyendo diplomados en alta dirección y fiscal.

Jorge Gamboa de Buen es el Director de Desarrollo de Negocios de nuestro Asesor y de nuestro Administrador. El señor Jorge Gamboa Se unió a Grupo Danhos en 2000, y tiene más de 46 años de experiencia en temas inmobiliarios. Previo a unirse a Grupo Danhos, era Coordinador General de Reordenación Urbana del Departamento del Distrito Federal. Asimismo, cuenta con una Maestría en Planificación Urbana por el Politécnico de Oxford, Inglaterra; y ha sido Profesor de Urbanismo en diversas universidades nacionales de reconocido prestigio. Es licenciado en Arquitectura por la Universidad Iberoamericana.

José Benghira Sacal es el Director de Construcción de nuestro Asesor. El señor José Benghira Se unió a Grupo Danhos en 2001, y desde entonces ha desempeñado el puesto de Director de Construcción de Grupo Danhos. Previo a unirse a Grupo Danhos, trabajó durante 7 años en la industria de construcción vivienda. Es Ingeniero Civil por la Universidad Iberoamericana.

Los señores David Daniel, Salvador Daniel, Blanca Canela, Jorge Gamboa y José Benghira, tienen más de 200 años de experiencia acumulada en diversos aspectos de la industria inmobiliaria mexicana y han operado en variedad de negocios y ciclos económicos. Esperamos beneficiarnos de su entendimiento sustancial y conocimiento estratégico de nuestra industria mientras llevamos a cabo nuestra estrategia de negocio y continuamos desarrollando, creciendo y operando un portafolio inmuebles icónicos y de calidad premier, generadores de ingresos en México que esperamos provean a los tenedores de nuestros CBFIs con rendimientos atractivos ajustados por riesgo a largo plazo, a través de distribuciones estables de nuestros ingresos netos gravables, según sea determinado por nuestro Comité Técnico.

Conforme a los términos de nuestro Contrato de Fideicomiso, la administración de nuestros negocios está encomendada a nuestro Comité Técnico, que podrá tener hasta 21 (veintiún) miembros propietarios. Nuestro Contrato de Fideicomiso permite a un miembro suplente suplir a cada miembro titular electo si el titular no puede asistir a una reunión de nuestro Comité Técnico. Como se explica con mayor detalle a continuación, nuestro Comité Técnico se elige o ratifica cada año en la asamblea anual de los Tenedores de nuestros CBFIs.

Conforme a las leyes mexicanas, el 25% (veinticinco por ciento) de los miembros propietarios de nuestro Comité Técnico y sus respectivos suplentes deben ser miembros independientes, según dicho término se interpreta de conformidad con los requerimientos legales A la fecha de este reporte ,4 (cuatro) de los 12 (doce) miembros propietarios son miembros independientes.

En la Asamblea Anual de Tenedores de fecha 27 de marzo de 2026 fue ratificada la composición del Comité Técnico de Fibra Danhos, Actualmente nuestro Comité Técnico está integrado de la siguiente manera:

Miembro Propietario	***Miembro Suplente***
David Daniel Kabbaz Chiver (Presidente)	Celia Daniel Kabbaz Zaga
Salvador Daniel Kabbaz Zaga	Elías Mizrahi Daniel
David Daniel Kabbaz Cherem	José Daniel Kabbaz Cherem
Luis Moussali Mizrahi	Eduardo Moussali Stern
Isaac Becherano Chiprut	Gastón Becherano Maya
Blanca Estela Canela Talancón	David Cherem Daniel
Lino de Prado Sampedro	María José de Prado Freyre
Isaac Hamui Sitton	Jacobo Hamui Mizrahi
Valeria Moy Campos (Independiente)	
Eugenio Madero Pinson (Independiente)	
Pilar Aguilar Pariente (Independiente)	
Pedro Carlos Aspe Armella (Independiente)	

Secretario no Miembro	***Suplente del Secretario no Miembro***
Michell Nader Schekaibán	Ana Paula Telleria Ramírez

Conforme a nuestro Contrato de Fideicomiso, en cada Asamblea de Tenedores de nuestros CBFIs para la designación de nuestros miembros del Comité Técnico, cualquier tenedor o grupo de Tenedores con el 10% (diez por ciento) de nuestros CBFIs en circulación tendrá derecho a nombrar a un miembro titular (y a su respectivo suplente) de nuestro Comité Técnico. Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes tendrán derecho de designar, a través del Fideicomiso de Control que han establecido y mientras el Fideicomiso de Control tenga el 15% (quince por ciento) o más de los CBFIs en circulación, a un número de miembros de nuestro Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) equivalente a cuando menos la mitad del número total de los miembros de nuestro Comité Técnico en ese momento, más un miembro adicional (garantizando efectivamente que, durante ese tiempo, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes podrán designar a la mayoría de los miembros de nuestro Comité Técnico). Los Fideicomitentes Adherentes de los inmuebles que forman nuestro portafolio también tendrán la capacidad, a su discreción, de designar exclusivamente a los miembros de nuestro Comité Técnico que no se consideren como miembros independientes. Los Tenedores de nuestros CBFIs que cumplan con dichos porcentajes de titularidad deberán presentar al Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria (o cualquier institución designada como sucesora de la misma), o al Fiduciario, constancia de su titularidad antes de una asamblea de los Tenedores de nuestros CBFIs.

Facultades de nuestro Comité Técnico

Nuestro Comité Técnico es nuestro representante legal y se encuentra autorizado para llevar a cabo cualquier acción relacionada con aquellas operaciones que no se encuentren expresamente reservada a los Tenedores de nuestros CBFIs. Nuestro Comité Técnico contará con las siguientes facultades, entre otras:

- Autorizar la emisión de CBFIs, sean públicos o privados y dentro o fuera de México.
- Asesorar e instruir al Fiduciario en relación con la venta o cancelación de los CBFIs, con la previa opinión de nuestro Administrador.
- Nombrar consejeros legales, fiscales y contables e instruir al Fiduciario para llevar a cabo la contratación de los mismos.
- Establecer y modificar las políticas de inversión de nuestros activos, sujeto y de conformidad con nuestro fideicomiso (incluyendo los Criterios de Elegibilidad descritos en "Políticas de Inversión y Políticas con Respecto a Ciertas Actividades de Inversión").
- Conocer, analizar y en su caso aprobar las posibles inversiones que pudieran no cumplir o no cumplan con los Criterios de Elegibilidad, para lo cual adicionalmente se deberá contar con el voto favorable de al menos la mayoría de los Miembros Independientes.
- Aprobar las operaciones con valor hasta del 19.99% (diecinueve punto noventa y nueve por ciento) de nuestros activos (en una sola operación o una serie de operaciones relacionadas que pueden considerarse como una sola operación) del Valor Promedio.
- Aprobar las políticas de operación con Partes Relacionadas, así como autorizarlas operaciones con Partes Relacionadas incluyendo a nuestro Asesor, la Empresa de Servicios de Representación, nuestro Fideicomitente o Administrador, cualquier Fideicomitente Adherente Relevante de Grupo Danhos, los miembros de nuestro Comité Técnico o cualquier Parte Relacionada, para lo cual se requiere también el voto favorable de la mayoría de los miembros independientes del Comité Técnico.
- Designar un Asesor sustituto para nosotros, con la opinión del Comité de Prácticas y del Comité de Auditoría, en caso de que se destituya al Asesor o se encuentre inhabilitado para cumplir su encargo.
- Designar un sustituto para nuestro Administrador, con aviso al Fiduciario, en caso de que concluya el Contrato de Administración o nuestro Administrador se encuentre inhabilitado para cumplir su encargo.
- Definir las políticas contables, previa opinión del Comité de Auditoría.
- Aprobar previa opinión del Comité de Auditoría los lineamientos en materia de control interno y auditoría interna.
- Aprobar previa opinión del Comité de Auditoría los estados financieros del Fideicomiso para su sometimiento a la Asamblea de Tenedores.
- Aprobar, junto con el voto de la mayoría de los miembros independientes, modificaciones a los Criterios de Elegibilidad

- En su caso, aprobar a solicitud del Administrador la modificación de los Criterios de Elegibilidad, en el entendido que para dicha modificación será necesario contar adicionalmente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes.

- Establecer las políticas de enajenación de nuestros activos, sujeto a, y de conformidad con lo previsto en el Contrato de Fideicomiso.

- Aprobar nuestras políticas de distribución y cualquier distribución que exceda de 95% (noventa y cinco por ciento) de nuestro ingreso bruto neto.

-
- Establecer el Comité de Auditoría y al Comité de Prácticas debiendo integrarlos, a cada uno de ellos, exclusivamente miembros independientes.

- Designar y remover previa recomendación de Comité de Auditoría a nuestro Auditor Externo.

- Instruir al Fiduciario la revelación de Eventos Relevantes de que tenga conocimiento, entre los cuales se incluyen todos aquellos acuerdos del mismo cuyo sentido sea contrario a la opinión emitida por el Comité de Prácticas o Comité de Auditoría;

- Verificar el cumplimiento de nuestro Administrador a sus obligaciones bajo nuestro Fideicomiso y nuestro Contrato de Administración; y

- Asegurarse que siempre tengamos un asesor y que el asesor sea nombrado de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

Comités Auxiliares

Todos los miembros de nuestros Comités de Auditoría y de Prácticas, que se encuentran integrados por los miembros independientes de nuestro Comité Técnico son expertos financieros, con amplia experiencia en materia financiera y contable.

Comité de Auditoría, Comité de Prácticas y Comité de Nominaciones

El Comité Técnico es auxiliado por los siguientes Comités:

Comité de Auditoría

Nuestro Comité Técnico es responsable de designar al Presidente y a los miembros de nuestro Comité de Auditoría. De conformidad con los requisitos de ley, cada uno de los cuatro miembros de nuestro Comité de Auditoría es Miembro Independiente. El Comité de Auditoría adopta las resoluciones por la simple mayoría de sus miembros.

Todos los miembros de nuestro Comité de Auditoría son Miembros Independientes. A la fecha del presente Reporte, nuestro Comité de Auditoría está integrado de la siguiente forma:

Valeria Moy Campos
Eugenio Madero Pinson
Pilar Aguilar Pariente
Pedro Carlos Aspe Armella

externos y analizar sus informes, (ii) analizar nuestros estados financieros y discutirlos con el personal correspondiente, y con base en ello, determinar si es factible recomendar su aprobación a nuestro Comité Técnico, (iii) informar a nuestro Comité Técnico de su punto de vista en cuanto a nuestros controles internos y sistema de auditoría interna incluyendo cualquier irregularidad detectada, (iv) solicitar y obtener opiniones de expertos independientes, (v) investigar incumplimientos con lineamientos y políticas de operación y contables o con nuestros controles internos o sistema de auditoría interna, (vi) informar a nuestro Comité Técnico de cualquier irregularidad importante que detecte y proponer medidas de corrección, (vii) convocar asambleas de Tenedores de nuestros CBFIs y solicitar que se agreguen asuntos a la orden del día según considere necesario, (viii) verificar el cumplimiento por nuestro Asesor y el Fiduciario con resoluciones de los Tenedores de nuestros CBFIs y del Comité Técnico, (ix) verificar la implementación de mecanismos de control interno y su cumplimiento con la ley aplicable, (x) requerir a nuestro Administrador, nuestra Empresa de Servicios de Representación, al Fiduciario o sus respectivos funcionarios o empleados involucrados en su administración y operación, elaborar informes que describan la preparación de estados financieros, (xi) revisar aumentos a comisiones por asesoría y por las comisiones de la Empresa de Servicios de

Representación, y (xii) celebrar reuniones periódicas con los directivos de nuestro Administrador, nuestro Asesor, nuestra Empresa de Servicios de Representación, el Representante Común y el Fiduciario..

Comité de Prácticas

Nuestro Comité Técnico es responsable de designar al Presidente y a los miembros de nuestro Comité de Prácticas. Nuestro Comité de Prácticas adopta sus resoluciones por mayoría de votos. Cada uno de los miembros de nuestro comité de prácticas es un Miembro Independiente. El Comité de Prácticas adoptar las resoluciones por la simple mayoría de sus miembros.

Todos los miembros de nuestro Comité de Prácticas son Miembros Independientes. A la fecha del presente Reporte, nuestro Comité de Prácticas está integrado de la siguiente forma:

Valeria Moy Campos
Eugenio Madero Pinson
Pilar Aguilar Pariente
Pedro Carlos Aspe Armella

Nuestro Comité de Prácticas es responsable, entre otras cosas, de (i) proporcionar opiniones a nuestro Comité Técnico con relación a las operaciones en las que nuestro Comité de Prácticas está involucrado con partes relacionadas y los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, (ii) proporcionar opiniones a nuestro Comité Técnico con relación al valor de las operaciones en las que participa nuestro Comité Técnico en el cumplimiento de sus funciones, (iii) hacer recomendaciones a nuestro Comité Técnico sobre los informes que debe solicitar a nuestra Empresa de Servicios de Representación, a nuestro Administrador o al Fiduciario para cumplir con sus funciones, (iv) asesorar a nuestro Comité Técnico en el cumplimiento de sus funciones conforme a nuestro Contrato de Fideicomiso, (v) presentar a nuestro Comité Técnico estudios de mercado relacionados con los sectores a los que pertenecen nuestros activos y bienes, y hacer las recomendaciones que correspondan, (vi) solicitar y obtener opiniones de expertos independientes; y (vii) vigilar que se establezcan los mecanismos y controles que permitan verificar que la contratación o asunción de créditos, préstamos o financiamientos se apeguen a lo dispuesto por el Contrato de Fideicomiso, la Circular Única de Emisoras y demás disposiciones aplicables, y en su caso, informar al Comité Técnico sobre el ejercicio de la facultad de vigilancia y cualquier desviación a lo dispuesto por el Contrato de Fideicomiso, la Circular Única y demás disposiciones aplicables.

Comité de Nominaciones

Nuestro comité de nominaciones es responsable, entre otras cosas, de: (i) buscar, analizar y evaluar candidatos para elección o nombramiento como miembros independientes de nuestro Comité Técnico; (ii) proponer a la asamblea de Tenedores de CBFIs que, en la opinión del comité y con base en la satisfacción de los requisitos de independencia conforme a la Ley del Mercado de Valores, pueden ser miembros independientes de nuestro Comité Técnico, o en su caso, miembros suplentes de dichos miembros independientes y cuando sea procedente, proponer a la asamblea de Tenedores de CBFIs a miembros independientes quienes, en la opinión del comité, deban sustituirse; (iii) monitorear y evaluar todos los asuntos relacionados con la independencia de los miembros independientes de nuestro Comité Técnico, incluyendo cualquier asunto que implique posibles conflictos de interés; (iv) considerar la opinión de nuestro Comité de Auditoría sobre la destitución de miembros de nuestro Comité Técnico cuando emita dicha opinión a la Asamblea de Tenedores de CBFIs; y (v) cualquier otra tarea que les sea asignada por la Asamblea de Tenedores de CBFIs de nuestro Comité Técnico. Nuestro comité de nominaciones sustentará sus nominaciones de miembros independientes de nuestro Comité Técnico certificando, a la satisfacción de la Asamblea de Tenedores de CBFIs, la independencia, experiencia y prestigio profesional de los candidatos, y también considerando que estas personas puedan cumplir sus funciones de libre de conflictos de interés, y sin estar sujetos a intereses personales, patrimoniales o económicos que puedan presentar conflictos con nuestros intereses.

El Comité de Nominaciones se integra por 6 miembros del Comité Técnico, 4 de los cuales son Miembros Independientes, determinados por el propio Comité Técnico. Los 2 miembros restantes son miembros designados por los Fideicomitentes Adherentes. La Asamblea de Tenedores de CBFIs puede, a su discreción, aceptar o rechazar las recomendaciones de nuestro Comité de Nominaciones.

A la fecha del presente Reporte, el comité de nominaciones está integrado de la siguiente forma:

Valeria Moy Campos
Eugenio Madero Pinson
Pilar Aguilar Pariente
Pedro Carlos Aspe Armella
David Daniel Kabbaz Chiver
Salvador Daniel Kabbaz Zaga

Comité de Innovación

Con el fin de mantenernos en la vanguardia y seguir destacando en la calidad de nuestro portafolio hemos formalizado el Comité de Innovación, el cual tiene las siguientes responsabilidades, además de las que en su caso determine el Comité Técnico: (i) Conocer y estudiar las recientes tendencias tecnológicas para el beneficio de la Fibra; (ii) Mejorar la experiencia de inquilinos y visitantes a través de la innovación; (iii) Impulsar tecnología vanguardista y eco eficiente.

El Comité de Innovación se integra por 3 miembros. A la fecha del presente Reporte, el comité de Innovación está integrado de la siguiente forma:

Elías Mizrahi Daniel
Jonathan Cherem Daniel
Jorge Serrano Esponda

Comité de ESG

Con el fin de demostrar nuestro compromiso y su relevancia en las operaciones de la compañía, hemos formalizado el Comité ESG para gestionar de manera institucional y más oportuna los riesgos y las oportunidades relacionadas al Cambio Climático. El Comité de ESG tiene las siguientes responsabilidades, además de las que en su caso determine el Comité Técnico; (i) Evaluar la eficacia de los procesos de gestión de riesgo de Fibra Danhos en temas ambientales, sociales y de gobernanza; (ii) Validar la estrategia ESG de Fibra Danhos, teniendo en consideración los riesgos y las oportunidades identificados en el análisis de materialidad; (iii) Vigilar el cumplimiento de los objetivos y reportar trimestralmente al Comité Técnico los hallazgos; (iv) Revisar periódicamente los informes de seguimiento por parte del área interna de ESG y (v) Brindar recomendaciones sobre el desempeño de Fibra Danhos con respecto a los referentes en el sector.

El Comité de ESG se integra por 4 miembros. A la fecha del presente Reporte, el comité de ESG está integrado de la siguiente forma:

Blanca Estela Canela Talancón
Jorge Serrano Esponda
Jonathan Cherem Daniel
Pilar Aguilar Pariente

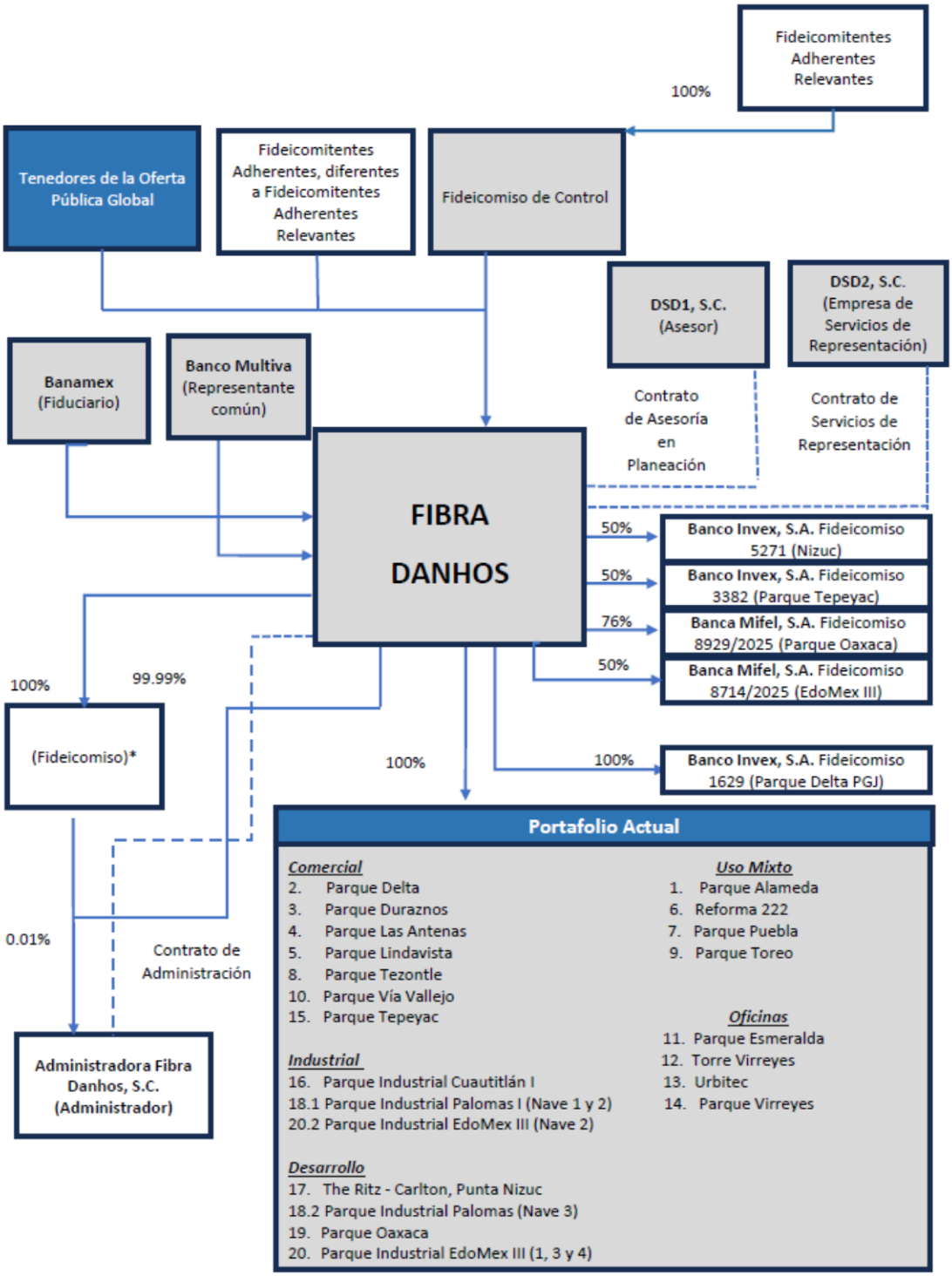
Tenedores Relevantes

A la fecha del presente Reporte, el único beneficiario de más del 10% de los CBFIs en circulación es el Fideicomiso de Control, cuyo fiduciario es Evercore Casa de Bolsa, S.A. de C.V., División Fiduciaria.

Mercado de capitales

Estructura del Fideicomiso y principales Tenedores

El siguiente diagrama refleja nuestra estructura a la fecha del presente Reporte:



Nuestro Comité Técnico:

El Comité Técnico está integrado por las siguientes personas:

Miembro Propietario	***Miembro Suplente***
David Daniel Kabbaz Chiver (Presidente)	Celia Daniel Kabbaz Zaga
Salvador Daniel Kabbaz Zaga	Elías Mizrahi Daniel
David Daniel Kabbaz Cherem	José Daniel Kabbaz Cherem
Luis Moussali Mizrahi	Eduardo Moussali Stern
Isaac Becherano Chiprut	Gastón Becherano Maya
Blanca Estela Canela Talancón	David Cherem Daniel
Lino de Prado Sampedro	María José de Prado Freyre
Isaac Hamui Sitton	Jacobo Hamui Mizrahi
Valeria Moy Campos (Independiente)	
Eugenio Madero Pinson (Independiente)	
Pilar Aguilar Pariente (Independiente)	
Pedro Carlos Aspe Armella (Independiente)	

Secretario no Miembro	***Suplente del Secretario no Miembro***
Michell Nader Schekaibán	Ana Paula Telleria Ramírez

A continuación, se incluye una breve semblanza de los miembros de nuestro Comité Técnico:

David Daniel Kabbaz Chiver
Presidente del Comité Técnico
Uno de los socios fundadores de Grupo Danhos, con más de 48 años de experiencia en el desarrollo y la administración de activos inmobiliarios icónicos y de calidad premier, así como en adquisiciones y financiamiento de proyectos inmobiliarios y en la gestión de riesgos. Reconocido por su integridad y méritos profesionales, fue presidente y actualmente forma parte del Consejo Consultivo de Presidentes de la Comunidad Monte Sinaí Judía de México y ha tenido puestos clave en diversas instituciones y organizaciones de la comunidad judía nacional e internacional, incluyendo el de Gobernador de la Universidad de Tel Aviv en 1990. Participa activamente en actividades filantrópicas atendiendo temas de educación, salud y deporte; además es miembro de los “300 líderes más influyentes de México”, reconocimiento otorgado por la publicación Líderes Mexicanos, por su visión inmobiliaria y capacidad de transformar el entorno de las comunidades donde se ubican sus desarrollos. Cuenta con estudios de Arquitectura en la Universidad Nacional Autónoma de México.

Salvador Daniel Kabbaz Zaga
Vicepresidente del Comité Técnico
Cuenta con más de 33 años de experiencia en bienes raíces, incluyendo diseño, desarrollo y administración de desarrollos de usos mixtos de calidad premier. Antes de incorporarse a Grupo Danhos en 1993, Salvador Daniel realizó diversos proyectos arquitectónicos en la Ciudad de México. Su capacidad de concebir proyectos innovadores y sustentables en zonas urbanas de alta densidad poblacional y su habilidad en la gestión y dirección de los desarrollos han sido clave en el crecimiento del portafolio de activos de Fibra Danhos, que es considerado como referente inmobiliario del mercado mexicano. Ha sido reconocido por sus habilidades empresariales y solvencia moral, desempeñando diversos cargos y participando en actividades filantrópicas en la Comunidad Monte Sinaí Judía de México. También ha demostrado su liderazgo en el sector, habiendo ocupado la Presidencia de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios (ADI) y la Presidencia de la Asociación Mexicana de Fibras (AMEFIBRA). Además, es miembro de los “300 líderes más influyentes de México”, reconocimiento otorgado por la publicación Líderes Mexicanos. Es licenciado en Arquitectura por la Universidad Anáhuac del Norte, y cursó estudios de maestría en Administración de Empresas Inmobiliarias y Constructoras en la Universidad de Madrid.

Blanca Estela Canela Talancón colabora en Grupo Danhos desde 1988 y funge como Directora Ejecutiva de Administradora Fibra Danhos desde de la colocación de Fibra Danhos como empresa pública en octubre de 2013. A lo largo de su trayectoria ha tenido

roles directivos y de alta gerencia en áreas de Administración, Planeación Financiera, Tesorería, Planeación Fiscal, Contabilidad y Comercialización. Blanca se integró al Comité Técnico de Fibra Danhos en 2021. Participa activamente en diversas organizaciones incluyendo la AMEFIBRA, donde se desempeñó como Tesorero en el periodo de 2014 a 2018; Mujeres Poderosas Forbes de 2019 a la fecha; y del Consejo Consultivo Metropolitano de CitiBanamex de 2020 a la fecha. Asimismo, a partir de 2023 es Consejera del Banco HSBC. Tiene una licenciatura en Contaduría Pública por el Instituto Politécnico Nacional (ESCA), una maestría en Finanzas por el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey y cuenta con diversos cursos de especialización en México y en el extranjero incluyendo diplomados en alta dirección y fiscal.

Luis Moussali Mizrahi
Miembro del Comité Técnico
Es vicepresidente del Grupo Vitracoat, empresa líder en la fabricación de recubrimientos industriales en el continente americano con plantas productivas en México, Norteamérica y Sudamérica, que cuentan con certificado en ISO 14000 (gestión ambiental) e ISO 9000 (gestión de calidad). El señor Moussali es experto en administración de cadenas de suministro, lo cual le permite realizar compras de forma eficiente a proveedores de los cinco continentes. Cuenta con 20 años de experiencia como socio e inversionista en proyectos inmobiliarios comerciales, industriales y de oficinas. Participa como Consejero de BBVA desde 2018. Es licenciado en administración financiera por el Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM).

Isaac Becherano Chiprut
Miembro del Comité Técnico
Es socio director de Grupo Inmobiliario Diana, empresa inmobiliaria en los segmentos comercial, de oficinas y residencial; socio fundador y director general de Orotec Internacional, empresa líder en la fabricación de joyería fina en México; socio director de Becherano y Asociados S.C. firma de asesoría financiera y planeación de negocios; y socio fundador y miembro del Consejo de Administración de Sunny Fields, empresa dedicada a la agroindustria protegida de alta tecnología, enfocada en el mercado de exportación. El señor Becherano es contador público por la Universidad Anáhuac del Norte.

Lino de Prado Sampedro
Miembro del Comité Técnico
Empresario de gran relevancia en México, quien es Presidente del Consejo de Administración de Zara México desde 1992 y cuya participación ha robustecido el crecimiento de la marca en territorio mexicano. Ha sido reconocido como uno de los “300 Líderes más influyentes de México” y ha recibido diversos distintivos por sus méritos de carácter civil así como por sus excepcionales canales de interlocución para la promoción y el enlace de diversas compañías españolas en México. Cuenta con amplia experiencia en el sector de Alimentos y Bebidas y participa en la cadena de restaurantes El Bajío; es miembro del Consejo de Administración de Recórcholis, empresa de entretenimiento infantil y familiar, y de Redegal, firma especializada en marketing digital. Ha participado en el desarrollo del portafolio de oficinas y usos mixtos de Fibra Danhos, particularmente en Torre Virreyes y Toreo Parque Central, y es miembro del Comité Técnico desde 2013. Es contador público con especialidad en temas fiscales por la Escuela Bancaria y Comercial, y en 2009 fue reconocido como alumno distinguido por los méritos logrados.

Isaac Hamui Sitton
Miembro del Comité Técnico
Presidente y Director General de Grupo Julio, así como Director de Proyecciones de la Moda, empresa especializada en la manufactura y producción de artículos de moda. Cuenta con más de 50 años de experiencia en la industria de retail, con amplia trayectoria y reconocimiento en el sector textil y del vestir en México. Ha sido responsable del posicionamiento y consolidación de una de las marcas mexicanas más relevantes en el mercado de moda, fortaleciendo su presencia y liderazgo a nivel nacional. Bajo su dirección, el grupo ha logrado crecimiento sostenido, expansión de su red comercial y robustecimiento de su estructura operativa e industrial. Es egresado de la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM) y del programa de Alta Dirección AD-2 del IPADE.

David Daniel Kabbaz Cherem
Miembro del Comité Técnico
Desde 2021, ha colaborado en Grupo Danhos, donde su capacidad de análisis le ha permitido desarrollar una carrera sobresaliente. Desde el comienzo de su trayectoria en la institución, se ha desempeñado en diversos puestos permitiéndole gestionar proyectos inmobiliarios de gran envergadura en múltiples sectores, combinando su formación académica en finanzas con su experiencia en el sector inmobiliario.

Valeria Moy Campos
Miembro Independiente del Comité Técnico

Valeria Moy es Directora General del IMCO (Instituto Mexicano para la Competitividad), un centro de investigación enfocado en fenómenos económicos y sociales. Sus líneas de investigación se centran en índices de competitividad, energía, comercio, participación de las mujeres en la economía y educación. Es economista por el ITAM y cuenta con una maestría por la London School of Economics. En el ámbito académico, imparte macroeconomía en el ITAM desde 2001; fue investigadora senior para Harvard Business School y previamente dirigió un centro de investigación especializado en variables económicas. Actualmente es columnista semanal de opinión en El Universal y El País y participa como analista en diversos medios de comunicación. Es consejera independiente de BBVA, el banco más grande de México, y participa en los consejos del grupo financiero; asimismo, forma parte del Consejo Asesor de Laureate Education Group, propietario de un amplio grupo de universidades en México y Perú. Es analista económica del programa de radio Así las Cosas con Loret en W Radio y, a través de su podcast semanal Peras y Manzanas, explica temas económicos de manera sencilla; es uno de los más escuchados del país. Forbes la ha reconocido como una de las 100 mujeres más poderosas de México y como una de Las 300 Líderes.

Eugenio Madero Pinson
Miembro Independiente del Comité Técnico
El Lic. Eugenio Madero es Presidente Ejecutivo del Consejo de Administración y Director General de Rassini, donde cuenta con más de 30 años de trayectoria. Previamente, inició su carrera profesional en Chase Manhattan Bank en Nueva York. Actualmente es miembro del Consejo de Administración de Rassini, de la Fundación México en Harvard y del Dean's Council de la Kennedy School of Government, así como del Advisory Committee of the David Rockefeller Center for Latin American Studies, todos en la Universidad de Harvard (Cambridge, Massachusetts, USA). Asimismo, forma parte del Consejo Mexicano de Negocios (CMN), del Consejo de Empresarios de la Universidad Panamericana-IPADE, del Patronato del Museo Universitario de Arte Contemporáneo (MUAC) y del Patronato Internacional del Museo del Prado en Madrid. En 2019 recibió el Premio Nacional de Comunicación "José Pagés Llergo" en la categoría "Industria y Empresa" por su impulso a la industria automotriz y, ese mismo año, fue reconocido por la Embajada de Canadá por su contribución excepcional a la relación México-Canadá.

Pilar Aguilar Pariente
Miembro Independiente del Comité Técnico
Pilar María Aguilar Pariente es consejera independiente e inversionista para empresas de alto crecimiento, y funge como consejera independiente en empresas públicas y privadas en México. En el sector de venture capital, ha sido inversionista ángel y participante en comités de inversión. Inició su carrera en el área de consultoría, trabajó para McKinsey & Company como asociada en proyectos para los sectores de energía y transporte en México y Brasil, y para Bain and Company como Directora de Desarrollo de Talento. De 2011 a 2016 dirigió Endeavor México, organización dedicada a apoyar a emprendedores de alto impacto y, de esta forma, contribuir al crecimiento económico del país. Es coautora de cuatro libros sobre emprendedores, La nueva cara de México, y colaboró con el IPADE en el libro Hacerlo bien y hacer el bien. Ha participado como conferencista y panelista en el Women's Forum Global Meeting y en TEDx, entre otros. A partir de 2018, ha sido jurado en el premio EY Entrepreneur of the Year en México. Es ingeniera química por la Universidad Iberoamericana, con maestría en Negocios (MBA) por la Universidad de Texas en Austin.

Pedro Carlos Aspe Armella
Miembro Independiente del Comité Técnico
Pedro Carlos Aspe Armella estudió su Licenciatura en Economía en el ITAM (1974) y respaldado por las becas Fulbright y CONACYT obtuvo su PhD en Economía en el MIT (1978) en los Estados Unidos. El Dr. Aspe ha desarrollado su práctica profesional en las últimas cuatro décadas en los sectores académico, en el Gobierno Federal y en la iniciativa privada nacional y extranjera. En el sector académico mexicano fue Director del Departamento de Economía (1978) y fundador de la maestría en Economía del ITAM (1980), donde ha sido profesor en las siguientes décadas. En el sector público mexicano fue fundador y presidente del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI, 1983) siendo después nombrado Subsecretario y luego Secretario de Programación y Presupuesto (1987), para finalmente ser Secretario de Hacienda de México de 1988 a 1994. Durante esos años participó en las primeras reformas estructurales del México moderno: la entrada de México al GATT y a la OECD, el equilibrio presupuestal y la renegociación de la deuda externa, la privatización de empresas, el Tratado de Libre Comercio de América del Norte (TLCAN) y finalmente la obtención de la autonomía del Banco de México (1994). En el sector privado fue fundador de Protego, uno de los primeros bancos de inversión mexicanos (1996), empresa que una década después se combinó con Evercore Partners colocándose en la Bolsa de Valores de Nueva York (NYSE). El Dr. Aspe fue nombrado Co-Presidente de Evercore Partners, empresa con sedes en Nueva York, Londres y la Ciudad de México (2006). Durante esos años el Dr. Aspe creó diversas empresas mexicanas siendo Presidente y fundador de Volaris, una línea aérea de bajo costo, desde 2005 y hasta su colocación en la Bolsa de Valores de Nueva York en 2013. En febrero de 2017 el Dr. Aspe obtuvo su retiro de Evercore Partners. En la actualidad participa como Presidente de Cinuk. Además, participa en instituciones sin fines de lucro como el EPIC-LAB y las Becas Beristain del ITAM, el de las becas FUNED y el del Museo Memoria y Tolerancia en la Ciudad de México. También es miembro Fundador del North American Forum.

El equipo de nuestro Administrador se encuentra integrado por los siguientes directivos:

Blanca Canela Talancón Colabora en Grupo Danhos desde 1988 y funge como Directora Ejecutiva de Administradora Fibra Danhos desde de la colocación de Fibra Danhos como empresa pública en octubre de 2013. A lo largo de su trayectoria ha tenido roles directivos y de alta gerencia en áreas de Administración, Planeación Financiera, Tesorería, Planeación Fiscal, Contabilidad y Comercialización. Blanca se integró al Comité Técnico de Fibra Danhos en 2021. Participa activamente en diversas organizaciones incluyendo la AMEFIBRA, donde se desempeñó como Tesorero en el periodo de 2014 a 2018; Mujeres Poderosas Forbes de 2019 a la fecha; y del Consejo Consultivo Metropolitano de CitiBanamex de 2020 a la fecha. Asimismo, a partir de 2023 es Consejera del Banco HSBC. Tiene una licenciatura en Contaduría Pública por el Instituto Politécnico Nacional (ESCA), una maestría en Finanzas por el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey y cuenta con diversos cursos de especialización en México y en el extranjero incluyendo diplomados en alta dirección y fiscal.

Jorge Gamboa de Buen es el Director de Desarrollo de Negocios de nuestro Asesor y de nuestro Administrador. El señor Jorge Gamboa Se unió a Grupo Danhos en 2000, y tiene más de 47 años de experiencia en temas inmobiliarios. Previo a unirse a Grupo Danhos, era Coordinador General de Reordenación Urbana del Departamento del Distrito Federal. Asimismo, cuenta con una Maestría en Planificación Urbana por el Politécnico de Oxford, Inglaterra; y ha sido Profesor de Urbanismo en diversas universidades nacionales de reconocido prestigio. Es licenciado en Arquitectura por la Universidad Iberoamericana.

Jorge Humberto Serrano Esponda es el Director de Finanzas (CFO) de nuestro Administrador desde Agosto de 2015. Con cerca de 36 años de experiencia, ha desarrollado una carrera profesional exitosa y ascendente. Es responsable de la estructuración de financiamiento público y privado, así como de la gestión administrativa a través de la implementación de procesos eficientes e innovadores. Antes de incorporarse a Fibra Danhos, se desempeñó durante 19 años en diversas posición dentro de Grupo Financiero Inbursa, incluyendo la de Subdirector de Banca Corporativa y responsable de la Relación con Inversionistas de Grupo Carso. Es Ingeniero Industrial por la Universidad Iberoamericana y cuenta con una Maestría en Administración de Empresas (MBA) del Stern School of Business de la Universidad de Nueva York.

Fernando de Corcuera Pérez es el Director de Operaciones de nuestro Administrador. El señor Fernando de Corcuera cuenta con casi 33 años de experiencia en el área de operaciones y 14 años en el ramo inmobiliario, Fernando de Corcuera ha participado en la fusión de empresas de Telecomunicaciones, así como en la planeación, desarrollo y puesta en operación de complejos inmobiliarios como centros comerciales, oficinas y de usos mixtos. En el 2017 se unió a grupo Danhos para ocupar el puesto de Director de Operaciones. Cuenta con un curso de Centros Comerciales del ICSC, es Licenciado en Administración y cursó la Maestría en Administración de Empresas (MBA) de La Universidad Internacional de la Rioja España.

Elena Orozco Orozco es la Directora Jurídica (CLO) de nuestro Administrador, es Licenciada en Derecho por la Universidad Panamericana, con especialización en Instituciones de Derecho Administrativo y Master en Administración de Empresas (MBA) por Grenoble École de Management en Francia. Cuenta con más de 18 años de experiencia en consultoría legal, desarrollando estrategias en derecho administrativo y corporativo, especialmente relacionadas con la gestión y operación de compañías reguladas en México y la región S-Latam. Ha asesorado a empresas públicas y privadas, principalmente apoyándolas en: la constitución, reestructuración y operación societaria; negociación de estatutos y acuerdos entre accionistas; cumplimiento normativo; gestión de asambleas y consejos; y diseño de estructuras de gobierno corporativo y Family Offices. Además, posee experiencia en prevención de riesgos legales, redacción contractual y creación de vehículos patrimoniales (holdings, fideicomisos). Ha implementado modelos de gobernanza alineados con estándares regulatorios en México y S-Latam, incorporando tendencias como ciberseguridad y sostenibilidad.

A la fecha de presentación del presente Reporte, el único beneficiario de más del 10% de los CBFIs en circulación es el Fideicomiso de Control, cuyo fiduciario es Evercore Casa de Bolsa, S.A. de C.V., División Fiduciaria.

Comportamiento de los CBFIs

Durante el ejercicio 2025 y hasta la fecha del presente Reporte hemos efectuado las siguientes Distribuciones en Efectivo:

El 20 de febrero de 2025, el Comité Técnico de Fibra Danhos aprobó una distribución por un total de $714,743,284.95 pesos, correspondiente al periodo octubre-diciembre 2024, que fue pagada el 13 de marzo de 2025. Esta distribución equivale a 45.00 centavos de peso por CBFI. Del total de la distribución, $439,500,364.06 pesos correspondieron al 100% del resultado fiscal de Fibra Danhos y $275,242,920.89 pesos correspondieron a una devolución de capital. La distribución aprobada se calculó con base en 1,588,318,411 CBFIs con derechos económicos en ese momento.

El 24 de abril de 2025, el Comité Técnico de Fibra Danhos aprobó una distribución por un total de $717,489,936.00 pesos, correspondiente al periodo enero-marzo 2025, que fue pagada el 13 de mayo de 2025. Esta distribución equivale a 45.00 centavos de peso por CBFI. Del total de la distribución, $383,357,024.61 pesos correspondieron al 100% del resultado fiscal de Fibra Danhos y

$334,132,911.39 pesos correspondieron a una devolución de capital. La distribución aprobada se calculó con base en 1,594,422,080 CBFIs con derechos económicos en ese momento.

El 24 de julio de 2025, el Comité Técnico de Fibra Danhos aprobó una distribución por un total de $719,789,147.55 pesos, correspondiente al periodo abril-junio 2025, que fue pagada el 13 de agosto de 2025. Esta distribución equivale a 45.00 centavos de peso por CBFI. Del total de la distribución, $433,859,448.63 pesos correspondieron al 100% del resultado fiscal de Fibra Danhos y $285,929,689.92 pesos correspondieron a una devolución de capital. La distribución aprobada se calculó con base en 1,599,531,439 CBFIs con derechos económicos en ese momento.

El 23 de octubre de 2025, el Comité Técnico de Fibra Danhos aprobó una distribución por un total de $721,833,165.45 pesos, correspondiente al periodo julio-septiembre 2025, que fue pagada el 13 de noviembre de 2025. Esta distribución equivale a 45.00 centavos de peso por CBFI. Del total de la distribución, $404,107,512.02 pesos correspondieron al 100% del resultado fiscal de Fibra Danhos y $317,752,653.43 pesos correspondieron a una devolución de capital. La distribución aprobada se calculó con base en 1,604,073,701 CBFIs con derechos económicos en ese momento.

El 23 de febrero de 2026, el Comité Técnico de Fibra Danhos aprobó una distribución por un total de $723,971,439.90 pesos, correspondiente al periodo octubre-diciembre 2025, que fue pagada el 13 de marzo de 2026. Esta distribución equivale a 45.00 centavos de peso por CBFI. Del total de la distribución, $477,449,530.67 pesos correspondieron al 100% del resultado fiscal de Fibra Danhos y $246,521,909.23 pesos correspondieron a una devolución de capital. La distribución aprobada se calculó con base en 1,608,825,422 CBFIs con derechos económicos en ese momento.

El 23 de abril de 2026, el Comité Técnico de Fibra Danhos aprobó una distribución por un total de $726,243,614.55 pesos, correspondiente al periodo enero-marzo 2026, que fue pagada el 13 de mayo de 2026. Esta distribución equivale a 45.00 centavos de peso por CBFI. Del total de la distribución, $375,183,164.90 (Trescientos setenta y cinco millones ciento ochenta y tres mil ciento sesenta y cuatro pesos 90/100 M.N.) corresponden al 100% (cien por ciento) del resultado fiscal del periodo y $351,060,449.65 (Trescientos cincuenta y un millones sesenta mil cuatrocientos cuarenta y nueve pesos 65/100 M.N.) corresponden a una devolución de capital. La distribución aprobada se calculó con base en 1,613,874,699 CBFIs con derechos económicos en ese momento.

El 21 de julio de 2026, el Comité Técnico de Fibra Danhos aprobó una distribución por un total de $728,458,000.65 pesos, correspondiente al periodo abril-junio 2026, que fue pagada el 13 de agosto de 2026. Esta distribución equivale a 45.00 centavos de peso por CBFI. Del total de la distribución, $442,070,128.59 (cuatrocientos cuarenta y dos millones setenta mil ciento veintiocho pesos 59/100, M.N.) corresponden al 100% (cien por ciento) del resultado fiscal del periodo y $286,387,872.06 (doscientos ochenta y seis millones trescientos ochenta y siete mil ochocientos setenta y dos pesos 06/100, M.N.) corresponden a una devolución de capital. La distribución aprobada se calculó con base en 1,618,795,557 CBFIs con derechos económicos en ese momento.

Los CBFIs de Fibra Danhos (DANHOS13.MX en la BMV) cerraron al 30 de septiembre 2026 con un precio de $27.94 pesos/CBFI, lo cual representa un incremento del 6.94% con respecto al precio del IPO de $26 por CBFI y un incremento de 0.93% con respecto al precio de cierre del 3T25.

Desempeño de nuestros CBFIs al 30 de septiembre 2026
Últimos cuatro años (trimestral)

Clave de Pizarra: DANHOS13	Precio de cierre (alto)	Precio de cierre (bajo)	Precio de cierre promedio	Volumen promedio diario (CBFIs)	Precio de cierre del periodo
4T22	$24.50	$22.87	$23.70	672,200	$23.40
1T23	$24.98	$23.47	$24.38	244,785	$23.99
2T23	$24.42	$21.54	$22.97	470,016	$21.54
3T23	$22.68	$19.43	$21.12	1,368,325	$19.59
4T23	$21.30	$19.30	$19.87	1,257,213	$20.96
1T24	$21.84	$20.17	$20.85	657,133	$20.28
2T24	$21.40	$19.79	$20.63	524,329	$19.79
3T24	$21.37	$19.79	$20.50	2,666,502	$21.06
4T24	$21.97	$19.99	$21.03	322,102	$20.60
1T25	$22.70	$19.76	$21.35	573,944	$22.36
2T25	$28.17	$22.13	$23.95	877,095	$24.53
3T25	$30.07	$24.03	$25.86	923,575	$28.20
4T25	$30.52	$27.41	$28.64	281,664	$28.06
1T26	$28.72	$25.09	$27.19	1,450,213	$28.48
2T26	$28.95	$26.98	$27.84	332,386	$28.71
3T26	$29.95	$27.84	$28.79	497,317	$27.94

Últimos seis meses (mensual)

Clave de Pizarra: DANHOS13	Precio de cierre (alto)	Precio de cierre (bajo)	Precio de cierre promedio	Volumen promedio diario (CBFIs)	Precio de cierre del periodo
Abr-26	28.95	27.16	28.18	277,874.60	27.70
May-26	28.43	26.98	27.57	394,535.25	27.60
Jun-26	28.87	27.02	27.78	325,443.23	28.71
Jul-26	29.58	27.84	28.45	191,181.30	29.31
Ago-26	29.39	28.29	28.76	359,079.24	29.19
Sep-26	29.95	27.94	29.20	970,847.52	27.94

Últimos cuatro años

Clave de Pizarra: DANHOS13	Precio de cierre (alto)	Precio de cierre (bajo)	Precio de cierre promedio	Volumen promedio diario (CBFIs)	Precio de cierre del periodo
2022	$25.22	$20.52	$23.57	679,787	$23.40
2023	$24.98	$19.30	$22.09	837,425	$20.96
2024	$21.97	$19.79	$20.75	1,060,869	$20.06
2025	$30.52	$19.76	$24.95	666,007	$28.06

Formador de mercado

A la fecha del presente Reporte, Fibra Danhos no cuenta con un formador de mercado.

Información a revelar sobre los objetivos de la gerencia y sus estrategias para alcanzar esos objetivos [bloque de texto]

Nuestros objetivos principales de negocio son aumentar el flujo de efectivo de operaciones (AFFO), lograr un crecimiento a largo plazo sustentable a través de nuestra estrategia selectiva de inversión y proporcionar rendimientos atractivos ajustados por riesgo a los Tenedores de nuestros CBFIs a través de distribuciones estables a partir de nuestro flujo de efectivo, según determine nuestro Comité Técnico y consolidar el portafolio de propiedades icónicas y de calidad premier más importante de México.

Nuestra estrategia de negocio consiste en los siguientes elementos principales:

- ***Capitalizar en oportunidades para generar flujo adicional de efectivo de nuestro Portafolio Actual.*** Creemos que tenemos la habilidad de generar flujos adicionales de efectivo de los inmuebles que comprenden nuestro Portafolio Actual. Pretendemos capitalizar en esta oportunidad de crecimiento interno a través de las siguientes estrategias:

  - *Desarrollando áreas de expansión de nuestros inmuebles.* Muchos de nuestros inmuebles cuentan con ocupaciones del 100% (cien por ciento) o cercanas a 100% (cien por ciento) lo que presenta oportunidades de expansión en ciertos inmuebles a nuevas áreas que acomodarán a arrendatarios adicionales.

  - *Realizando aumentos contractuales a las rentas.* Sustancialmente todos nuestros contratos de arrendamiento existentes contienen aumentos contractuales en la renta conforme a inflación. Como resultado, esperamos que nuestros ingresos por Renta Fija aumentarán al menos conforme a la inflación en México o en Estados Unidos de América, según sea aplicable, mediante la ejecución de estos aumentos contractuales en la renta. Adicionalmente el Costo de Ocupación de nuestros arrendatarios más significativos en términos de ARB y Renta Fija en nuestro portafolio fue de aproximadamente 6.8% al cierre del tercer trimestre de 2026.

- *Aumentar la renta por metro cuadrado al expirar los arrendamientos actuales.* Pretendemos continuar incrementando los ingresos por Renta Fija de nuestro Portafolio en Operación Actual mediante ajustes en las rentas por metro cuadrado al vencimiento de los contratos de arrendamiento vigentes, particularmente en aquellos casos en que se encuentren por debajo de niveles de mercado, renegociando nuevos contratos conforme a las condiciones prevalecientes. Creemos que somos el arrendador preferido en las áreas en las que operamos y, por esta razón, estimamos que podremos mantener altos niveles de ocupación y niveles de renta competitivos. Durante el tercer trimestre del 2026, nuestro portafolio generó un *Lease Spread* de 8.4%.

- *Aumentando el flujo de visitantes y el flujo vehicular a nuestras propiedades comerciales y componentes comerciales en nuestras propiedades de uso mixto.* Durante 3T26 recibimos 31.1 millones de visitantes. Creemos que nuestras propiedades, además de ser centros de consumo y compra, son destinos de esparcimiento y entretenimiento.

- *Aprovechar nuestra experiencia administrativa y habilidad para aumentar nuestro portafolio de centros comerciales, oficinas, naves industriales y hoteles icónicos y de calidad premier de forma selectiva.* Nuestro Portafolio Actual consiste en centros comerciales, oficinas, inmuebles de usos mixtos, hoteles y naves industriales icónicas de calidad premier ubicadas en zonas destacadas y estratégicas, construidas con altos estándares de construcción, de las que destacan arrendatarios de alta calidad y un alto volumen de visitantes. Pretendemos continuar con el énfasis en desarrollar inmuebles con retos tecnológicos y proyectos de desarrollo complejos, con características de diseños arquitectónicos e innovaciones pioneras que se han convertido en estándares de la industria en México. Para lograrlo, dependeremos de la experiencia de nuestro Asesor y de nuestro equipo especializado de administración, lo que nos permitirá invertir y administrar proyectos de desarrollo de alta calidad desde la etapa inicial hasta la comercialización y administración de los inmuebles. Buscamos crecimiento selectivo basado en la expansión de inmuebles existentes en nuestro Portafolio Actual, el desarrollo de nuevos inmuebles icónicos de calidad premier que sean capaces de transformar sus alrededores y en oportunidades selectivas de adquisición.

- *Enfocarnos en grandes arrendatarios de reconocimiento internacional, nacional y regional y mantener relaciones cercanas con ellos.* Nuestros arrendatarios incluyen compañías domésticas e internacionales reconocidas y van desde minoristas destacados hasta empresas líderes en autopartes, en el sector bancario, en tecnología, despachos de contadores, abogados de reconocimiento internacional y empresas de logística. Creemos que arrendatarios reconocidos internacional, nacional y regionalmente proporcionan flujos de efectivo más predecibles ya que son típicamente arrendatarios de mayor calidad crediticia que generan ingresos estables. Mantenemos relaciones cercanas con los arrendatarios al ofrecer nuestro compromiso de brindar servicios de calidad, una de nuestras prioridades. Mantenemos abiertas líneas de comunicación con nuestros arrendatarios para poder responder a sus necesidades y proveer un nivel de servicio que creemos será superior a aquel proporcionado por otros arrendadores en el mercado. La comunicación constante con nuestros arrendatarios también nos permite obtener una percepción valiosa de las tendencias actuales y futuras del mercado. Previo a expandirnos a un mercado específico, buscamos medir la necesidad o los deseos de nuestros arrendatarios actuales de expandirse a esa área con el fin de obtener compromisos de arrendamiento en relación con nuestros desarrollos planeados. Creemos que nuestro enfoque en relaciones con los arrendatarios no solo nos ayudará a mantener a los arrendatarios actuales, a atraer nuevos arrendatarios y a reemplazar arrendatarios salientes de manera rápida y eficiente, sino que también facilitará nuestro crecimiento enfocado.

- *Buscar oportunidades basadas en el flujo de operaciones propias*. A través de nuestra relación con Grupo Danhos tenemos acceso a una línea de oportunidades de desarrollo y adquisición, incluyendo derechos preferentes en relación con oportunidades futuras de inversión en inmuebles, las cuales sean originadas por los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, así como con respecto a ciertos inmuebles de los cuales los Fideicomitentes Adherentes Relevantes actualmente son dueños de la mayoría de los derechos de propiedad que actualmente no cumplen con los Criterios de Elegibilidad. Creemos que este acceso a oportunidades de inversión en inmuebles actuales y futuros, así como las amplias relaciones que los funcionarios y el personal clave de nuestro Asesor y Grupo Danhos han establecido a través de la industria inmobiliaria mexicana, generará una fuente constante de oportunidades atractivas de desarrollo por fuera del proceso de mercado competitivo a través del cual podemos incrementar nuestro negocio y aumentar el valor para los Tenedores de nuestros CBFIs.

Resumen Ejecutivo ASG

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

Calificación en el rating CSA de S&P Global

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

Ciclo de reporte 2026

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

Emisiones de GEI

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

Portafolio Actual y Plan de Crecimiento

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

A) Parque Industrial Cuautitlán I

El Parque Industrial Danhos Cuautitlán I, nuestro primer desarrollo industrial ejecutado en su totalidad, se ubica estratégicamente dentro del corredor Cuautitlán, Tultitlán y Tepotzotlán (CTT), uno de los principales centros logísticos del país, con conectividad privilegiada a la autopista 57 y al Circuito Exterior Mexiquense. Durante 2025 concluimos y entregamos las dos naves que conforman este proyecto, alcanzando un Área Rentable Bruta total de aproximadamente 207,482 m². Actualmente, el proyecto se encuentra arrendado en su totalidad y comenzó a generar rentas durante 2025, fortaleciendo nuestra presencia en el segmento industrial y consolidando nuestra estrategia de desarrollo en el principal corredor logístico del área metropolitana de la Ciudad de México.

B) Parque Industrial Danhos Palomas

Con la conclusión de la primera fase de la Nave 3, Fibra Danhos culmina el desarrollo de Danhos Industrial Palomas en su configuración actual, quedando pendientes únicamente las futuras expansiones previstas para esta nave. La primera fase comprende 65,000 m² de un proyecto Build to Suit para un cliente nacional, que contempla alcanzar 109,905 m² en tres etapas. Diseñado para atender las necesidades específicas de operación del cliente, este proyecto fortalece nuestra oferta de infraestructura logística en el corredor Cuautitlán–Tultitlán–Tepotzotlán (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.



C) Parque Industrial EDO MEX III

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.



Fecha estimada de entrega: Nave 4: cuarto trimestre de 2026; Nave 3: segundo trimestre de 2027.

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



D) 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 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.



E) 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.

Información a revelar sobre los recursos, riesgos y relaciones más significativos de la entidad [bloque de texto]

Para el desarrollo de su operación el Fideicomiso ha celebrado los siguientes contratos:

Contrato de Asesoría en Planeación celebrado con DSD1 S.C.

Metodología del Cálculo: De acuerdo con los términos del Contrato de Asesoría en Planeación, nuestro Asesor tiene derecho a recibir una comisión anual, en cada año natural y pagadera trimestralmente, como contraprestación por los servicios prestados a Fibra Danhos, salvo por aquellas cantidades que sean solicitadas por el Asesor al Fideicomiso a ser pagadas en efectivo para ser destinadas al pago de impuestos relacionados con la Contraprestación Anual, en CBFIs con el número de CBFIs que resulte de dividir la cantidad equivalente a: (i) (a) un porcentaje fijo del valor en libros no depreciado del Portafolio Inicial, excluyendo (x) los componentes de oficina y hotel de Toreo, (y) las expansiones potenciales en Parque Tezontle y en otras propiedades del Portafolio en Operación y (z) efectivo, más el correspondiente IVA, porcentaje que incrementará del factor 0.75% (punto setenta y cinco por ciento) en 2013 y 2014 al factor 1.0% (uno por ciento) en 2018, (con un incremento en una base lineal de .0625% (punto cero seiscientos veinticinco por ciento) cada año, y (b) el factor 1.0% (uno por ciento) del valor en libros, no depreciado, del resto de los activos del Fideicomiso, excluyendo efectivo, más IVA, en el supuesto de que el Comité Técnico del Fideicomiso determine registrar los activos del Fideicomiso a valor de mercado; o (ii) el factor de 1.0% (uno por ciento) del valor en libros, no depreciado, de los activos del Fideicomiso, excluyendo efectivo, ajustado por inflación anualmente, más el correspondiente IVA, si en un futuro de conformidad con lo establecido bajo IFRS (por sus siglas en inglés) el Comité Técnico del Fideicomiso determina llevar los registros contables de los Bienes Inmuebles a costo histórico depreciable, en virtud de que

dicho cambio da lugar a que los estados financieros proporcionen información más relevante y fiable sobre los efectos de las transacciones, otros eventos o condiciones sobre la situación financiera del Fideicomiso, el rendimiento financiero o los flujos de efectivo: entre el valor unitario de los CBFIs, considerando como tal el precio ponderado por volumen que resulte de las cotizaciones diarias del período que corresponda al pago. No se pagarán al Asesor comisiones por adquisición de activos de incentivo o cualesquier otras comisiones basadas en el rendimiento de nuestros CBFIs

Contrato de Servicios de Representación celebrado con DSD2, S.C.

Metodología del Cálculo: De acuerdo con los términos del Contrato de Servicios de Representación, la Empresa de Servicios de Representación tiene derecho a recibir una comisión mensual equivalente al 2.0% (dos punto cero por ciento) del total de los ingresos facturados sobre los Bienes Inmuebles, efectivamente depositados en la cuenta del Fideicomiso que corresponda en el mes inmediato anterior, más el IVA correspondiente. Nosotros seremos responsables del pago de todas las comisiones y honorarios pagaderas a los corredores de bienes raíces acordadas por nuestra Empresa de Servicios de Representación en nuestra representación. La comisión a ser pagada a nuestra Empresa de Servicios de Representación no podrá ser aumentada durante la vigencia inicial de diez años del Contrato de Servicios de Representación sin la aprobación de nuestro Comité Técnico incluyendo el voto favorable de la mayoría de los miembros independientes de nuestro Comité Técnico, previa recomendación del Comité de Auditoría el cual deberá de solicitar la opinión de un experto independiente. En caso de que se apruebe la recomendación de aumentar la comisión a ser pagada a nuestra Empresa de Servicios de Representación, el Comité Técnico instruirá al Representante Común para que convoque a una Asamblea de Tenedores a fin de que el aumento en la comisión a ser pagada a nuestra Empresa de Servicios de Representación sea aprobada con el voto afirmativo de la mayoría de la Asamblea de Tenedores, excluyendo el voto de cualquier tenedor de CBFIs que directa o indirectamente sea socio de nuestra Empresa de Servicios de Representación. Los requisitos para el aumento de la comisión a ser pagada a nuestra Empresa de Servicios de representación que se mencionan anteriormente, únicamente serán aplicables durante la vigencia inicial de diez años del Contrato de Servicios de Representación.

Durante el ejercicio concluido el 30 de septiembre de 2026, hemos pagado las siguientes comisiones bajo el Contrato de Administración, el Contrato de Asesoría en Planeación y el Contrato de Servicios de Representación: $ 118,104,859.53 (ciento dieciocho millones ciento cuatro mil ochocientos cincuenta y nueve pesos 53/100 M.N).

Contrato de Administración

Celebramos el Contrato de Servicios de Administración y Operación con fecha 3 de octubre de 2013 y celebramos un Primer Convenio Modificatorio al mismo de fecha 10 de abril de 2015 y un Segundo Convenio Modificatorio al Contrato de Administración con efectos al 1 de abril de 2019, Asimismo, con fecha 3 de octubre de 2023, el Contrato de Asesoría en Planeación, el Contrato de Administración y el Contrato de Servicios de Representación cumplieron su plazo de vigencia inicial de 10 años y fue renovado automáticamente por un periodo adicional de diez años. Nuestro Administrador recibe una contraprestación fija por sus servicios pagadera mensualmente. Nuestro Administrador recibió una contraprestación por sus servicios, 104,724.40 (Ciento cuatro mil setecientos veinticuatro pesos 40/100 M.N.) de forma mensual. También reembolsamos todos los gastos netos erogados por nuestro Administrador. Esperamos que el ingreso excedente generado por nuestro Administrador sea distribuido periódicamente a nosotros, como único propietario de nuestro Administrador. Durante el periodo que concluyó el 30 de septiembre 2026, el Administrador recibió una comisión equivalente a $942,519.78 (novecientos cuarenta y dos mil quinientos diecinueve pesos 79/100 Moneda Nacional) más el IVA correspondiente.

Contrato de Asesoría en Planeación

Celebramos el Contrato de Asesoría en Planeación con fecha de 3 de octubre de 2013 y celebramos el Primer Convenio Modificatorio al mismo con fecha 10 de abril de 2015 de conformidad con lo aprobado por la Asamblea de Tenedores de fecha 11 de marzo de 2015, conforme al cual se pactó que nuestro Asesor tiene derecho a recibir una comisión anual, en cada año natural y pagadera trimestralmente, como contraprestación por los servicios prestados a Fibra Danhos, salvo por aquellas cantidades que sean solicitadas por el Asesor al Fideicomiso a ser pagadas en efectivo para ser destinadas al pago de impuestos relacionados con la Contraprestación Anual, en CBFIs con el número de CBFIs que resulte de dividir la cantidad equivalente a: (i) (a) un porcentaje fijo del valor en libros no depreciado del Portafolio Inicial, excluyendo (x) los componentes de oficina y hotel de Toreo, (y) las expansiones potenciales en Parque Tezontle y en otras propiedades del Portafolio en Operación y (z) efectivo, más el correspondiente IVA, porcentaje que incrementará del factor 0.75% (punto setenta y cinco por ciento) en 2013 y 2014, 0.8125% (punto ochenta y uno veinticinco por ciento) en 2015 hasta llegar al factor 1.0% (uno por ciento) en 2018, (con un incremento en una base lineal de .0625% (punto cero seiscientos veinticinco por ciento) cada año, y (b) el factor 1.0% (uno por ciento) del valor en libros, no depreciado, del resto de los activos del Fideicomiso, excluyendo efectivo, más IVA, en el supuesto de que el Comité Técnico del Fideicomiso determine registrar los activos del Fideicomiso a valor de mercado; o (ii) el factor de 1.0% (uno por ciento) del valor en libros, no depreciado, de los activos del Fideicomiso, excluyendo efectivo, ajustado por inflación anualmente, más el correspondiente IVA, si en un futuro de conformidad con lo establecido bajo IFRS (por sus siglas en inglés) el Comité Técnico del Fideicomiso determina llevar los registros contables de los Bienes Inmuebles a costo histórico depreciable, en virtud de que

dicho cambio da lugar a que los estados financieros proporcionen información más relevante y fiable sobre los efectos de las transacciones, otros eventos o condiciones sobre la situación financiera del Fideicomiso, el rendimiento financiero o los flujos de efectivo; entre el valor unitario de los CBFIs, considerando como tal el precio ponderado por volumen que resulte de las cotizaciones diarias del período que corresponda al pago. No se pagarán al Asesor comisiones por adquisición de activos, de incentivo o cualesquier otras comisiones basadas en el rendimiento de nuestros CBFIs.

Salvo por las cantidades en efectivo que el Asesor solicite al Fideicomiso para ser destinadas al pago de impuestos relacionados con la Contraprestación Anual, la Contraprestación Anual deberá pagarse en CBFIs en los términos establecidos en el párrafo anterior.

Para la contraprestación al Asesor durante el 3T26 el valor unitario del CBFI se determinó con el precio ponderado por volumen de las cotizaciones diarias del periodo correspondiente.

Contrato de Servicios de Representación

Celebramos el Contrato de Servicios de Representación con fecha de 3 de octubre de 2013, conforme al cual se pactó que la Empresa de Servicios de Representación tiene derecho a recibir una comisión mensual equivalente al porcentaje 2.0% (dos punto cero por ciento) del total de ingresos facturados en nuestros inmuebles el mes anterior más cualquier IVA que sea aplicable. Nosotros seremos responsables por el pago de todas las comisiones y honorarios pagaderas a los corredores de bienes raíces acordadas por nuestra Empresa de Servicios de Representación en nuestra representación. En relación con el periodo del 3T26, la Comisión por Representación ascendió a $ 39,853854.04 (treinta y nueve millones ochocientos cincuenta y tres mil ochocientos cincuenta y cuatro pesos 04/ M.N).

Nuestro Comité Técnico

El máximo órgano de gobierno de Fibra Danhos es el Comité Técnico, mientras que Administradora Fibra Danhos S.C., subsidiaria de Fibra Danhos, es la encargada del manejo y la administración diaria de nuestro negocio.

En el proceso de toma de decisiones, cada certificado bursátil fiduciario inmobiliario (CBFI) equivale a un voto. Los CBFI otorgan a los tenedores, el derecho a recibir distribuciones en efectivo del patrimonio del fideicomiso, en la medida en que éste sea suficiente para realizar distribuciones en efectivo. Lo anterior en el entendido de que los CBFI no otorgan derecho particular para disponer de la propiedad de los bienes inmuebles a sus tenedores.

Ninguna institución gubernamental es dueña de más de 5% de los CBFI con derecho a voto. El grupo de control es dueño de aproximadamente 45% de los CBFI y promueve coincidencia de intereses y decisiones.

Independencia del Comité Técnico

El Comité Técnico está integrado por doce miembros, cuatro de ellos independientes. Un miembro independiente es aquel que no tiene relación con los Fideicomitentes Adherentes de los inmuebles aportados ni con las partes relacionadas de los mismos.

La elección de los miembros independientes se ratifica por mayoría de votos en la asamblea anual de los tenedores de CBFI, previa propuesta del Comité de Nominaciones.

Los requisitos de independencia para el Comité Técnico en Fibra Danhos pueden ser consultados en nuestra Política de Diversidad e Independencia en el Comité Técnico.

Nuestro Comité Técnico está conformado por profesionales con amplia experiencia en diversos sectores incluyendo financiero, consumo discrecional, bienes raíces, sector industrial, productos básicos de consumo, tecnologías de la información, energía, gestión de riesgos y servicio público.

Mantenemos un fuerte compromiso con la diversidad, tanto en términos de edad como de género. A la fecha de este reporte, el 25% de los miembros del Comité Técnico son mujeres, con lo cual fomentamos una mayor generación de valor, mayor identificación de oportunidades clave y de capacidad de supervisión de la compañía, además de fortalecer la gobernanza.

La selección de los miembros del Comité Técnico se sustenta en nuestro Código de Ética y en la Política de Diversidad e Independencia en el Comité Técnico, tomando como base la experiencia y el mérito de los candidatos, sin que influya en la decisión criterio alguno respecto a género, edad, raza, nacionalidad, cultura, creencias, estado civil, ideología u opiniones políticas.

A la fecha del presente Reporte, el Comité Técnico se encuentra integrado por las siguientes personas:

Miembro Propietario	***Miembro Suplente***
David Daniel Kabbaz Chiver (Presidente)	Celia Daniel Kabbaz Zaga
Salvador Daniel Kabbaz Zaga	Elías Mizrahi Daniel
David Daniel Kabbaz Cherem	José Daniel Kabbaz Cherem
Luis Moussali Mizrahi	Eduardo Moussali Stern
Isaac Becherano Chiprut	Gastón Becherano Maya
Blanca Estela Canela Talancón	David Cherem Daniel
Lino de Prado Sampedro	María José de Prado Freyre
Isaac Hamui Sitton	Jacobo Hamui Mizrahi
Valeria Moy Campos (Independiente)	
Eugenio Madero Pinson (Independiente)	
Pilar Aguilar Pariente (Independiente)	
Pedro Carlos Aspe Armella (Independiente)	

Secretario no Miembro	***Suplente del Secretario no Miembro***
Michell Nader Schekaibán	Ana Paula Telleria Ramírez”

Operaciones con partes relacionadas y conflicto de interés

El Fideicomiso paga por los servicios de asesoría administrativa, la cantidad equivalente a 0.75% del valor de aportación inicial de los inmuebles; este porcentaje incrementará al 1% en 2018 con un incremento en una base lineal de .0625% cada año. Asimismo, el Fideicomiso paga el 1% sobre valores de propiedades adquiridas con posterioridad a la aportación inicial. El Fideicomiso paga un honorario mensual equivalente al 2.0% de las rentas facturadas y cobradas de sus inmuebles, más el Impuesto al Valor Agregado a cambio de servicios de representación.

Comisiones, costos y gastos del administrador, asesor o de cualquier otro tercero que reciban pago por parte del fideicomiso

Contrato de Asesoría en Planeación celebrado con DSD1 S.C.

Metodología del Cálculo: De acuerdo con los términos del Contrato de Asesoría en Planeación, nuestro Asesor tiene derecho a recibir una comisión anual, en cada año natural y pagadera trimestralmente, como contraprestación por los servicios prestados a Fibra Danhos, salvo por aquellas cantidades que sean solicitadas por el Asesor al Fideicomiso a ser pagadas en efectivo para ser destinadas al pago de impuestos relacionados con la Contraprestación Anual, en CBFIs con el número de CBFIs que resulte de dividir la cantidad equivalente a: (i) (a) un porcentaje fijo del valor en libros no depreciado del Portafolio Inicial, excluyendo (x) los componentes de oficina y hotel de Toreo, (y) las expansiones potenciales en Parque Tezontle y en otras propiedades del Portafolio en Operación y (z) efectivo, más el correspondiente IVA, porcentaje que incrementará del factor 0.75% (punto setenta y cinco por ciento) en 2013 y 2014 al factor 1.0% (uno por ciento) en 2018, (con un incremento en una base lineal de .0625% (punto cero seiscientos veinticinco por ciento) cada año, y (b) el factor 1.0% (uno por ciento) del valor en libros, no depreciado, del resto de los activos del Fideicomiso, excluyendo efectivo, más IVA, en el supuesto de que el Comité Técnico del Fideicomiso determine registrar los activos del Fideicomiso a valor de mercado; o (ii) el factor de 1.0% (uno por ciento) del valor en libros, no depreciado, de los activos del Fideicomiso, excluyendo efectivo, ajustado por inflación anualmente, más el correspondiente IVA, si en un futuro de conformidad con lo establecido bajo IFRS (por sus siglas en inglés) el Comité Técnico del Fideicomiso determina llevar los registros contables de los Bienes Inmuebles a costo histórico depreciable, en virtud de que dicho cambio da lugar a que los estados financieros proporcionen información más relevante y fiable sobre los efectos de las transacciones, otros eventos o condiciones sobre la situación financiera del Fideicomiso, el rendimiento financiero o los flujos de efectivo: entre el valor unitario de los CBFIs, considerando como tal el precio ponderado por volumen que resulte de las cotizaciones diarias del período que corresponda al pago. No se pagarán al Asesor comisiones por adquisición de activos de incentivo o cualesquier otras comisiones basadas en el rendimiento de nuestros CBFIs.

Contrato de Servicios de Representación celebrado con DSD2, S.C.

Metodología del Cálculo: De acuerdo con los términos del Contrato de Servicios de Representación, la Empresa de Servicios de Representación tiene derecho a recibir una comisión mensual equivalente al 2.0% (dos punto cero por ciento) del total de los ingresos facturados sobre los Bienes Inmuebles, efectivamente depositados en la cuenta del Fideicomiso que corresponda en el mes inmediato anterior, más el IVA correspondiente. Nosotros seremos responsables del pago de todas las comisiones y honorarios pagaderas a los corredores de bienes raíces acordadas por nuestra Empresa de Servicios de Representación en nuestra representación. La comisión a ser pagada a nuestra Empresa de Servicios de Representación no podrá ser aumentada durante la vigencia inicial de diez años del Contrato de Servicios de Representación sin la aprobación de nuestro Comité Técnico incluyendo el voto favorable de la mayoría de los miembros independientes de nuestro Comité Técnico, previa recomendación del Comité de Auditoría el cual deberá de solicitar la opinión de un experto independiente. En caso de que se apruebe la recomendación de aumentar la comisión a ser pagada a nuestra Empresa de Servicios de Representación, el Comité Técnico instruirá al Representante Común para que convoque a una Asamblea de Tenedores a fin de que el aumento en la comisión a ser pagada a nuestra Empresa de Servicios de Representación sea aprobada con el voto afirmativo de la mayoría de la Asamblea de Tenedores, excluyendo el voto de cualquier tenedor de CBFIs que directa o indirectamente sea socio de nuestra Empresa de Servicios de Representación. Los requisitos para el aumento de la comisión a ser pagada a nuestra Empresa de Servicios de representación que se mencionan anteriormente, únicamente serán aplicables durante la vigencia inicial de diez años del Contrato de Servicios de Representación.

Contrato de Administración

Celebramos el Contrato de Servicios de Administración y Operación con fecha 3 de octubre de 2013 y celebramos un Primer Convenio Modificatorio al mismo de fecha 10 de abril de 2015 y un Segundo Convenio Modificatorio al Contrato de Administración con efectos al 1 de abril de 2019, Asimismo, con fecha 3 de octubre de 2023, el Contrato de Asesoría en Planeación, el Contrato de Administración y el Contrato de Servicios de Representación cumplieron su plazo de vigencia inicial de 10 años y fueron renovados de forma automática por un periodo adicional de 10 años. Nuestro Administrador recibe una contraprestación fija por sus servicios pagadera mensualmente. Nuestro Administrador recibió una contraprestación por sus servicios, $ 104,724.40 (Ciento cuatro mil setecientos veinticuatro pesos 40/100 M.N.) de forma mensual. También reembolsamos todos los gastos netos erogados por nuestro Administrador. Esperamos que el ingreso excedente generado por nuestro Administrador sea distribuido periódicamente a nosotros, como único propietario de nuestro Administrador.

Administradora Fibra Danhos, S.C.

Nuestro Administrador, es una sociedad civil mexicana constituida el 23 de julio de 2013, cuyo objeto principal es la prestación de servicios de asesoría técnica, legal, administrativa y contable, entre otros. El Fideicomiso Fibra Danhos es el beneficiario único de las partes sociales del Administrador.

Metodología del Cálculo: Conforme a los términos de nuestro Contrato de Administración, reembolsaremos todos los gastos netos erogados por nuestro Administrador. Asimismo, nuestro Administrador recibirá una contraprestación fija por sus servicios pagadera mensualmente, equivalente a $104,724.40 (Ciento cuatro mil setecientos veinticuatro pesos 40/100 M.N.), establecida únicamente para cumplir con las formalidades de ley. El ingreso excedente generado por nuestro Administrador será distribuido periódicamente a nosotros, como único propietario de nuestro Administrador.

DSD2, S.C.

Metodología del Cálculo: De acuerdo con los términos del Contrato de Servicios de Representación, la Empresa de Servicios de Representación tiene derecho a recibir una comisión mensual equivalente al 2.0% (dos punto cero por ciento) del total de los ingresos facturados sobre los Bienes Inmuebles, efectivamente depositados en la cuenta del Fideicomiso que corresponda en el mes inmediato anterior, más el IVA correspondiente. Nosotros seremos responsables del pago de todas las comisiones y honorarios pagaderas a los corredores de bienes raíces acordadas por nuestra Empresa de Servicios de Representación en nuestra representación. La comisión a ser pagada a nuestra Empresa de Servicios de Representación no podrá ser aumentada durante la vigencia inicial de diez años del Contrato de Servicios de Representación sin la aprobación de nuestro Comité Técnico incluyendo el voto favorable de la mayoría de los miembros independientes de nuestro Comité Técnico, previa recomendación del Comité de Auditoría el cual deberá de solicitar la opinión de un experto independiente. En caso de que se apruebe la recomendación de aumentar la comisión a ser pagada a nuestra Empresa de Servicios de Representación, el Comité Técnico instruirá al Representante Común para que convoque a una Asamblea de Tenedores a fin de que el aumento en la comisión a ser pagada a nuestra Empresa de Servicios de Representación sea aprobada con el voto afirmativo de la mayoría de la Asamblea de Tenedores, excluyendo el voto de cualquier tenedor de CBFIs que directa o indirectamente sea socio de nuestra Empresa de Servicios de Representación. Los requisitos para el aumento de la comisión a ser pagada a nuestra Empresa de Servicios de representación que se mencionan anteriormente, únicamente serán aplicables durante la vigencia inicial de diez años del Contrato de Servicios de Representación.

Auditores Externos

A la fecha del presente Reporte Trimestral no se han llevado a cabo cambios en nuestros Auditores Externos. Nuestros Auditores Externos son Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited

No hemos recibido opinión de ningún experto independiente adicional.

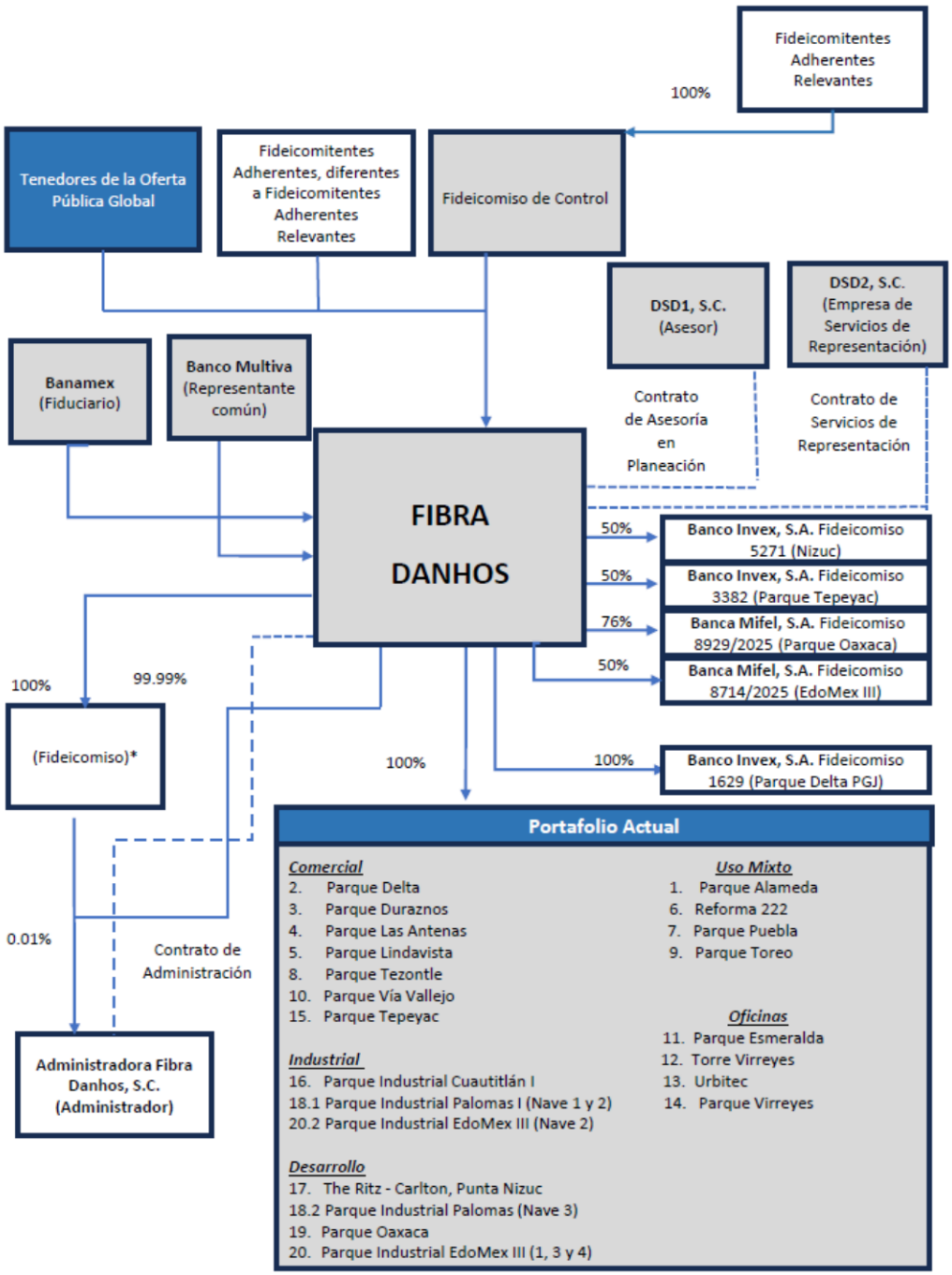
Otros terceros obligados con el fideicomiso o los Tenedores

A la fecha del presente Reporte Trimestral no existen terceros obligados con Fibra Danhos, tales como avales o garantes, entre otros

Mercado de capitales

Estructura del Fideicomiso y principales Tenedores

El siguiente diagrama refleja nuestra estructura a la fecha del presente Reporte Trimestral



Información Bursátil

Clave de Pizarra: DANHOS13	3T26	2T26	1T26	4T25	3T25
Precio de cierre (alto)	29.95	28.95	28.72	30.52	30.07
Precio de cierre (bajo)	27.84	26.98	25.09	27.41	24.03
Precio de cierre (promedio)	28.79	27.84	27.19	28.64	25.86
Precio de cierre (último día)	27.94	28.71	28.48	28.06	28.20
Volumen promedio diario (CBFIs)	497,317	332,386	1,450,213	281,664	923,575
CBFIs emitidos	1,642,383,510	1,642,383,510	1,642,383,510	1,642,383,510	1,642,383,510
CBFIs en circulación	1,623,607,024	1,618,795,557	1,613,874,699	1,608,825,422	1,604,073,701
CBFIs con derechos económicos	1.623.607.024	1,618,795,557	1,613,874,699	1,608,825,422	1,604,073,701
Capitalización de mercado (millones de pesos)	45,363.58	46,475.62	45,963.15	45,143.64	45,234.88

Factores de Riesgo

A continuación, se señalan los cambios relevantes en nuestros Factores de Riesgo contenidos en el Prospecto, salvo por dichos cambios, los Factores de Riesgo contenidos en el Prospecto no se actualizan por medio del presente Reporte, y deben ser considerados como vigentes. Asimismo, se señalan ciertos Factores de Riesgo en cumplimiento del Anexo N Bis 2 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, y de otras disposiciones aplicables.

Riesgos relacionados con acontecimientos recientes

Las condiciones económicas adversas en México pueden afectar negativamente nuestra situación financiera y resultados de operación.

En el pasado, la economía mexicana ha experimentado devaluaciones del peso, importantes incrementos de inflación y tasas de interés domésticas, así como inestabilidad en otros indicadores económicos, por lo que no puede haber ninguna garantía acerca de la estabilidad de la economía. De llegarse a presentar los eventos antes descritos, el desempeño financiero del Fibra Danhos podría verse afectado.

Los resultados de nuestras operaciones dependen de las condiciones económicas en México, caracterizadas por tipos de cambio inestables, alto nivel de inflación, altas tasas de interés, contracción económica, reducción de flujo de capital internacional, reducción de liquidez en el sector bancario, altas tasas de desempleo y reducción de confianza por parte del inversionista, entre otras. En consecuencia, nuestros negocios, situación financiera y resultados de operación pueden resultar afectados por las condiciones generales de la economía local, inestabilidad de precios, inflación, tasas de interés, normas, impuestos, inestabilidad social y otros acontecimientos políticos, sociales y económicos en el país, sobre los cuales no tenemos ningún control.

Alzas en las tasas de interés en México pueden afectar adversamente nuestros negocios.

Alzas en las tasas de interés pueden causar incertidumbre en los mercados y, en dado caso, la rentabilidad de los CBFIs podría verse afectada de manera adversa o bien podría no haber distribuciones en lo absoluto. Además, si incurrimos en endeudamiento denominado en Pesos o dólares en el futuro a una tasa de interés más elevada, el desempeño financiero de los mismos podría verse afectado.

La tasa de inflación en México, junto con las medidas gubernamentales para frenar la inflación, podría tener un efecto adverso en nosotros.

La tasa de inflación actual en México es más alta que las tasas de inflación anuales de la mayoría de sus socios comerciales. Las altas tasas de inflación pueden afectar adversamente el negocio, posición financiera y resultados de operaciones del Fideicomiso. Si México experimenta tasas de inflación altas en el futuro, o la tendencia al alza en la inflación continua podríamos no ser capaces de ajustar las tarifas de arrendamiento u otras contraprestaciones que el Fideicomiso tengan derecho a cobrar en el curso ordinario de su negocio para compensar los efectos negativos de la inflación.

Altos niveles de inflación como los que se han observado recientemente podrían afectar de manera adversa las operaciones y desempeño financiero del Fideicomiso. Un incremento sustancial en las tasas de inflación podría afectar adversamente las condiciones macroeconómicas y resultar en una reducción en el tráfico de los CBFIs y por ende una disminución en el valor de estos.

La política comercial y arancelaria de los Estados Unidos de América podría afectar indirectamente nuestras operaciones, los costos de desarrollo de nuestros inmuebles y la demanda de espacio rentable en nuestro Portafolio.

El gobierno de los Estados Unidos de América ha implementado y continúa implementando diversas medidas arancelarias y restricciones comerciales que afectan el comercio bilateral con México, incluyendo aranceles sobre importaciones de acero, aluminio, automóviles y otros productos, así como aranceles generales aplicables a un amplio rango de bienes importados. Estas medidas han sido impuestas bajo distintos instrumentos legales y su alcance, vigencia y magnitud han sido objeto de frecuentes modificaciones, resoluciones judiciales y nuevos anuncios por parte de la administración estadounidense, generando un entorno de significativa incertidumbre comercial. No existe certeza de que dichas medidas sean reducidas, eliminadas o de que no se impongan aranceles adicionales o más altos en el futuro.

Estas medidas arancelarias pueden afectar al Fideicomiso de manera indirecta a través de, entre otros, los siguientes mecanismos: **(i)** el incremento en el costo de materiales de construcción, que podría encarecer nuestros proyectos de desarrollo y

redesarrollo, haciendo que las inversiones sean menos redituables de lo estimado; **(ii)** la desaceleración de la actividad económica, manufacturera y exportadora en México derivada de las tensiones comerciales, lo cual podría reducir la demanda de espacios industriales, comerciales y de oficinas por parte de empresas vinculadas a cadenas de suministro regionales; **(iii)** la incertidumbre general en materia comercial, que puede inhibir decisiones de inversión y expansión de arrendatarios actuales y potenciales; y **(iv)** los efectos adversos sobre el consumo privado, la confianza del consumidor y el tráfico en centros comerciales, que podrían reducir tanto nuestros ingresos por renta variable como los ingresos por estacionamiento, publicidad y otras fuentes de ingresos distintas a las rentas.

El grado de impacto de estas medidas sobre nuestras operaciones dependerá de su duración y evolución, de la posibilidad de que sean ampliadas o sustituidas por medidas más altas, y de la capacidad de la economía mexicana para mitigar sus efectos. No podemos garantizar que estas medidas arancelarias, o la incertidumbre generada por ellas, no tendrán un efecto adverso significativo en nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones, el precio de cotización de nuestros CBFIs y nuestra capacidad de efectuar distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs.

La desaceleración prolongada de la economía mexicana y el debilitamiento del consumo privado podrían afectar adversamente los ingresos de nuestros inmuebles y la capacidad de pago de nuestros arrendatarios.

La economía mexicana ha experimentado un periodo prolongado de desaceleración, con tasas de crecimiento del Producto Interno Bruto significativamente menores a las observadas en años anteriores. De manera particular, el consumo privado ha mostrado señales de debilitamiento. Las estimaciones de los principales organismos internacionales e instituciones financieras para el crecimiento económico en los próximos años contemplan una recuperación moderada, sujeta a múltiples factores de incertidumbre, incluyendo las tensiones comerciales con los Estados Unidos de América, el resultado de la revisión del T-MEC y las condiciones del entorno global.

Un número significativo de nuestros inmuebles son centros comerciales y proyectos de uso mixto con componente comercial, cuyos ingresos están directamente vinculados al tráfico de visitantes, al nivel de ventas de nuestros arrendatarios y a la disposición del consumidor a realizar gastos discrecionales.

Un entorno de bajo crecimiento económico sostenido podría **(i)** debilitar las ventas y la condición financiera de nuestros arrendatarios, incrementando el riesgo de incumplimiento de sus obligaciones bajo los arrendamientos o de no renovación de los mismos; **(ii)** reducir nuestros ingresos por renta variable; y **(iii)** dificultar nuestra capacidad para mantener o incrementar las tarifas de arrendamiento al momento de renovar o celebrar nuevos contratos de arrendamiento. Lo anterior podría tener un efecto adverso en nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones, el precio de cotización de nuestros CBFIs y nuestra capacidad de efectuar distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs

Los conflictos armados internacionales, incluyendo la escalada bélica en Medio Oriente, afectar adversamente las condiciones macroeconómicas en México, nuestros costos de operación y desarrollo, y el desempeño de nuestro portafolio.

A la fecha existen conflictos armados activos que han generado disrupciones al suministro global de energía, incrementos en los precios internacionales de petróleo y gas natural, volatilidad en los mercados financieros y un aumento generalizado en la incertidumbre económica a nivel mundial. No existe certeza sobre la duración, intensidad o alcance de estos conflictos, ni sobre la posibilidad de que se intensifiquen.

Estos conflictos pueden afectar al Fideicomiso mediante **(i)** el encarecimiento de los energéticos, lo cual podría incrementar nuestros costos de operación y los de nuestros arrendatarios, así como los costos vinculados a nuestros proyectos de desarrollo y redesarrollo; **(ii)** presiones inflacionarias adicionales que podrían revertir la tendencia de disminución de las tasas de interés y encarecer el financiamiento disponible para el Fideicomiso; **(iii)** una desaceleración adicional de la economía mexicana que debilite el consumo privado y afecte la capacidad de pago de nuestros arrendatarios; y **(iv)** volatilidad en los mercados financieros que afecte la cotización de nuestros CBFIs y las condiciones de acceso al financiamiento. No podemos garantizar que estos conflictos no tendrán un efecto adverso significativo en nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones, el precio de cotización de nuestros CBFIs y nuestra capacidad de efectuar distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs

Riesgos relacionados con la asunción de pasivos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso

Podemos incurrir en deuda, incluyendo deuda garantizada, en un futuro. Incurrir en deuda podría someternos a ciertos riesgos, y podría tener implicaciones en los derechos de los tenedores de nuestros CBFIs, entre otros los riesgos e implicaciones siguientes:

- Podemos estar obligados a destinar una parte sustancial de nuestro flujo de efectivo operativo al pago de nuestra deuda, reduciendo así el efectivo disponible para efectuar distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs, los fondos disponibles para operaciones y gastos de capital, oportunidades de negocios futuras u otros fines;

- los términos de cualquier refinanciamiento que busquemos pueden no ser tan favorables como los términos de la deuda que está siendo refinanciada; y

- los términos de nuestra deuda pueden limitar nuestra capacidad para hacer distribuciones a Tenedores de nuestros CBFIs y afectar adversamente el precio de mercado de los mismos.

En cumplimiento del artículo 7, fracción VII, numeral 5 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, y cualquier otra disposición aplicable, estamos obligados a mantener un índice de cobertura de servicio de la deuda mayor o igual a 1.0; en caso de que dicho índice sea menor a 1.0 no podremos asumir pasivos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso adicionales, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento de nuestro endeudamiento, debidamente fundamentado por nuestro Comité Técnico; el resultado de dicho refinanciamiento no podrá disminuir el índice de cobertura de servicio de la deuda registrado antes de dicho operación de refinanciamiento. En caso de que (i) asumamos pasivos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso por una cantidad mayor al 50% (cincuenta por ciento) del valor contable de los activos del Fideicomiso, medido al cierre del último trimestre reportado; o (ii) nuestro índice de cobertura de servicio de la deuda sea menor a 1.0, de conformidad con la Circular Única y con el Contrato de Fideicomiso Fibra Danhos, el Administrador deberá presentar a la Asamblea de Tenedores un informe de tal situación, así como un plan correctivo estableciendo forma, término y, en su caso, plazo para cumplir con los límites antes señalados. El incumplimiento a dicho plan correctivo, podría traer como consecuencia, entre otras cosas, que:

- Podría quedar limitada nuestra capacidad para hacer distribuciones a titulares de nuestros CBFIs y afectar adversamente el precio de mercado de los mismos;

- Podamos estar obligados a destinar una parte sustancial de nuestro flujo de efectivo operativo al pago de nuestra deuda, reduciendo así el efectivo disponible para efectuar distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs, los fondos disponibles para operaciones y gastos de capital, oportunidades de negocios futuras u otros fines; y

- Nuestro apalancamiento pueda aumentar nuestra vulnerabilidad frente a condiciones económicas y de la industria adversa.

Información que se actualiza por medio de este Reporte, relacionada con los Factores de Riesgo contenidos en el Prospecto:

Riesgos relacionados con nuestros inmuebles y operaciones

Dependemos de nuestros arrendatarios de manera sustancial por la totalidad de nuestros ingresos y nuestro negocio se vería adversamente afectado si un número significativo de nuestros arrendatarios o cualquiera de nuestros arrendatarios principales fuera incapaz de cumplir con sus obligaciones bajo los arrendamientos.

Una parte sustancial de nuestros ingresos se derivan de los ingresos provenientes de los arrendamientos de propiedad comercial. Como resultado, nuestro desempeño depende de nuestra capacidad para cobrar las rentas de nuestros arrendatarios y de la capacidad de nuestros arrendatarios para realizar los pagos de las rentas. Nuestros ingresos y recursos disponibles para distribuciones podrían verse negativamente afectados si un número significativo de nuestros arrendatarios o nuestros arrendatarios principales, se retrasaren en los anticipos derivados de los arrendamientos, declinaran ejercer las prórrogas o renovaciones de los arrendamientos a la fecha de expiración de los mismos, incumplieran con el pago de las rentas cuando sean pagaderas, cerrar en sus negocios o se declararen en quiebra. Cualquiera de estas acciones podría resultar en la terminación de los arrendamientos de los arrendatarios y la pérdida de ingresos como resultado de los arrendamientos que hayan sido dados por terminado. Adicionalmente, si cualquier arrendatario incumpliera sus obligaciones bajo el arrendamiento, podríamos experimentar retrasos en la ejecución de nuestros derechos como arrendadores y podríamos incurrir en gastos sustanciales, incluyendo gastos de litigio y otros gastos relacionados con la protección de nuestra inversión y para poder arrendar nuevamente nuestra propiedad.

Al 30 de septiembre de 2026, los diez arrendatarios más importantes en términos de Renta Fija representaron alrededor del 24.4% de nuestra Renta Fija y aproximadamente el 40.7% del ARB de nuestro Portafolio en Operación Actual. Ningún arrendatario individualmente representó más del 4.7% de la Renta Fija o más del 6.8% del ARB atribuible a nuestro Portafolio en Operación Actual. Nuestro arrendatario más significativo al 30 de septiembre de 2026,era un grupo con operaciones en tiendas departamentales, tiendas especializadas y moda que ocupaba aproximadamente el 6.8% (seis punto ocho por ciento) de la ARB y representaba aproximadamente el 3.3% (tres punto tres por ciento) de las rentas base atribuibles a nuestro Portafolio en Operación Actual. En caso de que este arrendatario, o cualquiera de nuestros otros arrendatarios significativos experimentara una desaceleración en su negocio, su condición financiera podría verse debilitada, lo que podría resultar en la incapacidad para llevar a cabo el pago puntual de las rentas o en un incumplimiento bajo los arrendamientos, lo cual podría afectar adversamente nuestra condición financiera y nuestros resultados de operación, el precio de intercambio de nuestros CBFIs y nuestra capacidad para llevar a cabo distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs.

Nuestros inmuebles se encuentran concentrados en los segmentos comerciales, de oficinas e industrial en México y nuestro negocio podría verse adversamente afectado por una desaceleración económica en cualquiera de esos sectores o en cualquier segmento en el cual participemos.

Nuestro Portafolio Actual en Operación se compone de dieciocho inmuebles, incluyendo siete centros comerciales, cuatro edificios de oficinas, cuatro proyectos de usos mixtos y tres naves industriales. Nuestros centros comerciales, edificios de oficinas, inmuebles de uso mixto y naves industriales representan aproximadamente 50.5% (cincuenta punto cinco por ciento), 14.1% (catorce punto uno por ciento), 26.8% (veintiséis punto ocho por ciento) y 8.6% (ocho punto seis por ciento), respectivamente, de nuestro Ingreso Neto Operativo del 3T26. Adicionalmente, un número significativo de nuestros arrendatarios comerciales se encuentran en el segmento de moda y calzado. Esta concentración puede exponernos al riesgo de desaceleraciones económicas en los sectores comerciales y de oficinas, y en el segmento de venta de ropa de una manera mayor que si nuestros inmuebles estuvieren más diversificados en otros sectores de la industria inmobiliaria o segmentos de la economía.

La contraprestación que pagamos por los derechos relacionados con los inmuebles que nos fueron aportados a través de las Operaciones Iniciales se negoció entre partes relacionadas y pudo haber superado el valor justo de mercado total de dichos derechos.

Conforme a Convenios de Adhesión por separado, los propietarios de los 11 inmuebles en nuestro Portafolio Inicial (incluyendo ciertos miembros de nuestro Comité Técnico y funcionarios de nuestro Asesor, nuestra Empresa de Servicios de Representación y nuestro Administrador) nos aportaron sus participaciones en dichos inmuebles. A cambio de estos inmuebles, emitimos 1,103,256,882 (mil ciento tres millones doscientos cincuenta y seis mil ochocientos ochenta y dos) CBFIs a los propietarios, de los cuales 943,436,603 (novecientos cuarenta y tres millones cuatrocientos treinta y seis mil seiscientos tres) CBFIs fueron entregados simultáneamente a la Oferta Global y el remanente ha sido liberado y ha sido entregado, lo anterior, debido al cumplimiento de ciertas obligaciones por parte de los Fideicomitentes Adherentes. El número de CBFIs que emitimos a cambio de nuestro Portafolio Inicial fue determinada antes de la fecha de la Oferta Global por los propietarios actuales de los inmuebles y los miembros de nuestro Comité Técnico en ese momento, con base en un análisis de flujo de efectivo, un análisis de tasa de capitalización, un avalúo por un tercero independiente y un análisis de operaciones de mercado comparables recientes. Los valores atribuidos a los inmuebles no necesariamente tienen una relación con el valor en libros del inmueble en cuestión.

Debido al mecanismo de ajuste incluido en los Convenios de Aportación de Toreo Parque Central y Torre Virreyes, respectivamente, a la presente fecha se cancelaron 7,269,854 en virtud del ajuste a la baja derivado del cálculo de la contraprestación por Toreo Parque Central y se emitieron los 16,412,966 CBFIs adicionales en virtud del ajuste a la alta derivado del cálculo de la contraprestación, mismos que adquirieron derechos económicos de manera escalonada 3,282,586 en el tercer trimestre de 2019 y del cuarto trimestre del 2019 al tercero de 2020 se liberaron 3,282,595 por trimestre .

El precio inicial de la Oferta Global fue determinado con base en negociaciones entre los Intermediarios Colocadores y nosotros. Adicionalmente a las condiciones del mercado prevalecientes, los factores que consideramos para la determinación del precio inicial de la oferta fueron: los múltiplos de valuación de terceros que nosotros, y los Intermediarios Colocadores consideran son comparables con nosotros; nuestra información financiera; la historia y la perspectiva futura de la industria en la cual operamos; una evaluación de nuestra administración y sus operaciones actuales; las perspectivas y la periodicidad de nuestros ingresos futuros y el estado actual de nuestro desarrollo. El precio de oferta inicial de nuestros CBFIs no necesariamente tiene relación alguna con el valor en libros de nuestros activos o de los activos que se adquirieron en las Operaciones Iniciales, nuestra situación financiera o cualesquier otros criterios de valor establecidos, por lo que pueden no ser indicativos del precio de mercado para nuestros CBFIs. El precio que pagamos y la contraprestación recibida por los propietarios, incluyendo a algunos miembros de nuestro Comité Técnico y funcionarios de nuestro Asesor, nuestra Empresa de Servicios de Representación y nuestro Administrador por la aportación de nuestro Portafolio Inicial pudo haber excedido el valor del mercado de estos activos.

Si somos incapaces para renovar nuestros arrendamientos o rentar nuestros espacios vacantes o si somos incapaces de rentar nuestros inmuebles a la misma o superior tarifa, nuestros ingresos provenientes de las rentas podrían verse adversamente afectados.

Los inmuebles en nuestro Portafolio reportaron una ocupación de aproximadamente 86.2% (ochenta y seis punto dos por ciento) propiedades totales, en términos del ARB al 30 de septiembre de 2026. El 8.7% (ocho punto siete por ciento) y 20.1% (veinte punto uno por ciento) aproximadamente del área rentable ocupada de nuestros inmuebles comerciales está programada para expirar en 2026 y 2027, respectivamente. No podemos garantizar que nuestros arrendamientos serán renovados o que nuestros inmuebles serán rentados nuevamente a tarifas iguales o superiores a las tarifas existentes o que rebajas sustanciales en las rentas, mejoras a los arrendatarios, derechos anticipados de terminación u opciones de renovación favorables a los arrendatarios no serán ofrecidas para atraer nuevos arrendatarios o mantener a los existentes. No hay garantía de que podamos rentar los espacios no ocupados o no desarrollados en términos favorables o, de cualquier manera. Adicionalmente, podríamos adquirir inmuebles en desarrollo adicionales y podríamos adquirir predios no desarrollados en un futuro como parte de nuestra estrategia de crecimiento. En tanto nuestros inmuebles o porciones de nuestros inmuebles permanezcan vacantes por periodos extendidos, podemos obtener o no obtener ingreso alguno de dichos inmuebles, resultando en menos efectivo disponible a ser distribuido a los Tenedores de nuestros CBFIs. Más aún, el valor de reventa de dichos inmuebles podría

disminuir pues el valor de mercado de una propiedad en particular depende principalmente del valor de los arrendamientos de dicha propiedad. Consulte la sección "*Riesgos Relacionados con el Desarrollo Inmobiliario y nuestro Portafolio en Desarrollo Actual – Los Inmuebles de nuestro Portafolio en Desarrollo Actual pueden no completarse dentro del tiempo anticipado o por completo*."

En el curso normal de nuestro negocio, estamos sujetos ocasionalmente a litigios.

En el curso normal de nuestro negocio podemos estar sujetos ocasionalmente a litigios

También podemos estar expuestos a litigios derivados de las actividades de los arrendatarios o sus clientes. El resultado de dichos procesos puede afectarnos adversamente y pueden continuar sin resolución durante largos períodos de tiempo. Cualquier litigio puede ocupar considerablemente la atención y tiempo de nuestro Administrador y nuestro Asesor y dicho tiempo y dedicación a los litigios, pueden ser, a veces, desproporcionados en relación con los montos que se encuentran en riesgo en el litigio. La adquisición, tenencia y enajenación de bienes inmuebles nos expone a ciertos riesgos de litigio que podrían resultar en pérdidas, algunas de las cuales pueden ser materiales. Un litigio puede ser iniciado respecto de algún inmueble que hemos adquirido derivado de las actividades que ocurrieron antes de la adquisición de dicho inmueble. El inicio de cualquier litigio, o un resultado adverso en cualquier procedimiento que pueda estar pendiente de tiempo en tiempo, podrían afectar adversamente nuestra posición financiera y resultados de operación, el precio de cotización de nuestros CBFIs y nuestra capacidad de hacer distribuciones a los Tenedores de CBFIs.

Dependeremos de fuentes externas de capital para financiarnos, y si enfrentamos dificultades para obtener capital, es posible que no seamos capaces de realizar adquisiciones futuras necesarias para hacer crecer nuestro negocio, realizar proyectos de desarrollo o redesarrollo, o cumplir otras obligaciones próximas a vencer.

Para efectos de calificar como una Fibra conforme a los artículos 187 y 188 de la LISR, esperamos distribuir cada año a los Tenedores de nuestros CBFIs cuando menos el 95% (noventa y cinco por ciento) de nuestro Resultado Fiscal. Debido a este requisito de distribución, podríamos no ser capaces de cubrir, con el efectivo retenido de las operaciones, todas nuestras necesidades de capital futuras, incluyendo el capital necesario para realizar inversiones, terminar proyectos de desarrollo o redesarrollo, llevar a cabo adquisiciones o cumplir o refinanciar obligaciones próximas a vencer.

Tomando esto en cuenta, pretendemos apoyarnos en fuentes externas de capital, incluyendo financiamiento de deuda y capital, para financiar necesidades futuras de capital. La disponibilidad de financiamiento es limitada en México y las tasas de interés y términos y condiciones generales de financiamiento con frecuencia son menos competitivas que las que se ofrecen en países como los Estados Unidos. Además, la reciente desaceleración económica global ha dado lugar a un entorno de capitales caracterizado por disponibilidad limitada de capital, aumento de costos y volatilidad significativa. Si no podemos obtener el capital necesario en condiciones satisfactorias o no logramos obtenerlo del todo, podríamos ser incapaces de realizar las inversiones necesarias para desarrollar nuestro negocio, terminar proyectos de desarrollo, llevar a cabo adquisiciones o cumplir con nuestras obligaciones y compromisos a su vencimiento. Nuestro acceso al capital dependerá de una serie de factores sobre los cuales tenemos muy poco o nada de control, incluyendo las condiciones de mercado generales, la percepción del mercado de nuestros ingresos actuales y potenciales en un futuro, y de las Distribuciones de Efectivo y precio de mercado de nuestros CBFIs. Podríamos no estar en condiciones de aprovechar atractivas oportunidades de inversión para el crecimiento si somos incapaces de tener acceso a los mercados de capital oportunamente en términos favorables.

Podemos adquirir inmuebles afectados por gravámenes, como una hipoteca u otras formas de deuda, y podríamos adquirir nuevas deudas o refinanciar deudas existentes al adquirir estos inmuebles.

Conforme a nuestro Contrato de Fideicomiso, podemos adquirir inmuebles y derechos gravados, lo cual limita nuestra capacidad de efectuar Distribuciones de Efectivo. También podemos adquirir dichos inmuebles con la intención de pagar la deuda de dichos inmuebles, incurrir en nuevos créditos o refinanciar deuda relacionada con dichos inmuebles. Podríamos no contar con los recursos necesarios para cumplir las obligaciones de dicha deuda y ser incapaces de pagar la deuda relacionada con dichos inmuebles y derechos, lo cual puede resultar en un efecto adverso importante para nosotros.

Nuestros convenios financieros futuros probablemente contendrán disposiciones restrictivas con respecto a nuestras operaciones, lo que podría afectar nuestras políticas de distribución y operación, así como nuestra capacidad para obtener financiamiento adicional.

Los activos que constituyen nuestro Portafolio Actual pueden estar sujetos a obligaciones desconocidas o contingentes que podrían afectar su valor y rentabilidad.

Como parte de nuestra operación cotidiana, podríamos asumir obligaciones existentes en relación con nuestro Portafolio Actual, algunas de las cuales podrían ser desconocidas o no cuantificables o contingentes. Las obligaciones desconocidas podrían incluir responsabilidades por limpieza o corrección de condiciones ambientales no reveladas, reclamaciones de arrendatarios, vendedores o terceros, antes de la aportación al Fideicomiso correspondiente, obligaciones fiscales, asuntos laborales y obligaciones acumuladas, pero no pagadas ya sea que se hayan incurrido en el curso ordinario de los negocios o de otra manera. Si la magnitud de estas obligaciones desconocidas es importante, ya sea individualmente o en conjunto, podrían afectar adversamente nuestros negocios, situación financiera,

resultados de operaciones y flujo de efectivo, el precio de nuestros CBFIs y nuestra capacidad de efectuar distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs.

Somos copropietarios de ciertos locales comerciales y de lugares de estacionamiento dentro de nuestro Portafolio en Operación Actual con un tercero no relacionado y podemos, en el futuro, celebrar convenios de copropiedad o coinversiones en relación a inmuebles que podríamos adquirir y/o desarrollar, y actualmente dichos convenios limitan y podrían limitar aún más en un futuro nuestra capacidad de gravar, arrendar o vender dichos inmuebles.

En un futuro podemos adquirir o desarrollar otros inmuebles a través de co-inversiones, en donde participaremos en co-inversión con terceros no relacionados en el desarrollo de un inmueble, o que ya se encuentren en copropiedad, y dichos inmuebles y futuras adquisiciones limitan o podrían limitar nuestra capacidad de gravar, arrendar o vender dichos inmuebles. Particularmente, conforme al Código Civil de la Ciudad de México, los copropietarios podrían, bajo ciertas circunstancias, estar facultados para ejercer el derecho de preferencia con respecto a la transferencia de nuestros derechos de copropiedad y no podemos garantizar que en el futuro dicho derecho no será ejercido. Adicionalmente, los convenios que podemos celebrar sobre copropiedades futuras pueden debilitar nuestra autoridad para tomar decisiones, incluyendo nuestra capacidad de liquidar cualquiera de nuestros activos, lo que pudiera afectar negativamente la disposición de efectivo para distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs. La copropiedad puede además debilitar nuestra capacidad de tomar otras acciones que de otra manera estarían dentro de los mejores intereses de los Tenedores de nuestros CBFIs, incluyendo llevar a cabo inversiones de capital, negociando contratos de arrendamiento y buscando oportunidades de expansión y, por lo tanto, puede tener un efecto material adverso en los resultados de operación de nuestro negocio, situación financiera o prospectos o afectar adversamente el precio de mercado de nuestros CBFIs.

Las inversiones conjuntas con terceros que podremos realizar podrían resultar afectadas adversamente por nuestra falta de autoridad para tomar decisiones independientes, por nuestra confianza en la situación financiera de nuestros socios y por disputas entre nosotros y nuestros socios.

Podremos invertir en inmuebles conjuntamente con terceros a través de asociaciones, co-inversiones o de otras figuras, adquirir una participación no mayoritaria en o compartir responsabilidad en la administración de los asuntos de un inmueble, asociación, co-inversión u otra persona moral.

En dichos supuestos podríamos no estar en condiciones de ejercer el control para tomar decisiones respecto del inmueble, asociación, co-inversión u otra persona moral. Las inversiones a través de asociaciones, co-inversiones, u otras personas morales, en ciertas circunstancias, pueden implicar riesgos que no existirían si no hubiese un tercero involucrado, incluyendo la posibilidad de que nuestros socios puedan entrar en quiebra, no puedan financiar su parte de las aportaciones de capital necesarias, tomen malas decisiones de negocios o bloqueen o demoren las decisiones necesarias. Los socios pueden tener intereses o metas económicas o de negocios que sean incompatibles con nuestros intereses o metas de negocios, y podrían estar en condiciones de tomar acciones en contra de nuestros objetivos o políticas. Estas inversiones también podrían tener el riesgo potencial de llegar a puntos muertos en las decisiones, por ejemplo, de una enajenación, porque ni nosotros ni nuestros socios tendríamos el control total sobre la asociación, co-inversión o copropiedad. Las disputas entre nosotros y nuestros socios podrían dar lugar a un arbitraje o litigio que aumentaría nuestros gastos e impediría que los miembros de nuestro equipo directivo concentraran su esfuerzo y tiempo en nuestros negocios. En consecuencia, los actos de o las disputas con nuestros socios en la co-inversión podrían causar que las instalaciones propiedad de la co-inversión estuviesen sujetas a un riesgo adicional. Además, en determinadas circunstancias, podríamos ser responsables de los actos de nuestros socios en co-inversiones o copropiedades.

Una parte sustancial de nuestro ingreso es generado por fuentes de ingresos distintos a pagos de rentas realizados por nuestros arrendatarios.

Por el periodo concluido al 30 de septiembre de 2026, los Ingresos por Arrendamiento (Renta Fija, Renta Variable y Contraprestaciones Únicas) representaban un 73.6% (setenta y tres punto seis por ciento) de nuestros ingresos totales operativos. Una parte sustancial de nuestros ingresos es generada por fuentes de ingresos diferentes a pagos de rentas realizados por nuestros arrendatarios, tales como ingresos por publicidad y estacionamiento. Los ingresos generados por estas fuentes alternativas de ingresos pudiesen verse negativamente afectado por cambios en las preferencias y en el comportamiento del consumidor y regulaciones gubernamentales prohibiendo el cobro por el uso de estacionamientos, entre otros. Una disminución en dichos ingresos podría tener un efecto material adverso en nuestro negocio, resultados de operaciones, condición financiera o prospectos o afectar adversamente el precio de mercado de nuestros CBFIs.

Riesgos relacionados con el Desarrollo Inmobiliario y nuestro futuro Portafolio en Desarrollo

El retorno de la inversión de nuestro futuro Portafolio en Desarrollo Actual y de los inmuebles que podemos desarrollar en un futuro puede ser menor a lo anticipado.

Hemos identificado un área de oportunidad de desarrollos potenciales de los cuales podemos buscar aquéllos que mejor cumplan con nuestros Criterios de Elegibilidad y que puedan mejorar nuestro Portafolio Actual. Inmuebles que podemos desarrollar en un futuro, estarán sujetos, entre otros, a los siguientes riesgos:

- Podemos arrendar estos inmuebles a tarifas de renta inferiores a las tarifas proyectadas al momento en que decidamos llevar a cabo el desarrollo;
- Los gastos de operación pueden ser mayores a los proyectos en el momento del desarrollo, resultando en que nuestra inversión sea menos redituable de lo esperada;
- La ocupación y rentas de los inmuebles recientemente desarrollados puede variar dependiendo de una serie de factores, incluyendo las condiciones de mercado y económicas y puede resultar en que nuestra inversión sea menos redituable de lo esperada o no redituable; y
- Nuestros competidores pueden desarrollar o adquirir inmuebles que compitan con nuestros inmuebles.

Estos riesgos podrían tener un efecto material adverso en nuestro negocio, resultados de operaciones y flujos de efectivo, condición financiera y nuestra habilidad para hacer distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs.

Nuestras inversiones en desarrollos inmobiliarios pueden ser más costosas de lo anticipado y/o pueden ser afectadas por situaciones globales recientes, como conflictos bélicos.

A pesar de los choques externos originados por los conflictos bélicos, las cadenas de suministro globales y las variables económicas.

Nuestras actividades de desarrollo futuras podrían encontrarse expuestas a los siguientes, entre otros, riesgos:

- Podríamos vernos incapacitados para continuar con el desarrollo de inmuebles al no poder obtener financiamiento en términos favorables o para financiamientos en general;
- Podríamos incurrir en costos de construcción por un proyecto de desarrollo que excedan de nuestro estimado original debido a incrementos en las tasas de interés e incrementos en los materiales, costos laborales, de arrendamientos u otros que pudieran hacer que completar el proyecto sea menos rentable debido a nuestra incapacidad para trasladar a los arrendatarios presentes o futuros dichos costos incrementados;
- Podríamos vernos incapacitados para obtener o enfrentar retrasos en obtener usos de suelo, de construcción, de ocupación y otros permisos gubernamentales, autorizaciones y otras aprobaciones regulatorias que podrían resultar en incrementos en los costos o retrasos en el desarrollo de un proyecto y/o potencialmente causar que abandonemos el proyecto en su totalidad;
- Si las oportunidades de desarrollo no satisfacen nuestros Criterios de Elegibilidad, podríamos abandonar oportunidades de desarrollo después de iniciar la exploración de las mismas y como resultado podríamos perder depósitos o no recuperar gastos incurridos;
- Podríamos perder recursos y asignar tiempo de la administración en proyectos que no completemos;
- Podemos suspender proyectos de desarrollo después de que la construcción haya iniciado debido a cambio en las condiciones económicas u otros factores y esto podrá resultar en gastos de cancelación, pagos de gastos adicionales o incrementos en los costos en general si el proyecto de desarrollo es reiniciado;
- El costo y tiempo de terminación de la construcción (incluyendo riesgos no anticipados más allá de nuestro control como condiciones climáticas o laborales, escasez de materiales y excesos en la construcción) puede ser mayor del anticipado, reduciendo el rendimiento económico anticipado en el proyecto; y
- La capacidad para obtener un nivel aceptable de ocupación una vez terminado los inmuebles.

Estos riesgos pueden resultar en retrasos substanciales o gastos y, en algunas circunstancias, podrían impedir la conclusión del desarrollo o el redesarrollo de proyectos una vez iniciados, lo cual generaría en cualquier caso un efecto adverso en nuestro negocio, condición financiera, resultado de operaciones y flujo de efectivo, el precio de cotización de nuestros CBFIs y nuestra capacidad de realizar distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs.

Nuestros desarrollos inmobiliarios están ubicados en México y, por lo tanto, están sujetos a las disposiciones de la Ley Nacional de Extinción de Dominio

La Ley Nacional de Extinción de Dominio ("LNED") faculta al Ministerio Público competente para ejercer la acción de extinción de dominio respecto a todo tipo de activos relacionados con hechos que la LNED señala como delitos en materia de delincuencia organizada, secuestro, delitos en materia de hidrocarburos, petrolíferos y petroquímicos, delitos contra la salud, trata de personas, delitos por hechos de corrupción, encubrimiento, delitos cometidos por servidores públicos, robo de vehículos, recursos de procedencia ilícita y extorsión. Conforme a la LNED, se podrá ejercer la acción de extinción de dominio respecto de los bienes relacionados con la comisión de los delitos mencionados, incluso si los bienes son utilizados por un tercero que no sea el propietario del bien para cometer dichos delitos.

La LNED prevé la posibilidad de que se dicte sentencia firme en materia de extinción de dominio, aún en casos en que el juicio penal no haya concluido, si la autoridad determina que existen fundamentos sólidos y razonables que permitan inferir la existencia de bienes cuyo origen o destino se encuadre en los supuestos de la LNED. En esos casos si la persona afectada demuestra con posterioridad su inocencia y el bien ya se monetizó, el afectado únicamente podrá recuperar el producto de la monetización de dichos bienes.

La aplicación de la LNED puede resultar violatoria de derechos humanos y constitucionales como el derecho de propiedad y la presunción de inocencia. Existen recursos legales para impugnar la aplicación de la LNED. Para la defensa de nuestros derechos podría ser necesario incurrir en costos significativos con motivo de dichos litigios y/o perder la totalidad o parte de bienes sujetos a un procedimiento de extinción de dominio.

Riesgos relacionados a la relación con nuestro Administrador, nuestro Asesor y nuestra Empresa de Servicios de Representación

Dependemos de nuestro Administrador, nuestro Asesor y de nuestra Empresa de Servicios de Representación y su personal clave para tener éxito, y podemos no encontrar reemplazos adecuados si nuestros contratos con ellos quedan sin efectos, o nuestro personal clave renuncia o de otra manera deja de estar disponible para nosotros.

Nuestro Administrador será responsable por la administración diaria de nuestro negocio. Nuestra Empresa de Servicios de Representación llevará a cabo ciertos servicios de publicidad y de comercialización en nuestra representación, sujeto a nuestra vigilancia y supervisión. Nuestro Asesor nos asistirá en la formulación e implementación de nuestras estrategias de inversión y financieras. En este sentido, consideramos que nuestro éxito dependerá considerablemente en el esfuerzo, experiencia, diligencia, pericia y redes de contactos comerciales de los funcionarios y personal clave de nuestro Asesor, nuestra Empresa de Servicios de Representación y nuestro Administrador, incluyendo Salvador Daniel – Director General del Asesor; Blanca Canela – Directora Ejecutiva del Administrador; Jorge Gamboa – Director de Desarrollo de Negocios del Asesor y Administrador; José Benghira – Director de Construcción del Asesor; Fernando de Corcuera– Director de Operaciones del Administrador; Elena Orozco Orozco – Director Legal del Administrador y Jorge Humberto Serrano Esponda – Director de Finanzas del Administrador. Nuestra Empresa de Servicios de Representación desempeñará ciertos servicios de marketing y desarrollo de negocios en nuestro nombre. La renuncia de cualquiera de los funcionarios o personal clave de nuestro Administrador, nuestro Asesor o nuestra Empresa de Servicios de Representación podría tener un efecto adverso importante en nuestro desempeño. Asimismo, no podemos garantizar que nuestro Asesor y nuestra Empresa de Servicios de Representación continuarán siendo nuestro Asesor y nuestra Empresa de Servicios de Representación, o que continuaremos teniendo acceso a sus funcionarios y profesionistas. Si el Contrato de Asesoría y el Contrato de Servicios de Representación se dan por terminados y no se encuentran sustitutos adecuados, podríamos ser incapaces de ejecutar nuestro plan de negocios. Más aún, algunos de los miembros no independientes de nuestro Comité Técnico también son funcionarios de nuestro Asesor, nuestra Empresa de Servicios de Representación o de alguna de sus filiales y la mayoría de ellos tienen responsabilidades y compromisos adicionales a sus responsabilidades con nosotros.

Los sistemas de almacenamiento de información, operación y de seguridad del Administrador y/o del Fiduciario pueden estar expuestos tanto a ataques cibernéticos, como a diversas otras violaciones de seguridad.

Es posible que tanto el Administrador como el Fiduciario sean objeto de ataques cibernéticos y otras amenazas y violaciones de seguridad que pudieran llegar a comprometer y, en su caso, afectar materialmente los sistemas del Administrador y del Fiduciario, lo que podría comprometer la confidencialidad de la información que el Administrador y el Fiduciario tengan en su poder (propia o de terceros), la capacidad del Administrador para prestar sus servicios y del Fiduciario para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso durante periodos de tiempo prolongado, así como los sistemas de comunicación del Administrador y del Fiduciario. Adicionalmente, el uso y divulgación no autorizado de información confidencial y/o sensible pudiera llegar tener un efecto adverso en el negocio, reputación y rentabilidad del Administrador y del Fiduciario. Dichas situaciones pudieran llegar a generar un efecto adverso en el negocio del Administrador y del Fideicomiso, causando interrupciones significativas en los servicios u otras dificultades operativas, así como incrementos en nuestros costos o causar pérdidas.

Riesgos relacionados con México

La situación política en México e incertidumbre política en Estados Unidos.

No podemos predecir de manera acertada si los posibles cambios en la política gubernamental y económica podrían afectar de manera positiva o negativa las operaciones del Fideicomiso. Las posibles políticas de Donald Trump y otros factores externos podría generar volatilidad en la relación comercial entre México y Estados Unidos, afectando la inversión extranjera, los flujos de capital y la estabilidad del peso mexicano, lo que impactaría la percepción de riesgo sobre los activos en el país. Además, políticas más proteccionistas o cambios en tratados comerciales como el T-MEC podrían alterar la dinámica de sectores clave para el desarrollo inmobiliario, incluyendo la demanda de espacios industriales y comerciales. A nivel interno, los miembros de la nueva administración han promulgado y/o implementados cambios importantes en política pública y legislación a través de modificaciones, derogaciones y reformas estructurales, mientras que otros se encuentran en proceso de serlo, mismos que han tenido y podrán tener impacto en las operaciones del Fideicomiso. No existe certeza sobre cómo se llevará a cabo la nueva administración y cualquier medida adoptada por dicha nueva administración podría tener resultados inciertos e impactos negativos. Adicionalmente, otros eventos y cambios, así como cualquier inestabilidad política y económica que pudiese surgir en México, podrían tener un impacto en el desempeño futuro del Fideicomiso. El grado de dicho impacto no puede ser predicho de manera acertada. No existe garantía que la estabilidad relativa actual del ambiente político mexicano continuará en el futuro. No tenemos certeza de si los acontecimientos políticos en México tendrán un efecto significativo adverso en el desempeño financiero del Fideicomiso.

Podemos incurrir en pérdidas debido a los arrendamientos denominados en dólares.

Al 30 de septiembre de 2026, aproximadamente 93%% (noventa y tres por ciento) de nuestro ARB ocupada fue arrendada con contratos de arrendamiento en Pesos, representando aproximadamente 88.7% (ochenta y ocho punto siete por ciento) de nuestras rentas fijas. Aproximadamente 7% (siete por ciento) de nuestro ARB ocupado fue arrendado con contratos de arrendamiento en Dólares, representando aproximadamente 11.3% (once punto tres por ciento) de nuestras rentas fijas. Podemos no ser capaces de recibir pagos de cantidades debidas a nosotros por nuestros deudores en Dólares puesto que, de conformidad con la Ley Monetaria de los Estados Unidos Mexicanos, las obligaciones de pago a cualquier mexicano o extranjero en México en moneda extranjera, ya sea contractualmente o por resolución judicial, pueden ser solventadas en Pesos al tipo de cambio en Pesos vigente en el lugar y fecha de pago o de la resolución determinado por Banco de México y publicado en el Diario Oficial de la Federación en la fecha de Pago. Asimismo, de conformidad con la Ley Monetaria de los Estados Unidos Mexicanos, podemos vernos obligados a aceptar los pagos de las obligaciones denominadas en Dólares en Pesos.

Las tasas de interés en México podrían aumentar nuestros costos financieros.

A mediano plazo, es posible que el Banco de México continúe con los decrementos en la tasa de interés de referencia. Sin embargo, no hay certeza de que esta tendencia a la baja se mantenga y en caso de que incurriéramos en deuda adicional a la ya incurrida denominada en pesos en un futuro, ésta podría ser a tasas de interés más elevadas.

México ha experimentado un periodo de aumento en la actividad delictiva, lo cual podría afectar nuestras operaciones.

Recientemente, México ha experimentado un periodo de aumento en la actividad delictiva, primordialmente debido al crimen organizado. Estas actividades, su posible aumento y la violencia asociada con ellas pueden tener un impacto negativo en el ambiente de negocios en algunos lugares en los que operamos, y por lo tanto en nuestra situación financiera y resultados de operación.

La revisión del Tratado entre México, Estados Unidos y Canadá (T-MEC) genera incertidumbre significativa sobre el entorno de inversión en México y podría afectar adversamente la demanda de espacios arrendables en nuestro Portafolio.

El T-MEC contempla un mecanismo de revisión conjunta por parte de los tres países que forman parte, a través del cual se determinará si el tratado se extiende por un periodo adicional o si se somete a una renegociación de fondo. A la fecha, las negociaciones entre México y los Estados Unidos de América se encuentran en curso y no existe certeza sobre su resultado. Entre los escenarios posibles se encuentran **(i)** la extensión del tratado sin modificaciones sustanciales; **(ii)** una renegociación que pueda incluir, entre otros aspectos, reglas de origen más estrictas, limitaciones al comercio con terceros países, requisitos laborales y ambientales adicionales, o cambios en los mecanismos de solución de controversias; **(iii)** una revisión prolongada que no concluya dentro del plazo previsto, generando periodos extendidos de incertidumbre; o **(iv)** en un escenario extremo, la no extensión del tratado.

Organismos internacionales, instituciones financieras y el propio Banco de México han identificado la incertidumbre en torno a la revisión del T-MEC como uno de los principales factores de riesgo para la economía mexicana. Dicha incertidumbre ha contribuido a una pausa en la toma de decisiones de inversión por parte de empresas nacionales y extranjeras. De no lograrse un resultado favorable, o de prolongarse la incertidumbre, la inversión extranjera directa y los proyectos de relocalización industrial que habrían fortalecido la demanda de espacios industriales, de oficinas y comerciales en México podrían detenerse o revertirse. Adicionalmente, el debilitamiento del marco comercial de América del Norte podría afectar negativamente la confianza general de los inversionistas, la cotización de activos mexicanos, incluyendo los CBFIs, y las condiciones de acceso al financiamiento para emisoras mexicanas.

Nuestro Portafolio depende de la salud de la economía mexicana y, particularmente, de la actividad económica en las zonas donde se ubican nuestros inmuebles. Una alteración adversa del marco comercial de América del Norte podría reducir la demanda de

espacios de oficinas y naves industriales, debilitar el consumo en nuestros centros comerciales y afectar la capacidad de nuestros arrendatarios para cumplir con sus obligaciones de pago, lo cual tendría un efecto adverso en nuestros ingresos, condición financiera, resultados de operaciones, el precio de cotización de nuestros CBFIs y nuestra capacidad de efectuar distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs.

(i) *Riesgos relacionados con la regulación Fiscal*

Los inmuebles que adquiramos pueden estar sujetos al Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles.

Con respecto al Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles o su equivalente, dependiendo de la legislación local aplicable en el municipio en el que se encuentren los inmuebles adquiridos, es posible que las autoridades fiscales locales determinen que una o más de nuestras adquisiciones constituye una enajenación y que, por lo tanto, estamos sujetos al pago del Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles o su equivalente en relación con nuestro portafolio.

En el caso de la Ciudad de México y el Estado de México, la legislación fiscal local nos permite diferir dichos impuestos hasta que los Fideicomitentes Adherentes definitivamente pierdan sus derechos de reversión, lo cual ocurre en la medida que enajenemos los inmuebles que nos hayan aportado los Fideicomitentes Adherentes. Con relación a la enajenación de los inmuebles aportados por los Fideicomitentes Adherentes respectivos, cuando dichos Fideicomitentes Adherentes tengan derechos de reversión, estaremos obligados a determinar y pagar los impuestos aplicables a las autoridades fiscales locales de la jurisdicción donde se ubican los inmuebles en cuestión.

EL FIDEICOMITENTE, LOS FIDEICOMITENTES ADHERENTES Y EL FIDUCIARIO NO TIENEN RESPONSABILIDAD ALGUNA DE PAGO DE LAS DISTRIBUCIONES DE EFECTIVO BAJO LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS. EN CASO DE QUE EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO RESULTE INSUFICIENTE PARA PAGAR ÍNTEGRAMENTE LAS DISTRIBUCIONES DE EFECTIVO BAJO LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS, LOS TENEDORES DE LOS MISMOS NO TENDRÁN DERECHO DE RECLAMAR AL FIDEICOMITENTE, A LOS FIDEICOMITENTES ADHERENTES NI AL FIDUCIARIO EL PAGO DE DICHAS DISTRIBUCIONES. EL FIDUCIARIO ESTARÁ OBLIGADO CON LOS TENEDORES ÚNICAMENTE POR LO QUE RESPECTA AL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO Y HASTA DONDE ÉSTE ALCANCE.

Resultados de las operaciones y perspectivas [bloque de texto]

Principales Indicadores Operativos (Cifras sin considerar el portafolio industrial)

Fibra Danhos	Por los tres meses terminados el		
Indicadores Operativos	**30 de septiembre de 2026**	**30 de septiembre de 2025**	**Cambio % / Pbs**
Área Rentable Bruta Portafolio en Operación (000´ m2)	1,420.9	1,243.5	14.3%
Área Rentable Bruta Ajustada Portafolio en Operación (000´ m2) [1]	1,321.9	1,198.8	10.3%
Porcentaje de Participación en ARB Portafolio en Operación Fibra Danhos	93.0%	96.4%	(337)
Tasa de Ocupación – Portafolio en Operación[1]	90.2%	91.2%	(95)
Tasa de Ocupación – Portafolio en Operación (Mismas Propiedades) [2]	93.0%	91.2%	185
Renta Fija Promedio Mensual por m² (comercial y oficinas)	515.9	507.20	1.7%
Costo de Ocupación	10.9%	10.9%	(2)
Tasa de Renovación	97.0%	96.1%	93
Afluencia - Propiedades Comerciales	31,054,189	32,048,241	(3.1%)
Cartera Vencida	0.8%	0.8%	4
Pérdida en Renta	0.5%	0.5%	(3)
Lease Spread (Portafolio en Operación)	8.4%	6.9%	150

Lease Spread (Portafolio Comercial)	8.9%	7.3%	160

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

Diversificación de Arrendatarios

La siguiente tabla muestra la distribución del ARB por tipo de negocio (comercial) al 30 de septiembre de 2026:

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

Al 30 de septiembre de 2026, los diez arrendatarios más importantes en términos de Renta Fija representaron alrededor del 24.4% de nuestra Renta Fija y aproximadamente el 40.7% del ARB de nuestro Portafolio en Operación Actual. Ningún arrendatario individualmente representó más del 4.7% de la Renta Fija o más del 6.8% del ARB atribuible a nuestro Portafolio en Operación Actual.

Tipo de Arrendatario	ARB ocupada (m²)	Porcentaje de ARB total ocupada	Renta base mensual	Porcentaje de renta base mensual total
Tienda departamental, moda y ropa	58,235	6.8%	12,906,743	3.3%
Moda y ropa	49,567	5.8%	9,452,383	2.4%
Entretenimiento	41,257	4.8%	3,666,095	0.9%
Tiendas departamentales, servicios financieros, telecom. y minorista especializado	37,408	4.3%	11,497,468	2.9%
Hotelería	34,856	4.1%	18,340,741	4.7%
Oficinas	34,826	4.0%	14,382,509	3.7%
Entretenimiento	25,759	3.0%	431,169	0.1%
Moda y ropa	24,715	2.9%	11,449,331	2.9%
Entretenimiento	22,417	2.6%	7,513,521	1.9%
Entretenimiento	21,558	2.5%	6,006,164	1.5%
Total	**350,598**	**40.7%**	**95,646,123**	**24.4%**

Vencimiento de Arrendamientos, Actividad de Arrendamiento y Lease Spread en nuestro Portafolio en Operación Actual

La siguiente tabla incluye información con respecto al vencimiento de los contratos de arrendamiento de nuestro Portafolio en Operación Actual al 30 de septiembre de 2026:

Año de Expiración de Contratos [1]	Número de Contratos que Expiran	m² de Contratos que Expiran [2]	% m² de Contratos que Expiran	Renta Anualizada que Expira [4]	% de Renta Fija de Contratos que Expiran	Renta Fija Mensual (Ps.) por m²
2026	311	75,020	8.7%	$531,363,514	11.3%	$590
2027	584	172,857	20.1%	$1,101,957,250	23.4%	$531
2028	452	166,030	19.3%	$873,124,591	18.5%	$438
2029	309	110,997	12.9%	$639,894,718	13.6%	$480
2030	131	78,036	9.1%	$516,997,323	11.0%	$552
Posterior	173	255,662	29.7%	$1,033,055,359	21.9%	$337
Indefinido [3]	11	1,851	0.2%	$10,760,892	0.2%	$484
Total	**1,971**	**860,453**	**100%**	**$4,707,153,646**	**100%**	**$456**

(1) Ciertos Contratos de Arrendamiento inician su vigencia en la fecha en que el espacio rentable es entregado, la cual podría no estar determinada en la fecha del presente reporte, y podría ser una fecha posterior a la fecha de firma del Contrato de Arrendamiento respectivo. Por lo tanto, ciertos Contratos de Arrendamiento pueden vencer en un año posterior al que se muestra.
(2) Se refiere al área rentable ocupada.
(3) Contratos que generan renta y que tienen fecha de vencimiento igual o anterior al 30 de septiembre de 2026.

(4) Renta anualizada significa la Renta Fija contractual mensual al 30 de septiembre de 2026 multiplicada por 12.
(5) Considera el 100% de los contratos de Parque Tepeyac.

(6) No considera expiraciones correspondientes a Proyectos Industriales.

Al 30 de septiembre de 2026, el promedio ponderado por ARB de la vigencia remanente de los contratos de arrendamiento de los inmuebles en nuestro Portafolio en Operación Actual es de aproximadamente 5.7 años. El promedio ponderado de la vigencia remanente de los contratos de arrendamiento en las propiedades comerciales es de 2.7 años, mientras que para oficinas e industrial es de 4.4 y 9.5 años, respectivamente.

Año de Expiración de Contratos (1)	Número de Contratos que Expiran	m² de Contratos que Expiran (2)	% m² de Contratos que Expiran	Renta Anualizada que Expira (4)	% de Renta Fija de Contratos que Expiran	Renta Fija Mensual (Ps.) por m²
2026	301	58,652	9.1%	$423,932,220	13.0%	$602
2027	563	145,779	22.6%	$884,352,140	27.2%	$506
2028	431	142,044	22.0%	$722,142,846	22.2%	$424
2029	292	97,387	15.1%	$536,960,897	16.5%	$459
2030	101	36,900	5.7%	$188,927,495	5.8%	$427
Posterior	153	161,801	25.1%	$488,738,475	15.0%	$252
Indefinido	11	1,851	0.3%	$10,760,892	0.3%	$484
Comercial	**1,852**	**644,414**	**100%**	**$3,255,814,965**	**100%**	**$421**
2026	10	16,368	7.6%	$107,431,293	7.4%	$547
2027	21	27,079	12.5%	$217,605,110	15.0%	$670
2028	21	23,985	11.1%	$150,981,745	10.4%	$525
2029	17	13,610	6.3%	$102,933,822	7.1%	$630
2030	30	41,137	19.0%	$328,069,828	22.6%	$665
Posterior	20	94,040	43.5%	$544,316,884	37.5%	$483
Oficinas	**119**	**216,218**	**100%**	**$1,451,338,681**	**100%**	**$559**

(1) Ciertos Contratos de Arrendamiento inician su vigencia en la fecha en que el espacio rentable es entregado, la cual podría no estar determinada en la fecha del presente reporte, y podría ser una fecha posterior a la fecha de firma del Contrato de Arrendamiento respectivo. Por lo tanto, ciertos Contratos de Arrendamiento pueden vencer en un año posterior al que se muestra.
(2) Se refiere al área rentable ocupada.
(3) Contratos que generan renta y que tienen fecha de vencimiento igual o anterior al 30 de septiembre de 2026.

(4) Renta anualizada significa la Renta Fija contractual mensual al 30 de septiembre de 2026 multiplicada por 12.
(5) Considera el 100% de los contratos de Parque Tepeyac.
(6) No considera expiraciones correspondientes a Proyectos Industriales.

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

Lease Spread	1T23	2T23	3T23	4T23	1T24	2T24	3T24	4T24	1T25	2T25	3T25	4T25	1T26	2T26	3T26
Portafolio en Operación	7.1%	6.2%	5.1%	6.5%	6.4%	5.7%	4.6%	5.4%	7.3%	1.6%	6.9%	3.9%	4.3%	4.6%	8.4%
Propiedades Comerciales y Usos Mixtos	6.8%	7.2%	5.2%	6.7%	7.0%	5.0%	7.0%	5.9%	10.2%	4.2%	7.3%	6.5%	7.4%	6.7%	8.9%

Situación financiera, liquidez y recursos de capital [bloque de texto]

	Por los tres meses terminados el			Por los nueve meses terminados el		
Indicadores Financieros	30 de sept. 2026	30 de sept. 2025	Cambio % / Pbs	30 de sept. 2026	30 de sept. 2025	Cambio % / Pbs
Ingresos Totales	**2,062,870,749**	**1,899,612,840**	8.6%	**6,035,090,399**	**5,529,143,733**	9.2%

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

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

* La posición de efectivo y equivalentes al 30 de septiembre de 2026, por $463.3 millones de pesos, incluye $82.6 millones correspondientes al Fideicomiso Invex 3382 (Parque Tepeyac) y $21.9 millones del Fideicomiso 8929/2025 (Parque Oaxaca), los cuales se consolidan en la información financiera de Fibra Danhos.

Ingreso Neto Operativo (Excluyendo C.U.)

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

Renta Fija + Renta Variable

Propiedad	3T26	3T25	Var %	9M26	9M25	Var %
Parque Alameda	17,961,307	14,396,700	24.8%	41,680,390	43,612,946	-4.4%
Parque Delta	142,288,656	133,868,313	6.3%	421,212,641	394,179,980	6.9%
Parque Duraznos	20,361,395	18,301,764	11.3%	61,800,773	55,785,713	10.8%
Parque Esmeralda	42,488,264	39,478,664	7.6%	127,464,791	136,740,612	-6.8%
Parque Lindavista	87,088,725	85,397,840	2.0%	262,633,648	254,792,260	3.1%
Reforma 222 (comercial)	44,440,483	41,330,998	7.5%	133,006,613	124,161,662	7.1%
Reforma 222 (oficinas)	22,261,301	20,484,527	8.7%	64,811,646	61,662,622	5.1%
Parque Tezontle	116,250,428	114,042,290	1.9%	348,256,744	336,004,945	3.6%
Toreo Hotel	19,521,649	18,883,550	3.4%	58,564,947	56,650,650	3.4%
Urbitec	6,853,118	4,040,986	69.6%	19,794,620	11,485,421	72.3%
Parque Vía Vallejo	76,996,239	73,256,998	5.1%	234,230,028	223,499,231	4.8%
Torre Virreyes	161,173,654	169,171,560	-4.7%	484,650,564	512,698,439	-5.5%
Toreo Centro Comercial	110,293,181	108,675,007	1.5%	333,154,924	328,487,016	1.4%

Parque Las Antenas	122,732,450	113,477,086	8.2%	350,306,682	329,869,369	6.2%
Parque Puebla	64,504,687	60,491,270	6.6%	192,091,774	178,843,022	7.4%
Puebla Hotel	7,584,165	7,584,165	0.0%	22,752,495	22,752,495	0.0%
Toreo Oficinas	116,392,965	104,934,565	10.9%	340,322,936	320,995,411	6.0%
Parque Virreyes	12,274,707	11,040,530	11.2%	35,860,600	30,305,977	18.3%
Parque Tepeyac	119,222,087	122,393,444	-2.6%	355,088,066	340,594,650	4.3%
Propiedades totales	**1,310,689,462**	**1,261,250,256**	**3.9%**	**3,887,684,884**	**3,763,122,421**	**3.3%**

Deuda

Nuestro nivel de endeudamiento es de 14.1% (deuda total / activos totales). Los vencimientos de nuestra deuda están programados para junio de 2027 (DANHOS17), agosto de 2030 (DANHOS23L), junio de 2031 (DANHOS26L) y mayo de 2032 (DANHOS26-2L). Adicionalmente, contamos con dos líneas de crédito con BBVA México, ambas certificadas como verdes, lo que nos permite obtener ahorros en el margen financiero. La primera consiste en una línea de crédito a largo plazo, revolvente y garantizada, por un monto de hasta $4,500 millones. La segunda es una línea de crédito a corto plazo por $2,595 millones. Asimismo, contamos con una línea de crédito revolvente de largo plazo con Inbursa por un monto de hasta $1,500 millones.

1. DANHOS17: 2,500,000,000.00 (dos mil quinientos millones 00/100 pesos mexicanos) en tasa fija nominal a 10 años, la cual se colocó con un cupón de 8.54% (Mbono 2027 + 169 pbs).
2. DANHOS23L: 2,500,000,000.00 (dos mil quinientos millones 00/100 pesos mexicanos) en tasa fija nominal a 7 años, la cual se colocó con un cupón de 10.67% (Mbono interpolado 2029-2031 + 145 pbs).
3. DANHOS26L: 1,050,000,000.00 (Mil cincuenta millones 00/100 pesos mexicanos) en tasa fija nominal a 5 años, la cual se colocó con un cupón de 9.74% (Mbono 2031 + 120 pbs).
4. DANHOS26-2L: 1,050,000,000.00 (Mil cincuenta millones 00/100 pesos mexicanos) en tasa fija nominal a 6 años, la cual se colocó con un cupón de 9.98% (Mbono 2032 + 125 pbs).
5. BBVA México Línea Corto Plazo: 1,100,000,000.00 (Mil cien millones 00/100 pesos mexicanos) a tasa variable TIIEF + margen aplicable.
6. BBVA México Línea Largo Plazo: 2,050,000,000.00 (Dos mil cincuenta millones 00/100 pesos mexicanos) en tasa variable TIIE 28d + margen aplicable.
7. Inbursa Línea Largo Plazo: 1,500,000,000.00 (Mil quinientos millones 00/100 pesos mexicanos) en tasa fija.

Deuda	Institución / Emisión	Moneda	Tasa de Interés	Tasa/Spread	Emisión/ Disposición	Vencimiento	Plazo remanente (años)	Saldo Insoluto
Cebures	Local (DANHOS 17)	MXN	Fija	8.54%	10-jul-17	28-jun-27	0.75	2,500,000,000
Cebures	Local (DANHOS 23L)	MXN	Fija	10.67%	18-ago-23	9-ago-30	3.91	2,500,000,000
Cebures	Local (DANHOS 26L)	MXN	Fija	9.74%	8-jun-26	2-jun-31	4.74	1,050,000,000
Cebures	Local (DANHOS 26-2L)	MXN	Fija	9.98%	8-jun-26	31-may-32	5.75	1,050,000,000
Línea de crédito C.P.	BBVA México	MXN	Variable	TIIEF + margen aplicable	29-sept-26	3-nov-26	0.09	1,100,000,000
Línea de crédito L.P.	BBVA México	MXN	Variable	TIIE28+margen aplicable	26-may-25	07-abr-29	2.56	2,050,000,000
Línea de crédito L.P.	Inbursa	MXN	Fija	9.74%	8-jun-26	2-jun-31	4.74	750,000,000
Línea de crédito L.P.	Inbursa	MXN	Fija	9.98%	8-jun-26	31-may-32	5.75	750,000,000
			Promedio	**9.15%**		**Promedio**	**3.05**	**11,750,000,000**

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

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

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

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

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

Financiamientos: Monto agregado correspondiente a cualquier crédito, préstamo o financiamiento por virtud del cual la emisora quede obligada a pagar, con cargo al patrimonio fideicomitido, 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 fideicomitido.
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 30 de septiembre 2026	463,255,691
Impuesto al valor agregado por recuperar	siguientes 4 trimestres	18,356,695
Utilidad operativa estimada después del pago de distribuciones	siguientes 4 trimestres	3,472,554,842
Líneas de crédito revolventes vigentes, irrevocables y no dispuestas	Al 30 de septiembre 2026	3,945,000,000
Subtotal 1		**7,899,167,228**
Amortizaciones de intereses derivadas de financiamientos	siguientes 4 trimestres	1,075,906,400
Amortizaciones programadas de principal de financiamientos	siguientes 4 trimestres	1,100,000,000
Gastos de capital recurrentes	siguientes 4 trimestres	30,000,000
Gastos de desarrollo no discrecionales	siguientes 4 trimestres	1,900,000,000
Subtotal 2		**4,105,906,400**
Índice de cobertura de servicio de deuda (“ICDt”) (subtotal 1 / subtotal 2)		**1.92**

Control interno [bloque de texto]

Nuestro Control Interno está basado en:

- Ambiente de control: Estructura Organizacional, Gobierno Corporativo y Sustentabilidad.
- Evaluación de riesgos: Identificación de los riegos de acuerdo al giro de la empresa.
- Actividades de control: Políticas y Procedimientos.
- Información y comunicación: Proceso continuo e interactivo para proveer, compartir y obtener información necesaria.
- Monitoreo: Evaluación continua sobre el control interno.

Evaluamos los riesgos de error material en los Estados Financieros, verificamos que los Estados Financieros trimestrales estén de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad, Así como la aplicación de las políticas contables en cada uno de los rubros del estado financiero para que se encentren libres de errores importantes debido a fraude o error.

Comité de Auditoría

Dentro de sus funciones se encuentra la evaluación de los Estados Financieros y de los auditores externos, brindar su opinión y revisar cualquier incumplimiento sobre los controles internos y los sistemas de auditoría interna y verificar el cumplimiento del Asesor y Fiduciario, entre otras. Este comité está integrado por los cuatro miembros independientes.

Información a revelar sobre las medidas de rendimiento fundamentales e indicadores que la gerencia utiliza para evaluar el rendimiento de la entidad con respecto a los objetivos establecidos [bloque de texto]

No aplica

[110000] Información general sobre estados financieros

Clave de cotización:	DANHOS
Periodo cubierto por los estados financieros:	2026-07-01 AL 2026-09-30
Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa :	2026-09-30
Nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación:	DANHOS
Descripción de la moneda de presentación :	MXN
Grado de redondeo utilizado en los estados financieros:	MILES DE PESOS
Consolidado:	Sí
Número De Trimestre:	3
Tipo de emisora:	FIBRAS
Explicación del cambio en el nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación desde el final del periodo sobre el que se informa precedente:	
Descripción de la naturaleza de los estados financieros:	

Información a revelar sobre información general sobre los estados financieros [bloque de texto]

No aplica

Seguimiento de análisis [bloque de texto]

[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2026-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
Estado de situación financiera [sinopsis]		
Activos [sinopsis]		
Activos circulantes[sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo	463,256,000	491,809,000
Clientes y otras cuentas por cobrar	618,851,000	841,549,000
Impuestos por recuperar	0	0
Otros activos financieros	0	0
Inventarios	0	0
Activos biológicos	0	0
Otros activos no financieros	0	0
Total activos circulantes distintos de los activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	1,082,107,000	1,333,358,000
Activos mantenidos para la venta	0	0
Total de activos circulantes	1,082,107,000	1,333,358,000
Activos no circulantes [sinopsis]		
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	76,794,000	198,941,000
Impuestos por recuperar no circulantes	0	0
Inventarios no circulantes	0	0
Activos biológicos no circulantes	0	0
Otros activos financieros no circulantes	0	0
Inversiones registradas por método de participación	0	0
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	2,313,664,000	1,280,381,000
Propiedades, planta y equipo	25,109,000	16,438,000
Propiedades de inversión	79,824,673,000	77,291,561,000
Activos por derechos de uso	4,305,000	8,398,000
Crédito mercantil	0	0
Activos intangibles distintos al crédito mercantil	5,068,000	19,185,000
Activos por impuestos diferidos	0	0
Otros activos no financieros no circulantes	0	0
Total de activos no circulantes	82,249,613,000	78,814,904,000
Total de activos	83,331,720,000	80,148,262,000
Capital Contable y Pasivos [sinopsis]		
Pasivos [sinopsis]		
Pasivos Circulantes [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	761,584,000	624,267,000
Impuestos por pagar a corto plazo	7,473,000	74,651,000

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2026-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
Otros pasivos financieros a corto plazo	3,805,061,000	3,910,846,000
Pasivos por arrendamientos a corto plazo	5,716,000	9,448,000
Otros pasivos no financieros a corto plazo	0	0
Provisiones circulantes [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a corto plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	232,692,000	241,506,000
Total provisiones circulantes	232,692,000	241,506,000
Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	4,812,526,000	4,860,718,000
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	4,812,526,000	4,860,718,000
Pasivos a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	1,100,490,000	1,016,354,000
Impuestos por pagar a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	8,110,827,000	7,035,820,000
Pasivos por arrendamientos a largo plazo	0	2,264,000
Otros pasivos no financieros a largo plazo	0	0
Provisiones a largo plazo [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a Largo plazo	0	0
Otras provisiones a largo plazo	507,515,000	574,647,000
Total provisiones a largo plazo	507,515,000	574,647,000
Pasivo por impuestos diferidos	0	0
Total de pasivos a Largo plazo	9,718,832,000	8,629,085,000
Total pasivos	14,531,358,000	13,489,803,000
Capital Contable [sinopsis]		
Capital social	37,560,697,000	38,037,314,000
Prima en emisión de acciones	0	0
Acciones en tesorería	0	0
Utilidades acumuladas	28,262,150,000	25,756,878,000
Otros resultados integrales acumulados	7,439,000	7,439,000
Total de la participación controladora	65,830,286,000	63,801,631,000
Participación no controladora	2,970,076,000	2,856,828,000
Total de capital contable	68,800,362,000	66,658,459,000
Total de capital contable y pasivos	83,331,720,000	80,148,262,000

[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30	Trimestre Año Actual 2026-07-01 - 2026-09-30	Trimestre Año Anterior 2025-07-01 - 2025-09-30
Resultado de periodo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) [sinopsis]				
Ingresos	6,035,090,000	5,529,144,000	2,062,871,000	1,899,613,000
Costo de ventas	0	0	0	0
Utilidad bruta	6,035,090,000	5,529,144,000	2,062,871,000	1,899,613,000
Gastos de venta	1,111,060,000	1,009,253,000	396,409,000	351,523,000
Gastos de administración	914,119,000	844,704,000	306,754,000	280,125,000
Otros ingresos	0	0	0	0
Otros gastos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) de operación	4,009,911,000	3,675,187,000	1,359,708,000	1,267,965,000
Ingresos financieros	853,529,000	716,084,000	69,407,000	455,603,000
Gastos financieros	821,162,000	674,380,000	287,764,000	240,661,000
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	(3,805,000)	(1,346,000)	(759,000)	(392,000)
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	4,038,473,000	3,715,545,000	1,140,592,000	1,482,515,000
Impuestos a la utilidad	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	4,038,473,000	3,715,545,000	1,140,592,000	1,482,515,000
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) neta	4,038,473,000	3,715,545,000	1,140,592,000	1,482,515,000
Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	3,799,976,000	3,463,902,000	1,053,649,000	1,405,035,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	238,497,000	251,643,000	86,943,000	77,480,000
Utilidad por acción [bloque de texto]				
Utilidad por acción [sinopsis]				
Utilidad por acción [partidas]				
Utilidad por acción básica [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones continuas	2.3479	2.1662	0.651	0.8786
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción	2.3479	2.1662	0.651	0.8786
Utilidad por acción diluida [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones continuas	2.3137	2.109	0.6415	0.8554
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción diluida	2.3137	2.109	0.6415	0.8554

[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30	Trimestre Año Actual 2026-07-01 - 2026-09-30	Trimestre Año Anterior 2025-07-01 - 2025-09-30
Estado del resultado integral [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) neta	4,038,473,000	3,715,545,000	1,140,592,000	1,482,515,000
Otro resultado integral [sinopsis]				
Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) de inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por revaluación	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, cambio en el valor razonable de pasivos financieros atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Efecto por conversión [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) de efecto por conversión, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
Efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
Activos financieros disponibles para la venta [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de flujos de efectivo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Importes eliminados del capital incluidos en el valor contable de activos (pasivos) no financieros que se hayan adquirido o incurrido	0	0	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30	Trimestre Año Actual 2026-07-01 - 2026-09-30	Trimestre Año Anterior 2025-07-01 - 2025-09-30
mediante una transacción prevista de cobertura altamente probable, neto de impuestos				
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor temporal de las opciones, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de contratos a futuro, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Activos financieros a valor razonable a través del ORI [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) en activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
Ajustes por reclasificación de activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
Monto del capital eliminado o ajustado contra el valor razonable de activos financieros reclasificados a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
ORI, neto de impuestos, de activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que se reclasificará al resultado del periodo, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral	0	0	0	0
Resultado integral total	4,038,473,000	3,715,545,000	1,140,592,000	1,482,515,000
Resultado integral atribuible a [sinopsis]				
Resultado integral atribuible a la participación controladora	3,799,976,000	3,463,902,000	1,053,649,000	1,405,035,000

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30	Trimestre Año Actual 2026-07-01 - 2026-09-30	Trimestre Año Anterior 2025-07-01 - 2025-09-30
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	238,497,000	251,643,000	86,943,000	77,480,000

[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30
Estado de flujos de efectivo [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	4,038,473,000	3,715,545,000
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]		
+ Operaciones discontinuas	0	0
+ Impuestos a la utilidad	0	0
+ (-) Ingresos y gastos financieros, neto	722,586,000	554,379,000
+ Gastos de depreciación y amortización	9,920,000	10,184,000
+ Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	0	0
+ Provisiones	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas	0	0
+ Pagos basados en acciones	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) del valor razonable	0	0
- Utilidades no distribuidas de asociadas	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) por la disposición de activos no circulantes	0	0
+ Participación en asociadas y negocios conjuntos	3,806,000	1,346,000
+ (-) Disminuciones (incrementos) en los inventarios	0	0
+ (-) Disminución (incremento) de clientes	338,736,000	267,005,000
+ (-) Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	(4,569,000)	97,176,000
+ (-) Incremento (disminución) de proveedores	102,890,000	(132,777,000)
+ (-) Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	(40,623,000)	(83,862,000)
+ Otras partidas distintas al efectivo	70,105,000	324,305,000
+ Otros ajustes para los que los efectos sobre el efectivo son flujos de efectivo de inversión o financiamiento	0	0
+ Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	0	0
+ Amortización de comisiones por arrendamiento	0	0
+ Ajuste por valor de las propiedades	(754,207,000)	(615,622,000)
+ (-) Otros ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	407,369,000	379,326,000
+ (-) Total ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	856,013,000	801,460,000
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	4,894,486,000	4,517,005,000
- Dividendos pagados	0	0
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	0	0
+ Intereses recibidos	0	0
+ (-) Impuestos a las utilidades reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	4,894,486,000	4,517,005,000
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión [sinopsis]		
+ Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias u otros negocios	0	0
- Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios	0	0
+ Otros cobros por la venta de capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
- Otros pagos para adquirir capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
+ Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos	0	0
- Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos	1,037,089,000	466,830,000
+ Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	0	0
- Compras de propiedades, planta y equipo	1,826,071,000	1,875,736,000
+ Importes procedentes de ventas de activos intangibles	0	0
- Compras de activos intangibles	0	0
+ Recursos por ventas de otros activos a largo plazo	0	0
- Compras de otros activos a largo plazo	0	0
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Anticipos de efectivo y préstamos concedidos a terceros	0	0
+ Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros	0	0
- Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
+ Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	0	0
+ Intereses cobrados	36,659,000	45,940,000
+ (-) Impuestos a la utilidad reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(2,826,501,000)	(2,296,626,000)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento[sinopsis]		
+ Importes procedentes por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
- Pagos por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
+ Importes procedentes de la emisión de acciones	0	0
+ Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de capital	0	0
- Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad	0	0
- Pagos por otras aportaciones en el capital	0	0
+ Importes procedentes de préstamos	5,250,000,000	800,000,000
- Reembolsos de préstamos	4,350,000,000	0
- Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	5,995,000	5,933,000
- Pagos de pasivos por arrendamientos	574,000	1,101,000
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Dividendos pagados	1,294,704,000	1,256,718,000
- Intereses pagados	672,872,000	616,680,000

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30
+ (-) Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	(1,022,393,000)	(1,150,861,000)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	(2,096,538,000)	(2,231,293,000)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(28,553,000)	(10,914,000)
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo [sinopsis]		
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	0	0
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(28,553,000)	(10,914,000)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	491,809,000	490,689,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	463,256,000	479,775,000

[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual

	Componentes del capital contable [eje]								
Hoja 1 de 3	**Capital social [miembro]**	**Prima en emisión de acciones [miembro]**	**Acciones en tesorería [miembro]**	**Utilidades acumuladas [miembro]**	**Superávit de revaluación [miembro]**	**Efecto por conversión [miembro]**	**Coberturas de flujos de efectivo [miembro]**	**Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]**	**Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]**
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	38,037,314,000	0	0	25,756,878,000	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	3,799,976,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	3,799,976,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	1,294,704,000	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	407,369,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	883,971,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	(15,000)	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Total incremento (disminución) en el capital contable	(476,617,000)	0	0	2,505,272,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	37,560,697,000	0	0	28,262,150,000	0	0	0	0	0

	Componentes del capital contable [eje]								
Hoja 2 de 3	**Variación en el valor de contratos a futuro [miembro]**	**Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro]**	**Ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI [miembro]**	**Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro]**	**Pagos basados en acciones [miembro]**	**Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro]**	**Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro]**	**Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital**	**Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro]**
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0

	Componentes del capital contable [eje]							
Hoja 3 de 3	**Reserva para catástrofes [miembro]**	**Reserva para estabilización [miembro]**	**Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]**	**Otros resultados integrales [miembro]**	**Otros resultados integrales acumulados [miembro]**	**Capital contable de la participación controladora [miembro]**	**Participación no controladora [miembro]**	**Capital contable [miembro]**
Estado de cambios en el capital contable [partidas]								
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	7,439,000	7,439,000	63,801,631,000	2,856,828,000	66,658,459,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]								
Resultado integral [sinopsis]								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	3,799,976,000	238,497,000	4,038,473,000
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	3,799,976,000	238,497,000	4,038,473,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	1,294,704,000	0	1,294,704,000
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	407,369,000	(124,698,000)	282,671,000
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	883,971,000	551,000	884,522,000
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	(15,000)	0	(15,000)
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	2,028,655,000	113,248,000	2,141,903,000
Capital contable al final del periodo	0	0	0	7,439,000	7,439,000	65,830,286,000	2,970,076,000	68,800,362,000

[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	38,742,227,000	0	0	22,384,608,000	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	3,463,902,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	3,463,902,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	1,256,718,000	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	379,326,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	895,308,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Total incremento (disminución) en el capital contable	(515,982,000)	0	0	2,207,184,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	38,226,245,000	0	0	24,591,792,000	0	0	0	0	0

	Componentes del capital contable [eje]								
Hoja 2 de 3	**Variación en el valor de contratos a futuro [miembro]**	**Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro]**	**Ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI [miembro]**	**Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro]**	**Pagos basados en acciones [miembro]**	**Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro]**	**Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro]**	**Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital**	**Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro]**
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0

	Componentes del capital contable [eje]							
Hoja 3 de 3	**Reserva para catástrofes [miembro]**	**Reserva para estabilización [miembro]**	**Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]**	**Otros resultados integrales [miembro]**	**Otros resultados integrales acumulados [miembro]**	**Capital contable de la participación controladora [miembro]**	**Participación no controladora [miembro]**	**Capital contable [miembro]**
Estado de cambios en el capital contable [partidas]								
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	9,527,000	9,527,000	61,136,362,000	2,694,196,000	63,830,558,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]								
Resultado integral [sinopsis]								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	3,463,902,000	251,643,000	3,715,545,000
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	3,463,902,000	251,643,000	3,715,545,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	1,256,718,000	0	1,256,718,000
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	379,326,000	(246,392,000)	132,934,000
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	895,308,000	9,160,000	904,468,000
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	1,691,202,000	(3,909,000)	1,687,293,000
Capital contable al final del periodo	0	0	0	9,527,000	9,527,000	62,827,564,000	2,690,287,000	65,517,851,000

[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2026-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
Datos informativos del estado de situación financiera [sinopsis]		
Capital social nominal	0	0
Capital social por actualización	0	0
Fondos para pensiones y prima de antigüedad	0	0
Numero de funcionarios	0	0
Numero de empleados	385	384
Numero de obreros	0	0
Numero de acciones en circulación	1,623,607,024	1,608,825,422
Numero de acciones recompradas	0	0
Efectivo restringido	0	0
Deuda de asociadas garantizada	0	0

[700002] Datos informativos del estado de resultados

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30	Trimestre Año Actual 2026-07-01 - 2026-09-30	Trimestre Año Anterior 2025-07-01 - 2025-09-30
Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]				
Depreciación y amortización operativa	0	0	0	0

[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses

Concepto	Año Actual 2025-10-01 - 2026-09-30	Año Anterior 2024-10-01 - 2025-09-30
Datos informativos - Estado de resultados 12 meses [sinopsis]		
Ingresos	6,035,090,000	5,529,144,000
Utilidad (pérdida) de operación	4,009,911,000	3,675,186,000
Utilidad (pérdida) neta	4,038,473,000	3,715,544,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	3,799,976,000	3,463,902,000
Depreciación y amortización operativa	0	0

[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2026-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable [sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Efectivo [sinopsis]		
Efectivo en caja	96,085,000	122,957,000
Saldos en bancos	0	0
Total efectivo	96,085,000	122,957,000
Equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	367,171,000	368,852,000
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Total equivalentes de efectivo	367,171,000	368,852,000
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	463,256,000	491,809,000
Clientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]		
Clientes	463,827,000	514,662,000
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	5,772,000	11,589,000
Anticipos circulantes [sinopsis]		
Anticipos circulantes a proveedores	57,138,000	184,829,000
Gastos anticipados circulantes	47,882,000	23,629,000
Total anticipos circulantes	105,020,000	208,458,000
Cuentas por cobrar circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	44,232,000	106,840,000
Impuesto al valor agregado por cobrar circulante	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Otras cuentas por cobrar circulantes	0	0
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	618,851,000	841,549,000
Clases de inventarios circulantes [sinopsis]		
Materias primas circulantes y suministros de producción circulantes [sinopsis]		
Materias primas	0	0
Suministros de producción circulantes	0	0
Total de las materias primas y suministros de producción	0	0
Mercancía circulante	0	0
Trabajo en curso circulante	0	0
Productos terminados circulantes	0	0
Piezas de repuesto circulantes	0	0
Propiedad para venta en curso ordinario de negocio	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2026-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
Otros inventarios circulantes	0	0
Total inventarios circulantes	0	0
Activos mantenidos para la venta [sinopsis]		
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	0	0
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para distribuir a los propietarios	0	0
Total de activos mantenidos para la venta	0	0
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes [sinopsis]		
Clientes no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes debidas por partes relacionadas	0	0
Anticipos de pagos no circulantes	56,500,000	0
Anticipos de arrendamientos no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar no circulante	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Rentas por facturar	0	0
Otras cuentas por cobrar no circulantes	20,294,000	198,941,000
Total clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	76,794,000	198,941,000
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas [sinopsis]		
Inversiones en subsidiarias	0	0
Inversiones en negocios conjuntos	2,313,664,000	1,280,381,000
Inversiones en asociadas	0	0
Total de inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	2,313,664,000	1,280,381,000
Propiedades, planta y equipo [sinopsis]		
Terrenos y construcciones [sinopsis]		
Terrenos	0	0
Edificios	0	0
Total terrenos y edificios	0	0
Maquinaria	0	0
Vehículos [sinopsis]		
Buques	0	0
Aeronave	0	0
Equipos de Transporte	3,211,000	21,000
Total vehículos	3,211,000	21,000
Enseres y accesorios	0	0
Equipo de oficina	15,756,000	8,923,000
Activos tangibles para exploración y evaluación	0	0
Activos de minería	0	0
Activos de petróleo y gas	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2026-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
Construcciones en proceso	0	0
Anticipos para construcciones	0	0
Otras propiedades, planta y equipo	6,142,000	7,494,000
Total de propiedades, planta y equipo	25,109,000	16,438,000
Propiedades de inversión [sinopsis]		
Propiedades de inversión	76,770,637,000	75,146,100,000
Propiedades de inversión en construcción o desarrollo	3,054,036,000	2,145,461,000
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	0	0
Total de Propiedades de inversión	79,824,673,000	77,291,561,000
Activos intangibles y crédito mercantil [sinopsis]		
Activos intangibles distintos de crédito mercantil [sinopsis]		
Marcas comerciales	0	0
Activos intangibles para exploración y evaluación	0	0
Cabeceras de periódicos o revistas y títulos de publicaciones	0	0
Programas de computador	0	0
Licencias y franquicias	0	0
Derechos de propiedad intelectual, patentes y otros derechos de propiedad industrial, servicio y derechos de explotación	0	0
Recetas, fórmulas, modelos, diseños y prototipos	0	0
Activos intangibles en desarrollo	0	0
Otros activos intangibles	5,068,000	19,185,000
Total de activos intangibles distintos al crédito mercantil	5,068,000	19,185,000
Crédito mercantil	0	0
Total activos intangibles y crédito mercantil	5,068,000	19,185,000
Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis]		
Proveedores circulantes	443,789,000	319,210,000
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	252,504,000	245,675,000
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes [sinopsis]		
Ingresos diferidos clasificados como circulantes	65,291,000	59,382,000
Ingreso diferido por alquileres clasificado como circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como circulantes	0	0
Beneficios a los empleados a corto plazo acumulados (o devengados)	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes	65,291,000	59,382,000
Cuentas por pagar circulantes de la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar circulante	0	0
Retenciones por pagar circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar circulantes	0	0
Total proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	761,584,000	624,267,000
Otros pasivos financieros a corto plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a corto plazo	0	0
Créditos Bursátiles a corto plazo	3,600,000,000	3,800,000,000

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2026-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
Otros créditos con costo a corto plazo	0	0
Otros créditos sin costo a corto plazo	0	0
Otros pasivos financieros a corto plazo	205,061,000	110,846,000
Total de otros pasivos financieros a corto plazo	3,805,061,000	3,910,846,000
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes con partes relacionadas	545,078,000	481,803,000
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes [sinopsis]		
Ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como no circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como no corrientes	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes a la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar no circulante	0	0
Retenciones por pagar no circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar no circulantes	555,412,000	534,551,000
Total de proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	1,100,490,000	1,016,354,000
Otros pasivos financieros a largo plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a largo plazo	0	0
Créditos Bursátiles a largo plazo	8,110,827,000	7,035,820,000
Otros créditos con costo a largo plazo	0	0
Otros créditos sin costo a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a largo plazo	8,110,827,000	7,035,820,000
Otras provisiones [sinopsis]		
Otras provisiones a largo plazo	507,515,000	574,647,000
Otras provisiones a corto plazo	232,692,000	241,506,000
Total de otras provisiones	740,207,000	816,153,000
Otros resultados integrales acumulados [sinopsis]		
Superávit de revaluación	0	0
Reserva de diferencias de cambio por conversión	0	0
Reserva de coberturas del flujo de efectivo	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por nuevas mediciones de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de la variación del valor temporal de las opciones	0	0
Reserva de la variación en el valor de contratos a futuro	0	0
Reserva de la variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0
Reserva por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de pagos basados en acciones	0	0
Reserva de nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2026-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital relativos a activos no circulantes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por inversiones en instrumentos de capital	0	0
Reserva de cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0
Reserva para catástrofes	0	0
Reserva para estabilización	0	0
Reserva de componentes de participación discrecional	0	0
Reserva de componentes de capital de instrumentos convertibles	0	0
Reservas para reembolsos de capital	0	0
Reserva de fusiones	0	0
Reserva legal	0	0
Otros resultados integrales	7,439,000	7,439,000
Total otros resultados integrales acumulados	7,439,000	7,439,000
Activos (pasivos) netos [sinopsis]		
Activos	83,331,720,000	80,148,262,000
Pasivos	14,531,358,000	13,489,803,000
Activos (pasivos) netos	68,800,362,000	66,658,459,000
Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]		
Activos circulantes	1,082,107,000	1,333,358,000
Pasivos circulantes	4,812,526,000	4,860,718,000
Activos (pasivos) circulantes netos	(3,730,419,000)	(3,527,360,000)

[800201] Notas - Análisis de ingresos y gastos de Fibras

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30	Trimestre Año Actual 2026-07-01 - 2026-09-30	Trimestre Año Anterior 2025-07-01 - 2025-09-30
Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]				
Ingresos [sinopsis]				
Ingresos por renta fija	3,914,479,000	3,619,938,000	1,330,101,000	1,226,317,000
Ingresos por renta variable	367,671,000	330,730,000	121,965,000	118,186,000
Ingresos por renta de habitación	0	0	0	0
Ingresos por alimentos y bebidas	0	0	0	0
Ingresos por contraprestación única	208,061,000	212,754,000	65,568,000	73,411,000
Ingresos por dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	0	0	0	0
Ingresos por estacionamientos	560,369,000	476,507,000	199,300,000	170,489,000
Intereses	0	0	0	0
Ingresos por mantenimiento	686,170,000	616,848,000	231,808,000	217,674,000
Ingresos por publicidad	178,382,000	170,514,000	57,663,000	56,716,000
Ingresos por venta de propiedades	0	0	0	0
Otros ingresos	119,958,000	101,853,000	56,466,000	36,820,000
Total de ingresos	6,035,090,000	5,529,144,000	2,062,871,000	1,899,613,000
Costo de Venta [sinopsis]				
Costo por habitación	0	0	0	0
Alimentos y bebidas	0	0	0	0
Costo por venta de propiedades	0	0	0	0
Otros costos	0	0	0	0
Total de costos de venta	0	0	0	0
Gastos de venta [sinopsis]				
Gastos de mantenimiento	744,507,000	682,690,000	267,415,000	233,996,000
Gastos por administración	35,673,000	41,278,000	15,580,000	18,970,000
Gastos relacionados con adquisiciones y desarrollos	0	0	0	0
Energéticos	0	0	0	0
Venta y Publicidad	91,206,000	60,473,000	34,897,000	23,727,000
Seguros	42,931,000	52,581,000	13,103,000	17,507,000
Predial	196,687,000	171,537,000	65,414,000	57,323,000
Otros Gastos de operación	56,000	694,000	0	0
Total de gastos de venta	1,111,060,000	1,009,253,000	396,409,000	351,523,000
Gastos Administrativos [sinopsis]				
Comisión por asesoría	586,844,000	546,298,000	199,103,000	183,989,000
Comisión por servicios de representación	118,105,000	108,588,000	39,854,000	35,900,000
Honorarios legales	0	0	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30	Trimestre Año Actual 2026-07-01 - 2026-09-30	Trimestre Año Anterior 2025-07-01 - 2025-09-30
Honorarios administrativos	0	0	0	0
Honorarios profesionales	25,247,000	23,758,000	8,645,000	7,208,000
Sueldos	174,004,000	155,848,000	55,563,000	48,948,000
Depreciación y amortización	9,919,000	10,212,000	3,589,000	4,080,000
Otros gastos administrativos	0	0	0	0
Total de gastos administrativos	914,119,000	844,704,000	306,754,000	280,125,000
Ingresos financieros [sinopsis]				
Intereses ganados	36,659,000	45,940,000	10,150,000	13,359,000
Utilidad por fluctuación cambiaria	62,663,000	54,522,000	17,841,000	14,148,000
Utilidad por cambios en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Utilidad por venta de activo fijo	0	0	0	0
Utilidad neta por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	754,207,000	615,622,000	41,416,000	428,096,000
Utilidad por cambios en valor razonable de préstamos	0	0	0	0
Otros ingresos financieros	0	0	0	0
Total de ingresos financieros	853,529,000	716,084,000	69,407,000	455,603,000
Gastos financieros [sinopsis]				
Intereses devengados a cargo	759,245,000	600,319,000	274,796,000	222,881,000
Pérdida por fluctuación cambiaria	61,917,000	74,061,000	12,968,000	17,780,000
Pérdidas por cambio en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Pérdida por venta de activo fijo	0	0	0	0
Pérdida neta por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	0	0	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de préstamos	0	0	0	0
Otros gastos financieros	0	0	0	0
Total de gastos financieros	821,162,000	674,380,000	287,764,000	240,661,000
Impuestos a la utilidad [sinopsis]				
Impuesto causado	0	0	0	0
Impuesto diferido	0	0	0	0
Total de Impuestos a la utilidad	0	0	0	0

[800500] Notas - Lista de notas

Información a revelar sobre notas, declaración de cumplimiento con las NIIF y otra información explicativa de la entidad [bloque de texto]

Los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera consolidada del Fideicomiso Irrevocable Número 17416-3 (Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria) y Subsidiarias Al 30 de septiembre 2026, así como su desempeño financiero y sus flujos de efectivo consolidados correspondientes al 3T26, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (“IFRS” por sus siglas en inglés), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB”).

Información a revelar sobre juicios y estimaciones contables [bloque de texto]

Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas

En la aplicación de las políticas contables del Fideicomiso, la administración está obligada a hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre el valor en libros de los activos y pasivos de los estados financieros. Las estimaciones y supuestos asociados se basan en la experiencia y otros factores que se consideren pertinentes. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes se revisan de manera continua. Las revisiones de las estimaciones contables se reconocen en el período en el que se revisa la estimación si la revisión afecta solamente ese período o en los períodos de revisión futuros si la revisión afecta a ambos períodos actuales y futuros.

a. Juicios críticos al aplicar las políticas contables

Los siguientes son los juicios críticos, aparte de los que implican estimaciones (véase más adelante), realizados por la gerencia durante el proceso de aplicación de las políticas contables del Fideicomiso y que tienen un efecto significativo en los estados financieros consolidados:

Capitalización de los costos por préstamos

La Entidad capitaliza el costo de los préstamos directamente al desarrollo y construcción adquisición, de propiedades de inversión. El 10 de noviembre del 2023 se suspendió la capitalización de intereses relacionada con la construcción de Parque Tepeyac dando inicio operaciones. A partir de 2024 iniciaron la capitalización de los intereses por los proyectos de naves industriales

Clasificación de arrendamiento

Los arrendamientos se clasifican en función de la medida en que los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del bien objeto del contrato recaen con el Fideicomiso o con el inquilino, dependiendo de la sustancia de la transacción, más que la forma de los contratos. El Fideicomiso ha determinado, basándose en una evaluación de los términos y condiciones de los acuerdos, que mantiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de estos bienes y, por lo tanto, los clasifica como arrendamientos operativos.

Impuestos a la utilidad

Para continuar calificando como FIBRA para efectos de Impuesto Sobre la Renta el Fideicomiso debe cumplir con diversos requisitos de dicho régimen fiscal, que se refieren a cuestiones tales como la distribución anual de al menos el 95% de su resultado fiscal. A juicio del Fideicomiso continuará calificando bajo el régimen fiscal de FIBRA. El Fideicomiso no reconoce impuestos a la utilidad corrientes ni diferidos.

Control de Fideicomiso Invex 3382 "Parque Tepeyac"

El Fideicomiso Invex 3382 "Parque Tepeyac" es una subsidiaria de la Entidad debido a que posee un porcentaje de participación de 50% de los derechos de voto en el Fideicomiso Invex 3382 "Parque Tepeyac" y ejerce control con base en su derecho contractual al estar a cargo de la gestión, operación y administración del centro comercial denominado "Parque Tepeyac", el cual está ubicado en la Ciudad de México. Fibra Danhos consolida a Parque Tepeyac debido a que tiene control y está expuesta o tiene derecho a rendimientos variables y tiene capacidad de afectar tales rendimientos. En ese sentido, la administración de Fibra Danhos revisa continuamente si sigue teniendo control sobre Parque Tepeyac

Control de Fideicomiso 8929/2025 GFM "Parque Oaxaca"

El Fideicomiso 8929/2025 GFM "Parque Oaxaca" es una subsidiaria de la Entidad debido a que posee un porcentaje de participación de 76% de los derechos de voto en el Fideicomiso 8929/2025 GFM "Parque Oaxaca" ejerce control con base en su derecho contractual al estar a cargo de la gestión, operación y administración del centro comercial denominado "Parque Oaxaca", el cual está ubicado en Oaxaca Centro

Fibra Danhos consolida a Parque Tepeyac y Parque Oaxaca debido a que tiene control y está expuesta o tiene derecho a rendimientos variables y tiene capacidad de afectar tales rendimientos. En ese sentido, la administración de Fibra Danhos revisa continuamente si sigue teniendo control sobre Parque Tepeyac y Parque Oaxaca.

b. Fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones

Los siguientes son los supuestos clave respecto al futuro y otras fuentes clave de incertidumbre en la estimación final del periodo de reporte, que tiene un riesgo significativo de causar un ajuste material en el valor en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente:

Valuación de propiedades de inversión

Para estimar el valor razonable de las propiedades de inversión, la administración del Fideicomiso contrata los servicios de un perito independiente que elige la(s) técnica(s) de valuación que considera más apropiadas. Los supuestos relativos a las estimaciones de los valores razonables de las propiedades de inversión incluyen la obtención de las rentas contractuales, la expectativa de rentas futuras del mercado, las tasas de renovación, los requisitos de mantenimiento, las tasas de descuento que reflejen las incertidumbres del mercado actuales, las tasas de capitalización y los precios en transacciones recientes. Si hay algún cambio en estos supuestos o en las condiciones económicas regionales, nacionales o internacionales, el valor razonable de las propiedades de inversión puede cambiar sustancialmente.

La administración del Fideicomiso considera que las técnicas de valuación y supuestos críticos utilizados son apropiadas para determinar el valor razonable de sus propiedades de inversión.

Tasa de descuento utilizada para determinar el valor en libros de la Entidad de la obligación por prestaciones definidas

La determinación de los beneficios de las obligaciones laborales depende de algunos supuestos, que incluyen la selección de la tasa de descuento. La tasa de descuento se fija por referencia de la rentabilidad del mercado al final del periodo en los bonos corporativos. Los supuestos significativos requieren hacerse cuando se fijen los criterios para los bonos y se deben incluir en la curva de rentabilidad. El criterio más importante para considerar por la selección de los bonos incluye el tamaño actual de los bonos corporativos, la calidad y la identificación de los lineamientos que se excluyen. Estos supuestos son considerados como claves para la estimación de la incertidumbre como cambios relativamente insignificantes, puede ser que tengan un efecto significativo en los Estados Financieros del siguiente año de la Entidad.

Procesos de medidas y valuación del Valor Razonable

Al estimar el valor razonable de un activo o pasivo, la Entidad usa los datos observables del mercado en la medida que estén disponibles. Cuando los resultados del Nivel 1 no estén disponibles, la Entidad contrata a valuadores externos para establecer una técnica de valuación apropiada. El Director de Finanzas reporta al Comité Técnico de los resultados cada trimestre para explicar las causas de fluctuación en el valor razonable de los activos y pasivos. La valuación de inversión en valores privados, considerados en las combinaciones

de negocios de los activos no financieros mantenidos para intercambio, son particularmente sensibles a los cambios en uno o más resultados observables, que son considerados razonablemente posibles para el siguiente año financiero.

Información a revelar sobre gastos acumulados (o devengados) y otros pasivos [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre correcciones de valor por pérdidas crediticias [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre asociadas [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre remuneración de los auditores [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre la autorización de los estados financieros [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre activos disponibles para la venta [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre criterios de consolidación [bloque de texto]

Bases de consolidación de estados financieros consolidados

Los estados financieros consolidados incluyen los del Fideicomiso y los de sus subsidiarias, sobre las cuales la Entidad ejerce control, entre las que se encuentran: Administradora Fibra Danhos, S.C. (100%); Fideicomiso 8929/2025 GFM “Parque Oaxaca” (76%); Fideicomiso Invex 3382 “Parque Tepeyac” (50%); y Fideicomiso Invex 1629 “PGJ” (100%).

El control se obtiene cuando el Fideicomiso:

- Tiene poder sobre la inversión
- Está expuesto, o tiene los derechos, a los rendimientos variables derivados de su participación con dicha entidad, y
- Tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre la entidad en la que invierte

Las subsidiarias se consolidan desde la fecha en que el control se transfiere al Fideicomiso y se dejan de consolidar desde la fecha en que se pierde dicho control

Todos los saldos y operaciones entre el Fideicomiso, y sus subsidiarias se han eliminado en la consolidación.

La Entidad reevalúa si tiene o no el control en una entidad si los hechos y circunstancias indican que hay cambios a uno o más de los tres elementos de control que se listaron anteriormente.

Cuando la Entidad tiene menos de la mayoría de los derechos de voto de una participada, tiene poder sobre la misma cuando los derechos de voto son suficientes para otorgarle la capacidad práctica de dirigir sus actividades relevantes, de forma unilateral. La Entidad considera todos los hechos y circunstancias relevantes para evaluar si los derechos de voto de la Entidad en la participada son suficientes para otorgarle poder, incluyendo:

- El porcentaje de participación de la Entidad en los derechos de voto en relación con el porcentaje y la dispersión de

los derechos de voto de los otros tenedores de los mismos;
- Los derechos de voto potenciales mantenidos por la Entidad, por otros accionistas o por terceros;
- Los derechos derivados de otros acuerdos contractuales, y
- Cualquier hecho y circunstancia adicional que indiquen que la Entidad tiene, o no tiene, la capacidad actual de dirigir las actividades relevantes en el momento en que las decisiones deben tomarse, incluidas las tendencias de voto de los accionistas en las asambleas anteriores.

Las subsidiarias se consolidan desde la fecha en que se transfiere el control a la Entidad, y se dejan de consolidar desde la fecha en la que se pierde el control. Las ganancias y pérdidas de las subsidiarias adquiridas o vendidas durante el año se incluyen en los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales desde la fecha que la tenedora obtiene el control o hasta la fecha que se pierde, según sea el caso.

Cuando es necesario, se realizan ajustes a los estados financieros de las subsidiarias para alinear sus políticas contables de conformidad con las políticas contables de la Entidad.

Todos los activos, pasivos, capital, ingresos, gastos y flujos de efectivo relacionados a transacciones entre partes relacionadas se han eliminado por completo en la consolidación.

Las participaciones no controladoras en subsidiarias se identifican por separado del capital de la Entidad en ellas. Los intereses de los accionistas no controladores que son intereses de propiedad actuales que dan derecho a sus tenedores a una parte proporcional de los activos netos al momento de la liquidación pueden medirse inicialmente al valor razonable o a la parte proporcional de las partes no controladoras del valor razonable de la red identificable de la adquirida. La elección de la medida se realiza adquisición por adquisición. Otras participaciones no controladoras se miden inicialmente a su valor razonable. Posterior a la adquisición, el valor en libros de las participaciones no controladoras es la cantidad de esas participaciones en el reconocimiento inicial más la participación de las participaciones no controladoras en los cambios posteriores en el capital. Los resultados integrales totales se atribuyen a las participaciones no controladoras incluso si esto da lugar a que las participaciones no controladoras tengan un saldo negativo.

Los resultados de cada componente de otros resultados integrales son atribuidos a los accionistas de la compañía y a las participaciones no controladoras. El total de estados de resultados integrales de las subsidiarias se atribuye a los accionistas de la compañía y a las participaciones no controladoras, aunque esto resulte en que haya un déficit en las participaciones no controladoras.

Los cambios en las inversiones en las subsidiarias de la Entidad que no den lugar a una pérdida de control se registran como transacciones de capital. El valor en libros de las inversiones y participaciones no controladoras de la Entidad se ajusta para reflejar los cambios en las correspondientes inversiones en subsidiarias. Cualquier diferencia entre el importe por el cual se ajustan las participaciones no controladoras y el valor razonable de la contraprestación pagada o recibida se reconoce directamente en el capital contable y se atribuye a los propietarios de la Entidad.

Cuando la Entidad pierde el control de una subsidiaria, la ganancia o pérdida en la disposición se calcula como la diferencia entre (i) la suma del valor razonable de la contraprestación recibida y el valor razonable de cualquier participación retenida y (ii) el valor en libros anterior de los activos (incluyendo el crédito mercantil) y pasivos de la subsidiaria y cualquier participación no controladora. Los importes previamente reconocidos en otras partidas del resultado integral relativos a la subsidiaria se registran de la misma manera establecida para el caso de que se disponga de los activos o pasivos relevantes (es decir, se reclasifican a resultados o se transfieren directamente a otras partidas de capital contable según lo especifique/permita la NIIF aplicable). El valor razonable de cualquier inversión retenida en la subsidiaria a la fecha en que se pierda el control se considera como el valor razonable para el reconocimiento inicial, según la NIIF 9 o, en su caso, el costo en el reconocimiento inicial de una inversión en una asociada o negocio conjunto.

[XBRL]Información a revelar sobre criterios de elaboración de los estados financieros [bloque de texto]

Bases de preparación

Los estados financieros consolidados de la Entidad han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (Normas NIIF de Contabilidad).

Los estados financieros consolidados del Fideicomiso han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por las propiedades de inversión que se valúan a su valor razonable, como se explica a mayor detalle en las políticas contables más adelante.

i. ***Costo histórico***

El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

ii. ***Valor razonable***

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación, independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Entidad tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición. El valor razonable para propósitos de medición y/o revelación de estos estados financieros consolidados se determina de forma tal, a excepción de las transacciones con pagos basados en acciones que están dentro del alcance de la IFRS 2 *Pagos basados en acciones*, las operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la IFRS 16 *Arrendamiento*, y las valuaciones que tienen algunas similitudes con valor razonable, pero no es un valor razonable, tales como el valor neto de realización de la IAS 2 *Inventarios* o el valor en uso de la IAS 36 *Deterioro de activos*.

Las principales políticas contables adoptadas, se mencionan a continuación.

Negocio en marcha

Los estados financieros consolidados han sido preparados por la Administración asumiendo que la Entidad continuará operando como una empresa en funcionamiento. Al 30 de septiembre del 2026 sus pasivos circulantes exceden sus activos circulantes por $3,730,418,980.00, respectivamente. El incremento en esta diferencia se explica principalmente por la reclasificación al corto plazo de los Certificados Bursátiles DANHOS17 por un monto de $2,500 millones, cuyo vencimiento será en julio de 2027, y que conforme a las normas contables deben presentarse como pasivo circulante al contar con un plazo menor a doce meses a la fecha del estado de situación financiera. La Administración se encuentra evaluando distintas alternativas para el pago y/o refinanciamiento, incluyendo la posibilidad de acudir nuevamente al mercado de deuda pública, utilizar líneas de crédito existentes o bien estructurar nuevas líneas de crédito procurando optimizar el costo financiero.

Información a revelar sobre criterios de elaboración de los estados financieros [bloque de texto]

Los estados financieros consolidados del Fideicomiso han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por las propiedades de inversión que se valúan a su valor razonable, como se explica a mayor detalle en las políticas contables más adelante.

Declaración de cumplimiento - Los estados financieros consolidados del Fideicomiso han sido preparados de acuerdo con las IFRSs emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

Bases de preparación - Los estados financieros consolidados del Fideicomiso han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por las propiedades de inversión que se valúan a su valor razonable, como se explica a mayor detalle en las políticas contables más adelante.

i. **Costo histórico**

El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de activos.

ii. Valor razonable

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación, independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación.

Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Entidad considera características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición.

El valor razonable para propósitos de medición y/o revelación de estos estados financieros consolidados se determina de forma tal, a excepción de las transacciones con pagos basados en acciones que están dentro del alcance de la IFRS 2, las operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la IFRS 16, y las valuaciones que tienen algunas similitudes con valor razonable, pero no es un valor razonable, tales como el valor neto de realización de la IAS 2 o el valor en uso de la IAS 36.

Además, para efectos de información financiera, las mediciones de valor razonable se clasifican en Nivel 1, 2 o 3 con base en el grado en que son observables los datos de entrada en las mediciones y su importancia en la determinación del valor razonable en su totalidad, las cuales se describen de la siguiente manera:

• Nivel 1 Se consideran precios de cotización en un mercado activo para activos o pasivos idénticos que la entidad puede obtener a la fecha de la valuación;

• Nivel 2 Datos de entrada observables distintos de los precios de cotización del Nivel 1, sea directa o indirectamente,

• Nivel 3 Considera datos de entrada no observables

Todas las propiedades de inversión son de categoría Nivel 3.

iii. Negocio en marcha

Los estados financieros consolidados han sido preparados por la Administración asumiendo que la Entidad continuará operando como una empresa en funcionamiento. Al 30 de septiembre del 2026 sus pasivos circulantes exceden sus activos circulantes por $3,730,418,980.

Información a revelar sobre activos biológicos, productos agrícolas en el punto de la cosecha o recolección y subvenciones gubernamentales relacionadas con activos biológicos [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre préstamos [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre combinaciones de negocios [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre saldos bancarios y de efectivo en bancos centrales [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre efectivo y equivalentes de efectivo [bloque de texto]

Efectivo y equivalentes de efectivo consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones a corto plazo. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable. El Fideicomiso considera como equivalentes de efectivo a todos los instrumentos de deuda de alta liquidez adquiridos con un vencimiento original de tres meses o menos. Principalmente por operaciones del mercado de dinero y pagarés en la que los recursos se pagan al vencimiento.

Información a revelar sobre el estado de flujos de efectivo [bloque de texto]

El Fideicomiso presenta sus estados consolidados de flujos de efectivo utilizando el método indirecto. Los intereses recibidos se clasifican como flujos de efectivo de inversión, mientras que los intereses pagados se clasifican como flujos de efectivo de financiamiento. Las partidas que no requirieron efectivo, y que tampoco forman parte de la utilidad neta consolidada, no son incluidas en dicho estado, como es el caso de las aportaciones en especie y aportación de propiedades de inversión que se muestran en los estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes.

Información a revelar sobre cambios en las políticas contables [bloque de texto]

En el año, el Fideicomiso ha aplicado enmiendas a las NIIF de Contabilidad emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera (IASB por sus siglas en inglés) que son obligatorias para períodos contables que comiencen en o después del 1 de enero de 2025. Su adopción no ha tenido un impacto material en las revelaciones o en los montos reportados en estos estados financieros consolidados.

Información a revelar sobre cambios en políticas contables, estimaciones contables y errores [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre garantías colaterales [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre reclamaciones y beneficios pagados [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre compromisos [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre compromisos y pasivos contingentes [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre pasivos contingentes [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre costos de ventas [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre riesgo de crédito [bloque de texto]

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una contraparte incumpla sus obligaciones contractuales que resulten en una pérdida financiera para el Fideicomiso. Prácticamente todos los ingresos del Fideicomiso se derivan de los ingresos por alquiler de propiedades comerciales. Como resultado de ello, su rendimiento depende de su capacidad para cobrar el alquiler a los inquilinos y la capacidad de los inquilinos para hacer pagos de alquiler. Los ingresos y los fondos disponibles para su distribución se verían negativamente afectados si un número significativo de los inquilinos, o cualquiera de los arrendatarios principales no realiza los pagos de alquiler a su vencimiento o cerraran sus negocios o se declararan en quiebra.

Al 30 de septiembre de 2026, los diez arrendatarios más importantes en términos de Renta Fija representaron alrededor del 24.4% de nuestra Renta Fija y aproximadamente el 40.7% del ARB de nuestro Portafolio en Operación Actual. Ningún arrendatario individualmente representó más del 4.7% de la Renta Fija o más del 6.8% del ARB atribuible a nuestro Portafolio en Operación Actual.

El Fideicomiso ha adoptado una política de solo negociar con contrapartes solventes y obteniendo las suficientes garantías cuando es apropiado, lo que intenta mitigar el riesgo de pérdidas por faltas de pago.

El riesgo de crédito es generado por saldos, cuentas por cobrar y cuentas por cobrar a partes relacionadas. La máxima exposición al riesgo de crédito es la que se muestra en el estado consolidado de posición financiera.

Información a revelar sobre instrumentos de deuda [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre costos de adquisición diferidos que surgen de contratos de seguro [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre ingresos diferidos [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre impuestos diferidos [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre depósitos de bancos [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre depósitos de clientes [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre gastos por depreciación y amortización [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre instrumentos financieros derivados [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre operaciones discontinuadas [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre dividendos [bloque de texto]

Fibra Danhos

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

Fibra Danhos

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

Información a revelar sobre ganancias por acción [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre el efecto de las variaciones en las tasas de cambio de la moneda extranjera [bloque de texto]

El Fideicomiso realiza transacciones donde el ingreso por arrendamiento y algunos servicios de mantenimiento y honorarios están denominados en dólares estadounidenses (“dólar”), por lo tanto, está expuesto a fluctuaciones cambiarias entre el tipo de cambio del peso mexicano y el dólar.

Información a revelar sobre beneficios a los empleados [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre los segmentos de operación de la entidad [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre gastos [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre gastos por naturaleza [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre activos para exploración y evaluación [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre medición del valor razonable [bloque de texto]

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación, independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Entidad tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición. El valor razonable para propósitos de medición y/o revelación de estos estados financieros consolidados se determina de forma tal, a excepción de las transacciones con pagos basados en acciones que están dentro del alcance de la IFRS 2 *Pagos basados en acciones*, las operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la IFRS 16 *Arrendamiento*, y las valuaciones que tienen algunas similitudes con valor razonable, pero no es un valor razonable, tales como el valor neto de realización de la IAS 2 *Inventarios* o el valor en uso de la IAS 36 *Deterioro de activos*.

Información a revelar sobre el valor razonable de instrumentos financieros [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre ingresos (gastos) por primas y comisiones [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre gastos financieros [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre ingresos (gastos) financieros [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre ingresos financieros [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre activos financieros mantenidos para negociar [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre instrumentos financieros [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre instrumentos financieros designados como a valor razonable con cambios en resultados [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre instrumentos financieros mantenidos para negociar [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre pasivos financieros mantenidos para negociar [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre gestión del riesgo financiero [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre la adopción por primera vez de las NIIF [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre gastos generales y administrativos [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre información general sobre los estados financieros [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre la hipótesis de negocio en marcha [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre el crédito mercantil [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre subvenciones del gobierno [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre deterioro de valor de activos [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre impuestos a las ganancias [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre empleados [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre personal clave de la gerencia [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar de contratos de seguro [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre ingresos ordinarios por primas de seguro [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre activos intangibles [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre activos intangibles y crédito mercantil [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre gastos por intereses [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre ingresos por intereses [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre ingresos (gastos) por intereses [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre inventarios [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre pasivos por contratos de inversión [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre propiedades de inversión [bloque de texto]

Las propiedades de inversión adquiridas y las mejoras a locales arrendados se registran al costo de adquisición, incluyendo los costos de transacción relacionados con la adquisición de activos. Las propiedades de inversión adquiridas a cambio de instrumentos de capital se valúan a su valor razonable

Información a revelar sobre inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación [bloque de texto]

Conforme al método de participación, las inversiones en negocio conjunto inicialmente se contabilizan en el estado consolidado de posición financiera al costo y se ajusta por cambios posteriores a la adquisición por la participación de la Entidad en la utilidad y los resultados integrales.

Información a revelar sobre inversiones distintas de las contabilizadas utilizando el método de la participación [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre capital social [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre negocios conjuntos [bloque de texto]

Fibra Danhos en co-participación con otro Fideicomitente, invertirán en el Fideicomiso Revocable de Administración con Derecho a Reversión Número F9589/2026 de Inversión cada uno con un porcentaje de participación del 50%, para la construcción de un hotel, el cual será operado por una cadena de reconocido prestigio.

Para la realización del proyecto, el Fideicomiso adquirió un terreno en la zona denominada “Punta Nizuc”, en Cancún, Quintana Roo, en el municipio Benito Juárez.

Fibra Danhos en co-inversión del 50% el Fideicomiso Revocable de Administración con Derecho a Reversión Número F8714/2025 de Inversión, para la construcción de naves industriales, en el Estado de México dentro del corredor CTT.

Información a revelar anticipos por arrendamientos [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre arrendamientos [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre riesgo de liquidez [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre préstamos y anticipos a bancos [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre préstamos y anticipos a clientes [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre riesgo de mercado [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre el valor de los activos netos atribuibles a los tenedores de las unidades de inversión [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre participaciones no controladoras [bloque de texto]

Las participaciones no controladoras en subsidiarias se identifican por separado del capital de la Entidad en ellas. Los intereses de los accionistas no controladores que son intereses de propiedad actuales que dan derecho a sus tenedores a una parte proporcional de los activos netos al momento de la liquidación pueden medirse inicialmente al valor razonable o a la parte proporcional de las partes no controladoras del valor razonable de la red identificable de la adquirida. La elección de la medida se realiza adquisición por adquisición. Otras participaciones no controladoras se miden inicialmente a su valor razonable. Posterior a la adquisición, el valor en libros de las participaciones no controladoras es la cantidad de esas participaciones en el reconocimiento inicial más la participación de las participaciones no controladoras en los cambios posteriores en el capital. Los resultados integrales totales se atribuyen a las participaciones no controladoras incluso si esto da lugar a que las participaciones no controladoras tengan un saldo negativo.

Los resultados de cada componente de otros resultados integrales son atribuidos a los accionistas de la compañía y a las participaciones no controladoras. El total de estados de resultados integrales de las subsidiarias se atribuye a los accionistas de la compañía y a las participaciones no controladoras, aunque esto resulte en que haya un déficit en las participaciones no controladoras.

Información a revelar sobre activos no circulantes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre objetivos, políticas y procesos para la gestión del capital [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre otros activos [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre otros activos circulantes [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre otros pasivos circulantes [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre otros pasivos [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre otros activos no circulantes [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre otros pasivos no circulantes [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre otros gastos de operación [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre otros ingresos (gastos) de operación [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre otros resultados de operación [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre anticipos y otros activos [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre ganancias (pérdidas) por actividades de operación [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre propiedades, planta y equipo [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre provisiones [bloque de texto]

Las provisiones se reconocen cuando el Fideicomiso tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado, es probable que el Fideicomiso será requerido para liquidar la obligación y se puede estimar. El importe que se reconoce como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para liquidar la obligación presente, al final del periodo sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres que rodean a la obligación.

Información a revelar sobre la reclasificación de instrumentos financieros [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre ingresos de actividades ordinarias reconocidos procedentes de contratos de construcción [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre reaseguros [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre partes relacionadas [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre acuerdos de recompra y de recompra inversa [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre gastos de investigación y desarrollo [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre reservas dentro de capital [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre efectivo y equivalentes de efectivo restringidos [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre ingresos de actividades ordinarias [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre acuerdos de concesión de servicios [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre capital en acciones, reservas y otras participaciones en el capital contable [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre acuerdos con pagos basados en acciones [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre pasivos subordinados [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre subsidiarias [bloque de texto]

Las subsidiarias se consolidan desde la fecha en que el control se transfiere al Fideicomiso y se dejan de consolidar desde la fecha en que se pierde dicho control

Todos los saldos y operaciones entre el Fideicomiso, y sus subsidiarias se han eliminado en la consolidación.

La Entidad reevalúa si tiene o no el control en una entidad si los hechos y circunstancias indican que hay cambios a uno o más de los tres elementos de control que se listaron anteriormente.

Cuando la Entidad tiene menos de la mayoría de los derechos de voto de una participada, tiene poder sobre la misma cuando los derechos de voto son suficientes para otorgarle la capacidad práctica de dirigir sus actividades relevantes, de forma unilateral. La Entidad considera todos los hechos y circunstancias relevantes para evaluar si los derechos de voto de la Entidad en la participada son suficientes para otorgarle poder, incluyendo:

- El porcentaje de participación de la Entidad en los derechos de voto en relación con el porcentaje y la dispersión de los derechos de voto de los otros tenedores de los mismos;
- Los derechos de voto potenciales mantenidos por la Entidad, por otros accionistas o por terceros;
- Los derechos derivados de otros acuerdos contractuales, y
- Cualquier hecho y circunstancia adicional que indiquen que la Entidad tiene, o no tiene, la capacidad actual de dirigir las actividades relevantes en el momento en que las decisiones deben tomarse, incluidas las tendencias de voto de los accionistas en las asambleas anteriores.

Las subsidiarias se consolidan desde la fecha en que se transfiere el control a la Entidad, y se dejan de consolidar desde la fecha en la que se pierde el control. Las ganancias y pérdidas de las subsidiarias adquiridas o vendidas durante el año se incluyen en los estados

consolidados de resultados y otros resultados integrales desde la fecha que la tenedora obtiene el control o hasta la fecha que se pierde, según sea el caso.

Cuando es necesario, se realizan ajustes a los estados financieros de las subsidiarias para alinear sus políticas contables de conformidad con las políticas contables de la Entidad.

Todos los activos, pasivos, capital, ingresos, gastos y flujos de efectivo relacionados a transacciones entre partes relacionadas se han eliminado por completo en la consolidación.

Las participaciones no controladoras en subsidiarias se identifican por separado del capital de la Entidad en ellas. Los intereses de los accionistas no controladores que son intereses de propiedad actuales que dan derecho a sus tenedores a una parte proporcional de los activos netos al momento de la liquidación pueden medirse inicialmente al valor razonable o a la parte proporcional de las partes no controladoras del valor razonable de la red identificable de la adquirida. La elección de la medida se realiza adquisición por adquisición. Otras participaciones no controladoras se miden inicialmente a su valor razonable. Posterior a la adquisición, el valor en libros de las participaciones no controladoras es la cantidad de esas participaciones en el reconocimiento inicial más la participación de las participaciones no controladoras en los cambios posteriores en el capital. Los resultados integrales totales se atribuyen a las participaciones no controladoras incluso si esto da lugar a que las participaciones no controladoras tengan un saldo negativo.

Los resultados de cada componente de otros resultados integrales son atribuidos a los accionistas de la compañía y a las participaciones no controladoras. El total de estados de resultados integrales de las subsidiarias se atribuye a los accionistas de la compañía y a las participaciones no controladoras, aunque esto resulte en que haya un déficit en las participaciones no controladoras.

Los cambios en las inversiones en las subsidiarias de la Entidad que no den lugar a una pérdida de control se registran como transacciones de capital. El valor en libros de las inversiones y participaciones no controladoras de la Entidad se ajusta para reflejar los cambios en las correspondientes inversiones en subsidiarias. Cualquier diferencia entre el importe por el cual se ajustan las participaciones no controladoras y el valor razonable de la contraprestación pagada o recibida se reconoce directamente en el capital contable y se atribuye a los propietarios de la Entidad.

Cuando la Entidad pierde el control de una subsidiaria, la ganancia o pérdida en la disposición se calcula como la diferencia entre (i) la suma del valor razonable de la contraprestación recibida y el valor razonable de cualquier participación retenida y (ii) el valor en libros anterior de los activos (incluyendo el crédito mercantil) y pasivos de la subsidiaria y cualquier participación no controladora. Los importes previamente reconocidos en otras partidas del resultado integral relativos a la subsidiaria se registran de la misma manera establecida para el caso de que se disponga de los activos o pasivos relevantes (es decir, se reclasifican a resultados o se transfieren directamente a otras partidas de capital contable según lo especifique/permita la NIIF aplicable). El valor razonable de cualquier inversión retenida en la subsidiaria a la fecha en que se pierda el control se considera como el valor razonable para el reconocimiento inicial, según la NIIF 9 o, en su caso, el costo en el reconocimiento inicial de una inversión en una asociada o negocio conjunto.

Información a revelar de las políticas contables significativas [bloque de texto]

a. Bases de preparación

Los estados financieros consolidados de la Entidad han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (Normas NIIF de Contabilidad).

Los estados financieros consolidados del Fideicomiso han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por las propiedades de inversión que se valúan a su valor razonable, como se explica a mayor detalle en las políticas contables más adelante.

i. Costo histórico

El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

ii. Valor razonable

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación, independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Entidad tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición. El valor razonable para propósitos de medición y/o revelación de estos estados financieros consolidados se determina de forma tal, a excepción de las transacciones con pagos basados en acciones que están dentro del alcance de la IFRS 2 Pagos basados en acciones, las operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la IFRS 16 Arrendamiento, y las valuaciones que tienen algunas similitudes con valor razonable, pero no es un valor razonable, tales como el valor neto de realización de la IAS 2 Inventarios o el valor en uso de la IAS 36 Deterioro de activos.

Las principales políticas contables adoptadas, se mencionan a continuación.

b. Negocio en marcha

Los estados financieros consolidados han sido preparados por la Administración asumiendo que la Entidad continuará operando como una empresa en funcionamiento. Al 30 de septiembre del 2026 sus pasivos circulantes exceden sus activos circulantes por $3,730,418,980 respectivamente. El incremento en esta diferencia se explica principalmente por la reclasificación al corto plazo de los Certificados Bursátiles DANHOS17 por un monto de $2,500 millones, cuyo vencimiento será en julio de 2027, y que conforme a las normas contables deben presentarse como pasivo circulante al contar con un plazo menor a doce meses a la fecha del estado de situación financiera. La Administración se encuentra evaluando distintas alternativas para el pago y/o refinanciamiento, incluyendo la posibilidad de acudir nuevamente al mercado de deuda pública, utilizar líneas de crédito existentes o bien estructurar nuevas líneas de crédito procurando optimizar el costo financiero. Sin embargo, existen 2 rubros del pasivo circulante que no generan flujo de efectivo al 30 de septiembre del 2026 y que representan ingresos a reconocerse en el estado de resultados durante 2026: las rentas pagadas por anticipado y la contraprestación única.

c. Bases de consolidación de estados financieros consolidados

Los estados financieros consolidados incluyen los del Fideicomiso y los de sus subsidiarias, sobre las cuales la Entidad ejerce control, entre las que se encuentran: Administradora Fibra Danhos, S.C. (100%); Fideicomiso 8929/2025 GFM “Parque Oaxaca” (76%); Fideicomiso Invex 3382 “Parque Tepeyac” (50%); y Fideicomiso Invex 1629 “PGJ” (100%).

El control se obtiene cuando el Fideicomiso:

- Tiene poder sobre la inversión
- Está expuesto, o tiene los derechos, a los rendimientos variables derivados de su participación con dicha entidad, y
- Tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre la entidad en la que invierte

Las subsidiarias se consolidan desde la fecha en que el control se transfiere al Fideicomiso y se dejan de consolidar desde la fecha en que se pierde dicho control

Todos los saldos y operaciones entre el Fideicomiso, y sus subsidiarias se han eliminado en la consolidación.

La Entidad reevalúa si tiene o no el control en una entidad si los hechos y circunstancias indican que hay cambios a uno o más de los tres elementos de control que se listaron anteriormente.

Cuando la Entidad tiene menos de la mayoría de los derechos de voto de una participada, tiene poder sobre la misma cuando los derechos de voto son suficientes para otorgarle la capacidad práctica de dirigir sus actividades relevantes, de forma unilateral. La Entidad considera todos los hechos y circunstancias relevantes para evaluar si los derechos de voto de la Entidad en la participada son suficientes para otorgarle poder, incluyendo:

- El porcentaje de participación de la Entidad en los derechos de voto en relación con el porcentaje y la dispersión de los derechos de voto de los otros tenedores de los mismos;
- Los derechos de voto potenciales mantenidos por la Entidad, por otros accionistas o por terceros;
- Los derechos derivados de otros acuerdos contractuales, y
- Cualquier hecho y circunstancia adicional que indiquen que la Entidad tiene, o no tiene, la capacidad actual de dirigir las actividades relevantes en el momento en que las decisiones deben tomarse, incluidas las tendencias de voto de los accionistas en las asambleas anteriores.

Las subsidiarias se consolidan desde la fecha en que se transfiere el control a la Entidad, y se dejan de consolidar desde la fecha en la que se pierde el control. Las ganancias y pérdidas de las subsidiarias adquiridas o vendidas durante el año se incluyen en los estados

consolidados de resultados y otros resultados integrales desde la fecha que la tenedora obtiene el control o hasta la fecha que se pierde, según sea el caso.

Cuando es necesario, se realizan ajustes a los estados financieros de las subsidiarias para alinear sus políticas contables de conformidad con las políticas contables de la Entidad.

Todos los activos, pasivos, capital, ingresos, gastos y flujos de efectivo relacionados a transacciones entre partes relacionadas se han eliminado por completo en la consolidación.

Las participaciones no controladoras en subsidiarias se identifican por separado del capital de la Entidad en ellas. Los intereses de los accionistas no controladores que son intereses de propiedad actuales que dan derecho a sus tenedores a una parte proporcional de los activos netos al momento de la liquidación pueden medirse inicialmente al valor razonable o a la parte proporcional de las partes no controladoras del valor razonable de la red identificable de la adquirida. La elección de la medida se realiza adquisición por adquisición. Otras participaciones no controladoras se miden inicialmente a su valor razonable. Posterior a la adquisición, el valor en libros de las participaciones no controladoras es la cantidad de esas participaciones en el reconocimiento inicial más la participación de las participaciones no controladoras en los cambios posteriores en el capital. Los resultados integrales totales se atribuyen a las participaciones no controladoras incluso si esto da lugar a que las participaciones no controladoras tengan un saldo negativo.

Los resultados de cada componente de otros resultados integrales son atribuidos a los accionistas de la compañía y a las participaciones no controladoras. El total de estados de resultados integrales de las subsidiarias se atribuye a los accionistas de la compañía y a las participaciones no controladoras, aunque esto resulte en que haya un déficit en las participaciones no controladoras.

Los cambios en las inversiones en las subsidiarias de la Entidad que no den lugar a una pérdida de control se registran como transacciones de capital. El valor en libros de las inversiones y participaciones no controladoras de la Entidad se ajusta para reflejar los cambios en las correspondientes inversiones en subsidiarias. Cualquier diferencia entre el importe por el cual se ajustan las participaciones no controladoras y el valor razonable de la contraprestación pagada o recibida se reconoce directamente en el capital contable y se atribuye a los propietarios de la Entidad.

Cuando la Entidad pierde el control de una subsidiaria, la ganancia o pérdida en la disposición se calcula como la diferencia entre (i) la suma del valor razonable de la contraprestación recibida y el valor razonable de cualquier participación retenida y (ii) el valor en libros anterior de los activos (incluyendo el crédito mercantil) y pasivos de la subsidiaria y cualquier participación no controladora. Los importes previamente reconocidos en otras partidas del resultado integral relativos a la subsidiaria se registran de la misma manera establecida para el caso de que se disponga de los activos o pasivos relevantes (es decir, se reclasifican a resultados o se transfieren directamente a otras partidas de capital contable según lo especifique/permita la NIIF aplicable). El valor razonable de cualquier inversión retenida en la subsidiaria a la fecha en que se pierda el control se considera como el valor razonable para el reconocimiento inicial, según la NIIF 9 o, en su caso, el costo en el reconocimiento inicial de una inversión en una asociada o negocio conjunto.

d. Efectivo y equivalentes de efectivo

Efectivo y equivalentes de efectivo consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones a corto plazo. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable. El Fideicomiso considera como equivalentes de efectivo a todos los instrumentos de deuda de alta liquidez adquiridos con un vencimiento original de tres meses o menos. Principalmente por operaciones del mercado de dinero y pagarés en la que los recursos se pagan al vencimiento.

e. Instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando el Fideicomiso se vuelve sujeto a las disposiciones contractuales de los instrumentos.

Los activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de un activo o pasivo financiero se añaden o deducen del valor razonable del activo financiero o pasivo financiero en el reconocimiento inicial, salvo para instrumentos financieros, a valor razonable con cambios en resultados, los cuales se reconocen inmediatamente en resultados.

La valuación posterior de los instrumentos financieros depende de la categoría de referencia en que se clasifican.

Activos financieros

Todas las compras o ventas regulares de activos financieros se reconocen y se dan de baja en una fecha de negociación. Las compras o ventas regulares son compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de activos dentro del plazo establecido por la regulación o prácticas habituales en el mercado.

Todos los activos financieros reconocidos se miden posteriormente en su totalidad, ya sea a costo amortizado o valor razonable, según la clasificación de los activos financieros.

Clasificación de activos financieros

Instrumentos de deuda que cumplan con las siguientes condicionales se miden subsecuentemente a costo amortizado:

- Si el activo financiero se mantiene en un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener activos financieros con el objetivo de obtener flujos contractuales de efectivo; y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e interés sobre el monto del principal.

Instrumentos de deuda que cumplan las siguientes condiciones se miden subsecuentemente a valor razonable a través de otros resultados integrales:

- El activo financiero es mantenido dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se cumple al obtener flujos contractuales de efectivo y vendiendo activos financieros; y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal y del interés sobre el monto pendiente del principal.

Por defecto, todos los otros activos financieros son medidos subsecuentemente a valor razonable a través de resultados.

A pesar de lo anterior, la Entidad puede hacer la siguiente elección /designación irrevocable en el reconocimiento inicial de un activo financiero:

- Puede elegir irrevocablemente presentar cambios subsecuentes en el valor razonable de una inversión de capital en otros resultados integrales si se cumplen ciertos criterios; y
- Podrá designar irrevocablemente un instrumento de deuda que cumpla los criterios de costo amortizado o de valor razonable a través de otros resultados integrales si al hacerlo elimina o reduce significativamente una asimetría contable.

Préstamos y cuentas por cobrar.

Las cuentas por cobrar a clientes, préstamos y otras cuentas por cobrar con pagos fijos o determinables, son activos financieros no derivados que no se negocian en un mercado activo. Los préstamos y cuentas por cobrar se valúan al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos cualquier deterioro.

Los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva, excepto por las cuentas por cobrar a corto plazo en caso de que el reconocimiento de intereses sea inmaterial.

Deterioro del valor de los activos financieros

La Entidad reconoce una provisión para pérdidas crediticias esperadas en inversiones en instrumentos de deuda que se miden a costo amortizado o a valor razonable a través de otros resultados integrales, cuentas por cobrar por arrendamiento, cuentas por cobrar comerciales y activos contractuales, así como en contratos de garantía financiera. El monto de las pérdidas crediticias esperadas se actualiza en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial del instrumento financiero respectivo.

La Entidad reconoce pérdidas crediticias esperadas de por vida para las cuentas por cobrar comerciales, los activos contractuales y las cuentas por cobrar por arrendamiento. Las pérdidas crediticias esperadas en estos activos financieros se estiman utilizando una matriz de provisión basada en la experiencia histórica de pérdidas crediticias de la Entidad, ajustada por factores que son específicos de los deudores, las condiciones económicas generales y una evaluación tanto de la dirección actual como de la previsión de Condiciones en la fecha de reporte, incluyendo el valor temporal del dinero cuando sea apropiado.

Baja de activos financieros

El Fideicomiso da de baja un activo financiero sólo cuando los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo expiran, o cuando sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo son transferidos a otra entidad.

Pasivos financieros y capital

Clasificación como deuda o patrimonio

Los instrumentos de deuda y patrimonio se clasifican como pasivos financieros o patrimonio, de acuerdo a la sustancia del acuerdo contractual y las definiciones de un pasivo financiero y un instrumento de capital.

El factor clave en la clasificación de un instrumento financiero como pasivo es la existencia de una obligación contractual para el Fideicomiso de entregar efectivo (u otro activo financiero al tenedor del instrumento, o a cambio de activos o pasivos financieros en condiciones potencialmente desfavorables). En contraste, en el caso de instrumentos de patrimonio el derecho de recibir efectivo en la forma de dividendos u otra distribución es a discreción del Fideicomiso, y, por lo tanto, no existe obligación de entregar efectivo u otro activo financiero al tenedor del instrumento.

Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio es cualquier contrato que ponga de manifiesto una participación residual en los activos netos de la entidad. Los instrumentos de patrimonio emitidos por el Fideicomiso se reconocen por el importe recibido, neto de costos directos de emisión.

Cuando el Fideicomiso recibe aportaciones o adquiere propiedades, que no constituyen un negocio, a cambio de sus instrumentos de patrimonio, la transacción se registra como un pago a terceros (distintos a los empleados) basado en acciones liquidables con instrumentos del patrimonio, la cual se valúa al valor razonable de los bienes recibidos, excepto cuando dicho valor no pueda estimarse confiablemente. Los efectos en la posición financiera se muestran en el estado de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes como “contribuciones de patrimonio” y no impactan los resultados del período.

Pasivos financieros

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos financieros a valor razonable a través de los resultados u otros pasivos financieros.

Otros pasivos financieros, incluyendo los préstamos, se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción. Se valúan posteriormente a su costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, con gastos por intereses que se reconocen en función del método de interés efectivo.

Baja de pasivos financieros

El Fideicomiso da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones se cumplen, cancelan o expiran.

Instrumentos financieros derivados

Los instrumentos financieros emitidos por el Fideicomiso, incluyendo las opciones de sobreasignación, cumplen con la definición de instrumentos de capital y se presentan como tales. Por consiguiente, no hay instrumentos financieros derivados contabilizados.

Derivados implícitos

Los derivados implícitos en un contrato anfitrión no derivado se tratan como derivados por separado cuando sus riesgos y características no están cercanamente relacionados con los del contrato anfitrión y dicho contrato no se valúa a valor razonable a través de pérdidas y ganancias. El Fideicomiso ha determinado que no tiene ningún derivado implícito que requiera separación.

f. Ingresos por contraprestación única - El Fideicomiso recibe de sus arrendatarios, al comienzo y firma de nuevos contratos de arrendamiento, una contraprestación única no reembolsable misma que se amortiza de acuerdo con la vigencia del contrato de arrendamiento firmado. El importe no devengado se presenta como ingreso diferido en el estado consolidado de posición financiera. El pasivo no implica desembolso de efectivo para el Fideicomiso. Los importes de dichas contraprestaciones varían dependiendo del local arrendado, así como el plazo, entre otros factores.

g. Arrendamientos

La Entidad como arrendatario

La Entidad evalúa si un contrato contiene un arrendamiento en su origen. La Entidad reconoce un activo por derechos de uso y un pasivo por arrendamiento correspondiente respecto a todos los contratos de arrendamiento en los que sea arrendatario, exceptuando los arrendamientos de corto plazo (plazo de 12 meses o menos) y los de activos de bajo valor (como tabletas electrónicas, computadoras personales y objetos pequeños de mobiliario de oficina y teléfonos). Para estos arrendamientos, la Entidad reconoce los pagos de renta como un gasto operativo bajo el método de línea recta a través del periodo de vigencia del arrendamiento, a menos que otro método sea más representativo del patrón del tiempo en que los beneficios económicos proveniente del consumo de los activos arrendados.

El pasivo por arrendamiento es medido inicialmente al valor presente de los pagos de renta que no sean pagados en la fecha de inicio, descontado por la tasa implícita en el contrato. Si esta tasa no puede ser fácilmente determinada, la Entidad utiliza tasas incrementales.

Los pagos de renta incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento consisten en:

- Pagos de renta fijos (incluyendo pagos fijos en sustancia), menos cualquier incentivo por arrendamiento recibido;
- Pagos de renta variables que dependen de un índice o tasa, inicialmente medidos usando el índice o tasa en la fecha de inicio;
- El monto esperado a pagarse por el arrendatario bajo garantías de valor residual;
- El precio de ejercicio de opciones de compra, si el arrendatario está razonablemente certero de ejercitar las opciones; y
- Pagos por penalizaciones resultantes de la terminación del arrendamiento, si el periodo del arrendamiento refleja el ejercicio de una opción de terminación del arrendamiento.

El pasivo por arrendamiento se presenta como un concepto separado en el estado consolidado de posición financiera.

El pasivo por arrendamiento es medido subsecuentemente con el aumento del valor en libros para reflejar los intereses devengados por el pasivo por arrendamiento (usando el método de interés efectivo) y reduciendo el valor en libros para reflejar los pagos de renta realizados.

La Entidad revalúa el pasivo por arrendamiento (y realiza el ajuste correspondiente al activo por derechos de uso relacionado) siempre que:

- El plazo del arrendamiento es modificado o hay un evento o cambio significativo en las circunstancias del arrendamiento resultando en un cambio en la evaluación del ejercicio de opción de compra, en cuyo caso el pasivo por arrendamiento es medido descontando los pagos de renta actualizados usando una tasa de descuento actualizada.
- Los pagos de renta se modifican como consecuencia de cambios en índices o tasa o un cambio en el pago esperado bajo un valor residual garantizado, en cuyos casos el pasivo por arrendamiento se revalúa descontando los pagos de renta actualizados utilizando la misma tasa de descuento (a menos que el cambio en los pagos de renta se deba a un cambio en una tasa de interés variable, en cuyo caso se usa una tasa de descuento actualizada).
- Un contrato de arrendamiento se modifique y la modificación del arrendamiento no se contabilice como un arrendamiento separado, en cuyo caso el pasivo por arrendamiento se revalúa basándose en el plazo del arrendamiento modificado, descontando los pagos de renta actualizados usando una tasa de descuento actualizada a la fecha de entrada en vigor de la modificación.

Los activos por derechos de uso consisten en la medición inicial del pasivo por arrendamiento correspondiente, los pagos de renta realizados en o antes de la fecha de inicio, menos cualquier incentivo por arrendamiento recibido y cualquier costo inicial directo. La valuación subsecuente es el costo menos la depreciación acumulada y pérdidas por deterioro.

Si el Fideicomiso incurre una obligación surgida de costos de desmantelar y remover un activo arrendado, restaurar el lugar en el cual está localizado o restaurar el activo subyacente a la condición requerida por los términos y condiciones del arrendamiento, se debe reconocer una provisión medida conforme a la IAS 37. En la medida en que los costos se relacionen a un activo por derechos de uso, los costos son incluidos en el activo por derechos de uso relacionado, a menos que dichos costos se incurran para generar inventarios.

Los activos por derechos de uso se deprecian sobre el periodo que resulte más corto entre el periodo del arrendamiento y la vida útil del activo subyacente. Si un arrendamiento transfiere la propiedad del activo subyacente o el costo del activo por derechos de uso refleja que la Entidad planea ejercer una opción de compra, el activo por derechos de uso se depreciará sobre la vida útil. La depreciación comienza en la fecha de inicio del arrendamiento.

Los activos por derechos de uso son presentados como un concepto separado en el estado consolidado de posición financiera.

La Entidad aplica IAS 36 para determinar si un activo por derechos de uso está deteriorado y contabiliza cualquier pérdida por deterioro identificada como se describe en la política de ‘Propiedades, planta y equipo’.

Los arrendamientos con rentas variables que no dependen de un índice o tasa, no son incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento y del activo por derechos de uso. Los pagos relacionados son reconocidos como un gasto en el periodo en el que sucede el evento o condición que desencadena los pagos y son incluidos en el concepto de “Otros gastos” en el estado consolidado de resultados.

Como expediente práctico, la IFRS 16 permite no separar los componentes de no arrendamiento y en su lugar contabilizar cualquier arrendamiento y sus componentes de no arrendamientos asociados como un solo acuerdo. La Entidad no ha utilizado este expediente práctico. Para contratos que contienen componentes de arrendamiento y uno o más componentes de arrendamiento o de no arrendamiento adicionales, la Entidad asigna la consideración del contrato a cada componente de arrendamiento bajo el método del precio relativo de venta independiente del componente de arrendamiento y precio relativo de venta independiente agregado para todos los componentes de no arrendamiento.

El Fideicomiso como arrendador

El Fideicomiso entra en contratos de arrendamiento como arrendador respecto a algunas de las propiedades de inversión.

Los arrendamientos en los que el Fideicomiso funge como arrendador son clasificados como arrendamientos financieros o arrendamientos operativos. Cuando los términos del contrato transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad al arrendatario, el contrato se clasifica como un arrendamiento financiero. Todos los demás contratos se clasifican como contratos operativos.

El ingreso por rentas proveniente de arrendamientos operativos se reconoce bajo línea recta a través del plazo del arrendamiento relevante-. Los costos iniciales directos incurridos en la negociación y arreglo del arrendamiento operativo son agregados al valor en libros del activo arrendado y son reconocidos bajo línea recta a través del plazo del arrendamiento.

Cuando un contrato incluye componentes de arrendamiento y de no arrendamiento, la Entidad aplica la IFRS 15 para asignar la contraprestación correspondiente a cada componente bajo el contrato.

h. Propiedades de inversión - Las propiedades de inversión son propiedades mantenidas para obtener rentas y/o plusvalías. Las propiedades que se encuentran en construcción o desarrollo pueden calificar como propiedades de inversión.

Las propiedades de inversión adquiridas y las mejoras a locales arrendados se registran al costo de adquisición, incluyendo los costos de transacción relacionados con la adquisición de activos. Las propiedades de inversión adquiridas a cambio de instrumentos de capital se valúan a su valor razonable, como se detalla más adelante.

Con posterioridad al reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se valúan a su valor razonable. Los valores razonables son determinados por valuadores independientes y se registran en los siguientes momentos:

(i) Cuando se detecta un factor que impacta en el valor de la propiedad de inversión, y

(ii) Al menos una vez en cada período de 12 meses a partir de la adquisición de las propiedades de inversión.

Las ganancias y pérdidas del valor razonable se registran en la cuenta de “ajustes al valor razonable de propiedades de inversión - netos” en los resultados en el período en que se incurren.

Los costos directos iniciales de arrendamiento incurridos en la negociación de los arrendamientos se añaden al importe en libros de las propiedades de inversión.

Cuando el Fideicomiso tiene una propiedad bajo arrendamiento operativo para obtener ingresos de alquiler o para obtener plusvalías, o ambas, se clasifica y contabiliza como propiedad de inversión.

Una propiedad de inversión se da de baja a su disposición o cuando la propiedad de inversión quede permanentemente fuera de uso y no se esperen beneficios económicos futuros de su disposición.

Cualquier ganancia o pérdida surgida al dar de baja la propiedad (calculado como la diferencia entre los ingresos netos y el valor contable de los inmuebles de inversión) se incluye en utilidad o pérdida en el período en el cual la propiedad se da de baja, en su caso.

i. Impuestos a la utilidad - Fideicomiso califica y pretende mantener la calificación como FIBRA para fines del Impuesto Sobre la Renta, y, por lo tanto, no reconoce provisión por impuestos a la utilidad. Las consecuencias fiscales corrientes y diferidas de un cambio en la situación fiscal se reconocen en los resultados del período, a menos que estén relacionadas con transacciones que se reconocen en el patrimonio o en otras partidas de los estados de utilidad integral.

Los efectos de impuestos a la utilidad de la subsidiaria mostrados en los estados financieros consolidados pertenecen a los aspectos fiscales de Administradora Fibra Danhos, S.C. (subsidiaria del Fideicomiso). El (ingreso) gasto por impuestos a la utilidad representa la suma de los impuestos a la utilidad causados y los impuestos a la utilidad diferidos: y en los Estados Financieros son presentados como gastos.

1. Impuestos a la utilidad causados

El impuesto causado calculado corresponde al impuesto sobre la renta (“ISR”) y se registra en los resultados del año en que se causa.

2. Impuesto a la utilidad diferido

El impuesto a la utilidad diferido se reconoce sobre las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros consolidados y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar el resultado fiscal, la tasa correspondiente a estas diferencias y en su caso se incluyen los beneficios de las pérdidas fiscales por amortizar y de algunos créditos fiscales. El activo o pasivo por impuesto a la utilidad diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias fiscales temporales. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por todas las diferencias temporales deducibles, en la medida en que resulte probable que la Entidad disponga de utilidades fiscales futuras contra las que pueda aplicar esas diferencias temporales deducibles.

j. Beneficios al retiro, beneficios por terminación y Participación de los Trabajadores en las Utilidades (“PTU”) -

En el caso de los planes de beneficios definidos, que incluyen prima de antigüedad y pensiones, su costo se determina utilizando el método de crédito unitario proyectado, con valuaciones actuariales que se realizan al final de cada periodo sobre el que se informa.

Cualquier obligación por indemnización se reconoce al momento en que no se puede retirar la oferta de indemnización y/o cuando el Fideicomiso reconoce los costos de reestructuración relacionados.

Cabe señalar que los efectos por PTU y planes de beneficios de empleados son aplicables a Administradora Fibra Danhos, S.C. (subsidiaria del Fideicomiso).

Participación de los trabajadores en las utilidades (PTU)

La PTU se registra en los resultados del año en que se causa y se presenta en el rubro de gastos de operación en el estado de resultado integral.

La PTU se determina con base en la utilidad fiscal conforme a la fracción I del artículo 10 de la Ley del Impuesto sobre la Renta

k. Depósitos de los arrendatarios - El Fideicomiso obtiene depósitos reembolsables de ciertos inquilinos, principalmente denominados en pesos, como garantía de los pagos de arrendamiento por cierto período. Estos depósitos se contabilizan como un pasivo financiero (ver política contable de instrumentos financieros más adelante) y se reconocen inicialmente por su valor razonable. Si existiera una diferencia material entre el valor razonable inicial y el valor nominal del depósito se considera como un pago adicional de renta y, en consecuencia, se amortiza en el plazo del arrendamiento. El depósito se valúa posteriormente a su costo amortizado. Actualmente, no existen efectos por amortizar.

l. Provisiones - Las provisiones se reconocen cuando el Fideicomiso tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado, es probable que el Fideicomiso será requerido para liquidar la obligación y se puede estimar. El importe que se reconoce como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para liquidar la obligación presente, al final del periodo sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres que rodean a la obligación.

m. Estados consolidados de flujos de efectivo - El Fideicomiso presenta sus estados consolidados de flujos de efectivo utilizando el método indirecto. Los intereses recibidos se clasifican como flujos de efectivo de inversión, mientras que los intereses pagados se clasifican como flujos de efectivo de financiamiento. Las partidas que no requirieron efectivo, y que tampoco forman parte de la utilidad neta consolidada, no son incluidas en dicho estado, como es el caso de las aportaciones en especie y aportación de propiedades de inversión que se muestran en los estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes.

n. Inversión en negocio conjunto

Un negocio conjunto es una inversión sobre la cual el fideicomiso tiene influencia significativa. Influencia significativa es el poder de participar en decidir las políticas financieras y de operación de la entidad en la que se invierte, pero no implica un control o control conjunto sobre esas políticas.

Los resultados y los activos y pasivos de las asociadas se incorporan a los estados financieros utilizando el método de participación, excepto si la inversión se clasifica como mantenida para su venta, en cuyo caso se contabiliza conforme a la IFRS 5, Activos No Corrientes Mantenidos para la Venta y Operaciones Discontinuas. Conforme al método de participación, las inversiones en negocio conjunto inicialmente se contabilizan en el estado consolidado de posición financiera al costo y se ajusta por cambios posteriores a la adquisición por la participación de la Entidad en la utilidad y los resultados integrales.

Una inversión en negocio en conjunto se registra utilizando el método de participación desde la fecha en que la participada se convierte en una asociada. En la adquisición de la inversión en una asociada, el exceso en el costo de adquisición sobre la participación de la Entidad en el valor razonable neto de los activos y pasivos identificables en la inversión se reconoce como crédito mercantil, el cual se incluye en el valor en libros de la inversión.

Los requerimientos de IAS 36 se aplican para determinar si es necesario reconocer una pérdida por deterioro con respecto a la inversión del fideicomiso en un negocio en conjunto. Cuando es necesario, se prueba el deterioro del valor en libros total de la inversión de conformidad con IAS 36 Deterioro de Activos como un único activo, comparando su monto recuperable (mayor entre valor en uso y valor razonable menos costo de venta) contra su valor en libros. Cualquier pérdida por deterioro reconocida forma parte del valor en libros de la inversión. Cualquier reversión de dicha pérdida por deterioro se reconoce de conformidad con IAS 36 en la medida en que dicho monto recuperable de la inversión incrementa posteriormente.

El Fideicomiso descontinua el uso del método de participación desde la fecha en que la inversión deja de ser una asociada o un negocio conjunto, o cuando la inversión se clasifica como mantenida para la venta. Cuando la Entidad mantiene la participación en la antes asociada o negocio conjunto la inversión retenida se mide a valor razonable a dicha fecha y se considera como su valor razonable al momento del reconocimiento inicial de conformidad con IFRS 9. La diferencia entre el valor contable de la asociada o negocio conjunto en la fecha en que el método de la participación se descontinuó y el valor razonable atribuible a la participación retenida y la ganancia por la venta de una parte del interés en la asociada o negocio conjunto se incluye en la determinación de la ganancia o pérdida por disposición de la asociada o negocio conjunto. Adicionalmente, el fideicomiso contabiliza todos los montos previamente reconocidos en otros resultados integrales en relación a esa asociada o negocio conjunto con la misma base que se requeriría si esa asociada o negocio conjunto hubiese dispuesto directamente los activos o pasivos relativos. Por lo tanto, si una ganancia o pérdida previamente reconocida en otros resultados integrales por dicha asociada o negocio conjunto se hubiere reclasificado al estado de resultados al disponer de los activos o pasivos relativos, el fideicomiso reclasifica la ganancia o pérdida del capital al estado de resultados (como un ajuste por reclasificación) cuando la asociada o negocio conjunto se descontinua.

Información a revelar sobre cuentas por cobrar y por pagar por impuestos [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre proveedores y otras cuentas por pagar [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre clientes y otras cuentas por cobrar [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre ingresos (gastos) comerciales [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre acciones propias [bloque de texto]

No aplica

[800600] Notas - Lista de políticas contables

Información a revelar de las políticas contables significativas [bloque de texto]

a. Bases de preparación

Los estados financieros consolidados de la Entidad han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (Normas NIIF de Contabilidad).

Los estados financieros consolidados del Fideicomiso han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por las propiedades de inversión que se valúan a su valor razonable, como se explica a mayor detalle en las políticas contables más adelante.

i. Costo histórico

El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

ii. Valor razonable

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación, independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Entidad tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición. El valor razonable para propósitos de medición y/o revelación de estos estados financieros consolidados se determina de forma tal, a excepción de las transacciones con pagos basados en acciones que están dentro del alcance de la IFRS 2 Pagos basados en acciones, las operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la IFRS 16 Arrendamiento, y las valuaciones que tienen algunas similitudes con valor razonable, pero no es un valor razonable, tales como el valor neto de realización de la IAS 2 Inventarios o el valor en uso de la IAS 36 Deterioro de activos.

Las principales políticas contables adoptadas, se mencionan a continuación.

b. Negocio en marcha

Los estados financieros consolidados han sido preparados por la Administración asumiendo que la Entidad continuará operando como una empresa en funcionamiento. Al 30 de septiembre del 2026 sus pasivos circulantes exceden sus activos circulantes por $3,730,418,980 respectivamente. El incremento en esta diferencia se explica principalmente por la reclasificación al corto plazo de los Certificados Bursátiles DANHOS17 por un monto de $2,500 millones, cuyo vencimiento será en julio de 2027, y que conforme a las normas contables deben presentarse como pasivo circulante al contar con un plazo menor a doce meses a la fecha del estado de situación financiera. La Administración se encuentra evaluando distintas alternativas para el pago y/o refinanciamiento, incluyendo la posibilidad de acudir nuevamente al mercado de deuda pública, utilizar líneas de crédito existentes o bien estructurar nuevas líneas de crédito procurando optimizar el costo financiero. Sin embargo, existen 2 rubros del pasivo circulante que no generan flujo de efectivo al 30 de septiembre del 2026 y que representan ingresos a reconocerse en el estado de resultados durante 2026: las rentas pagadas por anticipado y la contraprestación única.

c. Bases de consolidación de estados financieros consolidados

Los estados financieros consolidados incluyen los del Fideicomiso y los de sus subsidiarias, sobre las cuales la Entidad ejerce control, entre las que se encuentran: Administradora Fibra Danhos, S.C. (100%); Fideicomiso 8929/2025 GFM “Parque Oaxaca” (76%); Fideicomiso Invex 3382 “Parque Tepeyac” (50%); y Fideicomiso Invex 1629 “PGJ” (100%).

El control se obtiene cuando el Fideicomiso:

- Tiene poder sobre la inversión
- Está expuesto, o tiene los derechos, a los rendimientos variables derivados de su participación con dicha entidad, y
- Tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre la entidad en la que invierte

Las subsidiarias se consolidan desde la fecha en que el control se transfiere al Fideicomiso y se dejan de consolidar desde la fecha en que se pierde dicho control

Todos los saldos y operaciones entre el Fideicomiso, y sus subsidiarias se han eliminado en la consolidación.

La Entidad reevalúa si tiene o no el control en una entidad si los hechos y circunstancias indican que hay cambios a uno o más de los tres elementos de control que se listaron anteriormente.

Cuando la Entidad tiene menos de la mayoría de los derechos de voto de una participada, tiene poder sobre la misma cuando los derechos de voto son suficientes para otorgarle la capacidad práctica de dirigir sus actividades relevantes, de forma unilateral. La Entidad considera todos los hechos y circunstancias relevantes para evaluar si los derechos de voto de la Entidad en la participada son suficientes para otorgarle poder, incluyendo:

- El porcentaje de participación de la Entidad en los derechos de voto en relación con el porcentaje y la dispersión de los derechos de voto de los otros tenedores de los mismos;
- Los derechos de voto potenciales mantenidos por la Entidad, por otros accionistas o por terceros;
- Los derechos derivados de otros acuerdos contractuales, y
- Cualquier hecho y circunstancia adicional que indiquen que la Entidad tiene, o no tiene, la capacidad actual de dirigir las actividades relevantes en el momento en que las decisiones deben tomarse, incluidas las tendencias de voto de los accionistas en las asambleas anteriores.

Las subsidiarias se consolidan desde la fecha en que se transfiere el control a la Entidad, y se dejan de consolidar desde la fecha en la que se pierde el control. Las ganancias y pérdidas de las subsidiarias adquiridas o vendidas durante el año se incluyen en los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales desde la fecha que la tenedora obtiene el control o hasta la fecha que se pierde, según sea el caso.

Cuando es necesario, se realizan ajustes a los estados financieros de las subsidiarias para alinear sus políticas contables de conformidad con las políticas contables de la Entidad.

Todos los activos, pasivos, capital, ingresos, gastos y flujos de efectivo relacionados a transacciones entre partes relacionadas se han eliminado por completo en la consolidación.

Las participaciones no controladoras en subsidiarias se identifican por separado del capital de la Entidad en ellas. Los intereses de los accionistas no controladores que son intereses de propiedad actuales que dan derecho a sus tenedores a una parte proporcional de los activos netos al momento de la liquidación pueden medirse inicialmente al valor razonable o a la parte proporcional de las partes no controladoras del valor razonable de la red identificable de la adquirida. La elección de la medida se realiza adquisición por adquisición. Otras participaciones no controladoras se miden inicialmente a su valor razonable. Posterior a la adquisición, el valor en libros de las participaciones no controladoras es la cantidad de esas participaciones en el reconocimiento inicial más la participación de las participaciones no controladoras en los cambios posteriores en el capital. Los resultados integrales totales se atribuyen a las participaciones no controladoras incluso si esto da lugar a que las participaciones no controladoras tengan un saldo negativo.

Los resultados de cada componente de otros resultados integrales son atribuidos a los accionistas de la compañía y a las participaciones no controladoras. El total de estados de resultados integrales de las subsidiarias se atribuye a los accionistas de la compañía y a las participaciones no controladoras, aunque esto resulte en que haya un déficit en las participaciones no controladoras.

Los cambios en las inversiones en las subsidiarias de la Entidad que no den lugar a una pérdida de control se registran como transacciones de capital. El valor en libros de las inversiones y participaciones no controladoras de la Entidad se ajusta para reflejar los cambios en las correspondientes inversiones en subsidiarias. Cualquier diferencia entre el importe por el cual se ajustan las participaciones no controladoras y el valor razonable de la contraprestación pagada o recibida se reconoce directamente en el capital contable y se atribuye a los propietarios de la Entidad.

Cuando la Entidad pierde el control de una subsidiaria, la ganancia o pérdida en la disposición se calcula como la diferencia entre (i) la suma del valor razonable de la contraprestación recibida y el valor razonable de cualquier participación retenida y (ii) el valor en libros anterior de los activos (incluyendo el crédito mercantil) y pasivos de la subsidiaria y cualquier participación no controladora. Los importes previamente reconocidos en otras partidas del resultado integral relativos a la subsidiaria se registran de la misma manera establecida para el caso de que se disponga de los activos o pasivos relevantes (es decir, se reclasifican a resultados o se transfieren directamente a otras partidas de capital contable según lo especifique/permita la NIIF aplicable). El valor razonable de cualquier inversión retenida en la

subsidiaria a la fecha en que se pierda el control se considera como el valor razonable para el reconocimiento inicial, según la NIIF 9 o, en su caso, el costo en el reconocimiento inicial de una inversión en una asociada o negocio conjunto.

d. Efectivo y equivalentes de efectivo

Efectivo y equivalentes de efectivo consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones a corto plazo. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable. El Fideicomiso considera como equivalentes de efectivo a todos los instrumentos de deuda de alta liquidez adquiridos con un vencimiento original de tres meses o menos. Principalmente por operaciones del mercado de dinero y pagarés en la que los recursos se pagan al vencimiento.

e. Instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando el Fideicomiso se vuelve sujeto a las disposiciones contractuales de los instrumentos.

Los activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de un activo o pasivo financiero se añaden o deducen del valor razonable del activo financiero o pasivo financiero en el reconocimiento inicial, salvo para instrumentos financieros, a valor razonable con cambios en resultados, los cuales se reconocen inmediatamente en resultados.

La valuación posterior de los instrumentos financieros depende de la categoría de referencia en que se clasifican.

Activos financieros

Todas las compras o ventas regulares de activos financieros se reconocen y se dan de baja en una fecha de negociación. Las compras o ventas regulares son compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de activos dentro del plazo establecido por la regulación o prácticas habituales en el mercado.

Todos los activos financieros reconocidos se miden posteriormente en su totalidad, ya sea a costo amortizado o valor razonable, según la clasificación de los activos financieros.

Clasificación de activos financieros

Instrumentos de deuda que cumplan con las siguientes condicionales se miden subsecuentemente a costo amortizado:

- Si el activo financiero se mantiene en un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener activos financieros con el objetivo de obtener flujos contractuales de efectivo; y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e interés sobre el monto del principal.

Instrumentos de deuda que cumplan las siguientes condiciones se miden subsecuentemente a valor razonable a través de otros resultados integrales:

- El activo financiero es mantenido dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se cumple al obtener flujos contractuales de efectivo y vendiendo activos financieros; y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal y del interés sobre el monto pendiente del principal.

Por defecto, todos los otros activos financieros son medidos subsecuentemente a valor razonable a través de resultados.

A pesar de lo anterior, la Entidad puede hacer la siguiente elección /designación irrevocable en el reconocimiento inicial de un activo financiero:

- Puede elegir irrevocablemente presentar cambios subsecuentes en el valor razonable de una inversión de capital en otros resultados integrales si se cumplen ciertos criterios; y
- Podrá designar irrevocablemente un instrumento de deuda que cumpla los criterios de costo amortizado o de valor razonable a través de otros resultados integrales si al hacerlo elimina o reduce significativamente una asimetría contable.

Préstamos y cuentas por cobrar.

Las cuentas por cobrar a clientes, préstamos y otras cuentas por cobrar con pagos fijos o determinables, son activos financieros no derivados que no se negocian en un mercado activo. Los préstamos y cuentas por cobrar se valúan al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos cualquier deterioro.

Los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva, excepto por las cuentas por cobrar a corto plazo en caso de que el reconocimiento de intereses sea inmaterial.

Deterioro del valor de los activos financieros

La Entidad reconoce una provisión para pérdidas crediticias esperadas en inversiones en instrumentos de deuda que se miden a costo amortizado o a valor razonable a través de otros resultados integrales, cuentas por cobrar por arrendamiento, cuentas por cobrar comerciales y activos contractuales, así como en contratos de garantía financiera. El monto de las pérdidas crediticias esperadas se actualiza en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial del instrumento financiero respectivo.

La Entidad reconoce pérdidas crediticias esperadas de por vida para las cuentas por cobrar comerciales, los activos contractuales y las cuentas por cobrar por arrendamiento. Las pérdidas crediticias esperadas en estos activos financieros se estiman utilizando una matriz de provisión basada en la experiencia histórica de pérdidas crediticias de la Entidad, ajustada por factores que son específicos de los deudores, las condiciones económicas generales y una evaluación tanto de la dirección actual como de la previsión de Condiciones en la fecha de reporte, incluyendo el valor temporal del dinero cuando sea apropiado.

Baja de activos financieros

El Fideicomiso da de baja un activo financiero sólo cuando los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo expiran, o cuando sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo son transferidos a otra entidad.

Pasivos financieros y capital

Clasificación como deuda o patrimonio

Los instrumentos de deuda y patrimonio se clasifican como pasivos financieros o patrimonio, de acuerdo a la sustancia del acuerdo contractual y las definiciones de un pasivo financiero y un instrumento de capital.

El factor clave en la clasificación de un instrumento financiero como pasivo es la existencia de una obligación contractual para el Fideicomiso de entregar efectivo (u otro activo financiero al tenedor del instrumento, o a cambio de activos o pasivos financieros en condiciones potencialmente desfavorables). En contraste, en el caso de instrumentos de patrimonio el derecho de recibir efectivo en la forma de dividendos u otra distribución es a discreción del Fideicomiso, y, por lo tanto, no existe obligación de entregar efectivo u otro activo financiero al tenedor del instrumento.

Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio es cualquier contrato que ponga de manifiesto una participación residual en los activos netos de la entidad. Los instrumentos de patrimonio emitidos por el Fideicomiso se reconocen por el importe recibido, neto de costos directos de emisión.

Cuando el Fideicomiso recibe aportaciones o adquiere propiedades, que no constituyen un negocio, a cambio de sus instrumentos de patrimonio, la transacción se registra como un pago a terceros (distintos a los empleados) basado en acciones liquidables con instrumentos del patrimonio, la cual se valúa al valor razonable de los bienes recibidos, excepto cuando dicho valor no pueda estimarse confiablemente. Los efectos en la posición financiera se muestran en el estado de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes como “contribuciones de patrimonio” y no impactan los resultados del período.

Pasivos financieros

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos financieros a valor razonable a través de los resultados u otros pasivos financieros.

Otros pasivos financieros, incluyendo los préstamos, se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción. Se valúan posteriormente a su costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, con gastos por intereses que se reconocen en función del método de interés efectivo.

Baja de pasivos financieros

El Fideicomiso da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones se cumplen, cancelan o expiran.

Instrumentos financieros derivados

Los instrumentos financieros emitidos por el Fideicomiso, incluyendo las opciones de sobreasignación, cumplen con la definición de instrumentos de capital y se presentan como tales. Por consiguiente, no hay instrumentos financieros derivados contabilizados.

Derivados implícitos

Los derivados implícitos en un contrato anfitrión no derivado se tratan como derivados por separado cuando sus riesgos y características no están cercanamente relacionados con los del contrato anfitrión y dicho contrato no se valúa a valor razonable a través de pérdidas y ganancias. El Fideicomiso ha determinado que no tiene ningún derivado implícito que requiera separación.

f. Ingresos por contraprestación única - El Fideicomiso recibe de sus arrendatarios, al comienzo y firma de nuevos contratos de arrendamiento, una contraprestación única no reembolsable misma que se amortiza de acuerdo con la vigencia del contrato de arrendamiento firmado. El importe no devengado se presenta como ingreso diferido en el estado consolidado de posición financiera. El pasivo no implica desembolso de efectivo para el Fideicomiso. Los importes de dichas contraprestaciones varían dependiendo del local arrendado, así como el plazo, entre otros factores.

g. Arrendamientos

La Entidad como arrendatario

La Entidad evalúa si un contrato contiene un arrendamiento en su origen. La Entidad reconoce un activo por derechos de uso y un pasivo por arrendamiento correspondiente respecto a todos los contratos de arrendamiento en los que sea arrendatario, exceptuando los arrendamientos de corto plazo (plazo de 12 meses o menos) y los de activos de bajo valor (como tabletas electrónicas, computadoras personales y objetos pequeños de mobiliario de oficina y teléfonos). Para estos arrendamientos, la Entidad reconoce los pagos de renta como un gasto operativo bajo el método de línea recta a través del periodo de vigencia del arrendamiento, a menos que otro método sea más representativo del patrón del tiempo en que los beneficios económicos proveniente del consumo de los activos arrendados.

El pasivo por arrendamiento es medido inicialmente al valor presente de los pagos de renta que no sean pagados en la fecha de inicio, descontado por la tasa implícita en el contrato. Si esta tasa no puede ser fácilmente determinada, la Entidad utiliza tasas incrementales.

Los pagos de renta incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento consisten en:

- Pagos de renta fijos (incluyendo pagos fijos en sustancia), menos cualquier incentivo por arrendamiento recibido;
- Pagos de renta variables que dependen de un índice o tasa, inicialmente medidos usando el índice o tasa en la fecha de inicio;
- El monto esperado a pagarse por el arrendatario bajo garantías de valor residual;
- El precio de ejercicio de opciones de compra, si el arrendatario está razonablemente certero de ejercitar las opciones; y
- Pagos por penalizaciones resultantes de la terminación del arrendamiento, si el periodo del arrendamiento refleja el ejercicio de una opción de terminación del arrendamiento.

El pasivo por arrendamiento se presenta como un concepto separado en el estado consolidado de posición financiera.

El pasivo por arrendamiento es medido subsecuentemente con el aumento del valor en libros para reflejar los intereses devengados por el pasivo por arrendamiento (usando el método de interés efectivo) y reduciendo el valor en libros para reflejar los pagos de renta realizados.

La Entidad revalúa el pasivo por arrendamiento (y realiza el ajuste correspondiente al activo por derechos de uso relacionado) siempre que:

- El plazo del arrendamiento es modificado o hay un evento o cambio significativo en las circunstancias del arrendamiento resultando en un cambio en la evaluación del ejercicio de opción de compra, en cuyo caso el pasivo por arrendamiento es medido descontando los pagos de renta actualizados usando una tasa de descuento actualizada.

- Los pagos de renta se modifican como consecuencia de cambios en índices o tasa o un cambio en el pago esperado bajo un valor residual garantizado, en cuyos casos el pasivo por arrendamiento se revalúa descontando los pagos de renta actualizados utilizando la misma tasa de descuento (a menos que el cambio en los pagos de renta se deba a un cambio en una tasa de interés variable, en cuyo caso se usa una tasa de descuento actualizada).

- Un contrato de arrendamiento se modifique y la modificación del arrendamiento no se contabilice como un arrendamiento separado, en cuyo caso el pasivo por arrendamiento se revalúa basándose en el plazo del arrendamiento modificado, descontando los pagos de renta actualizados usando una tasa de descuento actualizada a la fecha de entrada en vigor de la modificación.

Los activos por derechos de uso consisten en la medición inicial del pasivo por arrendamiento correspondiente, los pagos de renta realizados en o antes de la fecha de inicio, menos cualquier incentivo por arrendamiento recibido y cualquier costo inicial directo. La valuación subsecuente es el costo menos la depreciación acumulada y pérdidas por deterioro.

Si el Fideicomiso incurre una obligación surgida de costos de desmantelar y remover un activo arrendado, restaurar el lugar en el cual está localizado o restaurar el activo subyacente a la condición requerida por los términos y condiciones del arrendamiento, se debe reconocer una provisión medida conforme a la IAS 37. En la medida en que los costos se relacionen a un activo por derechos de uso, los costos son incluidos en el activo por derechos de uso relacionado, a menos que dichos costos se incurran para generar inventarios.

Los activos por derechos de uso se deprecian sobre el periodo que resulte más corto entre el periodo del arrendamiento y la vida útil del activo subyacente. Si un arrendamiento transfiere la propiedad del activo subyacente o el costo del activo por derechos de uso refleja que la Entidad planea ejercer una opción de compra, el activo por derechos de uso se depreciará sobre la vida útil. La depreciación comienza en la fecha de inicio del arrendamiento.

Los activos por derechos de uso son presentados como un concepto separado en el estado consolidado de posición financiera.

La Entidad aplica IAS 36 para determinar si un activo por derechos de uso está deteriorado y contabiliza cualquier pérdida por deterioro identificada como se describe en la política de 'Propiedades, planta y equipo'.

Los arrendamientos con rentas variables que no dependen de un índice o tasa, no son incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento y del activo por derechos de uso. Los pagos relacionados son reconocidos como un gasto en el periodo en el que sucede el evento o condición que desencadena los pagos y son incluidos en el concepto de "Otros gastos" en el estado consolidado de resultados.

Como expediente práctico, la IFRS 16 permite no separar los componentes de no arrendamiento y en su lugar contabilizar cualquier arrendamiento y sus componentes de no arrendamientos asociados como un solo acuerdo. La Entidad no ha utilizado este expediente práctico. Para contratos que contienen componentes de arrendamiento y uno o más componentes de arrendamiento o de no arrendamiento adicionales, la Entidad asigna la consideración del contrato a cada componente de arrendamiento bajo el método del precio relativo de venta independiente del componente de arrendamiento y precio relativo de venta independiente agregado para todos los componentes de no arrendamiento.

El Fideicomiso como arrendador

El Fideicomiso entra en contratos de arrendamiento como arrendador respecto a algunas de las propiedades de inversión.

Los arrendamientos en los que el Fideicomiso funge como arrendador son clasificados como arrendamientos financieros o arrendamientos operativos. Cuando los términos del contrato transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad al arrendatario, el contrato se clasifica como un arrendamiento financiero. Todos los demás contratos se clasifican como contratos operativos.

El ingreso por rentas proveniente de arrendamientos operativos se reconoce bajo línea recta a través del plazo del arrendamiento relevante-. Los costos iniciales directos incurridos en la negociación y arreglo del arrendamiento operativo son agregados al valor en libros del activo arrendado y son reconocidos bajo línea recta a través del plazo del arrendamiento.

Cuando un contrato incluye componentes de arrendamiento y de no arrendamiento, la Entidad aplica la IFRS 15 para asignar la contraprestación correspondiente a cada componente bajo el contrato.

h. Propiedades de inversión - Las propiedades de inversión son propiedades mantenidas para obtener rentas y/o plusvalías. Las propiedades que se encuentran en construcción o desarrollo pueden calificar como propiedades de inversión.

Las propiedades de inversión adquiridas y las mejoras a locales arrendados se registran al costo de adquisición, incluyendo los costos de transacción relacionados con la adquisición de activos. Las propiedades de inversión adquiridas a cambio de instrumentos de capital se valúan a su valor razonable, como se detalla más adelante.

Con posterioridad al reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se valúan a su valor razonable. Los valores razonables son determinados por valuadores independientes y se registran en los siguientes momentos:

(i) Cuando se detecta un factor que impacta en el valor de la propiedad de inversión, y

(ii) Al menos una vez en cada período de 12 meses a partir de la adquisición de las propiedades de inversión.

Las ganancias y pérdidas del valor razonable se registran en la cuenta de “ajustes al valor razonable de propiedades de inversión - netos” en los resultados en el período en que se incurren.

Los costos directos iniciales de arrendamiento incurridos en la negociación de los arrendamientos se añaden al importe en libros de las propiedades de inversión.

Cuando el Fideicomiso tiene una propiedad bajo arrendamiento operativo para obtener ingresos de alquiler o para obtener plusvalías, o ambas, se clasifica y contabiliza como propiedad de inversión.

Una propiedad de inversión se da de baja a su disposición o cuando la propiedad de inversión quede permanentemente fuera de uso y no se esperen beneficios económicos futuros de su disposición.

Cualquier ganancia o pérdida surgida al dar de baja la propiedad (calculado como la diferencia entre los ingresos netos y el valor contable de los inmuebles de inversión) se incluye en utilidad o pérdida en el período en el cual la propiedad se da de baja, en su caso.

i. Impuestos a la utilidad - Fideicomiso califica y pretende mantener la calificación como FIBRA para fines del Impuesto Sobre la Renta, y, por lo tanto, no reconoce provisión por impuestos a la utilidad. Las consecuencias fiscales corrientes y diferidas de un cambio en la situación fiscal se reconocen en los resultados del período, a menos que estén relacionadas con transacciones que se reconocen en el patrimonio o en otras partidas de los estados de utilidad integral.

Los efectos de impuestos a la utilidad de la subsidiaria mostrados en los estados financieros consolidados pertenecen a los aspectos fiscales de Administradora Fibra Danhos, S.C. (subsidiaria del Fideicomiso). El (ingreso) gasto por impuestos a la utilidad representa la suma de los impuestos a la utilidad causados y los impuestos a la utilidad diferidos: y en los Estados Financieros son presentados como gastos.

1. Impuestos a la utilidad causados

El impuesto causado calculado corresponde al impuesto sobre la renta (“ISR”) y se registra en los resultados del año en que se causa.

2. Impuesto a la utilidad diferido

El impuesto a la utilidad diferido se reconoce sobre las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros consolidados y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar el resultado fiscal, la tasa correspondiente a estas diferencias y en su caso se incluyen los beneficios de las pérdidas fiscales por amortizar y de algunos créditos fiscales. El activo o pasivo por impuesto a la utilidad diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias fiscales temporales. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por todas las diferencias temporales deducibles, en la medida en que resulte probable que la Entidad disponga de utilidades fiscales futuras contra las que pueda aplicar esas diferencias temporales deducibles.

j. Beneficios al retiro, beneficios por terminación y Participación de los Trabajadores en las Utilidades (“PTU”) -

En el caso de los planes de beneficios definidos, que incluyen prima de antigüedad y pensiones, su costo se determina utilizando el método de crédito unitario proyectado, con valuaciones actuariales que se realizan al final de cada periodo sobre el que se informa.

Cualquier obligación por indemnización se reconoce al momento en que no se puede retirar la oferta de indemnización y/o cuando el Fideicomiso reconoce los costos de reestructuración relacionados.

Cabe señalar que los efectos por PTU y planes de beneficios de empleados son aplicables a Administradora Fibra Danhos, S.C. (subsidiaria del Fideicomiso).

Participación de los trabajadores en las utilidades (PTU)

La PTU se registra en los resultados del año en que se causa y se presenta en el rubro de gastos de operación en el estado de resultado integral.

La PTU se determina con base en la utilidad fiscal conforme a la fracción I del artículo 10 de la Ley del Impuesto sobre la Renta

k. Depósitos de los arrendatarios - El Fideicomiso obtiene depósitos reembolsables de ciertos inquilinos, principalmente denominados en pesos, como garantía de los pagos de arrendamiento por cierto período. Estos depósitos se contabilizan como un pasivo financiero (ver política contable de instrumentos financieros más adelante) y se reconocen inicialmente por su valor razonable. Si existiera una diferencia material entre el valor razonable inicial y el valor nominal del depósito se considera como un pago adicional de renta y, en consecuencia, se amortiza en el plazo del arrendamiento. El depósito se valúa posteriormente a su costo amortizado. Actualmente, no existen efectos por amortizar.

l. Provisiones - Las provisiones se reconocen cuando el Fideicomiso tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado, es probable que el Fideicomiso será requerido para liquidar la obligación y se puede estimar. El importe que se reconoce como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para liquidar la obligación presente, al final del periodo sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres que rodean a la obligación.

m. Estados consolidados de flujos de efectivo - El Fideicomiso presenta sus estados consolidados de flujos de efectivo utilizando el método indirecto. Los intereses recibidos se clasifican como flujos de efectivo de inversión, mientras que los intereses pagados se clasifican como flujos de efectivo de financiamiento. Las partidas que no requirieron efectivo, y que tampoco forman parte de la utilidad neta consolidada, no son incluidas en dicho estado, como es el caso de las aportaciones en especie y aportación de propiedades de inversión que se muestran en los estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes.

n. Inversión en negocio conjunto

Un negocio conjunto es una inversión sobre la cual el fideicomiso tiene influencia significativa. Influencia significativa es el poder de participar en decidir las políticas financieras y de operación de la entidad en la que se invierte, pero no implica un control o control conjunto sobre esas políticas.

Los resultados y los activos y pasivos de las asociadas se incorporan a los estados financieros utilizando el método de participación, excepto si la inversión se clasifica como mantenida para su venta, en cuyo caso se contabiliza conforme a la IFRS 5, Activos No Corrientes Mantenidos para la Venta y Operaciones Discontinuas. Conforme al método de participación, las inversiones en negocio conjunto inicialmente se contabilizan en el estado consolidado de posición financiera al costo y se ajusta por cambios posteriores a la adquisición por la participación de la Entidad en la utilidad y los resultados integrales.
Una inversión en negocio en conjunto se registra utilizando el método de participación desde la fecha en que la participada se convierte en una asociada. En la adquisición de la inversión en una asociada, el exceso en el costo de adquisición sobre la participación de la Entidad en el valor razonable neto de los activos y pasivos identificables en la inversión se reconoce como crédito mercantil, el cual se incluye en el valor en libros de la inversión.

Los requerimientos de IAS 36 se aplican para determinar si es necesario reconocer una pérdida por deterioro con respecto a la inversión del fideicomiso en un negocio en conjunto. Cuando es necesario, se prueba el deterioro del valor en libros total de la inversión de conformidad con IAS 36 Deterioro de Activos como un único activo, comparando su monto recuperable (mayor entre valor en uso y valor razonable menos costo de venta) contra su valor en libros. Cualquier pérdida por deterioro reconocida forma parte del valor en libros de la inversión. Cualquier reversión de dicha pérdida por deterioro se reconoce de conformidad con IAS 36 en la medida en que dicho monto recuperable de la inversión incrementa posteriormente.

El Fideicomiso descontinua el uso del método de participación desde la fecha en que la inversión deja de ser una asociada o un negocio conjunto, o cuando la inversión se clasifica como mantenida para la venta. Cuando la Entidad mantiene la participación en la antes asociada o negocio conjunto la inversión retenida se mide a valor razonable a dicha fecha y se considera como su valor razonable al momento del reconocimiento inicial de conformidad con IFRS 9. La diferencia entre el valor contable de la asociada o negocio conjunto en la fecha en que el método de la participación se descontinuó y el valor razonable atribuible a la participación retenida y la ganancia por la venta de una parte del interés en la asociada o negocio conjunto se incluye en la determinación de la ganancia o pérdida por disposición de la asociada o negocio conjunto. Adicionalmente, el fideicomiso contabiliza todos los montos previamente reconocidos en otros resultados integrales en relación a esa asociada o negocio conjunto con la misma base que se requeriría si esa asociada o negocio conjunto hubiese dispuesto directamente los activos o pasivos relativos. Por lo tanto, si una ganancia o pérdida previamente reconocida en otros resultados integrales por dicha asociada o negocio conjunto se hubiere reclasificado al estado de resultados al disponer de los activos o pasivos relativos, el fideicomiso reclasifica la ganancia o pérdida del capital al estado de resultados (como un ajuste por reclasificación) cuando la asociada o negocio conjunto se descontinua.

Descripción de la política contable de activos financieros disponibles para la venta [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para activos biológicos [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para costos de préstamos [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para préstamos [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para combinaciones de negocios [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para combinaciones de negocios y crédito mercantil [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para flujos de efectivo [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para garantías colaterales [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para construcciones en proceso [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para activos y pasivos contingentes [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable de los costos de adquisición [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para los programas de lealtad a los consumidores [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para provisiones para retiro del servicio, restauración y rehabilitación [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para costos de adquisición diferidos que surgen de contratos de seguro [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para el impuesto sobre la renta diferido [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para gastos por depreciación [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para baja en cuentas de instrumentos financieros [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para instrumentos financieros derivados [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para instrumentos financieros derivados y coberturas [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para la determinación de los componentes del efectivo y equivalentes de efectivo [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para operaciones discontinuadas [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para descuentos y reembolsos [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para dividendos [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para las ganancias por acción [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable de los derechos de emisiones [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para beneficios a los empleados [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para gastos relacionados con el medioambiente [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para partidas excepcionales [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para gastos [bloque de texto]

No aplica

Descripción de las políticas contables para desembolsos de exploración y evaluación [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para mediciones al valor razonable [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para primas e ingresos y gastos por comisiones [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para gastos financieros [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para ingresos y gastos financieros [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para activos financieros [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para garantías financieras [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para instrumentos financieros [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para pasivos financieros [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para conversión de moneda extranjera [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para las cuotas de franquicia [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para la moneda funcional [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para el crédito mercantil [bloque de texto]

No aplica

Descripción de las políticas contables para subvenciones gubernamentales [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para coberturas [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para inversiones mantenidas hasta el vencimiento [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos financieros [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos no financieros [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para impuestos a las ganancias [bloque de texto]

No aplica

Descripción de las políticas contables de contratos de seguro y de los activos, pasivos, ingresos y gastos relacionados [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para activos intangibles y crédito mercantil [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para activos intangibles distintos al crédito mercantil [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para ingresos y gastos por intereses [bloque de texto]

No aplica

Descripción de las políticas contables para inversiones en asociadas [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para inversiones en asociadas y negocios conjuntos [bloque de texto]

No aplica

Descripción de las políticas contables para inversiones en negocios conjuntos [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para propiedades de inversión [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para inversiones distintas de las inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para el capital social [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para arrendamientos [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para préstamos y cuentas por cobrar [bloque de texto]

No aplica

Descripción de las políticas contables para la medición de inventarios [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para activos de minería [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para derechos de minería [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para la compensación de instrumentos financieros [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para activos de petróleo y gas [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para los activos de programación [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para propiedades, planta y equipo [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para provisiones [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para la reclasificación de instrumentos financieros [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para el reconocimiento en el resultado del periodo de la diferencia entre el valor razonable en el reconocimiento inicial y el precio de transacción [bloque de texto]

No aplica

Descripción de las políticas contables para el reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias [bloque de texto]

No aplica

Descripción de las políticas contables para las cuentas diferidas de actividades reguladas [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para reaseguros [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para reparación y mantenimiento [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para acuerdos de recompra y de recompra inversa [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para gastos de investigación y desarrollo [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para el efectivo y equivalentes de efectivo restringido [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para la información financiera por segmentos [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para los acuerdos de concesión de servicios [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para las transacciones con pagos basados en acciones [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para costos de desmonte [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para subsidiarias [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para los impuestos distintos del impuesto sobre la renta [bloque de texto]

No aplica

Descripción de las políticas contables para los beneficios por terminación [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para proveedores y otras cuentas por pagar [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para clientes y otras cuentas por cobrar [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para ingresos y gastos comerciales [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para transacciones con participaciones no controladoras [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para transacciones con partes relacionadas [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para acciones propias [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para los títulos opcionales [bloque de texto]

No aplica

Descripción de otras políticas contables relevantes para comprender los estados financieros [bloque de texto]

No aplica

[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34

Información a revelar sobre información financiera intermedia [bloque de texto]

Como se menciona en la norma IAS 1 "Presentación de Estados Financieros" el siguiente reporte por el periodo del 1 de julio al 30 de septiembre 2026. Incluye los siguientes componentes:

- Estados consolidados de posición financiera
- Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales
- Estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes
- Estados consolidados de flujos de efectivo

Descripción de sucesos y transacciones significativas

Resumen Ejecutivo

- Los ingresos totales y el Ingreso Neto Operativo (NOI) ascendieron a $2,062.9 y $1,598.8 millones de pesos, respectivamente, lo que representa incrementos de 8.6% y 7.1% en comparación con el tercer trimestre de 2025, impulsados principalmente por la contribución de los desarrollos industriales, el aumento en la ocupación, los incrementos contractuales de renta y el crecimiento de los ingresos por estacionamientos.
- El AFFO alcanzó $1,177.7 millones de pesos, un incremento de 7.1% respecto al mismo periodo del año anterior, equivalente a $0.73 por CBFI con derechos económicos. Nuestro Comité Técnico aprobó mantener una distribución de $0.45 por CBFI, equivalente al 62.0% del AFFO generado durante el trimestre, manteniendo un equilibrio entre la distribución de efectivo a nuestros tenedores y la reinversión de recursos para continuar ejecutando nuestro plan de crecimiento.
- La ocupación del portafolio en operación se ubicó en 90.2%, mientras que la ocupación de mismas propiedades alcanzó 93.0%, un incremento de 185 puntos base respecto al tercer trimestre de 2025. Asimismo, mantuvimos una tasa de renovación de 97.0%, acompañada de un Lease Spread de 8.4% para el portafolio en operación y de 8.9% para el segmento comercial, reflejando la fortaleza operativa y la calidad de nuestros inmuebles.
- Mantenemos una estructura financiera sólida y un nivel prudente de apalancamiento, con una deuda total de $11,750 millones de pesos y un nivel de endeudamiento de 14.1%, uno de los más bajos del sector. Nuestra estrategia financiera busca preservar la flexibilidad necesaria para ejecutar el portafolio de desarrollo mediante una combinación de financiamiento y flujo operativo retenido, manteniendo una posición de balance que nos permite continuar aprovechando oportunidades de crecimiento.
- Nuestro portafolio industrial continúa avanzando conforme al programa de desarrollo. Durante el trimestre concluimos y

entregamos la Nave 2 de Danhos Industrial EdoMex III, con una superficie total de 104,802 m², de los cuales el 50% corresponde a Fibra Danhos, marcando la primera entrega de nuestro tercer parque industrial. Asimismo, concluimos la primera fase de aproximadamente 65,000 m² de la Nave 3 de Danhos Industrial Palomas, completando nuestro segundo parque industrial en su configuración actual, con futuras expansiones previstas para dicha nave.

- La comercialización de Danhos Industrial EdoMex III mantiene avances favorables, con las primeras dos naves totalmente arrendadas y aproximadamente el 48% de la Nave 4 arrendada. La terminación de las Naves 1 y 4 está prevista para el cuarto trimestre de 2026, mientras que la Nave 3 continúa en desarrollo, con entrega estimada para principios del segundo trimestre de 2027. Por su parte, Parque Oaxaca y The Ritz-Carlton, Cancún, Punta Nizuc continúan avanzando conforme a sus respectivos programas de desarrollo.

Descripción de las políticas contables y métodos de cálculo seguidos en los estados financieros intermedios [bloque de texto]

No aplica

Explicación de la estacionalidad o carácter cíclico de operaciones intermedias

No aplica

Explicación de la naturaleza e importe de las partidas, que afecten a los activos, pasivos, capital contable, ganancia neta o flujos de efectivo, que sean no usuales por su naturaleza, importe o incidencia

No aplica

Explicación de la naturaleza e importe de cambios en las estimaciones de importes presentados en periodos intermedios anteriores o ejercicios contables anteriores

No aplica

Explicación de cuestiones, recompras y reembolsos de títulos representativos de deuda y capital

No aplica

Dividendos pagados, acciones ordinarias:	0
Dividendos pagados, otras acciones:	0
Dividendos pagados, acciones ordinarias por acción:	0
Dividendos pagados, otras acciones por acción:	0

Explicación de sucesos ocurridos después del periodo intermedio sobre el que se informa que no han sido reflejados

No aplica

Explicación del efecto de cambios en la composición de la entidad durante periodos intermedios

No aplica

Descripción del cumplimiento con las NIIF si se aplican a la información financiera intermedia

No aplica

Descripción de la naturaleza e importe del cambio en estimaciones durante el periodo intermedio final

No aplica

[815100] Anexo AA - Desglose de Pasivos

Institución	Número de contrato	Tipo de crédito (revolvente, pago a vencimiento, pagos constantes)	Moneda	Cláusula de refinanciamiento al vencimiento	Prelación de pago	Fecha de firma de contrato	Fecha de vencimiento	Determinación de tasa de referencia	Tasa de interés	Descripción de la garantía o características relevantes	Línea de crédito inicial	Saldo insoluto	Saldo insoluto (Detalle)Intervalo de tiempo - desglose de pasivos [Eje]					Intereses devengados no pagados al cierre del trimestre en moneda nacional	Porcentaje de la deuda total	Meses de atraso (capital o interés)
													0 a 6 Meses [Miembro]	7 a 12 Meses [Miembro]	13 a 18 Meses [Miembro]	19 a 36 Meses [Miembro]	37 Meses o más [Miembro]			
Total Bancarios [Miembro]											0	0	0	0	0	0	0	0		

ISIN y/o clave de pizarra	Listadas (México/Extranjero)	Esquema de amortización	Moneda	¿Se contempla plan de refinanciamiento al vencimiento?	Prelación de pago	Fecha de firma de contrato	Fecha de vencimiento	Determinación de tasa de referencia	Tasa de interés	Descripción de la garantía o características relevantes	Monto inicial de la emisión	Saldo insoluto	Saldo insoluto (Detalle)Intervalo de tiempo - desglose de pasivos [Eje]					Intereses devengados no pagados al cierre del trimestre en moneda nacional	Porcentaje de la deuda total	Meses de atraso (capital o interés)
													0 a 6 Meses [Miembro]	7 a 12 Meses [Miembro]	13 a 18 Meses [Miembro]	19 a 36 Meses [Miembro]	37 Meses o más [Miembro]			
DANHOS 17	Mexico	Amortizacion al vencimiento	MXN	SI	PARI PASSU	2017-07-10	2027-06-28	NA	8.54	NA	2,500,000,000	2,493,917,000		2,493,917,000				55,341,000	21.28	0
BBVA MÉXICO SOCIEDAD ANONIMA	Mexico	Amortizacion al vencimiento	MXN	SI	PARI PASSU	2026-03-09	2026-11-03	NA	7.23	NA	1,100,000,000	1,100,000,000	1,100,000,000						9.36	0
DANHOS 23L	Mexico	Amortizacion al vencimiento	MXN	SI	PARI PASSU	2023-08-18	2030-08-09	NA	10.67	NA	2,500,000,000	2,488,076,000					2,488,076,000	19,171,000	21.28	0
BBVA MÉXICO SOCIEDAD ANONIMA	Mexico	Amortizacion al vencimiento	MXN	SI	PARI PASSU	2025-05-26	2029-04-07	NA	7.86	NA	2,050,000,000	2,050,000,000				2,050,000,000		18,146,000	17.45	0
DANHOS 26L	Mexico	Amortizacion al vencimiento	MXN	SI	PARI PASSU	2026-06-08	2031-06-02	NA	9.74	NA	1,050,000,000	1,039,417,000					1,039,417,000	33,183,000	8.94	0
GRUPO FINANIERO INBURSA	Mexico	Amortizacion al vencimiento	MXN	SI	PARI PASSU	2026-06-08	2031-06-02	NA	9.74	NA	750,000,000	750,000,000					750,000,000	23,417,500	6.38	
DANHOS 26-2L	Mexico	Amortizacion al vencimiento	MXN	SI	PARI PASSU	2026-06-08	2032-05-31	NA	9.98	NA	1,050,000,000	1,039,417,000					1,039,417,000	32,385,000	8.94	0
GRUPO FINANIERO INBURSA	Mexico	Amortizacion al vencimiento	MXN	SI	PARI PASSU	2026-06-08	2032-05-31	NA	9.98	NA	750,000,000	750,000,000					750,000,000	23,417,500	6.38	
Total bursátiles y colocaciones privadas [Miembro]											11,750,000,000	11,710,827,000	1,100,000,000	2,493,917,000	0	2,050,000,000	6,066,910,000	205,061,000		

Acreedor	Concepto	Esquema de pago	Moneda	Cláusula de refinanciamiento al vencimiento	Prelación de pago	Fecha de firma de contrato	Fecha de vencimiento	Determinación de tasa de referencia	Tasa de interés	Descripción de la garantía o características relevantes	Línea de crédito inicial	Saldo insoluto	Saldo insoluto (Detalle)Intervalo de tiempo - desglose de pasivos [Eje]					Intereses devengados no pagados al cierre del trimestre en moneda nacional	Porcentaje de la deuda total	Meses de atraso (capital o interés)
													0 a 6 Meses [Miembro]	7 a 12 Meses [Miembro]	13 a 18 Meses [Miembro]	19 a 36 Meses [Miembro]	37 Meses o más [Miembro]			

Total otros pasivos circulantes y no circulantes con costo [Miembro]											0	0	0	0	0	0	0	0		
Total general [Miembro]											11,750,000,000	11,710,827,000	1,100,000,000	2,493,917,000	0	2,050,000,000	6,066,910,000	205,061,000		

[815101] Anexo AA

Nivel de endeudamiento al cierre del trimestre

0.14

Total de financiamientos:	0
Total de deuda bursátil:	11,710,827,000

Total de intereses devengados no pagados

205,061,000

Activos:	83,331,720,000

Total de créditos, préstamos o financiamientos no relevantes

0

Nivel de apalancamiento:	1.21
Activos:	83,331,720,000
Títulos de capital:	68,800,361,000

Índice de cobertura de servicio de la deuda

1.92

Activos líquidos:	463,256,000
IVA por recuperar:	18,357,000
Utilidad operativa estimada:	3,472,555,000
Líneas de crédito revolventes:	3,945,000,000

Amortización estimadas intereses:	1,075,906,000
Amortización programadas capital:	1,100,000,000
Gastos de capital recurrentes estimados:	30,000,000

Gastos de desarrollo no discrecional estimados

1,900,000,000