DANHOS

Reporte Trimestral 3T26

Banco Nacional De México, S.A., Integrante del Grupo Financiero Banamex

Trimestral

09 de Noviembre, 2026



*Invitamos a dar lectura del *Disclaimer* contenido en la presente ficha.

Banco Nacional De México, S.A., Integrante del Grupo Financiero Banamex.

Reporte Trimestral 3T26

DANHOS

Fibra Danhos es un fideicomiso mexicano que desarrolla, es propietario, arrienda, opera y adquiere inmuebles icónicos y de calidad premier. Su portafolio en operación y desarrollo suma 1.5 millones de m^2 de ARB en centros comerciales, oficinas y naves industriales, principalmente en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México.

BMV · DANHOS13 | 13 años en bolsa | LTV 14.1%

SECTOR Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces (FIBRA)

INGRESOS TOTALES
MXN$2,062.9

▲ +8.6% vs 3T25

+0.6% vs 2T26

3T25	1,899.6
3T26	2,062.9

INGRESO NETO OPERATIVO (NOI)
MXN$1,598.8

▲ +7.1% vs 3T25

-0.1% vs 2T26 · Margen 77.5%

3T25	1,492.2
3T26	1,598.8

EBITDA
MXN$1,359.7

▲ +7.2% vs 3T25

+0.2% vs 2T26 · Margen 65.9%

3T25	1,268.0
3T26	1,359.7

AFFO
MXN$1,177.7

▲ +7.1% vs 3T25

-2.8% vs 2T26 · Ps. 0.7254 por CBFI

3T25	1,099.6
3T26	1,177.7

UTILIDAD NETA CONSOLIDADA
MXN$1,140.6

▼ -23.1% vs 3T25

-30.4% vs 2T26

3T25	1,482.5
3T26	1,140.6

DISTRIBUCIÓN POR CBFI
Ps. 0.45

= 0.0% vs 3T25

MXN$730.6 en total · 62.0% del AFFO

3T25	0.45
3T26	0.45

DEUDA TOTAL
MXN$11,750.0

▲ +15.8% vs 3T25

+1.3% vs 2T26 · LTV 14.1%

3T25	10,150.0
3T26	11,750.0

OCUPACIÓN PORTAFOLIO EN OPERACIÓN
90.2%

▼ -95 pbs vs 3T25

Mismas propiedades 93.0% (+185 pbs)

3T25	91.2%
3T26	90.2%

Contexto del Trimestre

Los ingresos crecieron por la contribución de los desarrollos industriales, la mayor ocupación, los incrementos contractuales de renta y los estacionamientos. Danhos entregó la Nave 2 de EdoMex III y concluyó la primera fase de la Nave 3 de Palomas. La utilidad neta bajó por un menor ajuste al valor razonable de las propiedades.

- ▲ Ingresos +8.6% anual
- % Lease Spread 8.4%
- ✦ Nave 2 EdoMex III entregada
- ◆ Distribución Ps. 0.45 por CBFI

Fuente: Reporte Trimestral 3T26

Banco Nacional De México, S.A., Integrante del Grupo Financiero Banamex.

Reporte Trimestral 3T26

Indicadores Trimestrales

Ingresos

+8.6% anual

MXN$2,062.9 · +8.6% anual · +0.6% trimestral

La renta fija subió 8.5% y los estacionamientos 16.9%, impulsados por los desarrollos industriales, la mayor ocupación, los incrementos contractuales de renta y el crecimiento de los estacionamientos.

EBITDA

+7.2% anual

MXN$1,359.7 · margen 65.9% (66.7% en 3T25)

La comisión por asesoría aumentó 8.2% y los gastos de administración bajaron 0.7%. Excluyendo la contraprestación única, el EBITDA creció 8.3%.

Utilidad Neta Consolidada

-23.1% anual

MXN$1,140.6 · controladora MXN$1,053.6 (-25.0%)

El ajuste al valor razonable de las propiedades fue de MXN$41.4, frente a MXN$428.1 en 3T25 (-90.3%), lo que explica la caída de la utilidad.

Ocupación y Arrendamiento

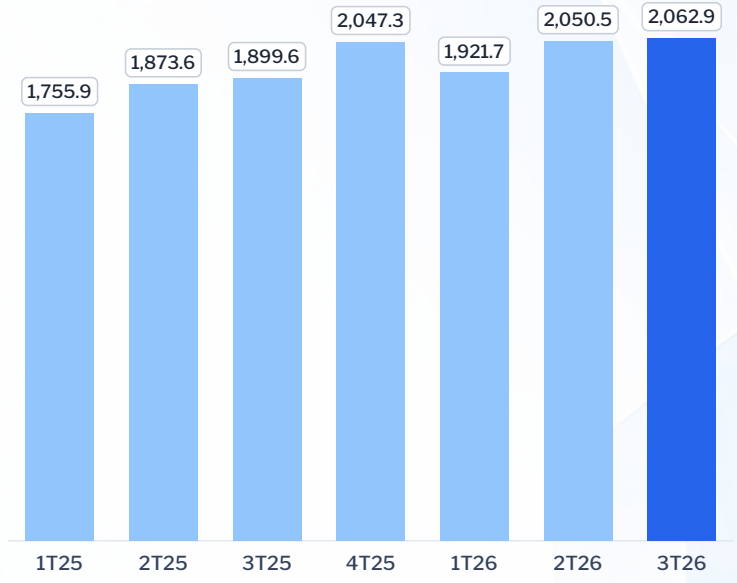
-95 pbs anual

90.2% en operación · 93.0% mismas propiedades

La tasa de renovación fue de 97.0% y el Lease Spread de 8.4% en el portafolio en operación (8.9% en comercial). Oficinas subió a 82.2% de ocupación.

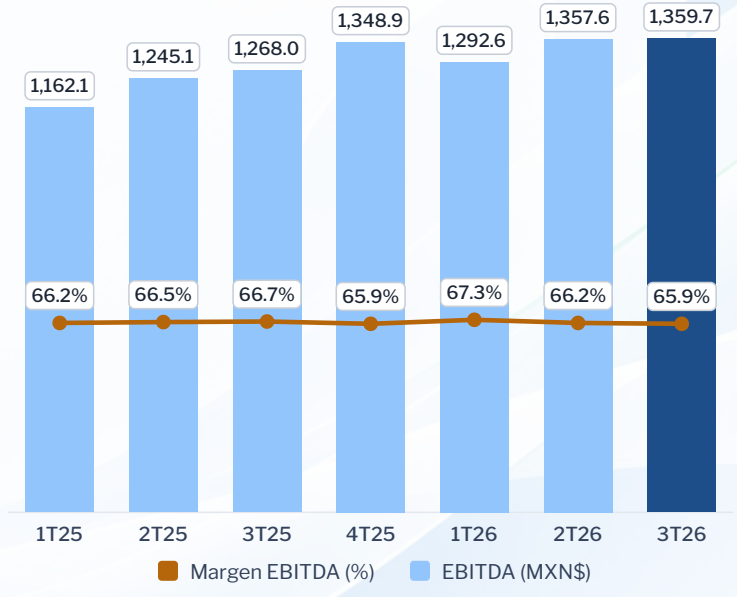
Ingresos Totales

Millones de pesos · 1T25 a 3T26



EBITDA y Margen EBITDA

Millones de pesos y % de ingresos · 1T25 a 3T26



Flujo de Efectivo · 3T26

FLUJO DE OPERACIÓN

MXN$1,870.6

▲ +14.2% vs 3T25

MXN$1,521.0 en 2T26

FLUJO DE INVERSIÓN

-MXN$1,051.4

▼ vs -MXN$899.8 en 3T25

-MXN$931.4 en 2T26

FLUJO DE FINANCIAMIENTO

-MXN$847.7

▼ vs -MXN$652.1 en 3T25

-MXN$442.6 en 2T26

Fuente: Reporte Trimestral 3T26

Ingresos por Concepto · 3T26

Mezcla de ingresos del trimestre

% de los ingresos totales de MXN$2,062.9



- Renta fija MXN$1,330.1
- Renta variable MXN$122.0
- Contraprestación única MXN$65.6
- Estacionamientos MXN$199.3
- Mantenimiento y otros MXN$345.9

RENTA FIJA

MXN$1,330.1

▲ +8.5% vs 3T25

+1.8% vs 2T26 · 64.5% de ingresos

ESTACIONAMIENTOS

MXN$199.3

▲ +16.9% vs 3T25

-1.5% vs 2T26 · 9.7% de ingresos

CONTRAPRESTACIÓN ÚNICA

MXN$65.6

▼ -10.7% vs 3T25

-3.8% vs 2T26 · 3.2% de ingresos

Tenedores de CBFIs

DISTRIBUCIÓN DEL 3T26

MXN$730.6

Resultado fiscal MXN$420.8 y reembolso de capital MXN$309.8 · pago 12-nov-2026

CBFIS CON DERECHOS ECONÓMICOS

1,623.6 millones

1,604.1 millones en 3T25

PRECIO DE CIERRE (ÚLTIMO DÍA)

Ps. 27.94

Ps. 28.71 en 2T26 · Ps. 28.20 en 3T25

CAPITALIZACIÓN DE MERCADO

MXN$45,363.58

MXN$45,234.88 en 3T25



Fuente: Infosel

Fuente: Reporte Trimestral 3T26

Disclaimer

El presente documento y la información que se señala en el mismo emana de fuentes públicas por lo que se emite únicamente para fines informativos y no constituye una recomendación de inversión. Todas las personas que tengan acceso al mismo, deberán remitirse y leer el prospecto de información al público inversionista, el folleto informativo, los documentos clave de inversión, o cualquier otra información o documentación de carácter público para conocer, de manera enunciativa más no limitativa, todas las características de los valores, la emisión, los factores de riesgo del mismo, o de la emisora o valores correspondientes. Asimismo, la información contenida en este documento es indicativa y no necesariamente exhaustiva, aunque refleja la postura u opinión de Indexity, S.A. de C.V., misma que se emite con carácter personal y no así en representación de cualquier asociación gremial, entidad o institución financiera.

Se advierte que las opiniones resultantes en el contenido del presente documento derivaron de un proceso analítico, utilizando información pública del desempeño financiero de la (s) compañías y/o valores colocados y/o registrados en alguna bolsa de valores o en algún instituto para el depósito de valores o sociedad que haga dichas funciones, por lo que, deben ser entendidas como una manifestación de una opinión individual e independiente, sin perjuicio de lo anterior, Indexity, S.A. de C.V. se reserva el derecho de cambiar su opinión en cualquier momento sin asumir responsabilidad alguna al respecto.

En caso de que en este documento se utilicen vocablos tales como "intenta", "anticipa", “cree", "considera", "podría", "estima", "espera", "pronostica", "pretende", "puede", "planea", "potencial", "predice", "busca", "debería", "será" así como, expresiones similares u homólogas tendrán el único propósito de identificar las mencionadas estimaciones futuras, por lo que, Indexity, S.A. de C.V., no asume obligación de actualizar estimaciones futuras. Es de advertir que, las proyecciones han sido preparadas y tienen un propósito meramente ilustrativo e informativo, y no constituyen un pronóstico de cualquier índole.

Nuestra información emplea, de manera enunciativa más no limitativa datos: públicos, históricos, financieros, contables, sectoriales, tendencias, capacidad de administración, eventos relevantes, entre otros, que ayudan al conocimiento de la compañía/emisión/estructura, de que se trate, así como los elementos que intervienen en el comportamiento del instrumento cotizado y/o registrado en alguna bolsa de valores o cualquier otra entidad y difundidos por medios masivos de comunicación incluidos los referentes a la red mundial (Internet), sin exigencia de comprobación.

Todas nuestras opiniones y comentarios, se basan única y exclusivamente en las características de la entidad y/o emisora, estructura, emisión y/u operación, que se trate, con independencia de cualquier actividad de negocio diferente a la presentada o informada públicamente de la emisora o sus accionistas.

La información y/u opiniones emitidas y publicadas no constituyen recomendaciones para invertir, comprar, vender, mantener algún instrumento de inversión, definir una estrategia de inversión, legal o fiscal o suscribir ninguna clase de valores o bien para la realización de operaciones específicas, asimismo, no implica por ningún motivo la certificación sobre la bondad del valor (es) o la solvencia del emisor (es) así como tampoco para llevar a cabo ningún tipo de negocio, inversión u operación, y pueden estar sujetas a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con nuestro proceso de análisis, derivado de algún evento conocido públicamente. En consecuencia, el inversionista o la persona que tenga acceso al presente documento deberá adoptar sus propias decisiones de inversión sujeto a su perfil de inversión o de riesgo, teniendo en cuenta dichas circunstancias y procurando obtener el asesoramiento específico y especializado de personas autorizadas para tales fines, sin responsabilidad alguna para Indexity, S.A. de C.V.

El análisis, opiniones y publicaciones que se presentan están basadas y construidas con fuentes originales u originarias del emisor y, en su caso, de las autoridades supervisoras, que se consideran fieles, confiables y actuales. Sin embargo, no valida, garantiza, ni certifica la certeza, temporalidad, exactitud o totalidad de cualquier información, por lo que Indexity, S.A. de C.V. no es responsable por errores u omisiones de los resultados obtenidos de dicha información.

Es necesario señalar que, Indexity, S.A. de C.V. , no es responsable de cualquier cambio, actualización o información adicional posterior a la fecha de publicación del presente documento. Este material proporciona información con un panorama general, por lo que, Indexity, S.A. de C.V. no tendrá responsabilidad alguna, por las decisiones de inversión en que pudiera incurrir el inversionista o persona que tenga acceso a este documento, derivado de la lectura o análisis del presente documento, de tal manera que, Indexity, S.A. de C.V. no responderá por ningún tipo de daño(s) y/o perjuicio(s).

El presente documento podrá ser publicado o distribuido a través de cualquier medio de comunicación electrónica o convencional. En consecuencia, la información contenida no será información confidencial, y estará disponible a todo posible inversionista(s) o persona(s) en igualdad de condiciones. La información que se incluye en esta presentación ha sido obtenida de fuentes públicas y que se consideran confiables, por lo cual Indexity, S.A. de C.V., no es responsable de la validez, puntualidad, integridad o veracidad para cualquier propósito. Derivado de lo anterior, la presentación no se deberá entender como recomendación alguna, ya sea expresa o tácita, ni garantiza o sugiere que el inversionista se deberá basar en la exactitud, integridad o precisión de la información o las opiniones aquí contenidas.

El presente documento tiene como finalidad promover la inclusión y educación financiera, mediante un análisis serio a través del conocimiento de las empresas o valores analizados.

Para la distribución o divulgación del presente documento, bastará que se mencione la fuente y como autor del mismo a Indexity, S.A. de C.V., así como que el mismo, no implica una oferta, recomendación de inversión o estrategia fiscal, en caso de que alguna persona lo utilice o distribuya para fines distintos a los señalados, será responsable de los daños y perjuicios que se le lleguen a ocasionar a Indexity, S.A. de C.V., así como a sus accionistas, asociados, afiliados (en cualquiera de sus modalidades), consejeros, administradores, directivos, representantes legales, asesores, y demás empleados, dependientes y factores.