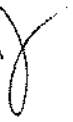


SUPLEMENTO DEFINITIVO. Los valores mencionados en el Suplemento Definitivo han sido registrados en el Registro Nacional de Valores que lleva la CNBV, los cuales no podrán ser ofrecidos ni vendidos fuera de los Estados Unidos Mexicanos, a menos que sea permitido por las leyes de otros países.



CON BASE EN EL PROGRAMA DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE LARGO PLAZO CON CARÁCTER DE REVOLVENTE (EL "PROGRAMA") CONSTITUIDO POR

Concentradora Fibra Danhos, S.A. de C.V.

Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, actuando exclusivamente como Fiduciario del Fideicomiso 17416-3



DANHOS FIBRA

FIDEICOMITENTE



FIDUCIARIO EMISOR

DANHOS 26L

Con base en el programa de certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo constituido por Fibra Danhos, descrito en el prospecto de dicho programa, por un monto total autorizado revolvente de hasta \$8,000'000,000.00 M.N. (ocho mil millones de pesos 00/100 Moneda Nacional) o su equivalente en UDIs, sin que el monto conjunto de las emisiones vigentes en cualquier momento pueda exceder el monto total autorizado, se llevó a cabo la emisión y oferta pública de 10,500,000 (Diez millones quinientos mil) Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo (los "Certificados Bursátiles"), con valor nominal de \$100.00 M.N. (Cien pesos 00/100 Moneda Nacional), cada uno, con las características que se describen en el presente suplemento informativo.

OFERTA DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE LARGO PLAZO

por un monto total de

\$1,050,000,000.00 M.N. (Mil cincuenta millones de pesos 00/100 Moneda Nacional)

(Salvo que en el presente Suplemento se les atribuya un significado distinto, los términos definidos con mayúscula inicial, sea en singular o plural, tendrán el significado que se les atribuye en la Sección 1.1 "Glosario de Términos y Definiciones" del Prospecto).

Los Factores de Riesgo que se mencionan en el Prospecto y el presente Suplemento no son los únicos inherentes a los Certificados Bursátiles. Aquellos que a la fecha de la elaboración del Prospecto y del presente Suplemento se desconocen o aquellos que no se consideran actualmente como relevantes, de concretarse en el futuro, podrían tener un efecto adverso significativo sobre la liquidez, las operaciones o la situación financiera del Emisor y, por lo tanto, sobre la capacidad de pago de los Certificados Bursátiles.

Fideicomiso:

Contrato de Fideicomiso Irrevocable celebrado con Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, identificado bajo el número 17416-3, de fecha 10 de junio de 2013, incluyendo cualesquier convenios modificatorios del mismo a la presente fecha.

Denominación del Fiduciario Emisor:

Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, actuando exclusivamente como Fiduciario del Fideicomiso Irrevocable identificado bajo el número 17416-3.

Administrador del Patrimonio del Fideicomiso:

Administradora Fibra Danhos, S.C.

Fideicomitente:

Concentradora Fibra Danhos, S.A. de C.V.

Fideicomisarios en Primer Lugar del Fideicomiso:

Los Tenedores de los CBFIs.

Fideicomisarios en Segundo Lugar del Fideicomiso:

Los Fideicomitentes Adherentes en cuanto a los derechos de reversión sobre los Bienes Inmuebles Aportados y los Bienes Inmuebles Aportados Adicionales, en su caso.

Fideicomisarios en Tercer Lugar del Fideicomiso:

El Fideicomitente, única y exclusivamente respecto a la Aportación Inicial.

Tipo de Oferta:

Pública, primaria nacional.

Clave de Pizarra:

DANHOS 26L.

Número de Certificados Bursátiles:

10,500,000 (Diez millones quinientos mil) Certificados Bursátiles.

Aumento en el número de Certificados Bursátiles:

El Emisor tendrá el derecho de emitir y ofrecer públicamente Certificados Bursátiles Adicionales a los Certificados Bursátiles emitidos originalmente al amparo de cada Emisión. Dichos Certificados Bursátiles Adicionales tendrán las mismas características que los Certificados Bursátiles emitidos originalmente (con excepción de la fecha de emisión, el precio por Certificado Bursátil y, en su caso, del primer periodo de pago de intereses) y se considerarán parte de la misma Emisión. El Emisor no requerirá de autorización de los Tenedores de los Certificados Bursátiles originalmente emitidos para realizar la emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales.

Denominación:

Pesos.

Valor nominal de los Certificados Bursátiles:

\$100.00 M.N. (Cien pesos 00/100 Moneda Nacional) por Certificado Bursátil.

Precio de colocación de los Certificados Bursátiles: \$100.00 M.N. (Cien pesos 00/100 Moneda Nacional) por Certificado Bursátil.

Número de la Emisión al amparo del Programa: Segunda Emisión.

Monto total de la Oferta: \$1,050,000,000.00 M.N. (Mil cincuenta millones de pesos 00/100 Moneda Nacional).

Destino de los recursos: El Emisor obtuvo como recursos netos de la Oferta la cantidad de \$1,042,634,164.54 M.N. (Mil cuarenta y dos millones seiscientos treinta y cuatro mil ciento sesenta y cuatro pesos 54/100, Moneda Nacional), resultado de restar del monto total de la Emisión, los gastos relacionados con la Oferta de los Certificados Bursátiles. El desglose de los gastos relacionados con la Oferta puede consultarse en la Sección "Gastos Relacionados con la Oferta" de este Suplemento.

La totalidad de los recursos netos obtenidos por el Emisor como resultado de esta Emisión de Certificados Bursátiles, serán destinados para amortizar la emisión de certificados bursátiles de largo plazo con clave de pizarra "DANHOS 16" emitidos el 11 de julio de 2016, cuyo vencimiento es el 29 de junio de 2026 con un monto de \$3,000,000,000.00 (Tres mil millones de Pesos 00/100 M.N.) a una tasa de interés bruto anual fija de 7.80% (siete punto ochenta por ciento), dichos recursos fueron destinados para fines corporativos generales y capital de trabajo.

Estructura del patrimonio fideicomitado antes y después de la Oferta:¹

(cifras en pesos al 31 de marzo de 2026)

	Antes de la Oferta	Después de la Oferta
Total de Activos	81,177,388,663	81,177,388,663
Préstamos bancarios a corto plazo y porción circulante de préstamos bancarios y otros créditos a largo plazo	3,950,000,000	1,864,731,670
Otros pasivos a corto plazo sin costo	1,290,829,168	1,290,829,168
Total de pasivos a corto plazo	5,240,829,168	3,155,560,838
Certificados bursátiles	5,000,000,000	7,100,000,000

¹ **Nota:** El rubro "Después de la Oferta" toma en consideración, además del monto recibido por la presente Emisión, el monto recibido en virtud de la tercera emisión al amparo del Programa con clave de pizarra "Danhos 26-2L" de fecha 8 de junio de 2026.

Préstamos bancarios y otros créditos a largo plazo, neto de porción circulante	2,050,000,000	2,050,000,000
Otros pasivos a largo plazo sin costo	1,596,830,060	1,596,830,060
Total de pasivos a largo plazo	8,646,830,060	10,746,830,060
(-) Costos de la transacción	-	-14,731,671
Total pasivos netos de costos ¹	13,887,659,228	13,887,659,227
Total patrimonio de los fideicomitentes	67,289,729,436	67,289,729,436
Total Capitalización	81,177,388,664	81,177,388,663
% Deuda con Costo	13.6%	13.6%
% Deuda Sin Costo	3.6%	3.6%
% Capital	82.9%	82.9%

¹Bajo IFRS, la deuda de largo plazo se presenta en el balance general neta de costos de la transacción.

Monto Total Autorizado del Programa con carácter revolvente:

Hasta \$8,000'000,000.00 M.N. (ocho mil millones de pesos 00/100 Moneda Nacional), o su equivalente en UDIs, sin que el saldo insoluto del principal de los Certificados Bursátiles en circulación en cualquier momento pueda exceder el Monto Total Autorizado, o su equivalente en UDIs, según corresponda.

Fecha de publicación del Aviso de Oferta Pública:

3 de junio de 2026.

Fecha de Oferta Pública:

3 de junio de 2026.

Fecha de cierre de libro:

4 de junio de 2026.

Fecha de publicación del aviso de colocación con fines informativos:

4 de junio de 2026.

Fecha de Emisión:

8 de junio de 2026.

Fecha de registro en la BMV:

8 de junio de 2026.

Fecha de liquidación:

8 de junio de 2026.

Plazo de los Certificados Bursátiles:

1,820 (Mil ochocientos veinte) días, equivalente a aproximadamente 5 (cinco) años.

Fecha de vencimiento de los Certificados Bursátiles:

2 de junio de 2031.

Lugar de Emisión:

Ciudad de México, México

Mecanismo de colocación:

Construcción de libro tradicional.

Mecanismo de asignación:

Asignación discrecional a tasa única.

Vigencia del Programa:

5 (cinco) años contados a partir del 20 de octubre de 2021, fecha en la que CNBV autorizó el Programa.

Tasa de interés ordinario:

A partir de la Fecha de Emisión y en tanto no sean amortizados en su totalidad, los Certificados Bursátiles devengarán un interés bruto anual fijo sobre su valor nominal a una tasa de interés bruto anual de 9.74% (nueve punto setenta y cuatro por ciento) (la "Tasa de Interés Bruto Anual"), la cual se mantendrá fija durante toda la vigencia de la Emisión. La Tasa de Interés Bruto Anual tomó como referencia la Tasa del M Bono 2031 de 8.54% (ocho punto cincuenta y cuatro por ciento) más 1.20% (uno punto veinte por ciento).

La Tasa de Interés Bruto Anual se incrementará en 20 puntos base a partir del periodo de intereses número 8 con Fecha de Pago de Intereses el 3 de junio de 2030 para quedar en 9.94% (nueve punto noventa y cuatro por ciento) (dicha tasa será la "Tasa de Interés Bruto Anual Ajustada"), salvo que (i) el Emisor cumpla con el Objetivo de Desempeño de Sostenibilidad e Indicador Clave de Desempeño y (ii) el Verificador Externo hubiere confirmado que el Emisor cumplió con el Objetivo de Desempeño de Sostenibilidad e Indicador Clave de Desempeño de conformidad con sus procedimientos habituales, en cuyo caso el Emisor hará entrega al Representante Común de la Notificación de Cumplimiento conforme a la mecánica descrita en la Sección "Tasa de Interés" del Título que documenta la Emisión y que se reproduce en este Suplemento. En caso de que los Certificados Bursátiles devenguen intereses a la tasa de Interés Bruto Anual Ajustada conforme a lo anterior, no será necesario sustituir el Título que documenta la presente Emisión, en virtud de que el mismo ya prevé la aplicación de dicha tasa.

Los cálculos se efectuarán cerrándose a centésimas.

Para determinar el monto de intereses a pagar en cada Fecha de Pago de Intereses respecto de los Certificados Bursátiles, el Representante Común utilizará las fórmulas establecidas en el Título que representa la presente Emisión y que se reproduce en el presente Suplemento.

Fecha de Observación del Objetivo de Desempeño de Sostenibilidad e Indicador Clave de Desempeño:

4 de junio de 2029.

Fecha de Ajuste de Tasa:

3 de junio de 2030.

Indicador Clave de Desempeño o KPI:

significa la proporción del área construida del portafolio que cuenta con al menos certificación LEED Core and Shell (BD+C) Gold y/o Platino de cualquier tipo de inmueble (Comercial, oficina, hotelero, industrial y usos mixtos), expresada en metros cuadrados.

Objetivo de Desempeño de Sostenibilidad:

significa el objetivo de desempeño e indicador clave de desempeño del Emisor de certificar con LEED Core and Shell (BD+C) Gold y/o Platino al menos el 23% del área total construida medida en metros cuadrados para 2029.

Reporteo del Objetivo de Desempeño de Sostenibilidad e Indicador Clave de Desempeño:

El Emisor publicará en la siguiente página de Internet anualmente y hasta la Fecha de Notificación del Objetivo de Desempeño de Sostenibilidad e Indicador Clave de Desempeño, su reporte anual de sostenibilidad que incluirá, entre otra información, la descripción del Objetivo de Desempeño de Sostenibilidad e Indicador Clave de Desempeño: <https://www.fibradanhos.com.mx/informe-anual>

Verificación de cumplimiento del Objetivo de Sostenibilidad e Indicador Clave de Desempeño:

El Emisor buscará una verificación independiente y externa del nivel de desempeño del Objetivo de Desempeño de Sostenibilidad e Indicador Clave de Desempeño establecido por un Verificador Externo, la cual se incluirá en la Notificación de Cumplimiento.

Tasa de interés moratorio:

En caso de incumplimiento en el pago total, puntual y oportuno de principal de los Certificados Bursátiles o de cualquier pago de intereses ordinarios, se devengarán intereses moratorios (en sustitución de los ordinarios) sobre el saldo principal insoluto de los Certificados Bursátiles en circulación a la Tasa de Interés Bruto Anual de los Certificados Bursátiles), más 2 (dos) puntos porcentuales. Los intereses moratorios serán pagaderos a la vista y se causarán a partir del Día Hábil inmediato siguiente a la fecha en que ocurra dicho incumplimiento y hasta en tanto la cantidad adeudada de principal insoluto vencida haya quedado íntegramente cubierta, y se calcularán sobre la base de un año de 360 (trescientos sesenta) días y por los días naturales efectivamente transcurridos en mora, en el entendido

de que todas las cantidades que se reciban se aplicarán, en primer término, al pago de intereses moratorios, posteriormente, al pago de intereses ordinarios vencidos y cualquier prima aplicable, y finalmente, al saldo insoluto de principal. Lo anterior, en el entendido que las constancias que emita Indeval no ampararán el pago de intereses moratorios. La suma que se adeude por concepto de intereses moratorios deberá ser cubierta en el domicilio del Representante Común, ubicado en Torre Esmeralda 1. Periférico Blvd. Manuel Ávila Camacho No. 40, piso 22 Col. Lomas - Virreyes, Lomas de Chapultepec III Sección Alcaldía Miguel Hidalgo, C.P. 11000, Ciudad de México, o en la dirección que el Representante Común notifique en el caso de que cambie el domicilio de sus oficinas, a más tardar a las 11:00 horas (hora de la Ciudad de México) del día en que se efectúe el pago.

Periodicidad de pago de intereses: Los intereses ordinarios que devenguen los Certificados Bursátiles durante cada Periodo de Intereses se liquidarán en la Fecha de Pago de Intereses respectiva conforme al calendario establecido en el presente Suplemento. En caso de que la Fecha de Pago de Intereses no sea un Día Hábil, el pago se efectuará Día Hábil inmediato siguiente, salvo que se trate de la Fecha de Vencimiento de los Certificados Bursátiles, en cuyo caso el pago se realizará el Día Hábil inmediato anterior, calculándose los intereses respectivos, en todo caso, por el número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la fecha de pago de intereses correspondiente, sin duplicidad, y, en consecuencia, el siguiente Periodo de Intereses se disminuirá en el número de días en el que se haya aumentado el Periodo de Intereses de que se trate, en el entendido que, tratándose del último pago de intereses, el cálculo deberá comprender el número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Vencimiento.

El primer pago de intereses se efectuará precisamente el día 7 de diciembre de 2026.

Amortización de Principal: Los Certificados Bursátiles serán amortizados por el Emisor a su valor nominal en un solo pago en la Fecha de Vencimiento, contra entrega del Título o de las constancias que, para tales efectos, expida Indeval.

Amortización anticipada: El Emisor tendrá el derecho de amortizar de manera anticipada la totalidad o una parte de los Certificados Bursátiles en cualquier fecha antes de la Fecha de Vencimiento a un precio igual al Precio de Amortización Anticipada, más los intereses devengados y no pagados sobre el principal de los Certificados Bursátiles a la Fecha de Amortización Anticipada, conforme a lo que se señala en la Sección "Amortización Anticipada" del presente Suplemento.

Garantías: Los Certificados Bursátiles serán quirografarios y no contarán con garantía específica alguna.

Lugar y forma de pago de principal e intereses:

El principal y los intereses ordinarios devengados respecto de los Certificados Bursátiles serán pagados por el Emisor en cada Fecha de Pago de Intereses, en la Fecha de Vencimiento y/o en la Fecha de Amortización Anticipada en el entendido que si alguna de dichas fechas fuere inhábil, los pagos respectivos se realizarán el Día Hábil inmediato siguiente, salvo que se trate de la Fecha de Vencimiento de los Certificados Bursátiles, en cuyo caso el pago se realizará el Día Hábil inmediato anterior, mediante transferencia electrónica de fondos a través de los sistemas de Indeval. El domicilio de Indeval se ubica en Av. Paseo de la Reforma No. 255, piso 3, Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México.

En el caso de mora, la suma que se adeude por concepto de intereses moratorios deberá ser cubierta en el domicilio del Representante Común ubicado en Torre Esmeralda 1. Periférico Blvd. Manuel Ávila Camacho No. 40, piso 22 Col. Lomas - Virreyes, Lomas de Chapultepec III Sección Alcaldía Miguel Hidalgo, C.P. 11000, Ciudad de México a más tardar a las 11:00 horas (hora de la Ciudad de México) del día en que se efectuó el pago, contra la entrega del Título correspondiente, o bien, contra la entrega de las constancias que, para tales efectos, expida el Indeval, en el entendido que cualquier pago que se reciba se aplicará, en primer término, a cubrir intereses vencidos y no pagados (moratorios y ordinarios, en ese orden) y, posteriormente, al principal. Lo anterior, en el entendido que las constancias que emita Indeval no ampararán el pago de intereses moratorios.

Recursos netos que obtuvo el Emisor:

El Emisor obtuvo como recursos netos de la Oferta la cantidad de \$1,042,634,164.54 M.N. (Mil cuarenta y dos millones seiscientos treinta y cuatro mil ciento sesenta y cuatro pesos 54/100, Moneda Nacional), resultado de restar del monto total de la Emisión, los gastos relacionados con la Oferta de los Certificados Bursátiles. El desglose de los gastos relacionados con la Oferta puede consultarse en la Sección "*Gastos Relacionados con la Oferta*" del presente Suplemento.

Posibles adquirentes:

Personas físicas y morales cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente.

Intermediario colocador:

Casa de Bolsa BBVA México, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA México ("**BBVA**").

Depositario:

S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. ("**Indeval**").

Calificación de la Emisión:

Fitch México, S.A. de C.V. otorgó "**AAA(mex)**", la cual indica la máxima calificación asignada por la agencia en su escala nacional para

ese país. Esta calificación se asigna a los emisores u obligaciones con la más baja expectativa de riesgo de incumplimiento en relación con otros emisores u obligaciones en el mismo país o con la misma unión monetaria. Esta calificación no constituye una recomendación de inversión y que puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de dicha calificadora de valores.

HR Ratings de México, S.A. de C.V. otorgó "HR AAA" con perspectiva Estable, que significa que el emisor o la calidad de esa calificación se considera con la más alta calidad crediticia, ofreciendo gran seguridad para el pago oportuno de obligaciones de deuda. Mantiene mínimo riesgo crediticio. Esta calificación no constituye una recomendación de inversión y que puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de dicha calificadora de valores.

Fundamento del régimen fiscal aplicable:

Los intereses que devenguen los Certificados Bursátiles se sujetarán, (i) para las personas físicas y morales residentes en México para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 54, 55, 135 y demás disposiciones aplicables de la LISR, de su Reglamento y de la Resolución Miscelánea Fiscal vigentes, y (ii) tratándose de personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 153, 166 y demás disposiciones aplicables de la LISR, de su Reglamento y de la Resolución Miscelánea Fiscal vigentes. Lo anterior, salvo que el régimen fiscal aplicable vigente sea modificado, lo cual podría suceder a lo largo de la vigencia del Programa o de alguna Emisión. Los posibles adquirentes de los Certificados Bursátiles deberán consultar con sus asesores las consecuencias fiscales resultantes de su inversión en los Certificados Bursátiles, incluyendo la aplicación de reglas específicas respecto a su situación particular.

Recomendamos a todos nuestros inversionistas consultar en forma independiente a sus asesores fiscales respecto a las disposiciones vigentes aplicables a la adquisición, propiedad y enajenación de instrumentos de deuda antes de realizar cualquier inversión en Certificados Bursátiles.

Representante Común:

Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva.

Obligaciones de dar, hacer y no hacer del Emisor:

Mientras los Certificados Bursátiles no sean amortizados en su totalidad, el Emisor deberá observar las obligaciones de dar, hacer y no hacer contenidas en el Título que ampara la Emisión y en este Suplemento.

Derechos que los Certificados Bursátiles confieren a sus Tenedores:	Los Certificados Bursátiles confieren a los Tenedores el derecho al cobro de principal e intereses adeudados por el Emisor al amparo de dichos Certificados Bursátiles, con sujeción a los términos y condiciones que se establecen en el Título y en el presente Suplemento.
Causas de vencimiento anticipado:	Los Certificados Bursátiles podrán darse por vencidos anticipadamente si ocurre alguna Causa de Vencimiento Anticipado contenida en el Título que ampara la Emisión y en este Suplemento.
Prelación de los Certificados Bursátiles:	Los Certificados Bursátiles constituyen obligaciones directas, comunes y no subordinadas del Emisor y tienen una prelación de pago equivalente (<i>pari passu</i>) a sus obligaciones de pago frente a todos los demás acreedores comunes del mismo grado, con excepción de aquellas obligaciones de pago que tengan preferencia conforme a las leyes de México, incluyendo sin limitación la Ley de Concursos Mercantiles.

Intermediario Colocador

BBVA

Casa de Bolsa

Casa de Bolsa BBVA México, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA México

Factores de Riesgo

A continuación se incluyen algunos riesgos relacionados con la operación y adquisición de los Certificados Bursátiles, sin embargo, los posibles adquirentes de Certificados Bursátiles deberán considerar cuidadosamente toda la información contenida en el Prospecto y el presente Suplemento, así como los factores de riesgo que se describen en la Sección 1.c "Factores de Riesgo" del Prospecto.

Fibra Danhos podría incurrir en deuda adicional en el futuro que podría afectar su situación financiera y su capacidad para generar suficiente efectivo para satisfacer su deuda

En el futuro, Fibra Danhos podría incurrir en deuda adicional que podría tener los siguientes efectos directos e indirectos:

- Limitar su capacidad para pagar sus deudas;
- Limitar su capacidad para pagar distribuciones;
- Incrementar su vulnerabilidad a condiciones económicas y de la industria en general;
- Requerir que Fibra Danhos dedique una parte importante de su flujo de efectivo al pago de deuda, lo cual puede poner a Fibra Danhos en desventaja respecto de otros competidores con menos deuda
- Limitar su flexibilidad para planear o reaccionar a cambios en su negocio y la industria en la que opera;
- Limitar, entre otras cosas, su capacidad para obtener financiamientos adicionales en virtud de las obligaciones financieras y otras obligaciones restrictivas incluidas en sus instrumentos de deuda; e

- Incrementar el costo de los financiamientos adicionales.

La capacidad de Fibra Danhos de generar suficiente efectivo para pagar su deuda presente y futura dependerá de su desempeño operativo, el cual podría verse afectado por las condiciones económicas prevaecientes y por factores financieros, de negocios y de otra naturaleza, muchos de los cuales están fuera del control de Fibra Danhos. Si Fibra Danhos no es capaz de pagar su deuda, se vería forzado a adoptar una estrategia alternativa que podría incluir la reducción o el retraso de inversiones de capital, la venta de activos, la reestructura o refinanciamiento de su deuda o la necesidad de obtener capital. Dichas acciones podrían no realizarse en términos favorables, en lo absoluto.

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 si 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.

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 términos 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, ni el Fiduciario, ni los Fideicomitentes, ni nuestro Administrador asumirán 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.

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 dicha 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.

Las calificaciones de la Emisión fueron emitidas con base en información al 31 de diciembre de 2025 y al primer trimestre de 2026.

Los dictámenes de calificación crediticia de la Emisión fueron emitidos por Fitch México, S.A. de C.V. el 26 de mayo de 2026, y por HR Ratings de México, S.A. de C.V. el 26 de mayo de 2026. Para emitir las calificaciones, ambas agencias calificadoras revisaron la información financiera del Emisor al 31 de diciembre de 2025 y la información financiera al primer trimestre del 2026. La información financiera del Emisor que se contiene en el Prospecto del Programa y los demás Documentos de la Emisión ha sido actualizada al 31 de marzo de 2026. Ninguna de las agencias calificadoras revisó la información financiera del Emisor al 30 de mayo de 2026 y, por lo tanto, los dictámenes de calificación crediticia emitidos para la Emisión no consideran la información financiera más reciente.

Aunque el Emisor considera que no ha habido cambios sustanciales en la información financiera del 31 de diciembre de 2025, del primer trimestre de 2026 y al 31 de marzo de 2026, el Emisor no puede asegurar que la opinión, análisis y/o calificaciones realizadas y emitidas por las agencias no cambiaría si se revisara la información financiera del Emisor al 30 de mayo de 2026.

Existen diferentes factores que podrían llevar a la reducción de la calificación crediticia de la Emisión.

Las calificaciones asignadas a los Certificados Bursátiles por las instituciones calificadoras de valores reflejan su opinión, a una fecha determinada, sobre la calidad crediticia de las Emisiones, no constituyen una recomendación para comprar, vender o mantener los Certificados Bursátiles y pueden ser revisadas, suspendidas o disminuidas en cualquier momento por dichas instituciones, de conformidad con sus respectivas metodologías. Conforme a las consideraciones expresadas por las instituciones calificadoras en sus dictámenes, entre los factores que, de manera individual o conjunta, podrían conducir a una acción de

calificación negativa o a una disminución en la calificación de las Emisiones se encuentran, de manera enunciativa, mas no limitativa, los siguientes:

- (i) Una reducción en las tasas de ocupación de los inmuebles o caídas significativas en el precio promedio de renta por metro cuadrado;
- (ii) Que las distribuciones a los tenedores de CBFIs alcancen niveles que, conforme a las metodologías de las instituciones calificadoras, resulten inconsistentes con la calificación vigente;
- (iii) Incrementos sostenidos en el nivel de apalancamiento del Fideicomiso, medido conforme a las métricas que utilizan las instituciones calificadoras, por encima de los niveles consistentes con la calificación vigente;
- (iv) Un deterioro sostenido en la cobertura del servicio de la deuda o en las demás métricas crediticias consideradas por las instituciones calificadoras, derivado de mayores niveles de endeudamiento o de disposiciones adicionales de recursos; y
- (v) Una percepción de cambios en la estrategia de negocios del Fideicomiso que se reflejen en un apalancamiento mayor al esperado, en un incremento de la deuda para fondear distribuciones a los tenedores de CBFIs o en el otorgamiento de activos en garantía a acreedores.

Una disminución en la calificación de los Certificados Bursátiles podría afectar adversamente su precio de mercado y su liquidez, incrementar el costo de financiamiento del Fideicomiso y limitar su capacidad para refinanciar sus pasivos o acceder a nuevas fuentes de financiamiento en condiciones favorables, lo que podría tener un efecto adverso en el Patrimonio del Fideicomiso y en su capacidad de pago de los Certificados Bursátiles.

Los Certificados Bursátiles no califican como valores "verdes" y podrían no cumplir con los requisitos de inversión de ciertos inversionistas o con ciertos estándares futuros aplicables a valores que debieran cumplir o estar vinculados a características de sostenibilidad y la falta de cumplimiento del Objetivo de Desempeño de Sostenibilidad e Indicador Clave de Desempeño no resultará en un Caso de Vencimiento Anticipado.

Los Certificados Bursátiles no califican como valores "verdes" y podrían no cumplir en los requisitos de inversión de ciertos inversionistas o con ciertos estándares futuros aplicables a valores que debieran cumplir o estar vinculados a características de sostenibilidad. La Emisora no puede asegurar que cumplirá el Objetivo de Desempeño de Sostenibilidad e Indicador Clave de Desempeño a pesar de tener la intención de hacerlo. La falta de cumplimiento del Objetivo de Desempeño de Sostenibilidad e Indicador Clave de Desempeño no tendrá como resultado un Caso de Vencimiento Anticipado y solo resultará en que aplique la Tasa de Interés Bruto Anual Ajustada a partir de la Fecha de Ajuste de Tasa y hasta la Fecha de Vencimiento de los Certificados Bursátiles. Es posible que cualesquier actividades que realicen la Emisora o sus Subsidiarias no cumplan con las expectativas de los inversionistas en materia de sostenibilidad o que no sean consistentes o no cumplan con estándares ambientales, de sostenibilidad o de impacto social. Asimismo, es posible que pudieran surgir impactos negativos en materia ambiental, de sostenibilidad o social en las actividades futuras de la Emisora o de sus subsidiarias. La Emisora tiene el derecho de excluir del cálculo del Objetivo de Desempeño de Sostenibilidad e Indicador Clave de Desempeño el impacto de ciertos cambios en las leyes aplicables o el efecto de algunas adquisiciones o ventas de activos.

No se puede garantizar la veracidad o suficiencia de cualquier opinión, reporte, certificación, validación o confirmación de cualquier persona o del Verificador Externo en relación con los Certificados Bursátiles o el Marco de Financiamiento Sustentable de la Emisora.

Ni la Emisora, ni los Intermediarios Colocadores, ni el Verificador Externo ni ninguna otra persona garantiza la veracidad o suficiencia de cualquier opinión, reporte, certificación, validación o confirmación preparados por cualquier tercero respecto de aspectos de sostenibilidad, ambientales o sociales ligados con los Certificados Bursátiles o el Marco de Financiamiento Sustentable de la Emisora y no se adjuntará ni incorporará al Suplemento ni a los demás documentos de la Emisión, opinión o reporte alguno de terceros respecto de aspectos en materia de sostenibilidad, ambiental o social, salvo por la Segunda Opinión, por lo que ni la Emisora, ni los Intermediarios Colocadores, ni ninguna de dichas otras personas (salvo por Standard & Poor's Financial Services LLC) será responsable por su contenido ni por los actos o demás

información de quienes preparen los citados reportes u opiniones. Ninguno de los citados reportes u opiniones preparados por terceros serán considerados como recomendaciones de inversión respecto de los Certificados Bursátiles y cada inversionista deberá analizar de manera particular cualesquiera de dichos reportes u opiniones sin que la Emisora sea responsable por su contenido ni por la interpretación del mismo. Dichos terceros no están regulados a la fecha del Suplemento y cualquier modificación o revocación de los reportes u opiniones que preparen podría tener un impacto en el precio de mercado de los Certificados Bursátiles.

Modificaciones a las NIIF podrían tener como resultado una afectación negativa sobre los procesos internos de la Emisora y podrían representar inversiones importantes para lograr su adecuada aplicación.

Algunas NIIF han sido modificadas recientemente y otras podrían modificarse o entrar en vigor en el futuro. La aplicación inicial de nuevas NIIF podría tener como un impacto negativo en los procesos internos de la Emisora, así como en sus operaciones, situación financiera y cumplimiento de las obligaciones contractuales del Emisor. A la fecha, la Emisora no ha cuantificado las posibles afectaciones derivadas de la aplicación de las nuevas NIIF, por la modificación de NIIF existentes o la entrada en vigor de nuevas NIIF. Asimismo, es posible que la información financiera que sea elaborada conforme a las nuevas NIIF o conforme a sus modificaciones, no sea comparable con la información financiera reportada durante ejercicios y periodos anteriores.

El cumplimiento, por parte de la Emisora, con el Objetivo de Desempeño de Sostenibilidad depende de las distintas leyes y reglamentos aplicables.

La Emisora opera al amparo de las leyes y reglamentos expedidos por diversas autoridades gubernamentales a nivel federal, estatal y municipal; y está obligada a obtener y mantener una gran cantidad de permisos, licencias y otras autorizaciones gubernamentales con relación a sus actividades. Esta regulación y estos permisos podrían limitar la flexibilidad operativa de la Emisora, lo que a su vez podría tener un efecto adverso significativo en sus actividades, su situación financiera, sus resultados de operación, sus flujos de efectivo, sus perspectivas y/o el precio de mercado de sus valores. La Emisora no puede predecir el sentido en el que las leyes y reglamentos que rigen sus actividades se reformarán en el futuro, ni el efecto que este cambiante entorno regulatorio tendrá en sus operaciones y el desarrollo de proyectos. Adicionalmente, la Emisora no puede predecir el impacto que las reformas al marco regulatorio aplicable tendrán en sus actividades y, consecuentemente, en su cumplimiento con el Objetivo de Desempeño de Sostenibilidad. En el supuesto de que se apruebe cualesquier reforma al marco regulatorio aplicable que afecte o limite las operaciones de la Emisora, este podría verse imposibilitado a cumplir con el Objetivo de Desempeño de Sostenibilidad.

Los Certificados Bursátiles podrían no satisfacer los criterios o estándares de inversión aplicados por determinados inversionistas en relación con valores vinculados a la sostenibilidad.

Los Certificados Bursátiles se emiten como instrumentos vinculados a la sostenibilidad conforme al Marco de Financiamiento Sustentable de la Emisora. Sin embargo, cada inversionista aplica sus propios criterios, metodologías y marcos de referencia para evaluar si un instrumento vinculado a la sostenibilidad resulta compatible con sus políticas internas de inversión, mandatos fiduciarios o directrices institucionales en materia ambiental, social y de gobernanza ("**ASG**"). La estructura, los Indicadores Clave de Desempeño, los Objetivos de Desempeño de Sostenibilidad y las demás características de sostenibilidad de los Certificados Bursátiles podrían no ajustarse a los parámetros específicos que determinados inversionistas establezcan para la asignación de recursos a instrumentos de esta naturaleza. Adicionalmente, las metodologías y estándares aplicables a valores vinculados a la sostenibilidad se encuentran en continua evolución y no existe uniformidad entre los distintos marcos de referencia disponibles en el mercado, por lo que criterios que a la fecha de la presente Emisión se consideran satisfechos podrían dejar de serlo conforme a estándares futuros o conforme a las políticas internas de cada inversionista. Los posibles adquirentes de los Certificados Bursátiles deberán evaluar de manera independiente, conforme a sus propios criterios, si las características de sostenibilidad de los Certificados Bursátiles son compatibles con sus objetivos y políticas de inversión.

No es posible asegurar que el destino de los recursos obtenidos de la Emisión resulte compatible con los criterios de inversión de todos los inversionistas.

Los recursos netos obtenidos por la Emisora como resultado de la presente Emisión de Certificados Bursátiles serán destinados para amortizar la emisión de certificados bursátiles de largo plazo con clave de pizarra "DANHOS 16". Si bien dicho destino de recursos es consistente con la estrategia financiera de la Emisora y con las políticas de endeudamiento aprobadas por su Comité Técnico, los inversionistas podrían considerar que la aplicación de recursos al refinanciamiento de deuda existente, en lugar de su canalización a proyectos con fines específicos de sostenibilidad u otros fines, no resulta compatible con sus políticas o criterios internos de inversión. Cada inversionista deberá evaluar de manera independiente si el destino de los recursos de la Emisión es congruente con sus propios objetivos, mandatos o lineamientos de inversión, sin que la Emisora pueda garantizar que dicho destino será considerado como adecuado por todos los posibles adquirentes.

Los recursos de las Emisiones serán utilizados para amortizar los certificados bursátiles con clave de pizarra "DANHOS 16", por lo que la Emisora podría estar sujeta a riesgos de refinanciamiento.

Los recursos netos que se obtengan de las Emisiones de Certificados Bursátiles serán destinados para amortizar la emisión de certificados bursátiles de largo plazo con clave de pizarra "DANHOS 16", emitidos el 11 de julio de 2016, cuyo vencimiento es el 29 de junio de 2026, con un monto de \$3,000,000,000.00 (Tres mil millones de Pesos 00/100 M.N.) a una tasa de interés bruto anual fija de 7.80% (siete punto ochenta por ciento). En consecuencia, las presentes Emisiones constituyen una operación de refinanciamiento que sustituirá deuda existente por nueva deuda a términos y condiciones distintos, incluyendo, entre otros, plazo, tasa de interés y características vinculadas a la sostenibilidad. En caso de que la Emisora no obtuviera los recursos suficientes para amortizar en su totalidad la emisión "DANHOS 16" mediante las presentes Emisiones, la Emisora tendría que recurrir a fuentes alternativas de financiamiento o utilizar recursos propios del Patrimonio del Fideicomiso, lo cual podría tener un efecto adverso en su liquidez, en su capacidad de realizar distribuciones a los Tenedores de CBFIs y en su situación financiera.

Los Certificados Bursátiles objeto de la Oferta se emiten al amparo del Programa cuya inscripción preventiva de los Certificados Bursátiles fue autorizada por la CNBV mediante el oficio número 153/10026997/2021 de fecha 20 de octubre de 2021 y se encuentran inscritos bajo el número 0181-4.15-2021-011 en el RNV. Los Certificados Bursátiles de la Segunda Emisión se encuentran inscritos con el número 0181-4.15-2021-011-02 en el RNV, según consta en el oficio número 153/4877/2026 de fecha 3 de junio de 2026 y son aptos para ser listados en el listado correspondiente de la BMV.

La inscripción en el RNV no implica certificación sobre la bondad de los valores, solvencia del Emisor o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en el Prospecto o en el presente Suplemento, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

El contenido, exactitud, veracidad, y oportunidad de la información y documentación corresponden a la exclusiva responsabilidad de las personas que la suscriben, y no implica certificación ni opinión o recomendación alguna de la Comisión, del intermediario colocador o la bolsa de valores de que se trate, sobre la solvencia, liquidez o calidad crediticia de la emisora o la bondad de los valores.

El Prospecto y el presente Suplemento, se encuentran a disposición con el Intermediario Colocador. Asimismo, podrán ser consultados en internet en la página de la BMV www.bmv.com.mx, del Emisor www.fibradanhos.com.mx o de la CNBV www.gob.mx/cnbv.

La publicación del presente Suplemento fue autorizada por la CNBV mediante oficio número 153/4877/2026 de fecha 3 de junio de 2026

Ciudad de México, a 8 de junio de 2026.

ÍNDICE

PRESENTACIÓN DE CIERTA INFORMACIÓN	1
I. INFORMACIÓN GENERAL	2
1.1 Glosario de Términos y Definiciones	2
1.2 Factores de Riesgo	4
1.3 Documentos de Carácter Público	10
II. LA OFERTA	10
2.1. Características de la Oferta	10
2.1.1. Descripción de la Oferta	10
2.1.2. Tipo de instrumento	10
2.1.3. Tipo de Oferta	10
2.1.4. Número de Certificados Bursátiles	10
2.1.5. Aumento en el número de Certificados Bursátiles	10
2.1.6. Denominación	12
2.1.7. Valor nominal de los Certificados Bursátiles	12
2.1.8. Precio de colocación de los Certificados Bursátiles	12
2.1.9. Número de la Emisión al amparo del Programa	12
2.1.10. Monto Total de la Oferta	12
2.1.11. Monto Total Autorizado del Programa con carácter revolvente	12
2.1.12. Fecha de publicación del Aviso de Oferta Pública de los Certificados Bursátiles	13
2.1.13. Fecha de Oferta Pública de los Certificados Bursátiles	13
2.1.14. Fecha de cierre de libro de los Certificados Bursátiles	13
2.1.15. Fecha de publicación del aviso de colocación con fines informativos de los Certificados Bursátiles.	13
2.1.16. Fecha de Emisión de los Certificados Bursátiles	13
2.1.17. Fecha de registro en la BMV de los Certificados Bursátiles	13
2.1.18. Fecha de liquidación de los Certificados Bursátiles	13
2.1.19. Plazo de los Certificados Bursátiles	13
2.1.20. Fecha de vencimiento de los Certificados Bursátiles	13
2.1.21. Lugar de Emisión	13
2.1.22. Mecanismo de Colocación	13
2.1.23. Mecanismo de Asignación	13
2.1.24. Vigencia del Programa	14

2.1.25.	Tasa de Interés Ordinario	14
2.1.26.	Tasa de Interés Moratorio	16
2.1.27.	Periodicidad de Pago de Intereses	16
2.1.28.	Amortización de Principal	17
2.1.29.	Amortización Anticipada	17
2.1.30.	Garantías	19
2.1.31.	Lugar y Forma de Pago de Principal e Intereses	20
2.1.32.	Recursos netos que obtendrá el Emisor	20
2.1.33.	Posibles Adquirentes.....	20
2.1.34.	Intermediario Colocador	20
2.1.35.	Depositario	21
2.1.36.	Calificación de la Emisión.....	21
2.1.37.	Fuente de pago de los Certificados Bursátiles	21
2.1.38.	Fundamento del Régimen Fiscal Aplicable.....	21
2.1.39.	Representante Común.....	21
2.1.40.	Obligaciones de dar, hacer y no hacer del Emisor	22
2.1.41.	Derechos que los Certificados Bursátiles Confieren a sus Tenedores	29
2.1.42.	Causas de Vencimiento Anticipado.....	29
2.1.43.	Prelación de los Certificados Bursátiles.....	31
2.1.44.	Legislación Aplicable a los Certificados Bursátiles	31
2.1.45.	Autorización Corporativa del Emisor	31
2.2.	Destino de los Fondos.....	31
2.2.1.	Marco de Financiamiento Sustentable	31
2.2.1.1.	Objetivos de Sostenibilidad	32
2.2.1.2.	Marco de Financiamiento Sustentable.....	32
2.2.2.	Opinión de Segunda Parte (SPO)	34
2.3.	Plan de Distribución	34
2.4.	Gastos Relacionados con la Oferta.....	36
2.5.	Estructura del Capital del Emisor.....	37
2.6.	Funciones del Representante Común.....	38
2.7.	Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles.....	42
2.8.	Nombres de las Personas con Participación Relevante en la Oferta.....	45
III.	ACONTECIMIENTOS RECIENTES.....	47
IV.	INFORMACIÓN FINANCIERA	48

4.1. Información Financiera Seleccionada.48

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al presente Suplemento del Reporte Anual 2025 el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 23 de abril de 2026 y al Reporte Trimestral del primer trimestre de 2026 el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 23 de abril de 2026, los cuales pueden ser consultados en la página de internet de la CNBV www.gob.mx/cnbv y de la BMV www.bmv.com.mx, así como en la página de internet del Emisor www.fibradanhos.com.mx.48

4.2. Información financiera por línea de negocio, zona geográfica y ventas de exportación.48

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al presente Suplemento del Reporte Anual 2025 el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 23 de abril de 2026 y al Reporte Trimestral del primer trimestre de 2026 el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 23 de abril de 2026, los cuales pueden ser consultados en la página de internet de la CNBV www.gob.mx/cnbv y de la BMV www.bmv.com.mx, así como en la página de internet del Emisor www.fibradanhos.com.mx.48

4.3. Informe de créditos relevantes.48

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al presente Suplemento del Reporte Anual 2025 el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 23 de abril de 2026 y al Reporte Trimestral del primer trimestre de 2026 el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 23 de abril de 2026, los cuales pueden ser consultados en la página de internet de la CNBV www.gob.mx/cnbv y de la BMV www.bmv.com.mx, así como en la página de internet del Emisor www.fibradanhos.com.mx.48

4.4. Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera de la emisora.48

4.4.1. Resultados de la Operación.48

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al presente Suplemento del Reporte Anual 2025 el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 23 de abril de 2026 y al Reporte Trimestral del primer trimestre de 2026 el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 23 de abril de 2026, los cuales pueden ser consultados en la página de internet de la CNBV www.gob.mx/cnbv y de la BMV www.bmv.com.mx, así como en la página de internet del Emisor www.fibradanhos.com.mx.48

4.4.2. Situación Financiera, liquidez, y recursos de capital.49

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al presente Suplemento del Reporte Anual 2025 el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 23 de abril de 2026 y al Reporte Trimestral del primer trimestre de 2026 el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 23 de abril de 2026, los cuales pueden ser consultados en la página de internet de la CNBV www.gob.mx/cnbv y de la BMV www.bmv.com.mx, así como en la página de internet del Emisor www.fibradanhos.com.mx.49

4.4.3. Control Interno.49

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al presente Suplemento del Reporte Anual 2025 el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 23 de abril de 2026 y al Reporte Trimestral del primer trimestre de 2026 el cual fue presentado a la CNBV

y a la BMV el 23 de abril de 2026, los cuales pueden ser consultados en la página de internet de la CNBV www.gob.mx/cnbv y de la BMV www.bmv.com.mx, así como en la página de internet del Emisor www.fibradanhos.com.mx. 49

4.4.4. Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas..... 49

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al presente Suplemento del Reporte Anual 2025 el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 23 de abril de 2026 y al Reporte Trimestral del primer trimestre de 2026 el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 23 de abril de 2026, los cuales pueden ser consultados en la página de internet de la CNBV www.gob.mx/cnbv y de la BMV www.bmv.com.mx, así como en la página de internet del Emisor www.fibradanhos.com.mx. 49

V. PERSONAS RESPONSABLES..... 50

5.1. El Fideicomitente..... 50

5.2. El Fiduciario..... 51

5.3. Representante Común 52

5.4. Intermediario Colocador..... 53

5.5. Asesor Legal Independiente 54

VI. ANEXOS..... 56

6.1. Título..... 56

6.2. Opinión legal 56

6.3. Calificaciones 56

6.4. Estados financieros al 31 de diciembre de 2023, 2024 y 2025 dictaminados..... 56

y correspondientes al primer trimestre no auditado de 2026..... 56

6.5. Marco de Financiamiento Sustentable 56

6.6. SPO 56

6.7. Instrucción del Administrador..... 56

6.8. Alcance a instrucción del Administrador..... 56

Los anexos del presente Suplemento forman parte integral del mismo.

El presente Suplemento es parte integrante del Prospecto del Programa cuya inscripción preventiva de sus Certificados Bursátiles fue autorizada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, por lo que ambos documentos deben consultarse conjuntamente.

Ningún intermediario, ni apoderado para celebrar operaciones con el público, o cualquier otra persona, ha sido autorizada para proporcionar información o hacer cualquier declaración que no esté contenida en este Suplemento o en el Prospecto del Programa. Como consecuencia de lo anterior, cualquier información o declaración que no esté contenida en este Suplemento o en el Prospecto del Programa deberá entenderse como no autorizada por el Emisor y el Intermediario Colocador.

PRESENTACIÓN DE CIERTA INFORMACIÓN

Cierta información contenida en el presente Suplemento ha sido obtenida de fuentes publicadas por terceros, mismas que en algunos casos pueden no haber sido actualizadas a la fecha. Datos de mercado y otra información estadística incorporada al presente Suplemento, directamente o por referencia, se basan en las publicaciones independientes de la industria, publicaciones gubernamentales, informes de empresas de investigación de mercado u otras fuentes independientes publicadas. Si bien consideramos que dicha información es confiable para los efectos que se utiliza en el presente, ni el Emisor ni el Intermediario Colocador o cualquiera de sus respectivos consejeros, funcionarios, directores, empleados, miembros, accionistas, socios o afiliados asume responsabilidad alguna por la veracidad o integridad de dicha información.

Algunos datos también se basan en las estimaciones del Emisor que se derivan de la revisión de estudios internos y análisis, así como fuentes independientes, preparadas por terceros y bajo un número de supuestos que el Emisor considera que son razonables, pero no existe garantía alguna de que dichos estimados vayan a realizarse. Aunque consideramos que estas fuentes son fiables, no hemos verificado independientemente la información y no podemos garantizar su exactitud o integridad. Además, estas fuentes pueden utilizar diferentes definiciones de los mercados relevantes de las que presentan. Aunque consideramos que las estimaciones contenidas en el presente se obtuvieron de manera razonable, los potenciales inversionistas no deben depositar excesiva confianza en estas estimaciones, ya que son inherentemente inciertas. Las estimaciones incluidas en el presente han sido basadas en tendencias de mercado y proporcionadas a efecto de ayudar a los potenciales inversionistas a evaluar una inversión en los Certificados Bursátiles, pero no deberán ser consideradas como una declaración respecto a su potencial impacto en los resultados financieros futuros del Emisor.

Lo expuesto en el presente apartado resulta aplicable tanto a la información incorporada directamente a este Suplemento, como a aquella incorporada por referencia.

I. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 Glosario de Términos y Definiciones

Los términos con mayúscula utilizados en el presente Suplemento y que no sean definidos a continuación, tendrán el significado que se les atribuye en la Sección 1.1 "Glosario de Términos y Definiciones" del Prospecto:

"**Avisos**" significa, conjunta o individualmente, según el contexto lo requiera en cada caso, el aviso de oferta pública y el aviso de colocación que emita el Emisor en relación con la Emisión.

"**Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles**" Significa una asamblea general de Tenedores de Certificados Bursátiles en términos de la LMV y de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

"**BMV**" o "**Bolsa**" significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

"**Causa de Vencimiento Anticipado**" tiene el significado que a dicho término se le atribuye en la sección "*Causas de Vencimiento Anticipado*" del presente Suplemento.

"**Certificados Bursátiles**" significa los certificados bursátiles fiduciarios emitidos por el Emisor objeto de la Emisión y descritos en el presente Suplemento.

"**Certificados Bursátiles del Programa**" significa cualesquier Certificados Bursátiles emitidos por el Emisor al amparo del Programa.

"**Emisión**" significa la segunda emisión de largo plazo de Certificados Bursátiles que realiza el Emisor al amparo del Programa y descrita en el presente Suplemento.

"**EMISNET**" significa el Sistema Electrónico de Envío y Difusión de Información de la BMV.

"**Fecha de Ajuste de Tasa**" tiene el significado que se le atribuye en la sección 2.2.25 del presente Suplemento.

"**Fecha de Amortización Anticipada**" significa la fecha en la que el Emisor amortice de manera anticipada los Certificados Bursátiles, conforme a la sección "*Amortización Anticipada*" de este Suplemento.

"**Fecha de Emisión**" significa el 8 de junio de 2026.

"**Fecha de Notificación**" tiene el significado que se le atribuye en la Sección 2.1.25 del presente Suplemento.

"**Fecha de Pago de Intereses**" significa cada una de las fechas señaladas conforme al calendario de pagos que se incorpora al Título que documenta la Emisión y a la Sección "*Periodicidad de Pago de Intereses*" de este Suplemento.

"**Fecha de Vencimiento**" significa el 2 de junio de 2031.

"**Indeval**" significa S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.

"Indicador Clave de Desempeño o KPI" significa la proporción del área total construida del portafolio que cuenta con al menos certificación LEED Core and Shell (BD+C) Gold y/o Platino de cualquier tipo de inmueble (Comercial, oficina, hotelero, industrial y usos mixtos), expresada en metros cuadrados.

"Intermediario Colocador" significa Casa Bolsa BBVA México, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA México.

"Marco de Financiamiento Sustentable" significa el Marco de Financiamiento Vinculado a la Sostenibilidad de Fibra Danhos, publicado el 2 de marzo de 2026 y que se encuentra disponible en la siguiente liga <https://www.fibradanhos.com.mx/inversionistas/infodeuda>.

"Notificación de Amortización Anticipada" tiene el significado que a dicho término se le atribuye en la sección "Amortización Anticipada" del presente Suplemento.

"Objetivo de Desempeño de Sostenibilidad" significa el objetivo de desempeño e indicador clave de desempeño del Emisor de certificar con LEED Core and Shell (BD+C) Gold y/o Platino al menos el 23% del área construida medida en metros cuadrados para 2029.

"Oferta" significa la oferta pública de los Certificados Bursátiles objeto de la Emisión, cuyas características se describen en el presente Suplemento.

"Periodo de Intereses" significa cada periodo de 182 (Ciento ochenta y dos) días naturales, contados a partir de la Fecha de Emisión.

"Precio de Amortización Anticipada" tiene el significado que se le atribuye en la Sección 2.1.29, inciso (a) del presente Suplemento.

"Precio del M Bono Comparable" significa, en relación con la fecha de amortización anticipada, la tasa de rendimiento al vencimiento de la Emisión del M Bono Comparable cotizada por escrito por dicho Banco Independiente antes de las 14:30 horas (hora de la Ciudad de México), el tercer día hábil anterior a la Fecha de Amortización Anticipada.

"Segunda Opinión" tiene el significado que se le atribuye en la Sección 2.2.1 del presente Suplemento.

"STIV-2" significa el Sistema de Transferencia de Información de Valores de la CNBV.

"Suplemento" significa el presente suplemento informativo elaborado en relación con la Emisión.

"SPO" tiene el significado que se le atribuye en la Sección 2.2.1 del presente Suplemento.

"Tasa de Interés Bruto Anual" significa la tasa de interés bruto anual fija del 9.74% (nueve punto setenta y cuatro por ciento) por ciento sobre el valor nominal de los Certificados Bursátiles.

"Tasa de Interés Bruto Anual Ajustada" tiene el significado que se le atribuye en la Sección 2.1.25 del presente Suplemento.

"Tasa de M Bono" significa, en relación a cualquier fecha de amortización anticipada, la tasa anual equivalente al rendimiento semestral (considerando periodos de 182 días naturales y un año de 360 días naturales) al vencimiento o vencimiento interpolado (en base al número de días) de la Emisión del M Bono Comparable, asumiendo un precio para la "Emisión del M Bono Comparable" (expresado como un porcentaje sobre el principal) igual al Precio del M Bono Comparable.

"Tenedor" significa cualquier titular de Certificados Bursátiles.

"Título" significa el título que documenta los Certificados Bursátiles.

"Valor Nominal Ajustado" tiene el significado que se menciona en la Sección "Amortización Anticipada" del presente Suplemento.

"Verificador Externo" significa cualquier proveedor independiente de servicios de certificación en materia de sostenibilidad designado por Fibra Danhos para verificar sus declaraciones respecto de edificios sostenibles, reducción de emisiones de GEI e igualdad de género.

1.2 Factores de Riesgo

En adición a los factores de riesgo incluidos en el Prospecto, los cuales deben ser consultados por los inversionistas, éstos deberán tomar en cuenta, además, los siguientes factores de riesgo en relación con la Emisión:

Fibra Danhos podría incurrir en deuda adicional en el futuro que podría afectar su situación financiera y su capacidad para generar suficiente efectivo para satisfacer su deuda

En el futuro, Fibra Danhos podría incurrir en deuda adicional que podría tener los siguientes efectos directos e indirectos:

- Limitar su capacidad para pagar sus deudas;
- Limitar su capacidad para pagar distribuciones;
- Incrementar su vulnerabilidad a condiciones económicas y de la industria en general;
- Requerir que Fibra Danhos dedique una parte importante de su flujo de efectivo al pago de deuda, lo cual puede poner a Fibra Danhos en desventaja respecto de otros competidores con menos deuda
- Limitar su flexibilidad para planear o reaccionar a cambios en su negocio y la industria en la que opera;
- Limitar, entre otras cosas, su capacidad para obtener financiamientos adicionales en virtud de las obligaciones financieras y otras obligaciones restrictivas incluidas en sus instrumentos de deuda; e
- Incrementar el costo de los financiamientos adicionales.

La capacidad de Fibra Danhos de generar suficiente efectivo para pagar su deuda presente y futura dependerá de su desempeño operativo, el cual podría verse afectado por las

condiciones económicas prevalecientes y por factores financieros, de negocios y de otra naturaleza, muchos de los cuales están fuera del control de Fibra Danhos. Si Fibra Danhos no es capaz de pagar su deuda, se vería forzado a adoptar una estrategia alternativa que podría incluir la reducción o el retraso de inversiones de capital, la venta de activos, la reestructura o refinanciamiento de su deuda o la necesidad de obtener capital. Dichas acciones podrían no realizarse en términos favorables, en lo absoluto.

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 si 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.

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 términos 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, ni el Fiduciario, ni los Fideicomitentes, ni nuestro Administrador asumirán 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.

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.

Las calificaciones de la Emisión fueron emitidas con base en información al 31 de diciembre de 2025 y al primer trimestre de 2026.

Los dictámenes de calificación crediticia de la Emisión fueron emitidos por Fitch México, S.A. de C.V. el 26 de mayo de 2026, y por HR Ratings de México, S.A. de C.V. el 26 de mayo de 2026. Para emitir las calificaciones, ambas agencias calificadoras revisaron la información financiera del Emisor al 31 de diciembre de 2025 y la información financiera al primer trimestre del 2026. La información financiera del Emisor que se contiene en el Prospecto del Programa y los demás Documentos de la Emisión ha sido actualizada al 31 de marzo de 2026. Ninguna de las agencias calificadoras revisó la información financiera del Emisor al 30 de mayo de 2026 y, por lo tanto, los dictámenes de calificación crediticia emitidos para la Emisión no consideran la información financiera más reciente.

Aunque el Emisor considera que no ha habido cambios sustanciales en la información financiera del 31 de diciembre de 2025, del primer trimestre de 2026 y al 31 de marzo de 2026, el Emisor no puede asegurar que la opinión, análisis y/o calificaciones realizadas y emitidas por las agencias no cambiaría si se revisara la información financiera del Emisor al 30 de mayo de 2026.

Existen diferentes factores que podrían llevar a la reducción de la calificación crediticia de la Emisión.

Las calificaciones asignadas a los Certificados Bursátiles por las instituciones calificadoras de valores reflejan su opinión, a una fecha determinada, sobre la calidad crediticia de las Emisiones, no constituyen una recomendación para comprar, vender o mantener los Certificados Bursátiles y pueden ser revisadas, suspendidas o disminuidas en cualquier momento por dichas instituciones, de conformidad con sus respectivas metodologías. Conforme a las consideraciones expresadas por las instituciones calificadoras en sus dictámenes, entre los factores que, de manera individual o conjunta, podrían conducir a una acción de calificación negativa o a una disminución en la calificación de las Emisiones se encuentran, de manera enunciativa, mas no limitativa, los siguientes:

- (i) Una reducción en las tasas de ocupación de los inmuebles o caídas significativas en el precio promedio de renta por metro cuadrado;
- (ii) Que las distribuciones a los tenedores de CBFIs alcancen niveles que, conforme a las metodologías de las instituciones calificadoras, resulten inconsistentes con la calificación vigente;
- (iii) Incrementos sostenidos en el nivel de apalancamiento del Fideicomiso, medido conforme a las métricas que utilizan las instituciones calificadoras, por encima de los niveles consistentes con la calificación vigente;
- (iv) Un deterioro sostenido en la cobertura del servicio de la deuda o en las demás métricas crediticias consideradas por las instituciones calificadoras, derivado de mayores niveles de endeudamiento o de disposiciones adicionales de recursos; y
- (v) Una percepción de cambios en la estrategia de negocios del Fideicomiso que se reflejen en un apalancamiento mayor al esperado, en un incremento de la deuda para fondar distribuciones a los tenedores de CBFIs o en el otorgamiento de activos en garantía a acreedores.

Una disminución en la calificación de los Certificados Bursátiles podría afectar adversamente su precio de mercado y su liquidez, incrementar el costo de financiamiento del Fideicomiso y limitar su capacidad para refinanciar sus pasivos o acceder a nuevas fuentes de financiamiento en condiciones favorables, lo que podría tener un efecto adverso en el Patrimonio del Fideicomiso y en su capacidad de pago de los Certificados Bursátiles.

Los Certificados Bursátiles no califican como valores "verdes" y podrían no cumplir con los requisitos de inversión de ciertos inversionistas o con ciertos estándares futuros aplicables a valores que debieran cumplir o estar vinculados a características de sostenibilidad y la falta de cumplimiento del Objetivo de Desempeño de Sostenibilidad e Indicador Clave de Desempeño no resultará en un Caso de Vencimiento Anticipado.

Los Certificados Bursátiles no califican como valores "verdes" y podrían no cumplir en los requisitos de inversión de ciertos inversionistas o con ciertos estándares futuros aplicables a valores que debieran cumplir o estar vinculados a características de sostenibilidad. La Emisora no puede asegurar que cumplirá el Objetivo de Desempeño de Sostenibilidad e Indicador Clave de Desempeño a pesar de tener la intención de hacerlo. La falta de

cumplimiento del Objetivo de Desempeño de Sostenibilidad e Indicador Clave de Desempeño no tendrá como resultado un Caso de Vencimiento Anticipado y solo resultará en que aplique la Tasa de Interés Bruto Anual Ajustada a partir de la Fecha de Ajuste de Tasa y hasta la Fecha de Vencimiento de los Certificados Bursátiles. Es posible que cualesquier actividades que realicen la Emisora o sus Subsidiarias no cumplan con las expectativas de los inversionistas en materia de sostenibilidad o que no sean consistentes o no cumplan con estándares ambientales, de sostenibilidad o de impacto social. Asimismo, es posible que pudieran surgir impactos negativos en materia ambiental, de sostenibilidad o social en las actividades futuras de la Emisora o de sus subsidiarias. La Emisora tiene el derecho de excluir del cálculo del Objetivo de Desempeño de Sostenibilidad e Indicador Clave de Desempeño el impacto de ciertos cambios en las leyes aplicables o el efecto de algunas adquisiciones o ventas de activos.

No se puede garantizar la veracidad o suficiencia de cualquier opinión, reporte, certificación, validación o confirmación de cualquier persona o del Verificador Externo en relación con los Certificados Bursátiles o el Marco de Financiamiento Sustentable de la Emisora.

Ni la Emisora, ni los Intermediarios Colocadores, ni el Verificador Externo ni ninguna otra persona garantiza la veracidad o suficiencia de cualquier opinión, reporte, certificación, validación o confirmación preparados por cualquier tercero respecto de aspectos de sostenibilidad, ambientales o sociales ligados con los Certificados Bursátiles o el Marco de Financiamiento Sustentable de la Emisora y no se adjuntará ni incorporará al Suplemento ni a los demás documentos de la Emisión, opinión o reporte alguno de terceros respecto de aspectos en materia de sostenibilidad, ambiental o social, salvo por la Segunda Opinión, por lo que ni la Emisora, ni los Intermediarios Colocadores, ni ninguna de dichas otras personas (salvo por Standard & Poor's Financial Services LLC) será responsable por su contenido ni por los actos o demás información de quienes preparen los citados reportes u opiniones. Ninguno de los citados reportes u opiniones preparados por terceros serán considerados como recomendaciones de inversión respecto de los Certificados Bursátiles y cada inversionista deberá analizar de manera particular cualesquiera de dichos reportes u opiniones sin que la Emisora sea responsable por su contenido ni por la interpretación del mismo. Dichos terceros no están regulados a la fecha del Suplemento y cualquier modificación o revocación de los reportes u opiniones que preparen podría tener un impacto en el precio de mercado de los Certificados Bursátiles.

Modificaciones a las NIIF podrían tener como resultado una afectación negativa sobre los procesos internos de la Emisora y podrían representar inversiones importantes para lograr su adecuada aplicación.

Algunas NIIF han sido modificadas recientemente y otras podrían modificarse o entrar en vigor en el futuro. La aplicación inicial de nuevas NIIF podría tener como un impacto negativo en los procesos internos de la Emisora, así como en sus operaciones, situación financiera y cumplimiento de las obligaciones contractuales del Emisor. A la fecha, la Emisora no ha cuantificado las posibles afectaciones derivadas de la aplicación de las nuevas NIIF, por la modificación de NIIF existentes o la entrada en vigor de nuevas NIIF. Asimismo, es posible que la información financiera que sea elaborada conforme a las nuevas NIIF o conforme a sus modificaciones, no sea comparable con la información financiera reportada durante ejercicios y periodos anteriores.

El cumplimiento, por parte de la Emisora, con el Objetivo de Desempeño de Sostenibilidad depende de las distintas leyes y reglamentos aplicables.

La Emisora opera al amparo de las leyes y reglamentos expedidos por diversas autoridades gubernamentales a nivel federal, estatal y municipal; y está obligada a obtener y mantener una gran cantidad de permisos, licencias y otras autorizaciones gubernamentales con relación a sus actividades. Esta regulación y estos permisos podrían limitar la flexibilidad operativa de la Emisora, lo que a su vez podría tener un efecto adverso significativo en sus actividades, su situación financiera, sus resultados de operación, sus flujos de efectivo, sus perspectivas y/o el precio de mercado de sus valores. La Emisora no puede predecir el sentido en el que las leyes y reglamentos que rigen sus actividades se reformarán en el futuro, ni el efecto que este cambiante entorno regulatorio tendrá en sus operaciones y el desarrollo de proyectos. Adicionalmente, la Emisora no puede predecir el impacto que las reformas al marco regulatorio aplicable tendrán en sus actividades y, consecuentemente, en su cumplimiento con el Objetivo de Desempeño de Sostenibilidad. En el supuesto de que se apruebe cualesquier reforma al marco regulatorio aplicable que afecte o limite las operaciones de la Emisora, este podría verse imposibilitado a cumplir con el Objetivo de Desempeño de Sostenibilidad.

Los Certificados Bursátiles podrían no satisfacer los criterios o estándares de inversión aplicados por determinados inversionistas en relación con valores vinculados a la sostenibilidad.

Los Certificados Bursátiles se emiten como instrumentos vinculados a la sostenibilidad conforme al Marco de Financiamiento Sustentable de la Emisora. Sin embargo, cada inversionista aplica sus propios criterios, metodologías y marcos de referencia para evaluar si un instrumento vinculado a la sostenibilidad resulta compatible con sus políticas internas de inversión, mandatos fiduciarios o directrices institucionales en materia ambiental, social y de gobernanza ("**ASG**"). La estructura, los Indicadores Clave de Desempeño, los Objetivos de Desempeño de Sostenibilidad y las demás características de sostenibilidad de los Certificados Bursátiles podrían no ajustarse a los parámetros específicos que determinados inversionistas establezcan para la asignación de recursos a instrumentos de esta naturaleza. Adicionalmente, las metodologías y estándares aplicables a valores vinculados a la sostenibilidad se encuentran en continua evolución y no existe uniformidad entre los distintos marcos de referencia disponibles en el mercado, por lo que criterios que a la fecha de la presente Emisión se consideran satisfechos podrían dejar de serlo conforme a estándares futuros o conforme a las políticas internas de cada inversionista. Los posibles adquirentes de los Certificados Bursátiles deberán evaluar de manera independiente, conforme a sus propios criterios, si las características de sostenibilidad de los Certificados Bursátiles son compatibles con sus objetivos y políticas de inversión.

No es posible asegurar que el destino de los recursos obtenidos de la Emisión resulte compatible con los criterios de inversión de todos los inversionistas.

Los recursos netos obtenidos por la Emisora como resultado de la presente Emisión de Certificados Bursátiles serán destinados para amortizar la emisión de certificados bursátiles de largo plazo con clave de pizarra "DANHOS 16". Si bien dicho destino de recursos es consistente con la estrategia financiera de la Emisora y con las políticas de endeudamiento aprobadas por su Comité Técnico, los inversionistas podrían considerar que la aplicación de recursos al refinanciamiento de deuda existente, en lugar de su canalización a proyectos con fines específicos de sostenibilidad u otros fines, no resulta compatible con sus políticas o criterios internos de inversión. Cada inversionista deberá evaluar de manera independiente si el destino de los recursos de la Emisión es congruente con sus propios objetivos, mandatos o lineamientos de inversión, sin que la Emisora pueda garantizar que dicho destino será considerado como adecuado por todos los posibles adquirentes.

Los recursos de las Emisiones serán utilizados para amortizar los certificados bursátiles con clave de pizarra "DANHOS 16", por lo que la Emisora podría estar sujeta a riesgos de refinanciamiento.

Los recursos netos que se obtengan de las Emisiones de Certificados Bursátiles serán destinados para amortizar la emisión de certificados bursátiles de largo plazo con clave de pizarra "DANHOS 16", emitidos el 11 de julio de 2016, cuyo vencimiento es el 29 de junio de 2026, con un monto de \$3,000,000,000.00 (Tres mil millones de Pesos 00/100 M.N.) a una tasa de interés bruto anual fija de 7.80% (siete punto ochenta por ciento). En consecuencia, las presentes Emisiones constituyen una operación de refinanciamiento que sustituirá deuda existente por nueva deuda a términos y condiciones distintos, incluyendo, entre otros, plazo, tasa de interés y características vinculadas a la sostenibilidad. En caso de que la Emisora no obtuviera los recursos suficientes para amortizar en su totalidad la emisión "DANHOS 16" mediante las presentes Emisiones, la Emisora tendría que recurrir a fuentes alternativas de financiamiento o utilizar recursos propios del Patrimonio del Fideicomiso, lo cual podría tener un efecto adverso en su liquidez, en su capacidad de realizar distribuciones a los Tenedores de CBFIs y en su situación financiera.

1.3 Documentos de Carácter Público

Los documentos presentados por el Emisor como parte de la solicitud a la CNBV y a la Bolsa de Valores a efecto de obtener la inscripción de los Certificados Bursátiles en el RNV, así como la autorización de oferta pública de los mismos y su listado en la BMV, podrán ser consultados en las páginas de Internet www.gob.mx/cnbv y www.bmv.com.mx; en el entendido que dichas páginas de internet no forman parte del Prospecto.

Asimismo, los inversionistas podrán obtener copia de los documentos, solicitándola por escrito a la atención de Rodrigo Martínez, quien es la persona encargada de las relaciones con los inversionistas y podrá ser localizada en las oficinas del Emisor ubicadas en Monte Pelvoux 220, Piso 7, Lomas de Chapultepec, 11000, Ciudad de México, México, en el teléfono 55 52840030 o mediante correo electrónico a la dirección rmartinez@danhos.com.mx.

Para mayor información acerca del Emisor, véase la página de Internet <https://www.fibradanhos.com.mx>. La información contenida en dicha página de Internet y en cualquier otro medio o fuente no forma parte de este Prospecto y, salvo mención expresa que así lo afirme, no se considera incorporada al mismo por referencia.

II. LA OFERTA

2.1. Características de la Oferta

2.1.1. Descripción de la Oferta

El Emisor emite a su cargo y ofrece, al amparo del Programa del cual la inscripción preventiva de los Certificados Bursátiles fue autorizada por la CNBV mediante oficio número 153/10026997/2021 de fecha 20 de octubre de 2021, 10,500,000 (Diez millones quinientos mil) Certificados Bursátiles, con las características descritas en el presente Suplemento.

2.1.2. Tipo de instrumento

Certificados bursátiles fiduciarios.

2.1.3. Tipo de Oferta

Pública, primaria, nacional.

2.1.4. Número de Certificados Bursátiles

10,500,000 (Diez millones quinientos mil) Certificados Bursátiles.

2.1.5. Aumento en el número de Certificados Bursátiles

El Emisor tendrá el derecho de emitir y ofrecer públicamente Certificados Bursátiles Adicionales a los Certificados Bursátiles Originales. Los Certificados Bursátiles Adicionales **(i)** se considerarán que forman parte de la presente Emisión (por lo cual, entre otras cosas, tendrán la misma clave de pizarra asignada por la BMV), y **(ii)** salvo por la fecha de emisión, el precio por Certificado Bursátil y, en su caso, el primer periodo de pago de intereses, tendrán los mismos términos y condiciones que los Certificados Bursátiles Originales (incluyendo, sin limitación, la Fecha de Vencimiento, tasa de interés, valor nominal de cada Certificado Bursátil, obligaciones de dar, hacer y no hacer y, en su caso, las Causas de Vencimiento Anticipado).

Los Certificados Bursátiles adicionales devengarán intereses a partir de su fecha de emisión a la tasa de interés aplicable a los Certificados Bursátiles en el Periodo de Intereses que corresponda, excepto en el supuesto en que la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles adicionales no coincida con la fecha de inicio de un Periodo de Intereses prevista en el Título, en cuyo caso se procederá conforme a lo establecido en el inciso d) siguiente.

En virtud de la adquisición de Certificados Bursátiles, los Tenedores han consentido que el Emisor emita Certificados Bursátiles adicionales, por lo que la emisión y oferta pública de los Certificados Bursátiles adicionales no requerirá la autorización de los Tenedores de los Certificados Bursátiles. La emisión de Certificados Bursátiles adicionales se sujetará a lo siguiente:

(a) El Emisor podrá emitir y ofrecer públicamente Certificados Bursátiles adicionales, siempre y cuando **(i)** las calificaciones de los Certificados Bursátiles adicionales sean las mismas o superiores que las calificaciones otorgadas a los Certificados Bursátiles y que éstas últimas calificaciones no disminuyan, ya sea como consecuencia del aumento en el número de Certificados Bursátiles en circulación o por cualquier otra causa, y **(ii)** el Emisor se encuentre al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones (incluyendo las obligaciones de dar, hacer y de no hacer) establecidas en este Suplemento y en el Título, o no exista o pueda existir (como resultado de la emisión de Certificados Bursátiles adicionales) una Causa de Vencimiento Anticipado.

(b) El monto máximo de Certificados Bursátiles adicionales que el Emisor podrá emitir y ofrecer públicamente sumado al saldo insoluto de principal de los Certificados Bursátiles del Programa en circulación al amparo del Programa (incluyendo la emisión de Certificados Bursátiles), no podrá exceder el Monto Total Autorizado del Programa.

(c) A más tardar en la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles adicionales, el Emisor deberá canjear el Título que represente los Certificados Bursátiles (depositado en Indeval) por un nuevo Título que ampare los Certificados Bursátiles más los Certificados Bursátiles adicionales y depositar dicho Título en Indeval. El Emisor deberá dar el aviso de canje respectivo al Indeval, por escrito y con por lo menos 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación a la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles adicionales que corresponda. En el nuevo Título se harán constar únicamente las modificaciones que sean necesarias para

reflejar la emisión de los Certificados Bursátiles adicionales, es decir, **(i)** el monto total de la Emisión (representado por la suma del monto de los Certificados Bursátiles más el monto de los Certificados Bursátiles adicionales); **(ii)** el número total de Certificados Bursátiles amparados por el Título (que será igual al número de Certificados Bursátiles más el número de Certificados Bursátiles adicionales); **(iii)** la fecha de emisión (que será la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles adicionales, expresándose adicionalmente la Fecha de Emisión de los Certificados Bursátiles); y **(iv)** el plazo de vigencia de la Emisión, cuyo plazo será igual al plazo que exista entre la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles adicionales y la Fecha de Vencimiento de los Certificados Bursátiles, en virtud de que la fecha de vencimiento de dicho Título será la misma Fecha de Vencimiento que la de los Certificados Bursátiles.

(d) La fecha de emisión de los Certificados Bursátiles adicionales podrá o no coincidir con la fecha en que inicie cualquiera de los Períodos de Intereses conforme al Título que documenta la Emisión, en el entendido que: **(i)** para el cómputo de intereses, tanto los Certificados Bursátiles como los Certificados Bursátiles adicionales, considerarán todos los días que correspondan al Periodo de Intereses de que se trate conforme al calendario de pago de intereses previsto en el Título, **(ii)** los Certificados Bursátiles adicionales tendrán el derecho de recibir el pago completo que corresponde al Periodo de Intereses en curso en su fecha de emisión y **(iii)** el precio de los Certificados Bursátiles adicionales podrá reflejar los intereses devengados desde la fecha en que dio inicio el periodo de intereses vigente.

(e) Ni la emisión de los Certificados Bursátiles adicionales, ni el aumento en el monto en circulación de los Certificados Bursátiles derivado de la misma, constituirán novación.

(f) El Emisor podrá realizar diversas emisiones de Certificados Bursátiles Adicionales bajo la presente Emisión.

(g) Los Certificados Bursátiles adicionales podrán colocarse a un precio distinto a su valor nominal, dependiendo de las condiciones de mercado.

2.1.6. Denominación

Los Certificados Bursátiles serán denominados en Pesos.

2.1.7. Valor nominal de los Certificados Bursátiles

\$100.00 M.N. (Cien pesos 00/100 Moneda Nacional)] por Certificado Bursátil.

2.1.8. Precio de colocación de los Certificados Bursátiles

\$100.00 M.N. (Cien pesos 00/100 Moneda Nacional), por Certificado Bursátil.

2.1.9. Número de la Emisión al amparo del Programa

Segunda Emisión.

2.1.10. Monto Total de la Oferta

\$1,050,000,000.00 M.N. (Mil cincuenta millones de pesos 00/100 Moneda Nacional).

2.1.11. Monto Total Autorizado del Programa con carácter revolvente

Hasta \$8,000'000,000.00 M.N. (ocho mil millones de pesos 00/100 Moneda Nacional), o su equivalente en UDIs, sin que el saldo insoluto del principal de los Certificados Bursátiles en circulación en cualquier momento pueda exceder el Monto Total Autorizado, o su equivalente en UDIs, según corresponda.

2.1.12. Fecha de publicación del Aviso de Oferta Pública de los Certificados Bursátiles

3 de junio de 2026.

2.1.13. Fecha de Oferta Pública de los Certificados Bursátiles

3 de junio de 2026.

2.1.14. Fecha de cierre de libro de los Certificados Bursátiles

4 de junio de 2026.

2.1.15. Fecha de publicación del aviso de colocación con fines informativos de los Certificados Bursátiles.

4 de junio de 2026.

2.1.16. Fecha de Emisión de los Certificados Bursátiles

8 de junio de 2026.

2.1.17. Fecha de registro en la BMV de los Certificados Bursátiles

8 de junio de 2026.

2.1.18. Fecha de liquidación de los Certificados Bursátiles

8 de junio de 2026.

2.1.19. Plazo de los Certificados Bursátiles

1,820 (Mil ochocientos veinte) días, equivalente a aproximadamente 5 (cinco) años.

2.1.20. Fecha de vencimiento de los Certificados Bursátiles

2 de junio de 2031 o, si es un día inhábil, el Día Hábil inmediato anterior.

2.1.21. Lugar de Emisión

Ciudad de México, México.

2.1.22. Mecanismo de Colocación

Construcción de libro tradicional.

2.1.23. Mecanismo de Asignación

Asignación discrecional a tasa única.

2.1.24. Vigencia del Programa

5 (cinco) años contados a partir del 20 de octubre de 2021, fecha en la que CNBV autorizó el Programa.

2.1.25. Tasa de Interés Ordinario

Tasa de Interés Bruto Anual

A partir de la Fecha de Emisión, y en tanto no sean amortizados en su totalidad, los Certificados Bursátiles devengarán un interés bruto anual fijo sobre su valor nominal a una tasa de interés bruto anual de 9.74% (nueve punto setenta y cuatro por ciento) (la "**Tasa de Interés Bruto Anual**"), la cual se mantendrá fija durante toda la vigencia de la Emisión. La Tasa de Interés Bruto Anual tomó como referencia la Tasa del M Bono 2031 8.54% (ocho punto cincuenta y cuatro por ciento) más 1.20% (uno punto veinte por ciento).

La Tasa de Interés Bruto Anual se incrementará en 20 puntos base a partir del periodo de intereses número 8 con Fecha de Pago de Intereses el 3 de junio de 2030 (la "**Fecha de Ajuste de Tasa**") para quedar en 9.94% (nueve punto noventa y cuatro por ciento) (la "**Tasa de Interés Bruto Anual Ajustada**"), salvo que (i) el Emisor cumpla con el Objetivo de Desempeño de Sostenibilidad e Indicador Clave de Desempeño, y (ii) el Verificador Externo hubiere confirmado que el Emisor cumplió el Objetivo de Desempeño de Sostenibilidad e Indicador Clave de Desempeño de conformidad con sus procedimientos habituales. Para estos efectos, el Emisor entregará al Representante Común una notificación (la "**Notificación de Cumplimiento**") firmada por un funcionario autorizado al menos con 30 Días Naturales de anticipación a la Fecha de Ajuste de Tasa (la fecha en que el Emisor entregue la Notificación de Cumplimiento, la "**Fecha de Notificación**") confirmando si las condiciones establecidas en los incisos (i) y (ii) anteriores se cumplieron o no y cuál será la tasa de interés aplicable al amparo de los Certificados Bursátiles a partir de la Fecha de Ajuste de Tasa. Si (i) el Emisor no entrega al Representante Común la Notificación de Cumplimiento con la anticipación señalada o, (ii) en la Fecha de Notificación, el Emisor hubiere notificado al Representante Común que el Objetivo de Desempeño de Sostenibilidad e Indicador Clave de Desempeño no se cumplió o (iii) en la Fecha de Notificación, el Verificador Externo no hubiere confirmado el cumplimiento del Emisor del Objetivo de Desempeño de Sostenibilidad e Indicador Clave de Desempeño de conformidad con sus procedimientos habituales, la tasa de interés aplicable a los Certificados desde la Fecha de Ajuste de Tasa y hasta la Fecha de Vencimiento será la tasa de Interés Bruto Ajustada. En caso de que los Certificados Bursátiles devenguen intereses a la Tasa de Interés Bruto Anual Ajustada conforme a lo anterior, no será necesario sustituir el Título que documenta la Emisión a que se refiere este suplemento, en virtud de que el mismo ya prevé la aplicación de dicha tasa.

Forma de Cálculo de Intereses

(a) Los intereses ordinarios que devengarán los Certificados Bursátiles se computarán a partir de la Fecha de Emisión o de la fecha de inicio de cada Periodo de Intereses, según corresponda y los cálculos para determinar los montos de los intereses a pagar, deberán comprender el número de días naturales efectivamente transcurridos desde la

fecha de inicio de cada Periodo de Intereses y hasta la Fecha de Pago de Intereses correspondiente a dicho periodo. Los cálculos se efectuarán cerrándose a centésimas.

(b) Los intereses que devenguen los Certificados Bursátiles se liquidarán en las Fechas de Pago de Intereses señaladas en el calendario de pagos que se incluye en la sección "Periodicidad de Pago de Intereses" contenida en el presente Suplemento y en el Título.

(c) Para determinar el monto de intereses pagadero en cada Periodo de Intereses que tenga lugar mientras los Certificados Bursátiles no sean amortizados totalmente, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula

$$I = VN_i \times (TB/36,000) \times NDE$$

En donde:

I	=	Interés bruto de la Emisión.
VN _i	=	Valor nominal o Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles en circulación.
TB	=	Tasa de Interés Bruto Anual.
NDE	=	Número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Pago de Intereses correspondiente.

(d) La Tasa de Interés Bruto Anual aplicable para el siguiente Periodo de Intereses así como el importe de los intereses devengados y, en su caso, el importe de principal a pagar por la Emisora en la Fecha de Vencimiento y el Valor Nominal Ajustado de cada Certificado Bursátil en circulación, serán dados a conocer por el Representante Común 2 (dos) Días Hábilés antes de la Fecha de Pago de Intereses que corresponda, por escrito de manera electrónica a la Emisora, de acuerdo con lo establecido en el Título a la BMV, a través del EMISNET, a la CNBV a través del STIV-2 y a Indeval por escrito, o por los medios masivos de comunicación que estas entidades determinen, o a través de cualquier otro medio electrónico de cómputo o telecomunicación, incluso Internet, autorizado al efecto por dichas entidades.

(e) Los Certificados Bursátiles dejarán de devengar intereses a partir de la fecha señalada para su pago, siempre que el Emisor hubiere constituido el depósito del importe de la amortización y, en su caso, de la prima y de los intereses correspondientes, en las oficinas de Indeval, a más tardar a las 11:00 horas (horario de la Ciudad de México) de la fecha de pago correspondiente.

(f) En caso que en alguna Fecha de Pago de Intereses y/o la Fecha de Vencimiento no sean cubiertos en su totalidad los intereses y/o el principal, según corresponda, Indeval no estará obligado a entregar el Título o la constancia correspondiente a dicho pago, hasta que sea íntegramente cubierto, sin incurrir en responsabilidad a este respecto.

En los términos del artículo 282 de la LMV, el Emisor determina que el Título que ampare los Certificados Bursátiles no llevará cupones adheridos, haciendo las veces de éstos, para todos los efectos legales, las constancias que para tales efectos expida Indeval, en el entendido que Indeval no estará obligado a proporcionar dichas constancias hasta en tanto el pago correspondiente no sea íntegramente cubierto.

El Emisor no está obligado a pagar cantidades adicionales respecto de impuestos de retención o de cualquier impuesto equivalente, aplicables en relación con los pagos que realice respecto de los Certificados Bursátiles.

2.1.26. Tasa de Interés Moratorio

En caso de incumplimiento en el pago total, puntual y oportuno de principal de los Certificados Bursátiles o de cualquier pago de intereses ordinarios, se devengarán intereses moratorios (en sustitución de los ordinarios) sobre el saldo principal insoluto de los Certificados Bursátiles en circulación a la Tasa de Interés Bruto Anual o la Tasa de Interés Bruto Anual Ajustada según corresponda de los Certificados Bursátiles, más 2 (dos) puntos porcentuales.

Los intereses moratorios serán pagaderos a la vista y se causarán a partir del Día Hábil inmediato siguiente a la fecha en que ocurra dicho incumplimiento y hasta en tanto la cantidad adeudada de principal insoluto vencida haya quedado íntegramente cubierta, y se calcularán sobre la base de un año de 360 (trescientos sesenta) días y por los días naturales efectivamente transcurridos en mora, en el entendido de que todas las cantidades que se reciban se aplicarán, en primer término, al pago de intereses moratorios, posteriormente, al pago de intereses ordinarios vencidos y cualquier prima aplicable, y finalmente, al saldo insoluto de principal. Lo anterior, en el entendido que las constancias que emita Indeval no ampararán el pago de intereses moratorios. La suma que se adeude por concepto de intereses moratorios deberá ser cubierta en el domicilio del Representante Común, ubicado en Torre Esmeralda 1. Periférico Blvd. Manuel Ávila Camacho No. 40, piso 22 Col. Lomas - Virreyes, Lomas de Chapultepec III Sección Alcaldía Miguel Hidalgo, C.P. 11000, Ciudad de México, o en la dirección que el Representante Común notifique en el caso de que cambie el domicilio de sus oficinas, a más tardar a las 11:00 horas (hora de la Ciudad de México) del día en que se efectúe el pago.

2.1.27. Periodicidad de Pago de Intereses

Los intereses ordinarios que devenguen los Certificados Bursátiles durante cada Periodo de Intereses se liquidarán en la Fecha de Pago de Intereses respectiva conforme al siguiente calendario. En caso de que la Fecha de Pago de Intereses no sea un Día Hábil, el pago se efectuará el Día Hábil inmediato siguiente, salvo que se trate de la Fecha de Vencimiento de los Certificados Bursátiles, en cuyo caso el pago se realizará el Día Hábil inmediato anterior, calculándose los intereses respectivos, en todo caso, por el número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la fecha de pago de intereses correspondiente, sin duplicidad, y, en consecuencia, el siguiente Periodo de Intereses se disminuirá en el número de días en el que se haya aumentado el Periodo de Intereses de que se trate, en el entendido que, tratándose del último pago de intereses, el cálculo deberá comprender el número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Vencimiento.

Periodo de Intereses	Fecha de Pago de Intereses
1	7 de diciembre de 2026
2	7 de junio de 2027
3	6 de diciembre de 2027
4	5 de junio de 2028
5	4 de diciembre de 2028
6	4 de junio de 2029
7	3 de diciembre de 2029
8	3 de junio de 2030
9	2 de diciembre de 2030
10	2 de junio de 2031

El primer pago de intereses se efectuará precisamente el día 7 de diciembre de 2026.

2.1.28. Amortización de Principal

Los Certificados Bursátiles serán amortizados por el Emisor a su valor nominal en un solo pago en la Fecha de Vencimiento, contra entrega del Título o de las constancias que, para tales efectos, expida Indeval.

2.1.29. Amortización Anticipada

El Emisor tendrá el derecho de amortizar de manera anticipada la totalidad o una parte de los Certificados Bursátiles en cualquier fecha antes de la Fecha de Vencimiento ("**Fecha de Amortización Anticipada**"), a un precio igual al Precio de Amortización Anticipada más los intereses devengados y no pagados sobre el principal de los Certificados Bursátiles a la Fecha de Amortización Anticipada respectiva.

(a) Amortización con "make-whole". Si la amortización anticipada se realiza antes del 1 de enero de 2030, la misma se efectuará a un precio igual al Precio de Amortización Anticipada (según dicho término se define más adelante) más los intereses ordinarios devengados y no pagados sobre el principal de los Certificados Bursátiles a la fecha de amortización anticipada. El Precio de Amortización Anticipada en ningún caso será menor al 100% del monto principal insoluto de los Certificados Bursátiles a la fecha de amortización anticipada.

En caso de que el Emisor ejerza su derecho de amortizar anticipadamente los Certificados Bursátiles antes de la fecha mencionada, el Emisor pagará a los Tenedores una cantidad igual al monto que resulte mayor entre (1) el 100% de la suma principal insoluto de los Certificados Bursátiles y (2) la suma del valor presente de cada uno de los pagos pendientes de principal e intereses al amparo de los Certificados Bursátiles de conformidad con el calendario de pagos que aparece en la sección "Periodicidad de Pago de Intereses" del Título, (excluyendo los intereses devengados y no pagados sobre el principal de los Certificados Bursátiles a la fecha de amortización anticipada), calculados (A) si la fecha de amortización anticipada ocurre antes de la Fecha de Ajuste de Tasa, (i) con base en la Tasa de Interés Bruto Anual hasta el periodo de intereses que inicia en la Fecha de Ajuste de Tasa, (ii), con base en la Tasa de Interés Bruto Anual Ajustada a partir del Periodo de Intereses que inicia en la Fecha de Ajuste de Tasa hasta la Fecha de Vencimiento, a menos que el Emisor hubiere cumplido el Objetivo de Desempeño de Sostenibilidad e Indicador Clave de Desempeño antes de la fecha de amortización anticipada y el Emisor hubiere entregado al Representante Común la Notificación de Cumplimiento junto con la confirmación del Verificador Externo al menos 30 días naturales antes de la fecha de amortización anticipada, en cuyo caso se calculará con base en la Tasa de Interés Bruto Anual o (B) si la fecha de amortización anticipada ocurre después de la Fecha de Ajuste de Tasa pero antes de la Fecha de Vencimiento, (i) con base en la Tasa de Interés Bruto Anual Ajustada hasta la Fecha de Vencimiento, a menos que el Emisor hubiere cumplido el Objetivo de Desempeño de Sostenibilidad e Indicador Clave de Desempeño antes de la Fecha de Ajuste de Tasa y el Emisor hubiere entregado al Representante Común la Notificación de Cumplimiento junto con la confirmación del Verificador Externo en o antes de la Fecha de Notificación, en cuyo caso se calculará con base en la Tasa de Interés Bruto Anual. Dichos pagos pendientes de principal e intereses serán descontados a la Tasa M Bono más 20 (veinte) puntos base, (1) en el caso del principal, con base en el número de días comprendidos entre la fecha de vencimiento y la fecha de amortización anticipada (sobre una base de periodos de 182 días y un año de 360 días), y (2) en el caso de intereses, con base en el número de días comprendidos entre cada Fecha de Pago de Intereses posterior a la fecha de amortización

anticipada, respectivamente (sobre una base de periodos de 182 días y un año de 360 días) (dicha cantidad, el "**Precio de Amortización Anticipada**") más los intereses devengados y no pagados sobre el principal de los Certificados Bursátiles a la fecha de amortización anticipada.

(b) Amortización a Valor Nominal o Valor Nominal Ajustado. Si la amortización anticipada se realiza a partir del 1 de enero de 2030, la misma se efectuará a Valor Nominal o Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles más los intereses ordinarios devengados y no pagados sobre el principal de los Certificados Bursátiles a la fecha de amortización anticipada.

(c) Disposiciones generales Aplicables a la Amortización Anticipada. En caso de que el Emisor decidiera amortizar anticipadamente los Certificados Bursátiles conforme a lo anterior, el Emisor, a través del Representante Común, notificará su decisión de ejercer dicho derecho por escrito a la CNBV, la BMV, el Indeval, o por los medios que éstas determinen, y a los Tenedores, a través del SEDI, con por lo menos 7 Días Hábiles de anticipación a la fecha en que pretenda amortizar anticipadamente los Certificados Bursátiles. Por otro lado, en caso de que el Emisor decida ya no llevar a cabo la amortización anticipada, lo deberá notificar a través del Representante Común, con al menos 2 (dos) días hábiles de anticipación a la fecha que se había establecido previamente a la CNBV, la BMV, el Indeval, por los medios que éstas determinen y a los Tenedores, a través del SEDI.

El Representante Común realizará el cálculo de cualesquiera montos a ser pagaderos, haciéndolo del conocimiento de la CNBV, BMV e Indeval, por escrito o por los medios que éstas determinen, y a los Tenedores a través del SEDI, con por lo menos 2 (dos) Días Hábiles de anticipación a la fecha de amortización anticipada, junto con la información utilizada para calcularlos.

En la fecha de amortización anticipada, los Certificados Bursátiles que sean liquidados dejarán de devengar intereses, a menos que el Emisor no deposite en Indeval, a más tardar a la 11:00 a.m. (hora de la Ciudad de México), el Precio de Amortización Anticipada más los intereses devengados y no pagados respecto de los Certificados Bursátiles a la fecha de amortización anticipada. El Precio de Amortización Anticipada se pagará mediante transferencia electrónica a través de Indeval en la fecha de amortización anticipada.

Para efectos de lo anterior:

"**Tasa M Bono**" significa, en relación a la fecha de amortización anticipada, la tasa anual equivalente al rendimiento semestral (considerando periodos de 182 días y un año de 360 días) al vencimiento o vencimiento interpolado (con base en el número de días) de la "Emisión del M Bono Comparable", asumiendo un precio para la "Emisión del M Bono Comparable" (expresado como un porcentaje sobre el principal) igual al "Precio del M Bono Comparable".

"**Emisión del M Bono Comparable**" significa la emisión de Bonos de Desarrollo del Gobierno Federal con Tasa de Interés Fija seleccionada por un "Banco Independiente", que tenga un vencimiento real o interpolado comparable al periodo comprendido entre la fecha de amortización anticipada y la fecha de vencimiento de los Certificados Bursátiles, la cual será seleccionada con base en prácticas financieras reconocidas para la valoración de nuevas emisiones de deuda corporativa.

"**Banco Independiente**" significa cualquier Institución de Crédito mexicana que opere Bonos de Desarrollo del Gobierno Federal con Tasa de Interés Fija en el mercado primario mexicano y que sea seleccionada por el Emisor.

"Precio del M Bono Comparable" significa, en relación con la fecha de amortización anticipada, la "Cotización del Banco Independiente".

"Cotización del Banco Independiente" significa, en relación con la fecha de amortización anticipada, el promedio, calculado por el Emisor, de los precios de compra y venta de la Emisión del M Bono Comparable (expresado en cada caso como un porcentaje sobre su monto principal) cotizado por escrito por el Banco Independiente antes de las 2:30 p.m. hora de la Ciudad de México, el tercer día hábil anterior a la fecha de amortización anticipada.

En caso de amortizaciones parciales anticipadas:

El Emisor únicamente podrá realizar amortizaciones parciales en cualquier fecha antes de la Fecha de Vencimiento, mediante el ajuste del Valor Nominal Ajustado.

En caso que el Emisor realice una o varias amortizaciones parciales, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula para ajustar el valor nominal de los Certificados Bursátiles en circulación:

$$VNA_i = VNA_{i-1} - MAP$$

En donde:

- VNA_i = Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles en circulación.
- VNA_{i-1} = Valor nominal o, en su caso, Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles en circulación en el Periodo de Intereses inmediato anterior.
- MAP = Monto de la amortización parcial.

Para determinar el valor nominal ajustado de cada Certificado Bursátil en circulación (el "**Valor Nominal Ajustado**"), el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

$$VNAT = VNA_i / NT$$

En donde:

- VNAT = Valor Nominal Ajustado de cada Certificado Bursátil en circulación.
- VNA_i = Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles en circulación.
- NT = Número de Certificados Bursátiles en circulación.

2.1.30. Garantías

Los Certificados Bursátiles son quirografarios y no cuentan con garantía específica alguna.

2.1.31. Lugar y Forma de Pago de Principal e Intereses

El principal y los intereses ordinarios devengados respecto de los Certificados Bursátiles serán pagados por el Emisor en cada Fecha de Pago de Intereses, en la Fecha de Vencimiento

y/o en la Fecha de Amortización Anticipada en el entendido que si alguna de dichas fechas fuere inhábil, los pagos respectivos se realizarán el Día Hábil inmediato siguiente, salvo que se trate de la Fecha de Vencimiento de los Certificados Bursátiles, en cuyo caso el pago se realizará el Día Hábil inmediato anterior, mediante transferencia electrónica de fondos a través de los sistemas de Indeval. El domicilio de Indeval se ubica en Av. Paseo de la Reforma No. 255, piso 3, Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México contra la entrega del Título o de las constancias o certificaciones que, para tales efectos, expida el Indeval.

Los Certificados Bursátiles dejarán de causar intereses a partir de la fecha señalada para su pago total, siempre que el Emisor hubiere constituido en Indeval el depósito del importe de la amortización y, en su caso, de los intereses correspondientes, a más tardar a las 11:00 horas (hora de la Ciudad de México) de la fecha de pago correspondiente.

En el caso de mora, la suma que se adeude por concepto de intereses moratorios deberá ser cubierta en el domicilio del Representante Común ubicado en Torre Esmeralda 1. Periférico Blvd. Manuel Ávila Camacho No. 40, piso 22 Col. Lomas - Virreyes, Lomas de Chapultepec III Sección Alcaldía Miguel Hidalgo, C.P. 11000, Ciudad de México a más tardar a las 11:00 horas (hora de la Ciudad de México) del día en que se efectuó el pago, contra la entrega del Título correspondiente, o bien, contra la entrega de las constancias que, para tales efectos, expida el Indeval, en el entendido que cualquier pago que se reciba se aplicará, en primer término, a cubrir intereses vencidos y no pagados (moratorios y ordinarios, en ese orden) y, posteriormente, al principal. Lo anterior, en el entendido que las constancias que emita Indeval no ampararán el pago de intereses moratorios.

En caso de que los intereses correspondientes a algún periodo y/o el principal no sean cubiertos en su totalidad, el Indeval no estará obligado a entregar el Título o la constancia correspondiente a dicho pago, sino hasta que sean íntegramente cubiertos. En cualquier caso, Indeval no será responsable si entregare o no el Título o la constancia correspondiente a dicho pago, en caso de que no haya sido íntegramente cubierto.

2.1.32. Recursos netos que obtuvo el Emisor

El Emisor obtuvo como recursos netos de la Oferta la cantidad de \$1,042,634,164.54 M.N. (Mil cuarenta y dos millones seiscientos treinta y cuatro mil ciento sesenta y cuatro pesos 54/100, Moneda Nacional), resultado de restar del monto total de la Emisión, los gastos relacionados con la Oferta de los Certificados Bursátiles. El desglose de los gastos relacionados con la Oferta puede consultarse en la Sección "*Gastos Relacionados con la Oferta*" del presente Suplemento.

2.1.33. Posibles Adquirentes

Personas físicas y morales cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente.

2.1.34. Intermediario Colocador

Casa de Bolsa BBVA México, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA México.

2.1.35. Depositario

El Título representativo de los Certificados Bursátiles se mantendrá en depósito en Indeval.

2.1.36. Calificación de la Emisión

Fitch México, S.A. de C.V. otorgó "**AAA(mex)**", la cual indica la máxima calificación asignada por la agencia en su escala nacional para ese país. Esta calificación se asigna a los emisores u obligaciones con la más baja expectativa de riesgo de incumplimiento en relación con otros emisores u obligaciones en el mismo país o con la misma unión monetaria. Esta calificación no constituye una recomendación de inversión y que puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de dicha calificadora de valores.

HR Ratings de México, S.A. de C.V. otorgó "**HR AAA**" con perspectiva Estable, que significa que el emisor o la calidad de esa calificación se considera con la más alta calidad crediticia, ofreciendo gran seguridad para el pago oportuno de obligaciones de deuda. Mantiene mínimo riesgo crediticio. Esta calificación no constituye una recomendación de inversión y que puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de dicha calificadora de valores.

2.1.37. Fuente de pago de los Certificados Bursátiles

Los recursos necesarios para hacer frente a las obligaciones de pago derivadas de los Certificados Bursátiles provendrán del flujo de efectivo que genere el Emisor y sus subsidiarias en el curso ordinario de sus operaciones o de cualquier otra fuente de éstas.

2.1.38. Fundamento del Régimen Fiscal Aplicable

Los intereses que devenguen los Certificados Bursátiles se sujetarán, **(i)** para las personas físicas y morales residentes en México para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 54, 55, 135 y demás disposiciones aplicables de la LISR, de su Reglamento y de la Resolución Miscelánea Fiscal vigentes, y **(ii)** tratándose de personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 153, 166 y demás disposiciones aplicables de la LISR, de su Reglamento y de la Resolución Miscelánea Fiscal vigentes. Lo anterior, salvo que el régimen fiscal aplicable vigente sea modificado, lo cual podría suceder a lo largo de la vigencia del Programa o de alguna Emisión. Los posibles adquirentes de los Certificados Bursátiles deberán consultar con sus asesores las consecuencias fiscales resultantes de su inversión en los Certificados Bursátiles, incluyendo la aplicación de reglas específicas respecto a su situación particular.

Recomendamos a todos nuestros inversionistas consultar en forma independiente a sus asesores fiscales respecto a las disposiciones vigentes aplicables a la adquisición, propiedad y enajenación de instrumentos de deuda antes de realizar cualquier inversión en Certificados Bursátiles.

2.1.39. Representante Común

Como Representante Común de los Tenedores actuará Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva.

2.1.40. Obligaciones de dar, hacer y no hacer del Emisor

La Emisora tendrá, durante la vigencia de la Emisión y hasta en tanto todas las cantidades derivadas de los Certificados Bursátiles hayan sido pagadas, las siguientes obligaciones:

- (a) Proporcionar a la CNBV, a la BMV y al público en general, la información a que se refiere el Artículo 33 de la Circular Única de Emisoras.
- (b) Realizar todos los actos para o tendientes a mantener la exigibilidad y validez del Título que ampara la presente Emisión y del Fideicomiso Fibra Danhos.
- (c) Realizar los pagos de principal e intereses de los Certificados Bursátiles conforme al Calendario de Pago de Intereses establecido en el presente Suplemento.
- (d) Cumplir en tiempo y forma con las obligaciones establecidas a su cargo en el Fideicomiso Fibra Danhos y en los demás documentos de la presente Emisión.
- (e) Realizar todos los actos necesarios para o tendientes a conservar los derechos prerrogativas, permisos, contratos, licencias, concesiones o autorizaciones de que sea titular y que sean relevantes para la realización de sus actividades, conforme al Fideicomiso Fibra Danhos, a la Legislación Aplicable y en consideración de los requerimientos del negocio actual del Fideicomiso Fibra Danhos.
- (f) Proporcionar al Administrador, al Comité Técnico, así como al Representante Común, estados financieros del Fideicomiso que constan de un balance general, un estado de resultados y una balanza de comprobación de saldos, así como estados de cuenta mensuales dentro de los 20 (veinte) Días Hábiles siguientes al fin de cada mes calendario, respecto de los bienes que sean parte del Patrimonio del Fideicomiso, así como cualesquiera inversiones respecto de los mismos.
- (g) Permitir el acceso al Representante Común y al Administrador, para que por su conducto los mismos sean puestos a disposición de las Agencias Calificadoras, a todos los documentos e información en su poder derivados o relacionados con el Programa y las Emisiones realizadas bajo el mismo y que pueda entregarse conforme a la ley.
- (h) Responder civilmente por daños y perjuicios que cause por el incumplimiento de las obligaciones a su cargo asumidas en términos del Programa y las Emisiones realizadas al amparo del mismo.
- (i) El Fiduciario deberá proporcionar a la BMV, en lo conducente, por medio de la persona que éste designe por escrito, la información a que se refiere la disposición 4.033.00 y la Sección Segunda del Capítulo Quinto del Título Cuarto del Reglamento Interior de la BMV que le corresponda, respecto del Patrimonio del Fideicomiso, así como su conformidad para que, en caso de incumplimiento, le sean aplicables las medidas disciplinarias y correctivas a través de los órganos y procedimientos disciplinarios que se establecen en el Título Décimo Primero del Reglamento Interior de la BMV. El Comité Técnico, deberá vigilar y procurar que el Fiduciario cumpla con la obligación establecida en este inciso y proporcione a la BMV en lo conducente la información referida
- (j) Divulgación y Entrega de Información:
 - (j).1 Deberá divulgar al público inversionista, a través de los medios establecidos por la Legislación Aplicable, en las fechas que señale la Circular Única de

Emisoras, un ejemplar completo de los estados financieros del Emisor al fin de cada trimestre y cualquier otra información que el Emisor deba divulgar al público trimestralmente conforme a la Circular Única de Emisoras incluyendo, sin limitación, un documento en el que se informe sobre la exposición del Emisor a instrumentos financieros derivados al cierre del trimestre más reciente anterior.

(j).2 Deberá divulgar al público inversionista, a través de los medios establecidos por la Legislación Aplicable, en las fechas que señale la Circular Única de Emisoras, un ejemplar completo de los estados financieros auditados del Emisor y cualquier otra información que el Emisor deba divulgar al público anualmente conforme a la Circular Única de Emisoras.

(j).3 Deberá entregar al Representante Común, dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes a la fecha en que se entreguen los estados financieros trimestrales mencionados en el inciso (j).1 anterior correspondientes a los tres primeros trimestres y los estados financieros auditados anuales a que se refiere el inciso (j).2 anterior, respectivamente, un certificado firmado por un Funcionario Autorizado indicando el cumplimiento de las obligaciones "Obligaciones de Dar, Hacer y No Hacer" establecidas en el presente a la fecha de dichos estados financieros y que no tiene conocimiento de alguna Causa de Vencimiento Anticipado conforme a la sección "Causas de Vencimiento Anticipado" del Título.

(k) Grado y Prelación de Pago (*pari passu*). Hará que sus obligaciones al amparo de los Certificados Bursátiles constituyan en todo momento obligaciones quirografarias, directas y no subordinadas a su cargo y tengan en todo momento una prelación de pago equivalente (*pari passu*) respecto de cualquier obligación quirografaria del Emisor, presente o futura, salvo por las preferencias establecidas por ministerio de ley.

(l) Limitación en la contratación de Deuda:

(l).1 Limitaciones respecto de Deuda Insoluble. No podrá contratar Deuda adicional si, al dar efecto en forma inmediata a dicha Deuda adicional y a cualquier otra Deuda contratada desde la fecha en que haya terminado el Trimestre Completo Más Reciente previo a la contratación de la Deuda adicional y a la aplicación de los recursos netos de la Deuda adicional y dicha otra Deuda sobre una base pro-forma, la Deuda Total Insoluble de la Emisora es superior a 60% (sesenta por ciento) de la suma (sin duplicar) de: **(i)** los Activos Totales del Emisor a la fecha en que haya terminado el Trimestre Completo Más Reciente y **(ii)** el precio total de Activos Inmobiliarios adquiridos y la cantidad total de recursos obtenidos a través de colocaciones de valores (en la medida en que dichos recursos no hayan sido utilizados para adquirir Activos Inmobiliarios o reducir Deuda) por el Emisor desde la fecha en que haya terminado el Trimestre Completo Más Reciente.

(l).2 Limitaciones respecto de Deuda Garantizada. No podrá contratar Deuda Garantizada si, al dar efecto en forma inmediata a dicha Deuda Garantizada y a cualquier otra Deuda Garantizada contratada desde la fecha en que haya terminado el Trimestre Completo Más Reciente previo a la contratación de la Deuda Garantizada adicional y a la aplicación de los recursos netos de dicha Deuda Garantizada sobre una base proforma, el monto total de principal de

la Deuda Garantizada insoluble es superior a 40% (cuarenta por ciento) de la suma de (sin duplicar): **(i)** los Activos Totales del Emisor a la fecha en que haya terminado el Trimestre Completo Más Reciente y **(ii)** el precio total de Activos Inmobiliarios adquiridos y la cantidad total de recursos obtenidos a través de colocaciones de valores (en la medida en que dichos recursos no hayan sido utilizados para adquirir Activos Inmobiliarios o reducir Deuda) por el Emisor desde la fecha en que haya terminado el Trimestre Completo Más Reciente.

(I).3 Servicio de la Deuda. No podrá contratar Deuda adicional si al dar efecto en forma inmediata a dicha Deuda adicional la razón de AFFO entre el Monto Anual de Servicio de Deuda para el periodo de cuatro trimestres consecutivos más reciente previo a la fecha en que dicha Deuda adicional vaya a ser contratada, fuera menor a 1.5:1 (uno punto cincuenta) sobre una base pro-forma, después de dar efecto a la contratación y a la aplicación de los recursos netos de dicha Deuda adicional, asumiendo para dicho cálculo que (sin duplicar):

(I).3.1 dicha Deuda adicional a ser contratada con posterioridad al periodo de cuatro trimestres correspondiente y cualquier otra Deuda contratada por el Emisor desde el primer día de dicho periodo de cuatro trimestres, ha sido contratada, y la aplicación de los recursos netos de dicha Deuda adicional (incluyendo para realizar pagos anticipados o cancelar otra Deuda), ha sido realizada, en el primer día de dicho periodo;

(I).3.2 los pagos anticipados a realizarse con posterioridad al periodo de cuatro trimestres correspondiente o cancelación de cualquier otra Deuda del Emisor desde el primer día de dicho periodo de cuatro trimestres, se realizaron en el primer día de dicho periodo (salvo que, al realizar el presente cálculo, el monto de Deuda conforme a cualquier crédito revolvente, línea de crédito o forma de crédito similar, se calculará con base en el saldo diario promedio de dicha Deuda durante dicho periodo); y

(I).3.3 en caso de cualquier adquisición o desinversión del Emisor de cualquier activo o portafolio de activos o la puesta en funcionamiento o retiro de cualquier activo por parte del Emisor desde el primer día de dicho periodo de cuatro trimestres, ya sea a través de compraventa de acciones o activos o de cualquier otra forma permitida, **(i)** dicha adquisición o desinversión se realizó en el primer día de dicho periodo, incluyendo en dicho cálculo pro-forma los ajustes correspondientes al AFFO y al Monto Anual de Servicio de Deuda respecto de dichas adquisiciones o desinversiones con los ajustes adecuados respecto de los ingresos derivados de los activos adquiridos o desinvertidos, y **(ii)** la aplicación de los recursos netos de cualquier desinversión para pagar o refinanciar Deuda, incluyendo sin limitar, líneas de crédito revolventes, se realizó en el primer día de dicho periodo.

En caso de que la Deuda que requiera realizar el cálculo descrito anteriormente o cualquier otra Deuda contratada después del primer día del periodo de cuatro trimestres correspondiente, devengue intereses a una tasa variable, entonces, para el cálculo del Monto Anual de Servicio de Deuda, la tasa de interés sobre dicha Deuda se calculará sobre una base pro-forma al aplicar la tasa diaria promedio que hubiera estado en vigor durante el periodo de cuatro trimestres completo al monto mayor entre el monto de dicha Deuda insoluta al final de dicho periodo y el monto promedio de dicha Deuda insoluta durante dicho periodo. Para lo anterior, la Deuda se considerará contratada por el Emisor en cualquier momento en que el Emisor contrate, asuma, garantice o de alguna otra forma asuma responsabilidad respecto a dicha Deuda.

(I).4 Límites a los financiamientos:

(I).4.1 El monto total de los pasivos (financiamientos correspondientes a cualquier crédito, préstamo, o certificados bursátiles por virtud de los cuales el Emisor quede obligado a pagar dichos financiamientos) del Fideicomiso que se pretendan asumir con cargo al Patrimonio del Fideicomiso en ningún momento podrá ser mayor al 50% (cincuenta por ciento) del valor contable del Patrimonio del Fideicomiso, medido al cierre del último trimestre reportado en términos del Anexo AA de la Circular Única de Emisoras.

(I).4.2 El Fideicomiso deberá mantener en todo momento el Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda de al menos 1.0x al momento de asumir cualquier crédito, préstamo o financiamiento. En caso de que en cualquier momento se deje de cumplir con el mínimo requerido establecido por el Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda **(i)** no se podrán asumir pasivos adicionales con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta en tanto el Fideicomiso se ajuste al Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda establecido anteriormente, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento y lo anterior sea documentado por el Comité Técnico.

(I).5 Activos Totales no Gravados. Deberá mantener Activos Totales No Gravados que en todo momento representen no menos de 150% (ciento cincuenta por ciento) del monto total de principal de la Deuda No Garantizada del Emisor reportados en el Trimestre Completo Más Reciente.

(I).6 Existencia:

(I).6.1 Deberá conservar su existencia legal y mantenerse como negocio en marcha y realizar todos aquellos actos que sean necesarios a fin de que, en todo momento, sea reconocida como una Fibra y le sea aplicable el régimen fiscal que para dichos fideicomisos se establece en la Ley del Impuesto sobre

la Renta o mantener cualquier otro régimen jurídico aplicable a entidades dedicadas al negocio inmobiliario permitido en términos de la legislación mexicana que en cualquier momento la mayoría de los miembros del Comité Técnico del Fideicomiso (con el voto favorable de todos los miembros independientes) pudiera considerar conveniente a los intereses del Emisor.

- (I).6.2** Deberá mantener su contabilidad, registros y libros de conformidad con las IFRS o cualesquiera otras normas permitidas conforme a las disposiciones legales aplicables a las emisoras de valores en México.
 - (I).6.3** Deberá mantener vigentes todas las autorizaciones, permisos, licencias o concesiones necesarias para el buen funcionamiento y explotación de sus actividades, salvo por aquellas autorizaciones, permisos, licencias o concesiones que, de no mantenerse vigentes, no afecten de manera adversa y significativa las operaciones o la situación financiera del Emisor
 - (I).6.4** Mantenimiento de Propiedades. Deberá realizar o hacer que se realicen todos los actos que sean necesarios o convenientes para mantener sus principales propiedades en buenas condiciones y en buen estado operativo. Asimismo, el Emisor deberá realizar o hacer que se realicen el mantenimiento, reparaciones y mejoras necesarias en sus propiedades, a fin de que la operación de su negocio en dichas propiedades pueda llevarse a cabo en forma adecuada.
- (I).7 Seguros.** Deberá contratar con compañías de seguros de reconocido prestigio, seguros adecuados para sus operaciones y bienes, en términos y condiciones (incluyendo, sin limitación, riesgos cubiertos y montos asegurados) similares a los seguros que actualmente tienen contratados y que han contratado en el pasado.
- (I).8 Consolidación, Fusión o Venta de Activos.** No podrá fusionarse, consolidar sus activos con otras entidades ni, directa o indirectamente, transferir, transmitir, vender, o enajenar sus activos y bienes, a menos que se cumpla con las condiciones siguientes:
- (I).8.1** si el Emisor es la entidad fusionada, que la fusionante asuma las obligaciones del Emisor al amparo de los Certificados Bursátiles Fiduciarios;
 - (I).8.2** una vez que surta efectos la operación correspondiente no ocurra una Causa de Vencimiento Anticipado al amparo de los Certificados Bursátiles Fiduciarios;
 - (I).8.3** el Emisor entregue al Representante Común una opinión legal y un certificado firmado por un Funcionario Autorizado señalando que dicha operación cumple con lo previsto en los incisos (I).6.1, (I).6.2, (I).6.3 y (I).6.4 anteriores.

(I).9 Impuestos. Pagará o hará que se paguen, sujeto a su régimen fiscal, todos los impuestos, derechos y demás contribuciones fiscales que establezcan las leyes o autoridades fiscales sobre sus ingresos o propiedades, en el entendido que el Emisor, al no ser experto fiscal, podrá dar cumplimiento a dichas obligaciones fiscales a través de asesores contables y fiscales. Lo anterior excepto en los casos en que las obligaciones fiscales estén siendo impugnadas de buena fe por medio de procedimientos adecuados, siempre y cuando el Emisor haya mantenido las reservas apropiadas correspondientes.

Para efectos de lo previsto en esta sección, los términos que se enlistan a continuación tendrán los significados siguientes, que serán igualmente aplicables a las formas singular o plural de dichos términos:

"Activos Inmobiliarios": significa cualquier derecho relacionado con los Bienes Inmuebles y Derechos de Arrendamiento (según dichos términos se definen en el Fideicomiso), incluyendo sin limitar, los derechos de propiedad, derechos fideicomisarios, los Derechos de Cobro (según dicho término se define en el Fideicomiso) y los derechos a recibir cualesquiera ingresos derivados de financiamientos relacionados con la adquisición o construcción de los Bienes Inmuebles.

"Activos Totales": significa la suma de **(i)** el valor razonable de los Activos Inmobiliarios del Emisor sobre una base consolidada de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera; y **(ii)** el valor de todos los demás activos del Emisor excluyendo cuentas por cobrar e intangibles, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

"Activos Totales No Gravados": significa los Activos Totales del Emisor que no se encuentren sujetos a Gravamen alguno.

"Deuda": significa, respecto de cualquier persona, sin duplicar, **(i)** todas las obligaciones derivadas de dinero tomado en préstamo, sin considerar líneas de créditos no dispuestas, **(ii)** todas las obligaciones documentadas en bonos, obligaciones, pagarés o instrumentos similares, independientemente de su denominación, **(iii)** todas las obligaciones de dicha persona en su carácter de arrendatario conforme a arrendamientos financieros, **(iv)** toda la deuda de terceros respecto de la cual dicha persona otorgue garantía, fianza, aval o asuma obligación solidaria o que sea garantizada con un Gravamen constituido sobre cualquier activo de dicha persona, hasta por el valor de dicho activo, según esté registrado en el balance más reciente de dicha persona, interino o auditado, **(v)** la apertura de cartas de crédito por cuenta de dicha persona y la obligación de reembolso correspondiente, salvo cartas de crédito emitidas por cuenta de dicha persona para garantizar pagos a proveedores en el curso normal del negocio en tanto dichas cartas de crédito no hayan sido confirmadas y el pago haya sido hecho al proveedor por dicha persona en el curso normal del negocio, **(vi)** deuda de contratos de cobertura, y **(vii)** cualesquiera otros pasivos o contingencias que se reflejen en el balance de la persona de que se trata, independientemente de su denominación.

"Deuda No Garantizada": significa, en cualquier fecha, la parte de la Deuda Total Insoluble a dicha fecha que no sea Deuda Garantizada del Emisor.

"**Deuda Garantizada**": significa, en cualquier fecha, la parte de la Deuda Total Insoluble a dicha fecha que se encuentre garantizada por un Gravamen sobre propiedades u otros activos del Emisor. Deuda Total Insoluble: significa, en cualquier fecha el monto total de principal de toda la Deuda insoluble del Emisor.

"**Deuda Total Insoluble**": significa, en cualquier fecha, la suma, sin duplicar, del monto total de principal de toda la Deuda Insoluble del Emisor.

"**Funcionario Autorizado**": significa un representante legal autorizado del Emisor.

"**Gravamen**": significa, respecto a cualquier activo, cualquier hipoteca, prenda, usufructo, depósito, carga, preferencia o cualquier otra garantía real de cualquier clase o naturaleza (incluyendo, sin limitar, cualquier compraventa condicionada o con reserva de dominio), con relación a obligaciones pendientes de pago.

"**AFFO**" (*Adjusted Funds From Operations*): significa el resultado de ajustar el FFO restando o sumando, según corresponda, los siguientes rubros: **(i)** restando los gastos de capital para mantener o mejorar la calidad de los activos; **(ii)** sumando o restando las Contraprestaciones Únicas netas que se componen de las Contraprestaciones Únicas cobradas en el período corriente que estén pendientes de devengar menos las Contraprestaciones Únicas cobradas en períodos anteriores que estén devengadas en el período corriente; **(iii)** sumando las Rentas Anticipadas netas que se componen de las rentas cobradas por anticipado en el período corriente que estén pendientes de devengar menos las rentas cobradas por anticipado en períodos anteriores que estén devengadas en el período corriente; **(iv)** sumando la Comisión por Asesoría y Representación netas que son las Comisiones por Asesoría y Representación devengadas en el período corriente, que están pendientes de pago; **(v)** ajustando por el efecto en línea recta (efecto de reconocer los montos de Renta Fija, proporcionalmente en línea recta a lo largo del plazo de los contratos de arrendamiento, sin importar el método de pago acordado con el arrendatario); **(vi)** y sumando el Predial y Seguros por devengar del período corriente menos Predial y Seguros devengados en este período que correspondan al período anterior. AFFO es una medida de la capacidad de generación de flujos.

"**FFO**" (*Funds From Operations*): significa el resultado de sumar o restar, según sea el caso, a la Utilidad Neta ajustes por cambios negativos o positivos, respectivamente, en la valuación de los activos llevados a resultados y la fluctuación cambiaria.

"**Monto Anual de Servicio de Deuda**": significa, para cualquier período, la suma de los pagos de principal e intereses requeridos para dicho período, sobre una base consolidada de conformidad con las IFRS.

"**IFRS**": significa las normas internacionales de información financiera (*International Financial Reporting Standards*) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (*International Accounting Reporting Standards*).

"**Período Mínimo de Inversión**": significa el término de cuatro años a que se refiere la fracción IV del artículo 187 de la LISR o el que en su caso se establezca por la legislación aplicable.

"Resultado Fiscal": significa conforme a la Ley del Impuesto sobre la Renta, el resultado de restar a la utilidad o pérdida fiscal de un ejercicio fiscal determinado las pérdidas fiscales de ejercicios anteriores pendientes de amortizar.

"Trimestre Completo Más Reciente": significa el trimestre terminado más reciente para el cual se hayan preparado estados financieros del Emisor.

2.1.41. Derechos que los Certificados Bursátiles Confieren a sus Tenedores

Los Certificados Bursátiles confieren a los Tenedores el derecho al cobro de principal e intereses adeudados por el Emisor al amparo de dichos Certificados Bursátiles, con sujeción a los términos y condiciones que se establecen en el Título y el presente Suplemento.

2.1.42. Causas de Vencimiento Anticipado

En el supuesto de que suceda cualquiera de los siguientes eventos ("**Causas de Vencimiento Anticipado**"), previo acuerdo de la Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles de los Certificados Bursátiles, se podrán dar por vencidos anticipadamente los Certificados Bursátiles en los términos y condiciones establecidos más adelante:

(a) Si el Emisor dejare de realizar el pago oportuno y exigible, a su vencimiento de cualquier cantidad de intereses y/o principal, y dicho pago no se realizare dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a la fecha en la que debió realizarse (lo anterior, salvo tratándose del último período de pago de principal y/o intereses, el cual deberá realizarse en las fechas de pago establecidas en el Título, según corresponda).

(b) Si el Emisor incumple con cualquiera de sus obligaciones contenidas en la sección de "Obligaciones de Hacer y de No Hacer" del Emisor frente y/o en beneficio de los Tenedores de Certificados Bursátiles, distintas a la obligación de pagar principal e intereses respecto a los Certificados Bursátiles, en el entendido que se considerará que el Emisor se encuentra en incumplimiento de dichas obligaciones si dicho incumplimiento no se subsanare dentro de los 45 (cuarenta y cinco) días naturales siguientes a la fecha en que el Emisor hubiere recibido una notificación por escrito del Representante Común (para lo cual el Representante Común tendrá un plazo de 15 días contados a partir de que conozca de dicho incumplimiento) en el que se especifique el incumplimiento de la obligación de que se trate. Lo anterior en el entendido que el periodo de subsanación mencionado aplicará adicionalmente de manera exclusiva para el punto 3 inmediato siguiente.

(c) Si el Emisor no realiza el pago, a su vencimiento (ya sea a su vencimiento programado o anticipado y después de haber transcurrido cualquier periodo de gracia aplicable), del monto principal de cualquier Deuda cuyo monto sea superior, individualmente o en conjunto, a US\$30'000,000.00 (Treinta millones de Dólares 00/100 moneda de curso legal en los Estados Unidos de América) o su equivalente en Pesos. Si declara el vencimiento anticipado de cualquier Deuda que obligue al Emisor a pagar un monto superior, individualmente o en conjunto, a US\$30'000,000.00 (Treinta millones de Dólares 00/100 moneda de curso legal en los Estados Unidos de América) o su equivalente en Pesos antes de su vencimiento programado.

(d) Si el Emisor fuere declarado en concurso mercantil o quiebra o en su caso se ordene su liquidación por una autoridad judicial competente mediante una sentencia o resolución definitiva que constituya cosa juzgada, o si el Emisor admitiere por escrito su incapacidad para pagar sus deudas a su vencimiento.

(e) Si se dictan en contra del Emisor, sentencias judiciales o laudos arbitrales definitivos e inapelables que impliquen obligaciones de pago, ya sean individuales o conjuntas, del Emisor por un monto igual o mayor a US\$30'000,000.00 (Treinta millones de Dólares 00/100 moneda de curso legal en los Estados Unidos de América) (o su equivalente en cualquier otra divisa), y dichas obligaciones continúan sin ser pagadas por un periodo de 45 (cuarenta y cinco) días naturales después de la fecha de las mismas o, si es posterior, de la fecha que se señale para el pago.

(f) Si el Emisor rechazare, reclamare o impugnare, mediante un procedimiento iniciado conforme a la legislación aplicable, la validez o exigibilidad de los Certificados Bursátiles.

En el caso de que ocurra y continúe cualquiera de las Causas de Vencimiento Anticipado mencionadas anteriormente, todas las cantidades pagaderas por el Emisor conforme a los Certificados Bursátiles podrán ser vencidas anticipadamente, siempre y cuando cualquier Tenedor de Certificados Bursátiles, entregue una notificación por escrito al Representante Común en la que solicite se convoque a una Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles de los Certificados Bursátiles y en dicha asamblea, se declare la existencia de una Causa de Vencimiento Anticipado y se requiera la amortización inmediata de los Certificados Bursátiles al Emisor, en cuyo caso el Representante Común entregará al Emisor, en su domicilio un aviso por escrito por el que declare la Causa de Vencimiento Anticipado y se requiera la amortización inmediata de los Certificados Bursátiles. En dicho caso, el Emisor se constituirá en mora desde el momento en que reciba el aviso por escrito del Representante Común, haciéndose exigible de inmediato el principal, los intereses devengados y no pagados respecto de los Certificados Bursátiles y cualquier otra cantidad pagadera bajo los Certificados Bursátiles.

El derecho de los Tenedores de Certificados Bursátiles de dar por vencidos anticipadamente los Certificados Bursátiles se extinguirá automáticamente si el supuesto que dio origen a dicho derecho es corregido antes de que dicho derecho sea ejercido. Cualquier aviso, incluyendo cualquier aviso declarando el vencimiento anticipado de los Certificados Bursátiles, deberá realizarse por escrito y ser notificado personalmente al Representante Común o al Emisor, según sea el caso.

El Representante Común dará a conocer de manera oportuna a la a la CNBV (a través del STIV- 2), a la BMV (a través de SEDI) y al Indeval por escrito (o por los medios que, en su caso, determinen), en cuanto se tenga conocimiento de alguna Causa de Vencimiento Anticipado y cuando se declare el vencimiento anticipado de los Certificados Bursátiles, proporcionando a Indeval copia del documento en el cual se haya adoptado dicha resolución.

En caso de que se declare alguna Causa de Vencimiento Anticipado, los Certificados Bursátiles se tendrán por vencidos anticipadamente, haciéndose exigible el monto principal insoluto de los mismos, los intereses devengados y no pagados y demás cantidades que, en su caso, resulten pagaderas, el 1 (primer) Día Hábil siguiente a aquel en que reciba la notificación de Causa de Vencimiento Anticipado, debiendo dar aviso a la BMV, a través de los medios que esta última determine, incluyendo el EMISNET y por escrito al Indeval.

2.1.43. Prelación de los Certificados Bursátiles

Los Certificados Bursátiles constituyen obligaciones directas, comunes y no subordinadas del Emisor y tienen una prelación de pago equivalente (*pari passu*) a sus obligaciones de pago frente a todos los demás acreedores comunes del mismo grado, con excepción de aquellas obligaciones de pago que tengan preferencia conforme a las leyes de México, incluyendo sin limitación la Ley de Concursos Mercantiles.

2.1.44. Legislación Aplicable a los Certificados Bursátiles

Los Certificados Bursátiles serán regidos e interpretados conforme a las leyes aplicables de México.

2.1.45. Autorización Corporativa del Emisor

El Programa de Certificados Bursátiles con carácter revolvente y las emisiones de Certificados Bursátiles al amparo del mismo, fueron autorizados por el Comité Técnico de Fibra Danhos en su sesión del 27 de octubre de 2020 (la "Sesión del Comité Técnico"). Los términos de esta Emisión fueron determinados por el Administrador mediante escrito de fecha 10 de marzo de 2026, y alcance al mismo de fecha 26 de mayo de 2026, de conformidad con las facultades delegadas a éste a través de la Sesión del Comité Técnico.

2.2. Destino de los Fondos

El Emisor obtuvo como recursos netos de la Oferta la cantidad de \$1,042,634,164.54 M.N. (Mil cuarenta y dos millones seiscientos treinta y cuatro mil ciento sesenta y cuatro pesos 54/100, Moneda Nacional), resultado de restar del monto total de la Emisión, los gastos relacionados con la Oferta de los Certificados Bursátiles. El desglose de los gastos relacionados con la Oferta puede consultarse en la Sección "*Gastos Relacionados con la Oferta*" de este Suplemento.

La totalidad de recursos netos obtenidos por el Emisor como resultado de esta Emisión de Certificados Bursátiles, serán destinados para amortizar la emisión de certificados bursátiles de largo plazo con clave de pizarra "DANHOS 16" emitidos el 11 de julio de 2016, cuyo vencimiento es el 29 de junio de 2026 con un monto de \$3,000,000,000.00 (Tres mil millones de Pesos 00/100 M.N.) a una tasa de interés bruto anual fija de 7.80% (siete punto ochenta por ciento), dichos recursos fueron destinados para fines corporativos generales y capital de trabajo.

2.2.1. Marco de Financiamiento Sustentable

Fibra Danhos ha desarrollado un marco de financiamiento vinculado a la sostenibilidad para alinear aún más su estrategia de fondeo con sus compromisos corporativos con la sostenibilidad (el "Marco de Financiamiento Sustentable"). El Marco de Financiamiento Sustentable está alineado con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (los "SDG") que estableció la Organización de las Naciones Unidas (la "ONU"), como Energía Asequible y No Contaminable, Ciudades y Comunidades Sostenibles, Acción por el Clima, Trabajo Decente y Crecimiento Económico, Reducción de Desigualdades, Igualdad de Género, e Industria, Innovación e Infraestructura.

2.2.1.1. Objetivos de Sostenibilidad

Desde 2018, Fibra Danhos ha estado desarrollando su estrategia de sostenibilidad, enfocándose en temas materiales tanto para sus operaciones como para sus grupos de interés. Entre los temas de sostenibilidad más importantes para Fibra Danhos se encuentran el uso de energía, las emisiones de gases de efecto invernadero ("GEI") y la diversidad e inclusión. Además, Fibra Danhos tiene un informe integrado anual que sigue estándares internacionales como el Consejo de Normas de Contabilidad de Sostenibilidad ("SASB"), la Iniciativa del

Reporte Global ("**GRI**") y el Grupo de Trabajo sobre Divulgaciones Financieras Relacionadas con el Clima ("**TCFD**").

2.2.1.2. Marco de Financiamiento Sustentable

El Marco de Financiamiento Sustentable está en línea con los Principios de los Bonos Vinculados a la Sostenibilidad 2024 publicados por la ICMA y los Principios de Préstamos Vinculados a la Sostenibilidad 2025 publicados por la LMA, la Asociación de Sindicación y Comercio de Préstamos ("**LSTA**") y la Asociación de Mercados de Préstamos de Asia y el Pacífico ("**APLMA**") y se ajusta a sus siguientes componentes básicos: **(i)** selección de Indicadores Clave de Desempeño ("**KPI**"); **(ii)** Calibración de los Objetivos de Desempeño de Sostenibilidad ("**SPT**"); **(iii)** características del instrumento; **(iv)** presentación de informes; y **(v)** revisión posterior a la emisión.

KPI²	SPT
KPI 1: Edificios Sostenibles (Operación y mantenimiento)	SPT 1: Certificar con LEED O+M Oro y/o Platino al menos el 25% del área bajo control operativo medida en m2 al 2034
KPI 2: Reducción de la intensidad de las emisiones de GEI	SPT 2: Reducir la intensidad de las emisiones de GEI (Alcance 1 y 2) medidas en toneladas de dióxido de carbono equivalente por área bajo control operativo en metros cuadrados (tCO2/m2) al menos en un 45 % para 2034
KPI 3: Igualdad de género	SPT 3: Aumentar la proporción de mujeres en puestos de toma de decisión, considerando niveles gerenciales y de dirección, al menos en un 45 % para 2034
KPI 4 : Edificación Sustentable (Core & Shell)	SPT 4: Certificar con LEED Core and Shell (BD+C) Oro y/o Platino al menos el 37% del área total construida medida en m2 al 2037

KPI 1: Edificios Sostenibles (Operación y mantenimiento).

SPT 1: Certificar con LEED O+M Oro y/o Platino al menos el 25% del área bajo control operativo medida en m2 al 2034

Año de referencia: 2022.

Fecha de Observación: La fecha de observación esperada será el 1 de abril de cada año. Los SPT para el KPI 1 se muestran en la siguiente tabla:

2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
0%	2%	3%	5%	7%	10%	12%	14%	16%	18%	20%	22%	25%
	Equivalente a 2% de incremento	Equivalente a 1% de incremento	Equivalente a 2% de incremento	Equivalente a 2% de incremento	Equivalente a 3% de incremento	Equivalente a 2% de incremento	Equivalente a 2% de incremento	Equivalente a 2% de incremento	Equivalente a 2% de incremento	Equivalente a 2% de incremento	Equivalente a 2% de incremento	Equivalente a 3% de incremento

² El único KPI y SPT que tiene un impacto en la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable a los Certificados Bursátiles DANHOS 26L es el KPI 4 y SPT 4 descritos en el presente Suplemento. El incumplimiento al KPI 1, SPT 1, KPI 2 y SPT 2, KPI 3 y SPT 3 no causará un impacto en la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable a los Certificados Bursátiles DANHOS 26L.

Fibra Danhos está utilizando la certificación LEED Core and Shell (BD+C) por primera vez, por lo que no cuenta con valores históricos relacionados con este KPI.

KPI 2: Reducción de la intensidad de las emisiones de GEI

SPT 2: Reducir la intensidad de las emisiones de GEI (Alcance 1 y 2) medidas en toneladas de dióxido de carbono equivalente por área bajo control operativo en metros cuadrados (tCO2/m2) al menos en un 45 % para 2034.

Año de referencia: 2019

Fecha de Observación: La fecha de observación esperada será el 1 de abril de cada año. Los SPT para el KPI 2 se muestran en la siguiente tabla:

2019	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
29%	30%	32%	33%	34%	35%	37%	38%	39%	40%	41%	42%	45%
	Equivalente a 1% de incremento	Equivalente a 2% de incremento	Equivalente a 1% de incremento	Equivalente a 1% de incremento	Equivalente a 1% de incremento	Equivalente a 2% de incremento	Equivalente a 1% de incremento	Equivalente a 1% de incremento	Equivalente a 1% de incremento	Equivalente a 1% de incremento	Equivalente a 1% de incremento	Equivalente a 3% de incremento

KPI 3: Igualdad de género.

SPT 3: Aumentar la proporción de mujeres en puestos de toma de decisión, considerando niveles gerenciales y de dirección, al menos en un 45 % para 2034

Año de referencia: 2022

Fecha de Observación: La fecha de observación esperada será el 1 de abril de cada año. Los SPT para el KPI 3 se muestran en la siguiente tabla:

2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
32%	33%	34%	35%	36%	37%	38%	39%	40%	41%	42%	43%	45%
	Equivalente a 1% de incremento	Equivalente a 1% de incremento	Equivalente a 1% de incremento	Equivalente a 1% de incremento	Equivalente a 1% de incremento	Equivalente a 1% de incremento	Equivalente a 1% de incremento	Equivalente a 1% de incremento	Equivalente a 1% de incremento	Equivalente a 1% de incremento	Equivalente a 1% de incremento	Equivalente a 3% de incremento

KPI 4: Edificación Sustentable (Core & Shell)

SPT 4: Certificar con LEED Core and Shell (BD+C)Oro y/o Platino al menos el 37% del área total construida medida en m2 al 2037.

Año de referencia: 2025

Fecha de Observación: La fecha de observación esperada será el 1 de abril de cada año. Los SPT para el KPI 4 se muestran en la siguiente tabla:

2025	2027	2029	2031	2033	2035	2037
18%	20%	23%	26%	29%	32%	37%

	Equivalente a 2% de incremento	Equivalente a 3% de incremento	Equivalente a 3% de incremento	Equivalente a 3% de incremento	Equivalente a 3% de incremento	Equivalente a 4% de incremento
--	--------------------------------	--------------------------------	--------------------------------	--------------------------------	--------------------------------	--------------------------------

2.2.2. Opinión de Segunda Parte (SPO)

El Emisor contrató a Standard & Poor's Financial Services LLC y sus afiliadas, consultor independiente reconocido quien provee opiniones como tercero independiente, para brindar una opinión imparcial e independiente sobre el Marco de Financiamiento Sustentable ("**Segunda Opinión**" o "**SPO**"). El SPO obtenido por el Emisor confirma la alineación del Marco de Financiamiento Sustentable el Emisor. El SPO estará disponible en el sitio web del proveedor de la Segunda Opinión, así como en el sitio web del Emisor.

2.3. Plan de Distribución

La presente Emisión de los Certificados Bursátiles contempla la participación de BBVA quien actuó como Intermediario Colocador Líder, y ofreció los Certificados Bursátiles conforme a la modalidad de mejores esfuerzos, según se contempla en el contrato de colocación correspondiente.

Los Certificados Bursátiles fueron colocados por el Intermediario Colocador conforme a un plan de distribución, que tiene como objetivo primordial tener acceso a una base diversa de inversionistas y representativa del mercado institucional mexicano, integrado principalmente por compañías de seguros, sociedades de inversión especializadas de fondos de ahorro para el retiro, sociedades de inversión y fondos de pensiones y jubilaciones de personal o de primas de antigüedad. Asimismo, y dependiendo de las condiciones del mercado, los Certificados Bursátiles también fueron colocados con otros inversionistas, tales como inversionistas considerados como de banca patrimonial e inversionistas extranjeros participantes en el mercado mexicano.

No obstante lo anterior, en virtud de tratarse de una oferta pública, cualquier persona que haya deseado invertir en los Certificados Bursátiles objeto de la emisión, tuvo la posibilidad de participar en el proceso de la Construcción del libro en igualdad de condiciones que los demás inversionistas, siempre y cuando su régimen legal o de inversión lo permita.

Para efectuar la colocación de los Certificados Bursátiles, el Emisor, junto con el Intermediario Colocador, realizaron uno o varios encuentros bursátiles con inversionistas potenciales, contactaron por vía telefónica o a través de otros medios tecnológicos, tales como videoconferencia, a dichos inversionistas y, en algunos casos, sostuvieron reuniones por separado con dichos inversionistas.

La asignación de los Certificados Bursátiles se hizo a través del mecanismo de construcción del libro, el cual cumplió con las siguientes características:

(a) El Aviso de Oferta Pública de la presente Emisión de Certificados Bursátiles se publicó 1 (un) día antes de la fecha de construcción del libro. El día de la construcción del libro, el horario para la recepción de órdenes fue a partir de las 09:00 horas (hora de la Ciudad de México). El mismo día de la construcción del libro, se publicó un Aviso de Colocación con Fines Informativos que contiene las características definitivas de los Certificados Bursátiles a través del Sistema EMISNET de la BMV www.bmv.com.mx.

(b) Los Certificados Bursátiles se colocaron a través del mecanismo de construcción del libro mediante el criterio de asignación discrecional a tasa única. BBVA como Intermediario Colocador, concentró las órdenes (o posturas) que se recibieron durante el proceso de la construcción del libro. Para la construcción del libro no se definió una tasa sugerida la cual tomaran en cuenta los inversionistas en la presentación de sus posturas para la asignación final de los títulos representativos de la presente emisión.

(c) Cada orden de compra se compuso de: la tasa y el monto en pesos a valor nominal y/o porcentaje del monto solicitado. Las órdenes de compra fueron de carácter irrevocable una vez terminado el proceso de construcción de libro.

(d) Para la asignación de los Certificados Bursátiles, no existieron montos mínimos ni máximos por inversionista, ni tampoco se utilizó el concepto de primero en tiempo primero en derecho o algún mecanismo de prorrateo en la asignación. La asignación de los Certificados Bursátiles se llevó a cabo a discreción del Emisor y el Intermediario Colocador, para lo cual se tomaron en cuenta criterios como los siguientes: diversificación, búsqueda de inversionistas que ofrezcan mejor tasa y la adquisición de mayor número de Certificados Bursátiles, entre otros.

(e) Los inversionistas al ingresar sus órdenes de compra para la construcción del libro se sometieron a las prácticas de mercado respecto a la modalidad asignación discrecional por parte del Emisor y el Intermediario Colocador.

(f) Tanto el Emisor como el Intermediario Colocador se reservaron el derecho de declarar desierta la oferta de los Certificados Bursátiles y la consecuente construcción del libro.

(g) El Intermediario Colocador manifestó que no tiene conflicto de interés alguno con el Emisor respecto de los servicios que han convenido en prestar para la colocación de los Certificados Bursátiles.

El Intermediario Colocador recibió las órdenes a partir de las 09:00 horas (hora de la Ciudad de México) para la construcción del libro en la fecha del día estipulado en el presente Suplemento y el libro se cerró una vez que el Intermediario Colocador así lo determinó, en el entendido de que el libro debió cerrarse antes de las 23:59 horas (hora de la Ciudad de México) del día estipulado para el cierre del libro.

La operación de registro de los Certificados Bursátiles en la BMV, así como la liquidación a través de Indeval se realizó 2 (dos) Días Hábiles posteriores a la fecha de construcción del libro.

El Intermediario Colocador y sus afiliadas mantiene relaciones de negocios con el Emisor y le presta diversos servicios financieros periódicamente, a cambio de contraprestaciones en términos de mercado (incluyendo las que recibieron por los servicios prestados como Intermediario Colocador por la colocación de los Certificados Bursátiles.

BBVA colocó 10,500,000 (Diez millones quinientos mil) Certificados Bursátiles, de los cuales 0.00% (cero por ciento) equivalente a 0 (cero) Certificados Bursátiles, fue con personas relacionadas.

Algunas personas suscribieron más del 5% de los Certificados Bursátiles, en lo individual o en grupo.

El Emisor y el Intermediario Colocador tienen conocimiento de que ninguno de sus principales accionistas, directivos o miembros del Consejo de Administración suscribieron parte de los Certificados Bursátiles objeto de la presente Emisión. El 0.00% (cero por ciento) de los Certificados Bursátiles fue colocado entre *personas relacionadas* del Emisor (según dicho término se define en la LMV).

Adicionalmente, el Emisor y el Intermediario Colocador tienen conocimiento a esta fecha, que ninguno de los principales accionistas, ejecutivos o miembros del consejo de administración del Emisor suscribió parte de los Certificados Bursátiles. Cualquier persona que desee invertir en los Certificados Bursátiles participó en la Oferta en igualdad de condiciones.

No se distribuyó a potenciales inversionistas información relevante que pudiese tener injerencia en la toma de decisiones razonadas de inversión en los Certificados Bursátiles, distinta a la contenida en el Prospecto, en el presente Suplemento y sus respectivos anexos.

2.4. Gastos Relacionados con la Oferta

El Emisor obtuvo como recursos netos de la Oferta la cantidad de \$1,042,634,164.54 M.N. (Mil cuarenta y dos millones seiscientos treinta y cuatro mil ciento sesenta y cuatro pesos 54/100, Moneda Nacional), resultado de restar del monto total de la Emisión, los gastos relacionados con la Oferta de los Certificados Bursátiles.

Los gastos de esta Emisión al amparo del Programa se describen de forma general a continuación:³

Concepto	Monto	Monto	Monto
1. Costo de estudio y trámite ante la CNBV			
CNBV	\$ 32,528.00 M.N.	N/A	\$ 32,528.00 M.N.
2. Derechos de inscripción en el RNV			
RNV	\$945,000.00 M.N.	N/A	\$945,000.00 M.N.
3. Cuota de Listado en la BMV			
BMV	\$360,607.29 M.N.	\$57,697.17 M.N.	\$418,304.46 M.N.
5. Comisiones por Intermediación			
Casa de Bolsa BBVA México, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA México	\$7,350,000.00 M.N.	\$1,176,000.00 M.N.	\$8,526,000.00 M.N.
6. Honorarios de las Instituciones Calificadoras			
Fitch México, S.A. de C.V.	\$378,000.00 M.N.	\$60,480.00 M.N.	\$438,480.00 M.N.

³ **Nota:** Con excepción de los gastos correspondientes a los derechos de inscripción en el RNV, la cuota de listado en la BMV y los honorarios de los asesores legales, los gastos de la presente Emisión son aplicables y compartidos con los gastos correspondientes a la tercera emisión al amparo del Programa con clave de pizarra "Danhos 26-2L" de fecha 8 de junio de 2026.

HR Ratings S.A. de C.V.	\$310,000.00 M.N.	\$49,600.00 M.N.	\$359,600.00 M.N.
7. Honorarios del asesor legal del Emisor	\$810,000.00 M.N.	\$129,600.00 M.N.	\$939,600.00 M.N.
8. Honorarios del Representante Común	\$280,000.00 M.N.	\$44,800.00 M.N.	\$324,800.00 M.N.
9. Otros			
Standard And Poor's Global Ratings SPO	\$175,000.00 M.N.	\$28,000.00 M.N.	\$203,000.00 M.N.
Cartas Auditor Independiente	\$180,000.00 M.N.	\$28,800.00 M.N.	\$208,800.00 M.N.
Servicio de edición Marco de Financiamiento Sostenible	\$28,150.00 M.N.	\$4,504.00 M.N.	\$32,654.00 M.N.
Plataforma electrónica para el cierre de libro	\$0.00 M.N.	\$0.00 M.N.	\$0.00 M.N.

Total	\$10,849,285.29 M.N.	\$1,579,481.17 M.N.	\$12,428,766.46 M.N.
--------------	-----------------------------	----------------------------	-----------------------------

Los gastos antes mencionados serán cubiertos con los recursos obtenidos de esta Emisión.

2.5. Estructura del Capital del Emisor

La siguiente tabla contiene información proforma con base en cifras al 31 de marzo de 2026, y considera la colocación de la emisión que se describe en el presente suplemento.

(cifras en pesos al 31 de marzo de 2026)

	Antes de la Oferta	Después de la Oferta⁴
Total de Activos	81,177,388,663	81,177,388,663
Préstamos bancarios a corto plazo y porción circulante de préstamos bancarios y otros créditos a largo plazo	3,950,000,000	1,864,731,670
Otros pasivos a corto plazo sin costo	1,290,829,168	1,290,829,168
Total de pasivos a corto plazo	5,240,829,168	3,155,560,838
Certificados bursátiles	5,000,000,000	7,100,000,000
Préstamos bancarios y otros créditos a largo plazo, neto de porción circulante	2,050,000,000	2,050,000,000
Otros pasivos a largo plazo sin costo	1,596,830,060	1,596,830,060
Total de pasivos a largo plazo	8,646,830,060	10,746,830,060

⁴ **Nota:** El rubro "Después de la Oferta" toma en consideración, además del monto recibido por la presente Emisión, el monto recibido en virtud de la tercera emisión al amparo del Programa con clave de pizarra "Danhos 26-2L" de fecha 8 de junio de 2026.

(-) Costos de la transacción - -14,731,671

Total pasivos netos de costos ¹	13,887,659,228	13,887,659,227
Total patrimonio de los fideicomitentes	67,289,729,436	67,289,729,436
Total Capitalización	81,177,388,664	81,177,388,663
% Deuda con Costo	13.6%	13.6%
% Deuda Sin Costo	3.6%	3.6%
% Capital	82.9%	82.9%

¹Bajo IFRS, la deuda de largo plazo se presenta en el balance general neta de costos de la transacción.

2.6. Funciones del Representante Común

Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva, será el representante común de los Tenedores y, mediante su firma en el Título acepta dicho cargo, así como sus derechos y obligaciones, de conformidad con lo establecido en los artículos 64, fracción XIII, 68 y 69 de la LMV y el artículo 68 de la Circular Única.

El Representante Común tendrá los derechos y obligaciones que se contemplan en la LGTOC. Sujeto a lo dispuesto en el artículo 68 de la LMV, el Representante Común tendrá los deberes, derechos y facultades previstos en el Título de conformidad con los artículos 64, 68 y 69 de la LMV. Para los asuntos que no estén previstos en el Título, en la Circular Única, en la LMV y la LGTOC, el Representante Común actuará de conformidad con las instrucciones de la Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles.

El Representante Común tendrá las siguientes obligaciones y facultades:

(a) Suscribir el Título de los Certificados Bursátiles de la Emisión, haciendo constar la aceptación de sus obligaciones y facultades en términos del Título y la Legislación Aplicable.

(b) Vigilar el cumplimiento del destino de los fondos captados en la Emisión, según lo establecido en el Título.

(c) Ejercer todas las acciones o derechos que al conjunto de Tenedores corresponda, por el pago del principal, intereses u otras cantidades bajo los Certificados Bursátiles;

(d) Convocar y presidir las Asambleas de Tenedores de la Emisión, cuando la ley lo requiera, cuando lo estime necesario o conveniente, o a solicitud de los Tenedores de la Emisión que representen, en lo individual o en conjunto, 10% (diez por ciento) o más de los Certificados Bursátiles en circulación o a solicitud del Emisor, y ejecutar sus decisiones.

(e) Otorgar y celebrar en nombre de los Tenedores de la Emisión, previa aprobación de la Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles, cuando así se requiera, los

documentos o contratos que deban suscribirse o celebrarse con el Emisor en relación con la Emisión.

(f) Ejercer los actos que sean necesarios a efecto de salvaguardar los derechos de los Tenedores de la Emisión, incluyendo sin limitar la facultad de contratar terceros especializados, siempre y cuando cuente, adicionalmente, con el consentimiento o instrucción expresa de la Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles de la Emisión, en términos del artículo 68, fracción VII, de la Circular Única.

(g) Efectuar los cálculos y publicar el monto de intereses a pagar en cada una de las Fechas de Pago de Intereses o, en su caso, de principal en la Fecha de Vencimiento, según resulte aplicable.

(h) Actuar frente al Emisor como intermediario frente a los Tenedores de la Emisión, para el pago a estos últimos de los intereses y, en su caso, amortización correspondiente.

(i) Representar a los Tenedores de la Emisión ante el Emisor o ante cualquier autoridad competente.

(j) Publicar a través de los medios que requiera la Legislación Aplicable y, en su defecto, aquellos que el Representante Común determine para tal efecto, cualquier información al gran público inversionista respecto del estado que guarda la Emisión, en el entendido que el Representante Común únicamente podrá revelar al público inversionista información que se haya hecho de su conocimiento y que no haya sido identificada como confidencial. Cualquier información entregada por el Emisor que sea de carácter confidencial deberá siempre identificarse como tal.

(k) Verificar, a través de la información y la documentación que se le hubiera proporcionado para tales fines, el cumplimiento en tiempo y forma por parte del Emisor de las obligaciones establecidas a su cargo en términos del Título que documenta la Emisión, (excepto de las obligaciones de índole contable, fiscal, laboral y administrativa del Emisor previstas en el Título que no tengan injerencia directa en el pago de los Certificados Bursátiles).

(i) Para efecto de cumplir con lo anterior, el Representante Común tendrá el derecho de solicitar al Emisor, la información y documentación que considere necesaria para verificar el cumplimiento de las obligaciones a que se refiere el párrafo anterior. En ese sentido, el Emisor deberá proporcionar y/o causar que le sea proporcionada por sus auditores externos, asesores legales y en su caso otros prestadores de servicios al Representante Común dicha información y documentación en los plazos y periodicidad que el Representante Común le requiera por escrito, incluyendo, sin limitar, cualquier información económica, contable, financiera, legal y administrativa que precise, en el entendido, que el Representante Común podrá hacer dicha información del conocimiento de los Tenedores, previa notificación por escrito al Emisor, sin incurrir en un incumplimiento por tal motivo a la obligación de confidencialidad, siempre y cuando el Representante Común tenga conocimiento de cualquier incumplimiento por parte del Emisor a sus obligaciones establecidas en el Título. Para tales efectos, el Representante Común deberá preservar y utilizar los mecanismos y procedimientos necesarios para el control de dicha información y para que su revelación sea estrictamente necesaria para el cumplimiento de las obligaciones del Representante Común en términos de la Legislación Aplicable,

el Título y del presente Suplemento, debiendo preservar la confidencialidad de la información en la máxima medida posible.

- (ii) El Representante Común podrá realizar visitas o revisiones al Emisor para los fines señalados en el párrafo anterior de manera anual, en el entendido que si el Representante Común lo estima conveniente, podrá realizar las mismas con una periodicidad distinta mediando notificación entregada por escrito realizada con por lo menos 10 (diez) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se desee llevar a cabo la visita o revisión respectiva, en la que indique adicionalmente el alcance de la visita, así como los documentos y personas que pretende examinar, salvo cuando se trate de casos de extrema urgencia, en cuyo caso podrá realizar dichas visitas o revisiones a la brevedad posible y sin necesidad de notificar con 10 (diez) Días Hábiles de anticipación.
- (iii) En caso de que el Representante Común no reciba la información solicitada y en los tiempos señalados en el párrafo inmediato anterior, o que tenga conocimiento de cualquier incumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente, deberá solicitar inmediatamente al Emisor que publique o haga del conocimiento del público a través de un evento relevante dicho incumplimiento. En caso de que el Emisor omita divulgar el evento relevante de que se trate, dentro de los 2 (dos) Días Hábiles siguientes a la notificación realizada por el Representante Común, éste tendrá la obligación de publicar dicho evento relevante en forma inmediata.
- (iv) A efecto de estar en posibilidad de cumplir con lo establecido en la presente sección, la asamblea de Tenedores podrá ordenar al Representante Común, o el propio Representante Común tendrá el derecho a solicitar a dicho órgano, la contratación, a cargo del Emisor o en caso de incumplimiento de esta última a tal obligación, a cargo de los Tenedores, de cualquier tercero especialista en la materia de que se trate, que considere necesario o conveniente para que le auxilien en el cumplimiento de sus obligaciones de revisión establecidas en los párrafos que anteceden o en la Legislación Aplicable, en cuyo caso, el Representante Común estará sujeto a las responsabilidades que establezca la propia asamblea de Tenedores al respecto y, en consecuencia, podrá confiar, actuar y/o abstenerse actuar con base en las determinaciones que lleven a cabo tales especialistas, según lo determine la asamblea de Tenedores; en el entendido que si la asamblea de Tenedores no aprueba dicha contratación, el Representante Común solamente responderá de las actividades que le son directamente imputables en términos del Título y de la Legislación Aplicable. En el entendido además que, si la asamblea de Tenedores autoriza la contratación de dichos terceros pero no se proporcionan al Representante Común los recursos suficientes para tales efectos se estará a lo dispuesto por el artículo 281 del Código de Comercio así como a lo establecido en el artículo 2577 del Código Civil para el Distrito Federal (hoy Ciudad de México) y sus correlativos en los demás estados de México, con relación a su carácter de mandatario en términos del artículo 217 de la LGTOC, en el entendido, además, que el Representante Común no estará obligado a anticipar las cantidades necesarias para la contratación de dichos terceros especialistas y no será responsable bajo ninguna circunstancia en el retraso de su contratación y/o por falta de recursos para llevar a cabo dicha contratación y/o porque no le sean proporcionados.

(l) Informar, a la brevedad posible y por escrito, al Emisor, a la CNBV, a Indeval y a la BMV, cuando tenga conocimiento de la existencia no subsanable de cualquier "Causa de Vencimiento Anticipado" en términos del Título y del presente Suplemento.

(m) Actuar con oportunidad ante eventos que pudieran perjudicar a los Tenedores de la Emisión, así como a rendir cuentas de su administración cuando le sean solicitadas o al momento de concluir su encargo.

(n) En general, ejercer todas las funciones, facultades y obligaciones que le competen conforme al Título, la LMV, la LGTOC, las disposiciones aplicables emitidas por la CNBV y a los sanos usos y prácticas bursátiles a fin de salvaguardar los derechos de los Tenedores.

El Representante Común no será responsable por la autenticidad ni la veracidad de la documentación o la información que en su caso, llegue a proporcionarle el Emisor, o cualquiera de las partes de los documentos base de la Emisión, incluyendo, sin limitar, avalúos, estados financieros, relaciones patrimoniales, poderes o cualquier otro documento relacionado con la Emisión que requiera el Representante Común, y que la misma, no sea formulada directamente por parte del propio Representante Común.

Ni el Representante Común, ni cualquier funcionario, consejero, apoderado, empleado, filial o agente de éste, será responsable de vigilar o supervisar el cumplimiento de los servicios contratados del auditor externo, auditores, consultores externos, asesores fiscales y abogados, incluyendo cualquier asesor contratado para beneficio de los Tenedores.

El Representante Común deberá rendir cuentas del desempeño de sus funciones cuando le sean solicitadas por la Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles o al momento de concluir su encargo. Para los casos en que la rendición de cuentas implique aspectos especializados que no pueda preparar el Representante Común por sí o información adicional a la que deba proporcionar, el Representante Común tendrá el derecho de contratar a terceros especializados que lo auxilien a preparar la información, siempre y cuando así lo apruebe la Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles y el costo de dicha contratación sea razonable y justificado y esté debidamente documentado, para lo cual deberá contar con la conformación por escrito del Emisor, la cual no será negada de manera injustificada.

En el supuesto de que surja cualquier conflicto o controversia originado por autoridades, el Emisor, el Intermediario Colocador o por terceros que impidan el pago de las cantidades debidas al amparo del Título, el Representante Común hará esto del conocimiento de la Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles y, de conformidad con la resolución que ésta adopte, el Representante Común podrá otorgar los poderes suficientes a favor de la persona o las personas que para dichos efectos sea instruido, pudiendo solicitar a los propios Tenedores la aportación de los recursos pertinentes para cubrir los honorarios de dichos apoderados.

El Representante Común sólo podrá renunciar a su nombramiento en los casos que se especifican en el artículo 216 de la LGTOC. El Representante Común deberá entrega notificación por escrito al Emisor de su intención de renunciar al menos 60 (sesenta) días naturales antes de que dicha renuncia surta efectos y, en todo caso, la renuncia no será efectiva hasta que un Representante Común sucesor haya sido nombrado por los Tenedores que representen, por lo menos, el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación representados en la Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles de la Emisión y dicho Representante Común sucesor haya aceptado su nombramiento. Una

vez que el Representante Común sea sustituido, cualquier mención efectuada al Representante Común se entenderá referida al representante común sustituto.

El representante común sucesor deberá entregar la aceptación por escrito a su nombramiento al Emisor y, de ser necesario, al Representante Común que renuncia. Inmediatamente después, la renuncia o remoción del Representante Común surtirá efectos, y el Representante Común sucesor tendrá todos los derechos, poderes y obligaciones del Representante Común, conforme al Prospecto, el Título y el presente Suplemento

El Representante Común concluirá sus funciones respecto de la Emisión en la fecha en que todos los Certificados Bursátiles objeto de la Emisión sean pagados en su totalidad (incluyendo, para estos efectos, los intereses generados y no pagados y las demás cantidades pagaderas conforme a los mismos, si hubiera alguna) o, en su caso, a la fecha en que un representante común sustituto haya sido designado, aceptado el cargo y tomado posesión del mismo.

2.7. Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles

La Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles representará al conjunto de los Tenedores de los Certificados Bursátiles en circulación de la Emisión y sus decisiones y resoluciones serán válidas respecto de todos los Tenedores de la Emisión, aún de los ausentes y disidentes.

La Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles se sujetará a las reglas y gozará de las facultades que se describen a continuación:

(a) Se regirá, en todo caso, por las disposiciones del Título y, en lo no previsto por el mismo, por las disposiciones aplicables de la LMV y la LGTOC, en lo conducente, y cualquier otra aplicable de manera supletoria.

(b) Se reunirá siempre que sea convocada por el Representante Común. Será competente para conocer de todos los asuntos que deban ser sometidos a consideración de los Tenedores y se celebrará en el domicilio del Representante Común ubicado en Torre Esmeralda 1. Periférico Blvd. Manuel Ávila Camacho No. 40, piso 22 Col. Lomas - Virreyes, Lomas de Chapultepec III Sección Alcaldía Miguel Hidalgo, C.P. 11000, Ciudad de México, o en el lugar que se señale en la convocatoria respectiva, en el entendido que dicho lugar siempre deberá encontrarse dentro de la entidad federativa en donde se ubique el domicilio social del Emisor.

(c) El Tenedor o grupo de Tenedores que representen, en lo individual o conjuntamente, 10% (diez por ciento) o más de los Certificados Bursátiles en circulación de la Emisión, podrán pedir al Representante Común que convoque a la Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles, especificando en su petición los puntos que en la asamblea deberán tratarse. El Emisor tendrá derecho, asimismo, de solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles especificando en su petición los puntos que en la asamblea deberán tratarse. El Representante Común deberá expedir la convocatoria para que la asamblea se reúna dentro del término de un mes contado a partir de la fecha en que reciba la solicitud por escrito. Si el Representante Común no cumpliera con esta obligación, el juez de primera instancia del domicilio del Emisor, a petición de los Tenedores solicitantes o del Emisor, según corresponda, deberá expedir la convocatoria para la reunión de la Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles.

(d) La convocatoria para la Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles se publicará una vez, en primera o ulterior convocatoria, en cualquier periódico de amplia circulación a nivel nacional, con cuando menos 10 (diez) días naturales de anticipación a la fecha en que la asamblea deba reunirse. En la convocatoria se incluirán los puntos que en la asamblea deberán tratarse, así como el lugar y hora en que deberá celebrarse dicha asamblea.

(e) Salvo por las Asambleas de Tenedores que se reúnan para tratar los asuntos señalados en el inciso (g) siguiente, la Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles se considerará legalmente instalada, en virtud de primera convocatoria, si se encuentran presentes o representados en la misma aquellos Tenedores que, en lo individual o en su conjunto, sean titulares de, por lo menos, la mitad más uno de los Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto y sus decisiones serán válidas cuando sean aprobadas por la mayoría de votos presentes.

(f) Si la Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles se reúne en virtud de segunda o ulterior convocatoria para tratar asuntos distintos a los señalados en el inciso (g) siguiente, la asamblea se considerará legalmente instalada con cualquiera que sea el número de Certificados Bursátiles en circulación que estén en ella representados y sus decisiones y resoluciones serán válidas si son tomadas por la mayoría de votos de los presentes.

(g) Se requerirá que estén presentes en la Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles, en virtud de primera convocatoria, cuando menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto y para que las decisiones sean aprobadas, se requerirá por lo menos, la mitad más uno de los votos computables en la asamblea, cuando la Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles se reúna para tratar cualquiera de los siguientes asuntos:

- (i)** revocar la designación del Representante Común o nombrar a cualquier otro representante común;
- (ii)** otorgar prórrogas o esperas al Emisor;
- (iii)** otorgar dispensas respecto del cumplimiento de las obligaciones del Emisor contenidas en el Título (que no impliquen una quita) o realizar cualquier modificación a los términos o condiciones de los Certificados Bursátiles, salvo que la modificación en cuestión sea para: **(1)** salvar o corregir cualquier omisión o defecto en la redacción del Título; **(2)** corregir o adicionar cualquier disposición del Título que resulte incongruente con el resto del mismo; **(3)** para satisfacer cualquier requerimiento, condición o lineamiento contenido en una orden, sentencia o disposición legal aplicable; y/o **(4)** cuando dicha modificación no altere sustancialmente los términos del Título, o no cause perjuicio a los derechos de los Tenedores, a juicio del Representante Común, en cuyo caso no se requerirá el consentimiento de los Tenedores. Los Tenedores, por la mera adquisición de los Certificados Bursátiles facultan al Emisor y al Representante Común a llevar a cabo, sin celebración de asamblea alguna, las modificaciones a que se refiere este inciso (iii);
- (iv)** resolver acerca de la aceptación (y consecuente suscripción) o rechazo a la propuesta de convenio concursal o el veto del convenio ya suscrito, a que se refiere el artículo 161 Bis de la Ley de Concursos Mercantiles, en el entendido que sólo en este supuesto la Asamblea de Tenedores de

Certificados Bursátiles podrá conocer y autorizar quitas que se contemplen en el convenio concursal (fuera de este supuesto, el otorgamiento de quitas se ejerce como derecho individual y no en asamblea); o

(v) dar por vencidas y de manera anticipada las obligaciones de pago a cargo del Emisor, de conformidad con lo establecido en el Título.

(h) En caso de que la Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles se reúna en virtud de segunda o ulterior convocatoria para tratar cualquiera de los asuntos señalados en los incisos (i) y (ii) del inciso (g) anterior, para considerarse legalmente instalada se requerirá que estén presentes o representados los Tenedores que, individual o conjuntamente, sean titulares de, al menos, la mitad más uno de los Certificados Bursátiles en circulación y sus decisiones serán válidamente adoptadas si son aprobadas por la mayoría de votos presentes. En el resto de los casos referidos en el inciso (g) anterior, la Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles se considerará instalada legalmente en virtud de segunda o ulterior convocatoria, cualquiera que sea el número Certificados Bursátiles en circulación que estén representados, y sus decisiones serán válidamente adoptadas si son aprobadas por la mayoría de votos presentes.

(i) Para concurrir a la Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles, mientras se encuentren depositados los Certificados Bursátiles en Indeval, cada uno de los Tenedores deberá entregar al Representante Común, a más tardar el Día Hábil anterior a la fecha en que dicha asamblea deba celebrarse y en el lugar que se designe en la convocatoria a la Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles, la constancia de depósito correspondiente que expida el Indeval y el listado de titulares que, al efecto, expida el intermediario financiero correspondiente, de ser el caso, respecto de los Certificados Bursátiles de los cuales sean titulares los Tenedores de que se trate. Los Tenedores podrán hacerse representar en la asamblea por apoderado acreditado con carta poder simple firmada ante dos testigos, o cualquier otro medio autorizado por la Legislación Aplicable.

(j) En ningún caso podrán ser votados en la Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles aquellos Certificados Bursátiles que el Emisor haya adquirido en el mercado. En tal supuesto, dichos Certificados Bursátiles no se considerarán para integrar el quórum de instalación y votación en la Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles previsto en el Título de la Emisión.

(k) De cada Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles se levantará acta suscrita por quienes hayan fungido como presidente y secretario. Al acta se agregará la lista de asistencia, firmada por los concurrentes y por los escrutadores. Las actas y demás datos y documentos que se refieran a la actuación de la Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles o del Representante Común, serán conservados por éste y podrán, en todo tiempo, ser consultados por los Tenedores y el Emisor, los cuales tendrán derecho a que, a su costa, el Representante Común les expida copias certificadas de dichos documentos.

(l) La Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles será presidida por el Representante Común y el secretario será designado de entre los Tenedores presentes. En la Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles de la Emisión los Tenedores tendrán derecho a tantos votos como les correspondan en virtud de los Certificados Bursátiles que posean, computándose un voto por cada Certificado Bursátil en circulación objeto de la Emisión, salvo por aquellos Certificados Bursátiles referidos en el inciso (j) anterior.

(m) No obstante lo antes señalado, las resoluciones adoptadas fuera de Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles por unanimidad de los Tenedores de

Certificados Bursátiles de la Emisión titulares de la totalidad de los Certificados Bursátiles en circulación objeto de la Emisión tendrán, para todos los efectos legales a que haya lugar, la misma validez que si hubieren sido adoptadas reunidos en Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles de la Emisión, siempre que se confirmen por escrito.

(n) Una vez que se declare instalada la Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles, los Tenedores no podrán evitar su celebración retirándose de la misma. Los Tenedores que se retiren o que no concurren a la reanudación de una Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles que haya sido aplazada en los términos que autoriza la Legislación Aplicable, se considerará que se abstienen de emitir su voto respecto del(los) asunto(s) que se trate(n). Lo anterior, sin perjuicio de lo previsto en los artículos 220 último párrafo y 223, fracción I de la LGTOC.

(o) En caso que los Certificados Bursátiles dejen de estar depositados en Indeval por cualquier causa, para asistir a la Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles, los Tenedores deberán acreditar, a satisfacción del Representante Común, la legítima titularidad de tales Certificados Bursátiles en los términos y condiciones que determine dicho Representante Común. El procedimiento para acreditar la legítima titularidad de los Certificados Bursátiles y obtener el acceso a la Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles deberá precisarse en la convocatoria a la respectiva Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles.

Nada de lo contenido en el presente limitará o afectará los derechos que, en su caso, tuvieren los Tenedores de conformidad con el artículo 223 de la LGTOC.

2.8. Nombres de las Personas con Participación Relevante en la Oferta

Las siguientes personas, con el carácter que a continuación se indica, tuvieron una participación relevante en la asesoría y/o consultoría en relación con la Oferta:

Institución	Nombre
Asesor Legal Externo	
Nader, Hayaux y Goebel, S.C.	Michell Nader S. Ana Paula Telleria R. Nicolás Pacheco L.
Representante Común	
Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva	Mónica Jiménez Labora Sarabia
Auditor Externo	
Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. Afilada a una Firma Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited	Miguel Ángel del Barrio Alexis Hernández Almanza

Administrador

Administradora Fibra Danhos, S.C.

Jorge Serrano Esponda
Elena Orozco Orozco
Rodrigo Martínez Chávez
Elías Mizrahi Daniel

Persona encargada de relación con inversionistas en Fibra Danhos

Rodrigo Martínez Chávez

Agencias Calificadoras

Fitch México, S.A. de C.V.

Priscilla Cano

HR Ratings de México, S.A. de C.V.

Jesús Pineda
Heinz Cederborg Gutiérrez

Intermediario Colocador

Casa Bolsa BBVA México, S.A. de C.V.,
Grupo Financiero BBVA México.

Martha Alicia Marrón Sandoval
Alejandra González Canto

Emisor de la Segunda Opinión

Standard & Poor's Financial Services LLC

Scott Regan

La presente Emisión no contó con la participación de un Agente Estructurador en materia de sostenibilidad.



III. ACONTECIMIENTOS RECIENTES

El Reporte Anual correspondiente a 2025 fue presentado a la CNBV y a la BMV el 23 de abril de 2026 y el Reporte Trimestral correspondiente primer trimestre de 2026 fue presentado a la CNBV y a la BMV el 23 de abril de 2026. Dichos reportes pueden ser consultados en la página de internet de la CNBV www.gob.mx/cnbv y de la BMV www.bmv.com.mx, así como en la página de internet del Emisor www.fibradanhos.com.mx.

A continuación, se incluyen eventos relevantes publicados desde la publicación del reporte anual de la Emisora, y a la fecha del presente Suplemento:

(i) 23 de abril de 2026: Reenvío de Estados Financieros Dictaminados 2025. Evento Relevante publicado en la página de BMV que puede consultarse en la siguiente liga: https://www.bmv.com.mx/docs-pub/eventfid/eventfid_1550739_17416-3_1.pdf

(ii) 23 de abril de 2026: Fibra Danhos Información Operativa y financiera suplementaria Primer Trimestre 2026 español. Evento Relevante publicado en la página de BMV que puede consultarse en la siguiente liga: https://www.bmv.com.mx/docs-pub/eventfid/eventfid_1550879_17416-3_1.pdf

(iii) 23 de abril de 2026: Fibra Danhos Información Operativa y financiera suplementaria Primer Trimestre 2026 inglés. Evento Relevante publicado en la página de BMV que puede consultarse en la siguiente liga: https://www.bmv.com.mx/docs-pub/eventfid/eventfid_1550884_17416-3_1.pdf

(iv) 23 de abril de 2026: DECLARACIÓN DISTRIBUCIÓN 1T26. Evento Relevante publicado en la página de BMV que puede consultarse en la siguiente liga: https://www.bmv.com.mx/docs-pub/eventfid/eventfid_1551158_17416-3_1.pdf



IV. INFORMACIÓN FINANCIERA

4.1. Información Financiera Seleccionada.

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al presente Suplemento del Reporte Anual 2025 el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 23 de abril de 2026 y al Reporte Trimestral del primer trimestre de 2026 el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 23 de abril de 2026, los cuales pueden ser consultados en la página de internet de la CNBV www.gob.mx/cnbv y de la BMV www.bmv.com.mx, así como en la página de internet del Emisor www.fibradanhos.com.mx.

4.2. Información financiera por línea de negocio, zona geográfica y ventas de exportación.

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al presente Suplemento del Reporte Anual 2025 el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 23 de abril de 2026 y al Reporte Trimestral del primer trimestre de 2026 el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 23 de abril de 2026, los cuales pueden ser consultados en la página de internet de la CNBV www.gob.mx/cnbv y de la BMV www.bmv.com.mx, así como en la página de internet del Emisor www.fibradanhos.com.mx.

4.3. Informe de créditos relevantes.

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al presente Suplemento del Reporte Anual 2025 el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 23 de abril de 2026 y al Reporte Trimestral del primer trimestre de 2026 el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 23 de abril de 2026, los cuales pueden ser consultados en la página de internet de la CNBV www.gob.mx/cnbv y de la BMV www.bmv.com.mx, así como en la página de internet del Emisor www.fibradanhos.com.mx.

4.4. Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera de la emisora.

4.4.1. Resultados de la Operación.

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al presente Suplemento del Reporte Anual 2025 el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 23 de abril de 2026 y al Reporte Trimestral del primer trimestre de 2026 el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 23 de abril de 2026, los cuales pueden ser consultados en la página de internet de la CNBV www.gob.mx/cnbv y de la BMV www.bmv.com.mx, así como en la página de internet del Emisor www.fibradanhos.com.mx.

4.4.2. Situación Financiera, liquidez, y recursos de capital.

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al presente Suplemento del Reporte Anual 2025 el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 23 de abril de 2026 y al Reporte Trimestral del primer trimestre de 2026 el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 23 de abril de 2026, los cuales pueden ser consultados en la página de internet de la CNBV www.gob.mx/cnbv y de la BMV www.bmv.com.mx, así como en la página de internet del Emisor www.fibradanhos.com.mx.

4.4.3. Control Interno.

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al presente Suplemento del Reporte Anual 2025 el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 23 de abril de 2026 y al Reporte Trimestral del primer trimestre de 2026 el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 23 de abril de 2026, los cuales pueden ser consultados en la página de internet de la CNBV www.gob.mx/cnbv y de la BMV www.bmv.com.mx, así como en la página de internet del Emisor www.fibradanhos.com.mx.

4.4.4. Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas.

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al presente Suplemento del Reporte Anual 2025 el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 23 de abril de 2026 y al Reporte Trimestral del primer trimestre de 2026 el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 23 de abril de 2026, los cuales pueden ser consultados en la página de internet de la CNBV www.gob.mx/cnbv y de la BMV www.bmv.com.mx, así como en la página de internet del Emisor www.fibradanhos.com.mx.



V. PERSONAS RESPONSABLES

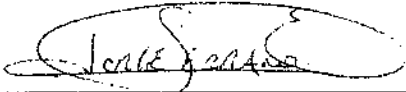
5.1. El Fideicomitente

"Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a los bienes, derechos o valores fideicomitados en su caso, así como la información financiera del fideicomitente o de quien aporte los bienes, derechos o valores al fideicomiso contenida en el presente Suplemento, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este suplemento o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas."

Concentradora Fibra Danhos, S.A. de C.V.



Nombre: Blanca Estela Canela Talancón
Cargo: Directora Ejecutiva



Nombre: Jorge Humberto Serrano Esponda
Cargo: Director de Finanzas

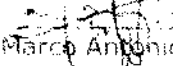


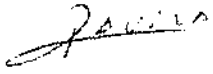
Nombre: Elena Orozco Orozco
Cargo: Director Legal

5.2. El Fiduciario

"Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que nuestra representada en su carácter de Fiduciario, preparó la información relativa al contrato de fideicomiso contenida en el presente suplemento, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente los términos y condiciones pactados. Asimismo, manifiesta que, dentro del alcance de las actividades para las que fue contratada su representada, ésta no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas."

**Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex,
División Fiduciaria, actuando exclusivamente como Fiduciario del Fideicomiso
Irrevocable identificado bajo el número 17416-3**

Por 
Nombre: Marco Antonio Monroy Fonseca
Cargo: Delegado Fiduciario

Por 
Nombre: Leonardo Davila Gordillo
Cargo: Delegado Fiduciario

5.3. Representante Común

"Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que nuestra representada en su carácter de Representante Común, revisó la información relacionada al Patrimonio del Fideicomiso, así como la relacionada con los valores emitidos y los contratos aplicables, contenida en el presente Suplemento, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación."

Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva

Por 

Nombre: Mónica Jiménez Labora Sarabia

Cargo: Apoderado

Por 

Nombre: Alfredo Basurto Dorantes


Cargo: Apoderado

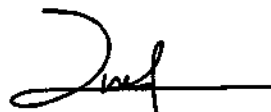
5.4. Intermediario Colocador

Los suscritos manifiesta bajo protesta de decir verdad, que nuestra representada en su carácter de intermediario colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio del Emisor así como participado en la definición de los términos de la oferta pública y que a su leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio. Asimismo, nuestra representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Suplemento o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Igualmente, nuestra representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de los Certificados Bursátiles que sean materia de la oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado al Emisor el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente al público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una sociedad con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y listados en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

Casa de Bolsa BBVA México, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA México

Por: 
Nombre: Miguel Ángel Espinosa Galetto
Cargo: Apoderado

Por: 
Nombre: Gerardo Luna López
Cargo: Apoderado

5.1. Asesor Legal Independiente

La suscrita manifiesta bajo protesta de decir verdad, que a su leal saber y entender, la emisión y colocación de los valores cumple con las leyes y demás disposiciones legales aplicables. Asimismo, manifiesta que no tiene conocimiento de información jurídica relevante que haya sido omitida o falseada en este Suplemento o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Nader, Hayaux y Goebel, S.C.

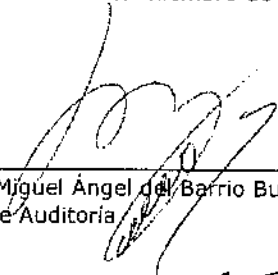
Por: 
Nombre: Ana Paula Telleria R.
Cargo: Socia

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros básicos consolidados por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, que contiene por referencia el presente Suplemento de la emisión DANHOS 26-L, fueron dictaminados el 20 de marzo de 2026 de conformidad con las normas internacionales de auditoría.


Asimismo, manifestamos que hemos leído el presente Suplemento de la emisión DANHOS 26-L y basados en nuestra lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría, no tenemos conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros auditados, señalados en el párrafo anterior e incluidos por referencia, ni de información que haya sido omitida o falseada en este Suplemento de la emisión DANHOS 26-L, o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, los suscritos no fuimos contratados, y no realizamos procedimientos adicionales, con el objeto de expresar una opinión respecto de la demás información contenida en el Suplemento de la emisión DANHOS 26-L que no provenga de los estados dictaminados.

Galaz, Yamazaki Ruiz Urquiza, S.C.,
Afiliada a una firma miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited



C.P.C. Miguel Ángel del Barrio Burgos
Socio de Auditoría



C.P.C. Alexis Hernández Almanza
Representante Legal

VI. ANEXOS

6.1. Título

6.2. Opinión legal

6.3. Calificaciones

6.4. Estados financieros al 31 de diciembre de 2023, 2024 y 2025 dictaminados y correspondientes al primer trimestre no auditado de 2026.

- a. La información financiera al 31 de diciembre de 2023 presentada ante la CNBV el 18 de abril de 2024 y a la Bolsa Mexicana de Valores el 18 de abril de 2024, se incorpora por referencia al presente Suplemento del Reporte Anual 2023, la cual puede ser consultada en las páginas de Internet de la CNBV www.gob.mx/cnbv, de la BMV www.bmv.com.mx y del Emisor www.fibradanhos.com.mx.
- b. La información financiera al 31 de diciembre de 2024 presentada ante la CNBV el 24 de abril de 2025 y a la Bolsa Mexicana de Valores el 24 de abril de 2025, se incorpora por referencia al presente Suplemento del Reporte Anual 2024, la cual puede ser consultada en las páginas de Internet de la CNBV www.gob.mx/cnbv, de la BMV www.bmv.com.mx y del Emisor www.fibradanhos.com.mx.
- c. La información financiera al 31 de diciembre de 2025 presentada ante la CNBV el 23 de abril de 2026 y a la Bolsa Mexicana de Valores el 23 de abril de 2026, se incorpora por referencia al presente Suplemento del Reporte Anual 2025, la cual puede ser consultada en las páginas de Internet de la CNBV www.gob.mx/cnbv, de la BMV www.bmv.com.mx y del Emisor www.fibradanhos.com.mx.
- d. La información financiera relativa al primer trimestre de 2026 presentada ante la CNBV el 23 de abril de 2026 y a la Bolsa Mexicana de Valores el 23 de abril de 2026, se incorpora por referencia al presente Suplemento del reporte trimestral del primer trimestre de 2026, la cual puede ser consultada en las páginas de Internet de la CNBV www.gob.mx/cnbv, de la BMV www.bmv.com.mx y del Emisor www.fibradanhos.com.mx.

6.5. Marco de Financiamiento Sustentable

6.6. SPO

6.7. Instrucción del Administrador

6.8. Alcance a la Instrucción del Administrador

Título único de los certificados bursátiles fiduciarios emitidos por:

**Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex,
División Fiduciaria únicamente en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso
Irrevocable Emisor número 17416-3**

Con clave de pizarra "DANHOS 26L"

Importe de la Emisión:

\$1,050,000,000.00 M.N. (Mil cincuenta millones de pesos 00/100 Moneda Nacional) representada por 10,500,000 (Diez millones y quinientos mil) certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo al portador con valor nominal de \$100.0 M.N. (Cien pesos 00/100 Moneda Nacional) cada uno (los "**Certificados Bursátiles**").

El presente título al portador (el "**Título**"), lo emite Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria (indistintamente, el "**Fiduciario**" o la "**Emisora**"), actuando única y exclusivamente en su carácter de Fiduciario bajo el Contrato de Fideicomiso Irrevocable número 17416-3, de fecha 10 de junio de 2013 (según el mismo ha sido o sea modificado de tiempo en tiempo, el "**Contrato de Fideicomiso**" y/o el "**Fideicomiso**"), al amparo del programa de colocación con carácter revolvente de certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo (los "**Certificados Bursátiles**"), por un monto total autorizado (el "**Monto Total Autorizado**") de hasta \$8,000,000,000.00 M.N. (ocho mil millones de pesos 00/100 Moneda Nacional) o su equivalente en UDIs, sin que el monto conjunto de las emisiones vigentes en cualquier momento pueda exceder el monto total autorizado y un plazo de vigencia de 5 (cinco) años (el "**Programa**"), autorizado por la CNBV mediante oficio número 153/10026997/2021 de fecha 20 de octubre de 2021 y se encuentran inscritos con el número 0181-4.15-2021-011-02, en el RNV, conforme al oficio número 153/4877/2026 emitido por la CNBV en fecha 3 de junio de 2026. Los términos definidos con mayúscula inicial en el presente Título que no sean definidos en el contenido del mismo tendrán el significado que se les atribuye en la Sección XXIX del presente Título.

La presente Emisión se lleva a cabo en términos de los artículos 61, 62, 64, 68, 92 y demás disposiciones aplicables de la Ley del Mercado de Valores (la "**LMV**").

I. Fines del Fideicomiso

A continuación, se transcriben los fines del Fideicomiso (los "**Fines del Fideicomiso**"):

"Fines del Fideicomiso. El fin primordial del Fideicomiso consiste en la adquisición, desarrollo y/o construcción y/o arrendamiento de Bienes Inmuebles consistentes en centros comerciales, locales comerciales, oficinas, hoteles, departamentos para vivienda, bodegas y naves industriales, que se destinen al arrendamiento o la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes de los Contratos de Arrendamiento, así como otorgar y/o recibir financiamiento para esos fines y otorgar garantías de cualquier tipo sobre los Bienes Inmuebles, los Ingresos por Arrendamiento, los Ingresos por Servicios y los Derechos de Operación de conformidad con la fracción II del artículo 223 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta; así como la emisión de CBFIs, con base en los inmuebles cuya propiedad se le transmita o que adquiera y que formen parte de su patrimonio, para ser destinados a locales comerciales/centros comerciales, oficinas, hoteles, departamentos para la vivienda, bodegas y naves industriales; así como recibir y otorgar financiamiento a terceros con garantía inmobiliaria. El Fiduciario, para efectos de cumplir con el fin principal del Fideicomiso, realizará, entre otras, las siguientes actividades: (i) otorgar en arrendamiento los Bienes Inmuebles; (ii) adquirir, mantener y disponer de los bienes y derechos que comprendan el Patrimonio del Fideicomiso conforme se le instruya; (iii) distribuir y

administrar en las Cuentas, los recursos que se obtengan de la Emisión de los CBFIs; (iv) efectuar inversiones Permitidas para efectos de que el Fideicomiso pueda recibir flujos de efectivo provenientes de los Bienes Inmuebles; (v) realizar cualquier otro tipo de actividades que el Administrador y en su caso el Comité Técnico consideren necesarias, recomendables, convenientes o convenientes a lo anterior; y (vi) realizar cualquier acto legal o actividades consistentes con lo anterior. Para dichos propósitos, las facultades del Fiduciario para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso incluirán, sin limitación alguna las siguientes:

a. Recibir y mantener la titularidad de la Aportación Inicial y los demás bienes y derechos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, con el fin de realizar la Emisión de CBFIs y su Colocación entre el público inversionista, ya sea de manera pública o privada, por lo que deberá efectuar todas y cada una de las gestiones necesarias ante la CNBV, la BMV, el Indeval o cualquier otra entidad gubernamental, órgano autorregulado, bolsa de valores o sistema de cotización, ya sea nacional o extranjero, para obtener y llevar a cabo el registro y la actualización de los CBFIs en el RNV o cualquier otro que sea necesario o conveniente; su posterior Emisión, oferta pública o privada y Colocación a través de la BMV y/o cualquier otra bolsa de valores o sistema de cotización, ya sea nacional o extranjera;

b. Realizar la oferta pública de CBFIs que haya sido autorizada por la CNBV, realizar la oferta privada de CBFIs, emitir los CBFIs y realizar pagos conforme al presente Fideicomiso, el Título respectivo, o cualesquier otros contratos o instrumentos de los que sea parte, de conformidad con lo establecido en este Fideicomiso;

c. Emitir CBFIs para ser entregados a los Fideicomitantes Adherentes que suscriban un Convenio de Adhesión a cambio de la aportación de Bienes Inmuebles Aportados y, en su caso, de Bienes Inmuebles Aportados Adicionales;

d. En atención a lo señalado en los incisos a., b. y c. anteriores y en términos de la LMF y demás disposiciones aplicables, realizar los actos y suscribir los documentos que sean necesarios o convenientes, a fin de que se lleven a cabo los trámites y procedimientos necesarios o convenientes para el registro, estudio y actualización de los CBFIs en la BMV y el depósito del Título en Indeval, así como los correlativos a cualesquiera otros mercados de valores ya sean nacionales o extranjeros. Asimismo llevar un registro de Tenedores, mismo que deberá actualizarse previamente a la celebración de las Asambleas de Tenedores, conforme lo previsto por el artículo 290 de la LMF;

e. Llevar a cabo cada Emisión de los CBFIs y su Colocación de acuerdo a las instrucciones de la Asamblea de Tenedores y/o el Comité Técnico, respectivamente, en los términos y con las características que se establezcan por la Asamblea de Tenedores y/o el Comité Técnico, según corresponda, de conformidad con las Secciones 8.1 (ix) y (xii) y 9.1.24 (xxii) del presente Fideicomiso;

f. Celebrar, previa instrucción del Comité Técnico, los Documentos de Emisión así como todos los actos, convenios y contratos necesarios o convenientes para cada Emisión y Colocación de los CBFIs;

g. Celebrar cualesquiera contratos y convenios preparatorios para llevar a cabo los actos contemplados en el presente Contrato, incluyendo, sin limitación, contratos de promesa de aportación, contratos de fideicomiso, entre otros.

h. Celebrar, previa instrucción del Comité Técnico, los Convenios de Adhesión, adquirir la propiedad de los Bienes Inmuebles Aportados, los Bienes Inmuebles Aportados Adicionales, de los Bienes Inmuebles Adquiridos y cualesquiera otros Bienes Inmuebles, Derechos de Arrendamiento y Derechos de Operación con los Recursos Derivados de la Emisión o con cualesquiera otro recursos.

En relación con la celebración de los Convenios de Adhesión, el Fiduciario solotará a los Fideicomitantes Adherentes la información que sea necesaria para cumplir con sus políticas de identificación de cliente;

i. Celebrar, previa instrucción del Comité Técnico los Contratos de Colocación con los Intermediarios Colocadores en relación con los CBFIs a ser emitidos por el Fideicomiso de tiempo en tiempo o en relación con cualquier otro Valor que sea emitido por el Fiduciario conforme a lo establecido en el presente Fideicomiso y cumplir con las obligaciones al armarse de dichos Contratos de Colocación, incluyendo el pago de indemnizaciones conforme a los mismos, con carga al Patrimonio del Fideicomiso;

j. Celebrar, no en nombre propio sino exclusivamente en carácter de Fiduciario del Fideicomiso, previa instrucción del Comité Técnico, convenios de asunción de obligaciones;

k. Recibir y aplicar, de conformidad con lo establecido en el presente Fideicomiso, los Recursos Derivados de la Emisión;

l. Alvar y mantener con la institución financiera que determine el Administrador, previa instrucción por escrito dirigida al Fiduciario, las Cuentas de conformidad con lo establecido en el presente Fideicomiso. Asimismo, realizar los traslados y registros necesarios para el manejo de los recursos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso;

- m. Invertir las cantidades disponibles en las Cuentas en Inversiones Permitidas, según sea el caso, y celebrar los contratos correspondientes con resoluciones financieras para dichos fines;
- n. Adquirir, mantener, transmitir y ser propietario, directa o indirectamente, de Inversiones en Bienes Inmuebles y otros bienes y derechos del Fideicomiso, y celebrar y suscribir la documentación necesaria para dicho fin conforme los términos previstos en el presente Fideicomiso;
- o. Constituir, mantener y aplicar los recursos de las Cuentas conforme al presente Fideicomiso;
- p. Efectuar la entrega de Distribuciones y/o las Distribuciones de Efectivo de conformidad con el presente Fideicomiso;
- q. Recibir y administrar los Ingresos por Arrendamiento, Ingresos por Servicios y Derechos de Operación y cualquier otra cantidad en relación con las Inversiones Permitidas y cualquier otro bien o derecho que sea parte del Patrimonio del Fideicomiso;
- r. Llevar a cabo todas las acciones que sean necesarias o convenientes a fin de conservar y en su caso oponer a terceros la titularidad sobre el Patrimonio del Fideicomiso, realizando todos los actos necesarios para su defensa de conformidad con los términos del presente Fideicomiso y la Legislación Aplicable;
- s. Celebrar, ya sea directamente o por conducto del Administrador, los Contratos de Arrendamiento y los Contratos de Operación, así como sus respectivos convenios modificatorios;
- t. Celebrar el Contrato de Administración y el Contrato de Asesoría en Planeación y el Contrato de Servicios de Representación, así como, en su caso, sus respectivos convenios modificatorios de acuerdo con las instrucciones del Comité Técnico;
- u. Realizar la administración, ejecución y cobranza derivada de los Contratos de Arrendamiento que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, por conducto de la Empresa de Servicios de Representación;
- v. Realizar la administración, ejecución y cobranza de los Ingresos por Servicios y Derechos de Operación, por conducto del Administrador;
- w. Celebrar, previa instalación del Administrador y/o del Comité Técnico, según sea el caso, los contratos que sean necesarios o convenientes para cumplir con los fines del Fideicomiso, y celebrar cualquier tipo de instrumento o acuerdos relacionados, incluyendo la celebración de acuerdos de indemnización y cualquier modificación, prórroga o renovación;
- x. Celebrar y cumplir con sus obligaciones bajo cualquier contrato celebrado conforme al presente Fideicomiso;
- y. Conforme a las instrucciones del Comité Técnico, contratar y remover al Auditor Externo, al Asesor Contable y al Asesor Fiscal, en los términos previstos en el presente Fideicomiso;
- z. Previa instrucción del Administrador y/o del Comité Técnico, según sea el caso, contratar y remover a consultores, depositarios, abogados, contadores, expertos y otros agentes para los propósitos y fines del presente Fideicomiso;
- aa. Pagar con los activos que conforman el Patrimonio del Fideicomiso, en la medida que éste resulte suficiente, previa autorización por escrito del Comité Técnico, todas las obligaciones de las que es responsable de conformidad con la Legislación Aplicable y las disposiciones del presente Fideicomiso y los Documentos de Emisión y cualquier otro convenio o documento, incluyendo sin limitación alguna, Distribuciones de Efectivo, el pago de los Gastos de Emisión y de los Gastos de Mantenimiento de la Emisión;
- bb. Preparar y proveer toda la información relacionada con el Fideicomiso que deba ser entregada de conformidad con este Fideicomiso, la LMV, la Circular Única de Emisoras, el Reglamento Interior de la BMV y la Legislación Aplicable, así como toda la información que sea requerida de conformidad con otras disposiciones de este Fideicomiso y otros contratos en los que el Fideicomiso sea parte, en coordinación y con la información y documentación entregada por el Administrador, el Asesor Fiscal, el Asesor Contable y el Auditor Externo;
- cc. Preparar y presentar, en coordinación de conformidad con la información que le sea proporcionada por el Administrador, el Asesor Contable y el Asesor Fiscal, todas las declaraciones fiscales del Fideicomiso de conformidad con la Legislación Aplicable, así como llevar a cabo todos los actos jurídicos y materiales, tales como retenciones, expedición de constancias y registros, necesarios para cumplir con todas las obligaciones a su cargo derivadas de las disposiciones fiscales en vigor durante la vigencia del Fideicomiso;
- dd. En caso de ser necesario, someter a la autoridad fiscal cualquier clase de consulta fiscal y/o confirmaciones de criterio, en los términos de los artículos 34 y 36 del CFF, necesarios para llevar cabo los fines del Fideicomiso; a través del Asesor Contable y/o el Asesor Fiscal;
- ee. Preparar y presentar cualesquier otros reportes requeridos por, o solicitudes de autorización de parte de cualquier autoridad gubernamental;

- ff.** Llevar a cabo todos los actos y celebrar o suscribir los contratos y documentos necesarios o convenientes para retirar y depositar cualquier cantidad en las Cuentas;
- gg.** Otorgar poderes generales y especiales según sean requeridos mediante instrucciones del Comité Técnico para el desarrollo de los fines del Fideicomiso de conformidad con este Fideicomiso y cualquier otro contrato celebrado por el Fiduuciario en ejecución de este Fideicomiso; en el entendido que (i) el Fiduuciario no otorgará poderes para abrir y cancelar cuentas bancarias; (ii) el Fiduuciario no otorgará poderes para actos de dominio, ya que dicha facultad siempre será ejercida directamente por el Fiduuciario a través de sus delegados fiduciarios conforme a las instrucciones del Comité Técnico, mismas que siempre deberán ser ratificadas por la o las personas designadas para tal efecto por el propio Comité Técnico; (iii) el Fiduuciario no otorgará poderes para suscribir títulos de crédito; y (iv) cualquier y todos los apoderados nombrados por el Fiduuciario deberán cumplir con las obligaciones de los poderes y de los contratos, establecidas de conformidad con la Cláusula Trigésima Primera del presente Fideicomiso, en relación con sus actos realizados (incluyendo cualquier requerimiento de informar al Fiduuciario de actos realizados por los apoderados);
- hh.** Realizar previa instrucción del Comité Técnico o en su caso por acuerdo de la Asamblea de Tenedores, con la asesoría del Asesor Contable y/o el Asesor Fiscal, todos los trámites necesarios, los actos necesarios y/o convenientes a efecto de que el Fideicomiso no sea considerado como passive foreign investment company (PFIC) para efectos de impuestos federales de los Estados Unidos de América y de conformidad con la ley fiscal de los Estados Unidos de América; así como cualesquiera otros necesarios y/o convenientes de conformidad con la ley fiscal aplicable de los Estados Unidos de América;
- ii.** Celebrar y suscribir todo tipo de contratos, acuerdos, instrumentos o documentos de acuerdo con las instrucciones del Comité Técnico, incluidos títulos de crédito y realizar todos los actos necesarios o convenientes con el fin de cumplir con los fines del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en este Fideicomiso y en los contratos celebrados por el Fiduuciario, el Contrato de Colocación, los contratos que se requieren para abrir cuentas bancarias, los contratos que se requieran para el uso de nombres comerciales y de propiedad intelectual y contratos o documentos relacionados con la realización, adquisición y disposición de Inversiones en Bienes Inmuebles, y cualquier modificación a dichos contratos o documentos, y hacer que se cumplan los derechos y acciones disponibles para el Fideicomiso;
- jj.** Solicitar y celebrar no en nombre propio, sino exclusivamente como Fiduuciario del Fideicomiso, todo tipo de contratos de crédito y préstamo y contratar toda clase de financiamiento, ya sea con instituciones financieras nacionales o extranjeras de acuerdo con las instrucciones del Comité Técnico, con el fin de adquirir y/o construir Bienes Inmuebles y en su caso adquirir Derechos de Arrendamiento y Derechos de Operación, otorgando al efecto las garantías reales con el Patrimonio del Fideicomiso;
- kk.** Realizar la emisión y colocación de valores diferentes a los CBFIs, incluyendo títulos de deuda de acuerdo con las instrucciones del Comité Técnico, mediante oferta pública y/o privada y realizar todos los actos necesarios y/o convenientes ante cualquier autoridad competente, bolsa de valores, entidad, dependencia o persona a efecto de lograr la emisión y colocación de dichos valores ya sea en México o en el extranjero, previo cumplimiento de las disposiciones legales aplicables;
- ll.** En caso del ejercicio del Derecho de Reversión por parte de algún Fideicomitente Adherente, recibir el Precio de Reversión, conforme a los términos y condiciones que determine el Comité Técnico;
- mmm.** Efectuar la compra de CBFIs de conformidad con las instrucciones que reciba de la Asamblea de Tenedores, exclusivamente para su posterior cancelación;
- nn.** En el supuesto que el Fideicomiso se extinga, en su caso, llevar a cabo el proceso de liquidación que se establece en el presente Fideicomiso y la celebración del respectivo convenio de extinción total del Fideicomiso;
- oo.** Proporcionar acceso al Representante Común, en un margen no mayor a 10 (diez) Días Hábilés posteriores a que el Representante Común, o a quien él mismo designe, contados a partir de la solicitud por escrito, a toda la información que tenga disponible derivada o relacionada con el presente Fideicomiso;
- pp.** Proporcionar, sujeto a las políticas internas del Fiduuciario, acceso al Administrador, al Asesor, a la Empresa de Servicios de Representación, o a quien ellos mismos designen, a toda la información que tenga disponible derivada o relacionada con el presente Fideicomiso;
- qq.** En general, cumplir oportuna y diligentemente con todas las obligaciones a su cargo, de conformidad con este Fideicomiso y con las demás disposiciones legales aplicables;
- rr.** Realizar con la asesoría del Asesor Contable y/o el Asesor Fiscal, previa instrucción del Comité Técnico o en su caso por acuerdo de la Asamblea de Tenedores, todos los trámites y actos necesarios y/o convenientes a efecto de que el Fideicomiso sea tratado como una partnership o disregarded entity para efectos de impuestos federales de los Estados Unidos de América con anterioridad a la Emisión de CBFIs, y para elegir

antes o al momento de la Emisión de CBFIs para ser tratados como una *association taxable as Corporation* para efectos de impuestos federales de los Estados Unidos de América;

ss. Entregar con la asesoría del Asesor Contable y/o el Asesor Fiscal a cada tenedor de CBFIs, una vez solicitada por dicho tenedor, cualquier información que conforme a Regla 144(d)(4) bajo el U.S. Securities Act of 1933, vigente (el "Securities Act"), sea requerido entregar, en tanto que cualquiera de los CBFIs sean considerados como *restricted securities* (valores restringidos) de conformidad con la Regla 144(a)(3) del Securities Act, a menos de que el Fideicomiso esté sujeto a, y cumpla con, las Secciones 13 o 15(a) del U.S. Securities Exchange Act of 1934, vigente (el "Exchange Act"), o se encuentre exento de presentar dichos reportes de conformidad con, y cumpla con, la Regla 12g3-2(b) bajo el Exchange Act. El Fideicomiso consultará y se apoyará en el Asesor Contable y/o el Asesor Fiscal a efecto de dar cumplimiento a la obligación antes señalada;

tt. Mantener en caja la Aportación Inicial sin que devengue intereses y, a la extinción del Fideicomiso devolverla al Fideicomisario en Tercer Lugar;

uu. Entregar a los Fideicomitentes Adherentes que sean parte del Fideicomiso de Control, o a quién estos le instruyan, los CBFIs que correspondan a dichos Fideicomitentes Adherentes por la aportación de los Bienes Inmuebles Aportados y, en su caso, los Bienes Inmuebles Aportados Adicionales, al Patrimonio del Fideicomiso;

vv. Constituir cualesquier sociedades que sean necesarias para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso y para el desarrollo, operación y mantenimiento de las Propiedades y del Patrimonio del Fideicomiso;

www. Previa instrucción del Comité Técnico, llevar a cabo todos los actos necesarios a efecto de realizar los ajustes en el número definitivo de CBFIs que corresponden a los componentes y/o inmuebles del Portafolio en Desarrollo; y

xx. Llevar a cabo todos los actos que sean necesarios a efecto de constituir regímenes de propiedad en condominio sobre los Bienes Inmuebles."

II. Monto de la Emisión

\$1,050,000,000.00 M.N. (Mil cincuenta millones de pesos 00/100 Moneda Nacional).

III. Denominación y Valor Nominal de los Certificados Bursátiles

\$100.00 M.N. (Cien pesos 00/100 Moneda Nacional), por Certificado Bursátil.

IV. Precio de colocación de los Certificados Bursátiles

\$100.00 M.N. (Cien pesos 00/100 Moneda Nacional), por Certificado Bursátil.

V. Número de Certificados Bursátiles

10,500,000 (Diez millones quinientos mil) de Certificados Bursátiles.

VI. Lugar y Fecha de Emisión de los Certificados Bursátiles

Ciudad de México, a 8 de junio de 2026 (la "Fecha de Emisión").

VII. Plazo de los Certificados Bursátiles

1,820 (mil ochocientos veinte) días, equivalente a aproximadamente 5 (cinco) años.

VIII. Fecha de Vencimiento

2 de junio de 2031 o, si es un día inhábil, el Día Hábil inmediato anterior (la "Fecha de Vencimiento").

IX. Aumento en el Número de Certificados Bursátiles

El Emisor tendrá el derecho de emitir y ofrecer públicamente Certificados Bursátiles Adicionales a los Certificados Bursátiles Originales. Los Certificados Bursátiles Adicionales (i) se considerarán que forman parte de la presente Emisión (por lo cual, entre otras cosas, tendrán la misma clave de pizarra asignada por la BMV), y (ii) salvo por la fecha de emisión, el precio por Certificado Bursátil y, en su caso, el primer periodo de pago de intereses, tendrán los mismos términos y condiciones que los Certificados Bursátiles Originales (incluyendo, sin limitación, la fecha de Vencimiento, tasa de interés, valor nominal de cada Certificado Bursátil, obligaciones de dar, hacer y no hacer y, en su caso, las Causas de Vencimiento Anticipado).

Los Certificados Bursátiles adicionales devengarán intereses a partir de su fecha de emisión a la tasa de interés aplicable a los Certificados Bursátiles en el Periodo de Intereses que corresponda, excepto en el supuesto en que la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles adicionales no coincida con la fecha de inicio de un Periodo de Intereses prevista en el presente Título, en cuyo caso se procederá conforme a lo establecido en el inciso d) siguiente.

En virtud de la adquisición de Certificados Bursátiles, los Tenedores han consentido que el Emisor emita Certificados Bursátiles adicionales, por lo que la emisión y oferta pública de los Certificados Bursátiles adicionales no requerirá la autorización de los Tenedores de los Certificados Bursátiles. La emisión de Certificados Bursátiles adicionales se sujetará a lo siguiente:

(a) El Emisor podrá emitir y ofrecer públicamente Certificados Bursátiles adicionales, siempre y cuando (i) las calificaciones de los Certificados Bursátiles adicionales sean las mismas o superiores que las calificaciones otorgadas a los Certificados Bursátiles y que éstas últimas calificaciones no disminuyan, ya sea como consecuencia del aumento en el número de Certificados Bursátiles en circulación o por cualquier otra causa, y (ii) el Emisor se encuentre al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones (incluyendo las obligaciones de dar, hacer y de no hacer) establecidas en el Suplemento y en el presente Título, o no exista o pueda existir (como resultado de la emisión de Certificados Bursátiles adicionales) una Causa de Vencimiento Anticipado.

(b) El monto máximo de Certificados Bursátiles adicionales que el Emisor podrá emitir y ofrecer públicamente sumado al saldo insóluto de principal de los Certificados Bursátiles del Programa en circulación al amparo del Programa (incluyendo la emisión de Certificados Bursátiles), no podrá exceder el Monto Total Autorizado del Programa.

(c) A más tardar en la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles adicionales, el Emisor deberá canjear el presente Título que represente los Certificados Bursátiles (depositado en Indeval) por un nuevo Título que ampare los Certificados Bursátiles más los Certificados Bursátiles adicionales y depositar dicho Título en Indeval. El Emisor deberá dar el aviso de canje respectivo al Indeval, por escrito y con por lo menos 5 (cinco) Días Hábilés de anticipación a la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles adicionales que corresponda. En el nuevo Título se harán constar únicamente las modificaciones que sean necesarias para reflejar la emisión de los Certificados Bursátiles adicionales, es decir, (i) el monto total de la Emisión (representado por la suma del monto de los Certificados Bursátiles más el monto de los Certificados Bursátiles adicionales); (ii) el número total de Certificados Bursátiles amparados por el Título (que será igual al número de Certificados Bursátiles más el número de Certificados Bursátiles adicionales); (iii) la fecha de emisión (que será la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles adicionales, expresándose adicionalmente la Fecha de Emisión de los

Certificados Bursátiles); y (iv) el plazo de vigencia de la Emisión, cuyo plazo será igual al plazo que exista entre la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles adicionales y la Fecha de Vencimiento de los Certificados Bursátiles, en virtud de que la fecha de vencimiento de dicho Título será la misma Fecha de Vencimiento que la de los Certificados Bursátiles.

(d) La fecha de emisión de los Certificados Bursátiles adicionales podrá o no coincidir con la fecha en que inicie cualquiera de los Periodos de Intereses conforme al presente Título que documenta la Emisión, en el entendido que: (i) para el cómputo de intereses, tanto los Certificados Bursátiles como los Certificados Bursátiles adicionales, considerarán todos los días que correspondían al Periodo de Intereses de que se trate conforme al calendario de pago de intereses previsto en el presente Título, (ii) los Certificados Bursátiles adicionales tendrán el derecho de recibir el pago completo que corresponde al Periodo de Intereses en curso en su fecha de emisión y (iii) el precio de los Certificados Bursátiles adicionales podrá reflejar los intereses devengados desde la fecha en que dio inicio el periodo de Intereses vigente.

(e) Ni la emisión de los Certificados Bursátiles adicionales, ni el aumento en el monto en circulación de los Certificados Bursátiles derivado de la misma, constituirán novación.

(f) El Emisor podrá realizar diversas emisiones de Certificados Bursátiles Adicionales bajo la presente Emisión.

(g) Los Certificados Bursátiles adicionales podrán colocarse a un precio distinto a su valor nominal, dependiendo de las condiciones de mercado.

X. Tasa de Interés Ordinario

Tasa de Interés Bruto Anual

A partir de la Fecha de Emisión, y en tanto no sean amortizados en su totalidad, los Certificados Bursátiles devengarán un interés bruto anual fijo sobre su valor nominal a una tasa de interés bruto anual de 9.74% (nueve punto setenta y cuatro por ciento) (la "Tasa de Interés Bruto Anual"), la cual se mantendrá fija durante toda la vigencia de la Emisión. La Tasa de Interés Bruto Anual tomó como referencia la Tasa del M Bono 2031 9.54% (ocho punto cincuenta y cuatro por ciento) más 1.20% (uno punto veinte por ciento).

La Tasa de Interés Bruto Anual se incrementará en 20 puntos base a partir del periodo de intereses número 8 con Fecha de Pago de Intereses el 3 de junio de 2030 (la "Fecha de Ajuste de Tasa") para quedar en 9.94% (nueve punto noventa y cuatro por ciento) (la "Tasa de Interés Bruto Anual Ajustada"), salvo que (i) el Emisor cumpla con el Objetivo de Desempeño de Sostenibilidad e Indicador Clave de Desempeño, y (ii) el Verificador Externo hubiere confirmado que el Emisor cumplió el Objetivo de Desempeño de Sostenibilidad e Indicador Clave de Desempeño de conformidad con sus procedimientos habituales. Para estos efectos, el Emisor entregará al Representante Común una notificación (la "Notificación de Cumplimiento") firmada por un funcionario autorizado al menos con 30 días naturales de anticipación a la Fecha de Ajuste de Tasa (la fecha en que el Emisor entregue la Notificación de Cumplimiento, la "Fecha de Notificación") confirmando si las condiciones establecidas en los incisos (i) y (ii) anteriores se cumplieron o no y cuál será la tasa de interés aplicable al amparo de los Certificados Bursátiles a partir de la Fecha de Ajuste de Tasa. Si (i) el Emisor no entrega al Representante Común la Notificación de Cumplimiento con la anticipación señalada o, (ii) en la Fecha de Notificación, el Emisor hubiere notificado al Representante

Común que el Objetivo de Desempeño de Sostenibilidad e Indicador Clave de Desempeño no se cumplió o (II) en la Fecha de Notificación, el Verificador Externo no hubiere confirmado el cumplimiento del Emisor del Objetivo de Desempeño de Sostenibilidad e Indicador Clave de Desempeño de conformidad con sus procedimientos habituales, la tasa de interés aplicable a los Certificados desde la Fecha de Ajuste de Tasa y hasta la Fecha de Vencimiento será la tasa de Interés Bruto Ajustada. En caso de que los Certificados Bursátiles devenguen intereses a la Tasa de Interés Bruto Anual Ajustada conforme a lo anterior, no será necesario sustituir el Título que documenta la Emisión a que se refiere el Suplemento, en virtud de que el mismo ya prevé la aplicación de dicha tasa.

Forma de Cálculo de Intereses

(a) Los intereses ordinarios que devengarán los Certificados Bursátiles se computarán a partir de la Fecha de Emisión o de la fecha de inicio de cada Periodo de Intereses, según corresponda y los cálculos para determinar los montos de los Intereses a pagar, deberán comprender el número de días naturales efectivamente transcurridos desde la fecha de inicio de cada Periodo de Intereses y hasta la Fecha de Pago de Intereses correspondiente a dicho periodo. Los cálculos se efectuarán cerrándose a centésimas.

(b) Los intereses que devenguen los Certificados Bursátiles se liquidarán en las Fechas de Pago de Intereses señaladas en el calendario de pagos que se incluye en la sección "Periodicidad de Pago de Intereses" contenida en el Suplemento y en el presente Título.

(c) Para determinar el monto de intereses pagadero en cada Periodo de Intereses que tenga lugar mientras los Certificados Bursátiles no sean amortizados totalmente, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula

$$I = VN. \times (TB/36,000) \times NDE$$

En donde:

- I = Interés bruto de la Emisión.
- VN. = Valor nominal o Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles en circulación.
- TB = Tasa de Interés Bruto Anual.
- NDE = Número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Pago de Intereses correspondiente.

(d) La Tasa de Interés Bruto Anual aplicable para el siguiente Periodo de Intereses así como el importe de los intereses devengados y, en su caso, el importe de principal a pagar por la Emisora en la fecha de Vencimiento y el Valor Nominal Ajustado de cada Certificado Bursátil en circulación, serán dados a conocer por el Representante Común 2 (dos) Días Hábiles antes de la Fecha de Pago de Intereses que corresponda, por escrito de manera electrónica a la Emisora, de acuerdo con lo establecido en el presente Título a la BMV, a través del EMISNET, a la CNBV a través del STIV-2 y a Indeval por escrito, o por los medios masivos de comunicación que estas entidades determinen, o a través de cualquier otro medio electrónico de cómputo o telecomunicación, incluso internet, autorizado al efecto por dichas entidades.

(e) Los Certificados Bursátiles dejarán de devengar Intereses a partir de la fecha señalada para su pago, siempre que el Emisor hubiere constituido el depósito del importe de la amortización y, en su caso, de la prima y de los intereses correspondientes,

en las oficinas de Indeval, a más tardar a las 11:00 horas (horario de la Ciudad de México) de la fecha de pago correspondiente.

(f) En caso que en alguna Fecha de Pago de Intereses y/o la Fecha de Vencimiento no sean cubiertos en su totalidad los intereses y/o el principal, según corresponda, Indeval no estará obligado a entregar el presente Título o la constancia correspondiente a dicho pago, hasta que sea íntegramente cubierto, sin incurrir en responsabilidad a este respecto.

En los términos del artículo 282 de la LMV, el Emisor determina que el Título que ampare los Certificados Bursátiles no llevará cupones adheridos, haciendo las veces de éstos, para todos los efectos legales, las constancias que para tales efectos expida Indeval, en el entendido que Indeval no estará obligado a proporcionar dichas constancias hasta en tanto el pago correspondiente no sea íntegramente cubierto.

El Emisor no está obligado a pagar cantidades adicionales respecto de impuestos de retención o de cualquier impuesto equivalente, aplicables en relación con los pagos que realice respecto de los Certificados Bursátiles.

XI. Tasa de Interés Moratorio

En caso de incumplimiento en el pago total, puntual y oportuno de principal de los Certificados Bursátiles o de cualquier pago de intereses ordinarios, se devengarán intereses moratorios (en sustitución de los ordinarios) sobre el saldo principal insoluto de los Certificados Bursátiles en circulación a la Tasa de Interés Bruto Anual o la Tasa de Interés Bruto Anual Ajustada según corresponda de los Certificados Bursátiles, más 2 (dos) puntos porcentuales.

Los intereses moratorios serán pagaderos a la vista y se causarán a partir del Día Hábil inmediato siguiente a la fecha en que ocurra dicho incumplimiento y hasta en tanto la cantidad adeudada de principal insoluto vencida haya quedado íntegramente cubierta, y se calcularán sobre la base de un año de 360 (trescientos sesenta) días y por los días naturales efectivamente transcurridos en mora, en el entendido de que todas las cantidades que se reciban se aplicarán, en primer término, al pago de intereses moratorios, posteriormente, al pago de intereses ordinarios vencidos y cualquier prima aplicable, y finalmente, al saldo insoluto de principal. Lo anterior, en el entendido que las constancias que emita Indeval no ampararán el pago de intereses moratorios. La suma que se adeude por concepto de intereses moratorios deberá ser cubierta en el domicilio del Representante Común, ubicado en Torre Esmeralda 1, Penténco Blvd. Manuel Avila Camacho No. 40, piso 22 Col. Lomas - Virreyes, Lomas de Chapultepec III Sección Alcaldía Miguel Hidalgo, C.P. 11000, Ciudad de México, o en la dirección que el Representante Común notifique en el caso de que cambie el domicilio de sus oficinas, a más tardar a las 11:00 horas (hora de la Ciudad de México) del día en que se efectúe el pago.

XII. Periodicidad de Pago de Intereses

Los intereses ordinarios que devenguen los Certificados Bursátiles durante cada Periodo de Intereses se liquidarán en la Fecha de Pago de Intereses respectiva conforme al siguiente calendario. En caso de que la Fecha de Pago de Intereses no sea un Día Hábil, el pago se efectuará el Día Hábil inmediato siguiente, salvo que se trate de la Fecha de Vencimiento de los Certificados Bursátiles, en cuyo caso el pago se realizará el Día Hábil inmediato anterior, calculándose los intereses respectivos, en todo caso, por el número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la fecha de pago de

intereses correspondiente, sin duplicidad, y, en consecuencia, el siguiente Período de Intereses se disminuirá en el número de días en el que se haya aumentado el Período de Intereses de que se trate, en el entendido que, tratándose del último pago de intereses, el cálculo deberá comprender el número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Vencimiento.

Período de Intereses	Fecha de Pago de Intereses
1	7 de diciembre de 2025
2	7 de junio de 2027
3	6 de diciembre de 2027
4	5 de junio de 2028
5	4 de diciembre de 2028
6	4 de junio de 2029
7	3 de diciembre de 2029
8	3 de junio de 2030
9	2 de diciembre de 2030
10	2 de junio de 2031

El primer pago de intereses se efectuará precisamente el día 7 de diciembre de 2025.

XIII. Amortización de Principal

Los Certificados Bursátiles serán amortizados por el Emisor a su valor nominal en un solo pago en la Fecha de Vencimiento, contra entrega del presunto Título o de las constancias que, para tales efectos, expida Indeval.

XIV. Amortización Anticipada

El Emisor tendrá el derecho de amortizar de manera anticipada la totalidad o una parte de los Certificados Bursátiles en cualquier fecha antes de la Fecha de Vencimiento ("Fecha de Amortización Anticipada"), a un precio igual al Precio de Amortización Anticipada más los intereses devengados y no pagados sobre el principal de los Certificados Bursátiles a la Fecha de Amortización Anticipada respectiva.

(a) Amortización con "make-whole". Si la amortización anticipada se realiza antes del 1 de enero de 2030, la misma se efectuará a un precio igual al Precio de Amortización Anticipada (según dicho término se define más adelante) más los intereses ordinarios devengados y no pagados sobre el principal de los Certificados Bursátiles a la fecha de amortización anticipada. El Precio de Amortización Anticipada en ningún caso será menor al 100% del monto principal insoluto de los Certificados Bursátiles a la fecha de amortización anticipada.

En caso de que el Emisor ejerza su derecho de amortizar anticipadamente los Certificados Bursátiles antes de la fecha mencionada, el Emisor pagará a los Tenedores una cantidad igual al monto que resulte mayor entre (1) el 100% de la suma principal insoluto de los Certificados Bursátiles y (2) la suma del valor presente de cada uno de los pagos pendientes de principal e intereses al amparo de los Certificados Bursátiles de conformidad con el calendario de pagos que aparece en la sección "Periodicidad de Pago de Intereses" del Título, (excluyendo los intereses devengados y no pagados sobre el principal de los Certificados Bursátiles a la fecha de amortización anticipada), calculados (A) si la fecha de amortización anticipada ocurre antes de la Fecha de Ajuste de Tasa,

(i) con base en la Tasa de Interés Bruto Anual hasta el periodo de intereses que inicia en la Fecha de Ajuste de Tasa, (ii), con base en la Tasa de Interés Bruto Anual Ajustada a partir del Periodo de Intereses que inicia en la Fecha de Ajuste de Tasa hasta la Fecha de Vencimiento, a menos que el Emisor hubiere cumplido el Objetivo de Desempeño de Sostenibilidad e Indicador Clave de Desempeño antes de la fecha de amortización anticipada y el Emisor hubiere entregado al Representante Común la Notificación de Cumplimiento junto con la confirmación del Verificador Externo al menos 30 días naturales antes de la fecha de amortización anticipada, en cuyo caso se calculará con base en la Tasa de Interés Bruto Anual o (B) si la fecha de amortización anticipada ocurre después de la Fecha de Ajuste de Tasa pero antes de la Fecha de Vencimiento, (i) con base en la Tasa de Interés Bruto Anual Ajustada hasta la Fecha de Vencimiento, a menos que el Emisor hubiere cumplido el Objetivo de Desempeño de Sostenibilidad e Indicador Clave de Desempeño antes de la Fecha de Ajuste de Tasa y el Emisor hubiere entregado al Representante Común la Notificación de Cumplimiento junto con la confirmación del Verificador Externo en o antes de la Fecha de Notificación, en cuyo caso se calculará con base en la Tasa de Interés Bruto Anual. Dichos pagos pendientes de principal e intereses serán descontados a la Tasa Mónica más 20 puntos base, (1) en el caso del principal, con base en el número de días comprendidos entre la fecha de vencimiento y la fecha de amortización anticipada (sobre una base de periodos de 182 días y un año de 360 días), y (2) en el caso de intereses, con base en el número de días comprendidos entre cada Fecha de Pago de Intereses posterior a la fecha de amortización anticipada, respectivamente (sobre una base de periodos de 182 días y un año de 360 días) (dicha cantidad, el "Precio de Amortización Anticipada") más los intereses devengados y no pagados sobre el principal de los Certificados Bursátiles a la fecha de amortización anticipada.

(b) Amortización a Valor Nominal o Valor Nominal Ajustado. Si la amortización anticipada se realiza a partir del 1 de enero de 2030, la misma se efectuará a Valor Nominal o Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles más los intereses ordinarios devengados y no pagados sobre el principal de los Certificados Bursátiles a la fecha de amortización anticipada.

(c) Disposiciones generales Aplicables a la Amortización Anticipada. En caso de que el Emisor decidiera amortizar anticipadamente los Certificados Bursátiles conforme a lo anterior, el Emisor, a través del Representante Común, notificará su decisión de ejercer dicho derecho por escrito a la CNBV, la BMV, el Indeval, o por los medios que éstas determinen, y a los Tenedores, a través del SEDI, con por lo menos 7 (siete) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que pretenda amortizar anticipadamente los Certificados Bursátiles. Por otro lado, en caso de que el Emisor decida ya no llevar a cabo la amortización anticipada, lo deberá notificar a través del Representante Común, con al menos 2 (dos) días hábiles de anticipación a la fecha que se había establecido previamente a la CNBV, la BMV, el Indeval, por los medios que éstas determinen y a los Tenedores, a través del SEDI.

El Representante Común realizará el cálculo de cualesquiera montos a ser pagaderos, haciéndolo del conocimiento de la CNBV, BMV e Indeval, por escrito o por los medios que éstas determinen, y a los Tenedores a través del SEDI, con por lo menos 2 (dos) Días Hábiles de anticipación a la fecha de amortización anticipada, junto con la información utilizada para calcularlos.

En la fecha de amortización anticipada, los Certificados Bursátiles que sean liquidados dejarán de devengar intereses, a menos que el Emisor no deposite en Indeval, a más tardar a la 11:00 a.m. (hora de la Ciudad de México), el Precio de Amortización Anticipada más los intereses devengados y no pagados respecto de los Certificados Bursátiles a la fecha de amortización anticipada. El Precio de Amortización Anticipada se

pagará mediante transferencia electrónica a través de Indeval en la fecha de amortización anticipada.

Para efectos de lo anterior:

"Tasa M Bono" significa, en relación a la fecha de amortización anticipada, la tasa anual equivalente al rendimiento semestral (considerando periodos de 182 días y un año de 360 días) al vencimiento o vencimiento interpolado (con base en el número de días) de la "Emisión del M Bono Comparable", asumiendo un precio para la "Emisión del M Bono Comparable" (expresado como un porcentaje sobre el principal) igual al "Precio del M Bono Comparable".

"Emisión del M Bono Comparable" significa la emisión de Bonos de Desarrollo del Gobierno Federal con Tasa de Interés Fija seleccionada por un "Banco Independiente", que tenga un vencimiento real o interpolado comparable al periodo comprendido entre la fecha de amortización anticipada y la fecha de vencimiento de los Certificados Bursátiles, la cual será seleccionada con base en prácticas financieras reconocidas para la valoración de nuevas emisiones de deuda corporativa.

"Banco Independiente" significa cualquier Institución de Crédito mexicana que opere Bonos de Desarrollo del Gobierno Federal con Tasa de Interés Fija en el mercado primario mexicano y que sea seleccionada por el Emisor.

"Precio del M Bono Comparable" significa, en relación con la fecha de amortización anticipada, la "Cotización del Banco Independiente".

"Cotización del Banco Independiente" significa, en relación con la fecha de amortización anticipada, el promedio, calculado por el Emisor, de los precios de compra y venta de la Emisión del M Bono Comparable (expresado en cada caso como un porcentaje sobre su monto principal) cotizado por escrito por el Banco Independiente antes de las 2:30 p.m. hora de la Ciudad de México, el tercer día hábil anterior a la fecha de amortización anticipada.

En caso de amortizaciones parciales anticipadas:

El Emisor únicamente podrá realizar amortizaciones parciales en cualquier fecha antes de la Fecha de Vencimiento, mediante el ajuste del Valor Nominal Ajustado.

En caso que el Emisor realice una o varias amortizaciones parciales, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula para ajustar el valor nominal de los Certificados Bursátiles en circulación:

$$VNA = VNA_{t-1} - MAP$$

En donde:

- VNA = Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles en circulación.
- VNA_{t-1} = Valor nominal o, en su caso, Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles en circulación en el Periodo de Intereses Inmediato anterior.
- MAP = Monto de la amortización parcial.

Para determinar el valor nominal ajustado de cada Certificado Bursátil en circulación (el "Valor Nominal Ajustado"), el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

$$VNAT = VNA / NT$$

En donde:

- VNAT = Valor Nominal Ajustado de cada Certificado Bursátil en circulación.
VNA = Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles en circulación.
NT = Número de Certificados Bursátiles en circulación.

XV. Garantías

Los Certificados Bursátiles serán quirografarios y no contarán con garantía específica alguna.

XVI. Lugar y Forma de Pago de Principal e Intereses

El principal y los intereses ordinarios devengados respecto de los Certificados Bursátiles serán pagados por el Emisor en cada Fecha de Pago de Intereses, en la Fecha de Vencimiento y/o en la Fecha de Amortización Anticipada en el entendido que si alguna de dichas fechas fuere inhábil, los pagos respectivos se realizarán el Día Hábil inmediato siguiente, salvo que se trate de la Fecha de Vencimiento de los Certificados Bursátiles, en cuyo caso el pago se realizará el Día Hábil inmediato anterior, mediante transferencia electrónica de fondos a través de los sistemas de Indeval. El domicilio de Indeval se ubica en Av. Paseo de la Reforma No. 255, piso 3, Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México contra la entrega del presente Título o de las constancias o certificaciones que, para tales efectos, expida el Indeval.

Los Certificados Bursátiles dejarán de causar intereses a partir de la fecha señalada para su pago total, siempre que el Emisor hubiere constituido en Indeval el depósito del importe de la amortización y, en su caso, de los intereses correspondientes, a más tardar a las 11:00 horas (hora de la Ciudad de México) de la fecha de pago correspondiente.

En el caso de mora, la suma que se adeude por concepto de intereses moratorios deberá ser cubierta en el domicilio del Representante Común ubicado en Torre Esmeralda 1, Periférico Blvd. Manuel Ávila Camacho No. 40, piso 22 Col. Lomas - Virreyes, Lomas de Chapultepec III Sección Alcaldía Miguel Hidalgo, C.P. 11000, Ciudad de México a más tardar a las 11:00 horas (hora de la Ciudad de México) del día en que se efectúe el pago, contra la entrega del presente Título, o bien, contra la entrega de las constancias que, para tales efectos, expida el Indeval, en el entendido que cualquier pago que se reciba se aplicará, en primer término, a cubrir intereses vencidos y no pagados (moratorios y ordinarios, en ese orden) y, posteriormente, al principal. Lo anterior, en el entendido que las constancias que emita Indeval no ampararán el pago de intereses moratorios.

En caso de que los intereses correspondientes a algún periodo y/o el principal no sean cubiertos en su totalidad, el Indeval no estará obligado a entregar el presente Título o la constancia correspondiente a dicho pago, sino hasta que sean íntegramente cubiertos. En cualquier caso, Indeval no será responsable si entregare o no el Título o la constancia correspondiente a dicho pago, en caso de que no haya sido íntegramente cubierto.

XVII. Posibles Adquirentes

Personas físicas y morales cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente.

XVIII. Depositario

El presente Título representativo de los Certificados Bursátiles se mantendrá en depósito en Indeval.

XIX. Fundamento del Régimen Fiscal Aplicable

Los intereses que devenguen los Certificados Bursátiles se sujetarán, (i) para las personas físicas y morales residentes en México para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 54, 55, 135 y demás disposiciones aplicables de la LISR, de su Reglamento y de la Resolución Miscelánea Fiscal vigentes, y (ii) tratándose de personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 153, 166 y demás disposiciones aplicables de la LISR, de su Reglamento y de la Resolución Miscelánea Fiscal vigentes. Lo anterior, salvo que el régimen fiscal aplicable vigente sea modificado, lo cual podría suceder a lo largo de la vigencia del Programa o de alguna Emisión. Los posibles adquirentes de los Certificados Bursátiles deberán consultar con sus asesores las consecuencias fiscales resultantes de su inversión en los Certificados Bursátiles, incluyendo la aplicación de reglas específicas respecto a su situación particular.

XX. Obligaciones de dar, hacer y no hacer de la Emisora

La Emisora tendrá, durante la vigencia de la Emisión y hasta en tanto todas las cantidades derivadas de los Certificados Bursátiles hayan sido pagadas, las siguientes obligaciones:

- (a) Proporcionar a la CNBV, a la BMV y al público en general, la información a que se refiere el Artículo 33 de la Circular Única de Emisoras.
- (b) Realizar todos los actos para o tendientes a mantener la exigibilidad y validez del Título que ampara la presente Emisión y del Fideicomiso Fibra Danhos.
- (c) Realizar los pagos de principal e intereses de los Certificados Bursátiles conforme al Calendario de Pago de Intereses establecido en el Suplemento.
- (d) Cumplir en tiempo y forma con las obligaciones establecidas a su cargo en el Fideicomiso Fibra Danhos y en los demás documentos de la presente Emisión.
- (e) Realizar todos los actos necesarios para o tendientes a conservar los derechos prerrogativas, permisos, contratos, licencias, concesiones o autorizaciones de que sea titular y que sean relevantes para la replicación de sus actividades, conforme al Fideicomiso Fibra Danhos, a la Legislación Aplicable y en consideración de los requerimientos del negocio actual del Fideicomiso Fibra Danhos.
- (f) Proporcionar al Administrador, al Comité Técnico, así como al Representante Común, estados financieros del Fideicomiso que constan de un balance general, un estado de resultados y una balanza de comprobación de saldos, así como estados de cuenta mensuales dentro de los 20 (veinte) Días Hábiles siguientes al fin de cada mes calendario, respecto de los bienes que sean

parte del Patrimonio del Fideicomiso, así como cualesquiera inversiones respecto de los mismos.

- (g) Permitir el acceso al Representante Común y al Administrador, para que por su conducto los mismos sean puestos a disposición de las Agencias Calificadoras, a todos los documentos e información en su poder derivados o relacionados con el Programa y las Emisiones realizadas bajo el mismo y que pueda entregarse conforme a la ley.
- (h) Responder civilmente por daños y perjuicios que cause por el incumplimiento de las obligaciones a su cargo asumidas en términos del Programa y las Emisiones realizadas al amparo del mismo.
- (i) El fiduciario deberá proporcionar a la BMV, en la conducente, por medio de la persona que éste designe por escrito, la información a que se refiere la disposición 4.033.00 y la Sección Segunda del Capítulo Quinto del Título Cuarto del Reglamento Interior de la BMV que le corresponda, respecto del Patrimonio del Fideicomiso, así como su conformidad para que, en caso de incumplimiento, le sean aplicables las medidas disciplinarias y correctivas a través de los órganos y procedimientos disciplinarios que se establecen en el Título Décimo Primero del Reglamento Interior de la BMV. El Comité Técnico, deberá vigilar y procurar que el Fiduciario cumpla con la obligación establecida en este inciso y proporcione a la BMV en la conducente la información referida
- (j) **Divulgación y Entrega de Información:**
 - (j).1 Deberá divulgar al público inversionista, a través de los medios establecidos por la Legislación Aplicable, en las fechas que señale la Circular Única de Emisoras, un ejemplar completo de los estados financieros del Emisor al fin de cada trimestre y cualquier otra información que el Emisor deba divulgar al público trimestralmente conforme a la Circular Única de Emisoras incluyendo, sin limitación, un documento en el que se informe sobre la exposición del Emisor a instrumentos financieros derivados al cierre del trimestre más reciente anterior.
 - (j).2 Deberá divulgar al público inversionista, a través de los medios establecidos por la Legislación Aplicable, en las fechas que señale la Circular Única de Emisoras, un ejemplar completo de los estados financieros auditados del Emisor y cualquier otra información que el Emisor deba divulgar al público anualmente conforme a la Circular Única de Emisoras.
 - (j).3 Deberá entregar al Representante Común, dentro de los 10 (diez) Días Hábilés siguientes a la fecha en que se entreguen los estados financieros trimestrales mencionados en el inciso (j).1 anterior correspondientes a los tres primeros trimestres y los estados financieros auditados anuales a que se refiere el inciso (j).2 anterior, respectivamente, un certificado firmado por un Funcionario Autorizado indicando el cumplimiento de las obligaciones "Obligaciones de Dar, Hacer y No Hacer" establecidas en el presente a la fecha de dichos estados financieros y que no tiene conocimiento de alguna Causa de Vencimiento Anticipado conforme a la sección "Causas de Vencimiento Anticipado" del Título.

(k) Grado y Prelación de Pago (*pari passu*). Será que sus obligaciones al amparo de los Certificados Bursátiles constituyan en todo momento obligaciones quirografarias, directas y no subordinadas a su cargo y tengan en todo momento una prelación de pago equivalente (*pari passu*) respecto de cualquier obligación quirografaria del Emisor, presente o futura, salvo por las preferencias establecidas por ministerio de ley.

(l) Limitación en la contratación de Deuda:

(l).1 Limitaciones respecto de Deuda Insoluble. No podrá contratar Deuda adicional si, al dar efecto en forma inmediata a dicha Deuda adicional y a cualquier otra Deuda contratada desde la fecha en que haya terminado el Trimestre Completo Más Reciente previo a la contratación de la Deuda adicional y a la aplicación de los recursos netos de la Deuda adicional y dicha otra Deuda sobre una base pro-forma, la Deuda Total Insoluble de la Emisora es superior a 60% (sesenta por ciento) de la suma (sin duplicar) de: (i) los Activos Totales del Emisor a la fecha en que haya terminado el Trimestre Completo Más Reciente y (ii) el precio total de Activos Inmobiliarios adquiridos y la cantidad total de recursos obtenidos a través de colocaciones de valores (en la medida en que dichos recursos no hayan sido utilizados para adquirir Activos Inmobiliarios o reducir Deuda) por el Emisor desde la fecha en que haya terminado el Trimestre Completo Más Reciente.

(l).2 Limitaciones respecto de Deuda Garantizada. No podrá contratar Deuda Garantizada si, al dar efecto en forma inmediata a dicha Deuda Garantizada y a cualquier otra Deuda Garantizada contratada desde la fecha en que haya terminado el Trimestre Completo Más Reciente previo a la contratación de la Deuda Garantizada adicional y a la aplicación de los recursos netos de dicha Deuda Garantizada sobre una base pro-forma, el monto total de principal de la Deuda Garantizada insoluble es superior a 40% (cuarenta por ciento) de la suma de (sin duplicar): (i) los Activos Totales del Emisor a la fecha en que haya terminado el Trimestre Completo Más Reciente y (ii) el precio total de Activos Inmobiliarios adquiridos y la cantidad total de recursos obtenidos a través de colocaciones de valores (en la medida en que dichos recursos no hayan sido utilizados para adquirir Activos Inmobiliarios o reducir Deuda) por el Emisor desde la fecha en que haya terminado el Trimestre Completo Más Reciente.

(l).3 Servicio de la Deuda. No podrá contratar Deuda adicional si al dar efecto en forma inmediata a dicha Deuda adicional la razón de AFFO entre el Monto Anual de Servicio de Deuda para el periodo de cuatro trimestres consecutivos más reciente previo a la fecha en que dicha Deuda adicional vaya a ser contratada, fuera menor a 1.5:1 (uno punto cincuenta) sobre una base pro-forma, después de dar efecto a la contratación y a la aplicación de los recursos netos de dicha Deuda adicional, asumiendo para dicho cálculo que (sin duplicar):

(l).3.1 dicha Deuda adicional a ser contratada con posterioridad al periodo de cuatro trimestres correspondiente y cualquier otra Deuda contratada por el Emisor desde el primer día de dicho periodo de cuatro trimestres, ha sido contratada, y la aplicación de los

recursos netos de dicha Deuda adicional (incluyendo para realizar pagos anticipados o cancelar otra Deuda), ha sido realizado, en el primer día de dicho periodo;

(I).3.2 los pagos anticipados a realizarse con posterioridad al periodo de cuatro trimestres correspondiente o cancelación de cualquier otra Deuda del Emisor desde el primer día de dicho periodo de cuatro trimestres, se realizaron en el primer día de dicho periodo (salvo que, al realizar el presente cálculo, el monto de Deuda conforme a cualquier crédito revolvente, línea de crédito o forma de crédito similar, se calculará con base en el saldo diario promedio de dicha Deuda durante dicho periodo); y

(I).3.3 en caso de cualquier adquisición o desinversión del Emisor de cualquier activo o portafolio de activos o la puesta en funcionamiento o retiro de cualquier activo por parte del Emisor desde el primer día de dicho periodo de cuatro trimestres, ya sea a través de compraventa de acciones o activos o de cualquier otra forma permitida, (I) dicha adquisición o desinversión se realizó en el primer día de dicho periodo, incluyendo en dicho cálculo pro-forma los ajustes correspondientes al AFFO y al Monto Anual de Servicio de Deuda respecto de dichas adquisiciones o desinversiones con los ajustes adecuados respecto de los ingresos derivados de los activos adquiridos o desinvertidos, y (II) la aplicación de los recursos netos de cualquier desinversión para pagar o refinanciar Deuda, incluyendo sin limitar, líneas de crédito revolventes, se realizó en el primer día de dicho periodo.

En caso de que la Deuda que regulara realizar el cálculo descrito anteriormente o cualquier otra Deuda contratada después del primer día del periodo de cuatro trimestres correspondiente, devengue intereses a una tasa variable, entonces, para el cálculo del Monto Anual de Servicio de Deuda, la tasa de interés sobre dicha Deuda se calculará sobre una base pro-forma al aplicar la tasa diaria promedio que hubiera estado en vigor durante el periodo de cuatro trimestres completo al monto mayor entre el monto de dicha Deuda insoluto al final de dicho periodo y el monto promedio de dicha Deuda insoluto durante dicho periodo. Para lo anterior, la Deuda se considerará contratada por el Emisor en cualquier momento en que el Emisor contrate, asuma, garantice o de alguna otra forma asuma responsabilidad respecto a dicha Deuda.

(I).4 Límites a los financiamientos:

(I).4.1 El monto total de los pasivos (financiamientos correspondientes a cualquier crédito, préstamo, o certificados bursátiles por virtud de los cuales el Emisor

quede obligado a pagar dichos financiamientos) del Fideicomiso que se pretendan asumir con cargo al Patrimonio del Fideicomiso en ningún momento podrá ser mayor al 50% (cincuenta por ciento) del valor contable del Patrimonio del Fideicomiso, medido al cierre del último trimestre reportado en términos del Anexo AA de la Circular Única de Emisoras.

(1).4.2 El Fideicomiso deberá mantener en todo momento el Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda de al menos 1.0x al momento de asumir cualquier crédito, préstamo o financiamiento. En caso de que en cualquier momento se deje de cumplir con el mínimo requerido establecido por el Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda (1) no se podrán asumir pasivos adicionales con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta en tanto el Fideicomiso se ajuste al Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda establecido anteriormente, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento y lo anterior sea documentado por el Comité Técnico.

(1).5 Activos Totales no Gravados. Deberá mantener Activos Totales No Gravados que en todo momento representen no menos de 150% (ciento cincuenta por ciento) del monto total de principal de la Deuda No Garantizada del Emisor reportados en el Trimestre Completo Más Reciente.

(1).6 Existencia:

(1).6.1 Deberá conservar su existencia legal y mantenerse como negocio en marcha y realizar todos aquellos actos que sean necesarios a fin de que, en todo momento, sea reconocida como una Fibrá y la sea aplicable el régimen fiscal que para dichos fideicomisos se establece en la Ley del Impuesto sobre la Renta o mantener cualquier otro régimen jurídico aplicable a entidades dedicadas al negocio inmobiliario permitido en términos de la legislación mexicana que en cualquier momento la mayoría de los miembros del Comité Técnico del Fideicomiso (con el voto favorable de todos los miembros independientes) pudiera considerar conveniente a los intereses del Emisor.

(1).6.2 Deberá mantener su contabilidad, registros y libros de conformidad con las IFRS o cualesquiera otras normas permitidas conforme a las disposiciones legales aplicables a las emisoras de valores en México.

(1).6.3 Deberá mantener vigentes todas las autorizaciones, permisos, licencias o concesiones necesarias para el buen funcionamiento y explotación de sus actividades, salvo por aquellas autorizaciones, permisos, licencias o concesiones que, de no mantenerse vigentes, no

afecten de manera adversa y significativa las operaciones o la situación financiera del Emisor

- (1).6.4 **Mantenimiento de Propiedades.** Deberá realizar o hacer que se realicen todos los actos que sean necesarios o convenientes para mantener sus principales propiedades en buenas condiciones y en buen estado operativo. Asimismo, el Emisor deberá realizar o hacer que se realicen el mantenimiento, reparaciones y mejoras necesarias en sus propiedades, a fin de que la operación de su negocio en dichas propiedades pueda llevarse a cabo en forma adecuada.
- (1).7 **Seguros.** Deberá contratar con compañías de seguros de reconocido prestigio, seguros adecuados para sus operaciones y bienes, en términos y condiciones (incluyendo, sin limitación, riesgos cubiertos y montos asegurados) similares a los seguros que actualmente tienen contratados y que han contratado en el pasado.
- (1).8 **Consolidación, Fusión o Venta de Activos.** No podrá fusionarse, consolidar sus activos con otras entidades ni, directa o indirectamente, transferir, transmitir, vender, o enajenar sus activos y bienes, a menos que se cumpla con las condiciones siguientes:
- (1).8.1 si el Emisor es la entidad fusionada, que la fusionante asuma las obligaciones del Emisor al amparo de los Certificados Bursátiles Fiduciarios;
 - (1).8.2 una vez que surta efectos la operación correspondiente no ocurra una Causa de Vencimiento Anticipado al amparo de los Certificados Bursátiles Fiduciarios;
 - (1).8.3 el Emisor entregue al Representante Común una opinión legal y un certificado firmado por un Funcionario Autorizado señalando que dicha operación cumple con lo previsto en los incisos (1).6.1, (1).6.2, (1).6.3 y (1).6.4 anteriores.
- (1).9 **Impuestos.** Pagará o hará que se paguen, sujeto a su régimen fiscal, todos los impuestos, derechos y demás contribuciones fiscales que establezcan las leyes o autoridades fiscales sobre sus ingresos o propiedades, en el entendido que el Emisor, al no ser experto fiscal, podrá dar cumplimiento a dichas obligaciones fiscales a través de asesores contables y fiscales. Lo anterior excepto en los casos en que las obligaciones fiscales estén siendo impugnadas de buena fe por medio de procedimientos adecuados, siempre y cuando el Emisor haya mantenido las reservas apropiadas correspondientes.

Para efectos de lo previsto en esta sección, los términos que se enlistan a continuación tendrán los significados siguientes, que serán igualmente aplicables a las formas singular o plural de dichos términos:

"Activos Inmobiliarios": significa cualquier derecho relacionada con los Bienes Inmuebles y Derechos de Arrendamiento (según dichos términos se

definen en el Fideicomiso), incluyendo sin limitar, los derechos de propiedad, derechos fideicomisarios, los Derechos de Cobro (según dicho término se define en el Fideicomiso) y los derechos a recibir cualesquiera ingresos derivados de financiamientos relacionados con la adquisición o construcción de los Bienes Inmuebles.

"Activos Totales": significa la suma de (i) el valor razonable de los Activos Inmobiliarios del Emisor sobre una base consolidada de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera; y (ii) el valor de todos los demás activos del Emisor excluyendo cuentas por cobrar e intangibles, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

"Activos Totales No Gravados": significa los Activos Totales del Emisor que no se encuentren sujetos a Gravamen alguno.

"Deuda": significa, respecto de cualquier persona, sin duplicar, (i) todas las obligaciones derivadas de dinero tomado en préstamo, sin considerar líneas de créditos no dispuestas, (ii) todas las obligaciones documentadas en bonos, obligaciones, pagarés o instrumentos similares, independientemente de su denominación, (iii) todas las obligaciones de dicha persona en su carácter de arrendatario conforme a arrendamientos financieros, (iv) toda la deuda de terceros respecto de la cual dicha persona otorgue garantía, fianza, aval o asuma obligación solidaria o que sea garantizada con un Gravamen constituido sobre cualquier activo de dicha persona, hasta por el valor de dicho activo, según esté registrado en el balance más reciente de dicha persona, interino o auditado, (v) la apertura de cartas de crédito por cuenta de dicha persona y la obligación de reembolso correspondiente, salvo cartas de crédito emitidas por cuenta de dicha persona para garantizar pagos a proveedores en el curso normal del negocio en tanto dichas cartas de crédito no hayan sido confirmados y el pago haya sido hecho al proveedor por dicha persona en el curso normal del negocio, (vi) deuda de contratos de cobertura, y (vii) cualesquiera otros pasivos o contingencias que se reflejen en el balance de la persona de que se trata, independientemente de su denominación.

"Deuda No Garantizada": significa, en cualquier fecha, la parte de la Deuda Total Insoluta a dicha fecha que no sea Deuda Garantizada del Emisor.

"Deuda Garantizada": significa, en cualquier fecha, la parte de la Deuda Total Insoluta a dicha fecha que se encuentre garantizada por un Gravamen sobre propiedades u otros activos del Emisor. Deuda Total Insoluta: significa, en cualquier fecha el monto total de principal de toda la Deuda insoluta del Emisor.

"Deuda Total Insoluta": significa, en cualquier fecha, la suma, sin duplicar, del monto total de principal de toda la Deuda Insoluta del Emisor.

"Funcionario Autorizado": significa un representante legal autorizado del Emisor.

"Gravamen": significa, respecto a cualquier activo, cualquier hipoteca, prenda, usufructo, depósito, carga, preferencia o cualquier otra garantía real de cualquier clase o naturaleza (incluyendo, sin limitar, cualquier compraventa condicionada o con reserva de dominio), con relación a obligaciones pendientes de pago.

"AFFO" (Adjusted Funds From Operations): significa el resultado de ajustar el FFO restando o sumando, según corresponda, los siguientes rubros: (i) restando los gastos de capital para mantener o mejorar la calidad de los activos; (ii) sumando o restando las Contraprestaciones Únicas netas que se componen de las Contraprestaciones Únicas cobradas en el periodo corriente que estén pendientes de devengar menos las Contraprestaciones Únicas cobradas en periodos anteriores que estén devengadas en el periodo corriente; (iii) sumando las Rentas Anticipadas netas que se componen de las rentas cobradas por anticipado en el periodo corriente que estén pendientes de devengar menos las rentas cobradas por anticipado en periodos anteriores que estén devengadas en el periodo corriente; (iv) sumando la Comisión por Asesoría y Representación netas que son las Comisiones por Asesoría y Representación devengadas en el periodo corriente, que están pendientes de pago; (v) ajustando por el efecto en línea recta (efecto de reconocer los montos de Renta Fija, proporcionalmente en línea recta a lo largo del plazo de los contratos de arrendamiento, sin importar el método de pago acordado con el arrendatario); (vi) y sumando el Predial y Seguros por devengar del periodo corriente menos Predial y Seguros devengados en este periodo que correspondan al periodo anterior. AFFO es una medida de la capacidad de generación de flujos.

"FFO" (Funds From Operations): significa el resultado de sumar o restar, según sea el caso, a la Utilidad Neta ajustes por cambios negativos o positivos, respectivamente, en la valuación de los activos llevados a resultados y la fluctuación cambiaria.

"Monto Anual de Servicio de Deuda": significa, para cualquier periodo, la suma de los pagos de principal e intereses requeridos para dicho periodo, sobre una base consolidada de conformidad con las IFRS.

"IFRS": significa las normas internacionales de información financiera (*International Financial Reporting Standards*) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (*International Accounting Reporting Standards*).

"Periodo Mínimo de Inversión": significa el término de cuatro años a que se refiere la fracción IV del artículo 187 de la LISR o el que en su caso se establezca por la legislación aplicable.

"Resultado Fiscal": significa conforme a la Ley del Impuesto sobre la Renta, el resultado de restar a la utilidad o pérdida fiscal de un ejercicio fiscal determinadas las pérdidas fiscales de ejercicios anteriores pendientes de amortizar.

"Trimestre Completo Más Reciente": significa el trimestre terminado más reciente para el cual se hayan preparado estados financieros del Emisor.

XXI. Derechos que los Certificados Bursátiles Confieren a sus Tenedores

Los Certificados Bursátiles confieren a los Tenedores el derecho al cobro de principal e intereses adeudados por el Emisor al amparo de dichos Certificados Bursátiles, con sujeción a los términos y condiciones que se establecen en el presente Título y el Suplemento.

XXII. Causas de Vencimiento Anticipado

En el supuesto de que suceda cualquiera de los siguientes eventos ("**Causas de Vencimiento Anticipado**"), previo acuerdo de la Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles de los Certificados Bursátiles, se podrán dar por vencidos anticipadamente los Certificados Bursátiles en los términos y condiciones establecidos más adelante:

(a) Si el Emisor dejare de realizar el pago oportuno y exigible, a su vencimiento de cualquier cantidad de intereses y/o principal, y dicho pago no se realizare dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a la fecha en la que debió realizarse (lo anterior, salvo tratándose del último periodo de pago de principal y/o intereses, el cual deberá realizarse en las fechas de pago establecidas en el presente Título, según corresponda).

(b) Si el Emisor incumple con cualquiera de sus obligaciones contenidas en la sección de "Obligaciones de Hacer y de No Hacer" del Emisor frente y/o en beneficio de los Tenedores de Certificados Bursátiles, distintas a la obligación de pagar principal e intereses respecto a los Certificados Bursátiles, en el entendido que se considerará que el Emisor se encuentra en incumplimiento de dichas obligaciones si dicho incumplimiento no se subsana dentro de los 45 (cuarenta y cinco) días naturales siguientes a la fecha en que el Emisor hubiere recibido una notificación por escrito del Representante Común (para lo cual el Representante Común tendrá un plazo de 15 días contados a partir de que conozca de dicho incumplimiento) en el que se especifique el incumplimiento de la obligación de que se trate. Lo anterior en el entendido que el periodo de subsanación mencionado aplicará adicionalmente de manera exclusiva para el punto 3 inmediato siguiente.

(c) Si el Emisor no realiza el pago, a su vencimiento (ya sea a su vencimiento programado o anticipado y después de haber transcurrido cualquier periodo de gracia aplicable), del monto principal de cualquier Deuda cuyo monto sea superior, individualmente o en conjunto, a US\$30'000,000.00 (Treinta millones de Dólares 00/100 moneda de curso legal en los Estados Unidos de América) o su equivalente en Pesos. Si declara el vencimiento anticipado de cualquier Deuda que obligue al Emisor a pagar un monto superior, individualmente o en conjunto, a US\$30'000,000.00 (Treinta millones de Dólares 00/100 moneda de curso legal en los Estados Unidos de América) o su equivalente en Pesos antes de su vencimiento programado.

(d) Si el Emisor fuere declarado en concurso mercantil o quiebra o en su caso se ordene su liquidación por una autoridad judicial competente mediante una sentencia o resolución definitiva que constituya cosa juzgada, o si el Emisor admitiere por escrito su incapacidad para pagar sus deudas a su vencimiento.

(e) Si se dictan en contra del Emisor, sentencias judiciales o laudos arbitrales definitivos e inapelables que impliquen obligaciones de pago, ya sean individuales o conjuntas, del Emisor por un monto igual o mayor a US\$30'000,000.00 (Treinta millones de Dólares 00/100 moneda de curso legal en los Estados Unidos de América) (o su equivalente en cualquier otra divisa), y dichas obligaciones continúan sin ser pagadas por un periodo de 45 (cuarenta y cinco) días naturales después de la fecha de las mismas o, si es posterior, de la fecha que se señale para el pago.

(f) Si el Emisor rechazare, reclamare o impugnare, mediante un procedimiento iniciado conforme a la legislación aplicable, la validez o exigibilidad de los Certificados Bursátiles.

En el caso de que ocurra y continúe cualquiera de las Causas de Vencimiento Anticipado mencionadas anteriormente, todas las cantidades pagaderas por el Emisor conforme a los Certificados Bursátiles podrán ser vencidas anticipadamente, siempre y cuando cualquier Tenedor de Certificados Bursátiles, entregue una notificación por escrito al Representante Común en la que solicite se convoque a una Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles de los Certificados Bursátiles y en dicha asamblea, se declare la existencia de una Causa de Vencimiento Anticipado y se requiera la amortización inmediata de los Certificados Bursátiles al Emisor, en cuyo caso el Representante Común entregará al Emisor, en su domicilio un aviso por escrito por el que declare la Causa de Vencimiento Anticipado y se requiera la amortización inmediata de los Certificados Bursátiles. En dicho caso, el Emisor se constituirá en mora desde el momento en que reciba el aviso por escrito del Representante Común, haciéndose exigible de inmediato el principal, los intereses devengados y no pagados respecto de los Certificados Bursátiles y cualquier otra cantidad pagadera bajo los Certificados Bursátiles.

El derecho de los Tenedores de Certificados Bursátiles de dar por vencidos anticipadamente los Certificados Bursátiles se extinguirá automáticamente si el supuesto que dio origen a dicho derecho es corregido antes de que dicho derecho sea ejercido. Cualquier aviso, incluyendo cualquier aviso declarando el vencimiento anticipado de los Certificados Bursátiles, deberá realizarse por escrito y ser notificado personalmente al Representante Común o al Emisor, según sea el caso.

El Representante Común dará a conocer de manera oportuna a la a la CNBV (a través del STIV- 2), a la BMV (a través de SEDI) y al Indeval por escrito (o por los medios que, en su caso, determinen), en cuanto se tenga conocimiento de alguna Causa de Vencimiento Anticipado y cuando se declare el vencimiento anticipado de los Certificados Bursátiles, proporcionando a Indeval copia del documento en el cual se haya adoptado dicha resolución.

En caso de que se declare alguna Causa de Vencimiento Anticipado, los Certificados Bursátiles se tendrán por vencidos anticipadamente, haciéndose exigible el monto principal insoluto de los mismos, los intereses devengados y no pagados y demás cantidades que, en su caso, resulten pagaderas, el 1 (primer) Día Hábil siguiente a aquel en que reciba la notificación de Causa de Vencimiento Anticipado, debiendo dar aviso a la BMV, a través de los medios que esta última determine, incluyendo el EMISNET y por escrito al Indeval.

XXIII. Destino de los Fondos

El Emisor obtendrá como recursos netos de la Oferta la cantidad de \$1,042,634,164.54 M.N. (Mil cuarenta y dos millones seiscientos treinta y cuatro mil ciento sesenta y cuatro pesos 54/100, Moneda Nacional), resultado de restar del monto total de la Emisión, los gastos relacionados con la Oferta de los Certificados Bursátiles. El desglose de los gastos relacionados con la Oferta puede consultarse en la Sección "Gastos Relacionados con la Oferta" de este Suplemento.

La totalidad de recursos netos obtenidos por el Emisor como resultado de esta Emisión de Certificados Bursátiles, serán destinados para amortizar la emisión de certificados bursátiles de largo plazo con clave de pizarra "DANHOS 16" emitidos el 11 de julio de 2016, cuyo vencimiento es el 29 de junio de 2026 con un monto de \$3,000,000,000.00 (Tres mil millones de Pesos 00/100 M.N.) a una tasa de interés bruto anual fija de 7.80% (siete punto ochenta por ciento), dichos recursos fueron destinados para fines corporativos generales y capital de trabajo.

XXIV. Marco de Financiamiento Sustentable.

Fibra Danhos ha desarrollado un marco de financiamiento vinculado a la sostenibilidad para alinear aún más su estrategia de fondeo con sus compromisos corporativos con la sostenibilidad (el "Marco de Financiamiento Sustentable"). El Marco de Financiamiento Sustentable está alineado con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (los "SDG") que estableció la Organización de las Naciones Unidas (la "ONU"), como Energía Asequible y No Contaminable, Ciudades y Comunidades Sostenibles, Acción por el Clima, Trabajo Decente y Crecimiento Económico, Reducción de Desigualdades, Igualdad de Género, e Industria, Innovación e Infraestructura.

(A) Objetivos de Sostenibilidad

Desde 2018, Fibra Danhos ha estado desarrollando su estrategia de sostenibilidad, enfocándose en temas materiales tanto para sus operaciones como para sus grupos de interés. Entre los temas de sostenibilidad más importantes para Fibra Danhos se encuentran el uso de energía, las emisiones de gases de efecto invernadero ("GEI") y la diversidad e inclusión. Además, Fibra Danhos tiene un informe integrado anual que sigue estándares internacionales como el Consejo de Normas de Contabilidad de Sostenibilidad ("SASB"), la Iniciativa del Reporte Global ("GRI") y el Grupo de Trabajo sobre Divulgaciones Financieras Relacionadas con el Clima ("TCFD").

(B) Marco de Financiamiento Sustentable

El Marco de Financiamiento Sustentable está en línea con los Principios de los Bonos Vinculados a la Sostenibilidad 2024 publicados por la ICMA y los Principios de Préstamos Vinculados a la Sostenibilidad 2025 publicados por la IMA, la Asociación de Sindicación y Comercio de Préstamos ("LSTA") y la Asociación de Mercados de Préstamos de Asia y el Pacífico ("APLMA") y se ajusta a sus siguientes componentes básicos: (i) selección de Indicadores Clave de Desempeño ("KPI"); (ii) Calibración de los Objetivos de Desempeño de Sostenibilidad ("SPI"); (iii) características del instrumento; (iv) presentación de informes; y (v) revisión posterior a la emisión.

<u>KPI</u>	<u>SPI</u>
KPI 1: Edificios Sostenibles (Operación y mantenimiento)	SPT 1: Certificar con LEED O+M Oro y/o Platino al menos el 25% del área bajo control operativo medida en m2 al 2034
KPI 2: Reducción de la intensidad de las emisiones de GEI	SPT 2: Reducir la intensidad de las emisiones de GEI (Alcance 1 y 2) medidas en toneladas de dióxido de carbono equivalente por área bajo control operativo en metros cuadrados (tCO2/m2) al menos en un 45 % para 2034
KPI 3: Igualdad de género	SPT 3: Aumentar la proporción de mujeres en puestos de toma de decisión, considerando niveles gerenciales y de dirección, al menos en un 45 % para 2034

¹ El único KPI y SPT que tiene un impacto en la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable a los Certificados Bursátiles DANHOS 26L es el KPI 4 y SPT 4 descritos en el presente Suplemento. El incumplimiento al KPI 1, SPT 1, KPI 2 y SPT 2, KPI 3 y SPT 3 no causará un impacto en la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable a los Certificados Bursátiles DANHOS 26L.

KPI 4: Edificación Sustentable (Core & Shell)	SPT 4: Certificar con LEED Core and Shell (BD+C) Oro y/o Platino al menos el 37% del área total construida medida en m2 al 2037
---	---

KPI 1: Edificios Sostenibles (Operación y mantenimiento).

SPT 1: Certificar con LEED O+M Oro y/o Platino al menos el 25% del área bajo control operativo medida en m2 al 2034

Año de referencia: 2022.

Fecha de Observación: La fecha de observación esperada será el 1 de abril de cada año. Los SPT para el KPI 1 se muestran en la siguiente tabla:

2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
0%	2%	3%	5%	7%	10%	12%	16%
	Equivalente a 2% de incremento	Equivalente a 1% de incremento	Equivalente a 2% de incremento	Equivalente a 2% de incremento	Equivalente a 3% de incremento	Equivalente a 2% de incremento	Equivalente a 3% de incremento

Fibra Danhos está utilizando la certificación LEED Core and Shell (BD+C) por primera vez, por lo que no cuenta con valores históricos relacionados con este KPI.

KPI 2: Reducción de la Intensidad de las emisiones de GEI

SPT 2: Reducir la intensidad de las emisiones de GEI (Alcance 1 y 2) medidas en toneladas de dióxido de carbono equivalente por área bajo control operativo en metros cuadrados (tCO2/m2) al menos en un 45 % para 2034.

Año de referencia: 2019

Fecha de Observación: La fecha de observación esperada será el 1 de abril de cada año. Los SPT para el KPI 2 se muestran en la siguiente tabla:

2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
29%	30%	32%	33%	34%	35%	37%	37%	38%	39%	39%	40%	41%	41%	42%	45%
	Equivalente a 1% de incremento	Equivalente a 2% de incremento	Equivalente a 1% de incremento	Equivalente a 1% de incremento	Equivalente a 1% de incremento	Equivalente a 1% de incremento	Equivalente a 1% de incremento	Equivalente a 1% de incremento	Equivalente a 1% de incremento	Equivalente a 1% de incremento	Equivalente a 1% de incremento	Equivalente a 1% de incremento	Equivalente a 1% de incremento	Equivalente a 1% de incremento	Equivalente a 3% de incremento

KPI 3: Igualdad de género.

SPT 3: Aumentar la proporción de mujeres en puestos de toma de decisión, considerando niveles gerenciales y de dirección, al menos en un 45 % para 2034

Año de referencia: 2022

Fecha de Observación: La fecha de observación esperada será el 1 de abril de cada año. Los SPT para el KPI 3 se muestran en la siguiente tabla:

2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
32%	33%	34%	35%	36%	37%	38%	39%	40%	41%	42%	43%	45%

Equivalente a 1% de incremento	Equivalente a 2% de incremento	Equivalente a 3% de incremento	Equivalente a 4% de incremento	Equivalente a 5% de incremento	Equivalente a 6% de incremento	Equivalente a 7% de incremento	Equivalente a 8% de incremento	Equivalente a 9% de incremento	Equivalente a 10% de incremento	Equivalente a 11% de incremento	Equivalente a 12% de incremento
--------------------------------	--------------------------------	--------------------------------	--------------------------------	--------------------------------	--------------------------------	--------------------------------	--------------------------------	--------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------

KPI 4: Edificación Sustentable (Core & Shell)

SPT 4: Certificar con LEED Core and Shell (BD+C)Oro y/o Platino al menos el 37% del área total construida medida en m2 al 2037.

Año de referencia: 2025

Fecha de Observación: La fecha de observación esperada será el 1 de abril de cada año. Los SPT para el KPI 4 se muestran en la siguiente tabla:

2025	2027	2029	2031	2033	2035	2037
18%	20%	23%	26%	29%	32%	37%
	Equivalent e a 2% de incremento	Equivalent e a 3% de incremento	Equivalent e a 3% de incremento	Equivalent e a 3% de incremento	Equivalent e a 3% de incremento	Equivalent e a 4% de incremento

Opinión de Segunda Parte (SPO)

El emisor contrató a Standard & Poor's Financial Services LLC y sus afiliadas, consultor independiente reconocido quien provee opiniones como tercero independiente, para brindar una opinión imparcial e independiente sobre el Marco de Financiamiento Sustentable ("**Segunda Opinión**" o "**SPO**"). El SPO obtenida por el Emisor confirma la alineación del Marco de Financiamiento Sustentable el Emisor. El SPO estará disponible en el sitio web del proveedor de la Segunda Opinión, así como en el sitio web del Emisor.

XXV. Funciones del Representante Común

Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva, será el representante común de los Tenedores y, mediante su firma en el presente Título acepta dicho cargo, así como sus derechos y obligaciones, de conformidad con lo establecido en los artículos 64, fracción XIII, 68 y 69 de la LMV y el artículo 68 de la Circular Única.

El Representante Común tendrá los derechos y obligaciones que se contemplan en la LGTOC. Sujeto a lo dispuesto en el artículo 68 de la LMV, el Representante Común tendrá los deberes, derechos y facultades previstos en el presente Título de conformidad con los artículos 64, 68 y 69 de la LMV. Para los asuntos que no estén previstos en el presente Título, en la Circular Única, en la LMV y la LGTOC, el Representante Común actuará de conformidad con las instrucciones de la Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles.

El Representante Común tendrá las siguientes obligaciones y facultades:

- (a) Suscribir al presente Título de los Certificados Bursátiles de la Emisión, haciendo constar la aceptación de sus obligaciones y facultades en términos del presente Título y la Legislación Aplicable.

(b) Vigilar el cumplimiento del destino de los fondos captados en la Emisión, según lo establecido en el presente Título.

(c) Ejercer todas las acciones o derechos que al conjunto de Tenedores correspondi, por el pago del principal, intereses u otras cantidades bajo los Certificados Bursátiles;

(d) Convocar y presidir las Asambleas de Tenedores de la Emisión, cuando la ley lo regulara, cuando lo estime necesario o conveniente, o a solicitud de los Tenedores de la Emisión que representen, en lo individual o en conjunto, 10% (diez por ciento) o más de los Certificados Bursátiles en circulación o a solicitud del Emisor, y ejecutar sus decisiones.

(e) Otorgar y celebrar en nombre de los Tenedores de la Emisión, previa aprobación de la Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles, cuando así se requiera, los documentos o contratos que deban suscribirse o celebrarse con el Emisor en relación con la Emisión.

(f) Ejercer los actos que sean necesarios a efecto de salvaguardar los derechos de los Tenedores de la Emisión, incluyendo sin limitar la facultad de contratar terceros especializados, siempre y cuando cuente, adicionalmente, con el consentimiento o instrucción expresa de la Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles de la Emisión, en términos del artículo 68, fracción VII, de la Circular Única.

(g) Efectuar los cálculos y publicar el monto de intereses a pagar en cada una de las Fechas de Pago de Intereses o, en su caso, de principal en la Fecha de Vencimiento, según resulte aplicable.

(h) Actuar frente al Emisor como intermediario frente a los Tenedores de la Emisión, para el pago a estos últimos de los intereses y, en su caso, amortización correspondiente.

(i) Representar a los Tenedores de la Emisión ante el Emisor o ante cualquier autoridad competente.

(j) Publicar a través de los medios que requiera la Legislación Aplicable y, en su defecto, aquellos que el Representante Común determine para tal efecto, cualquier información al gran público inversionista respecto del estado que guarda la Emisión, en el entendido que el Representante Común únicamente podrá revelar al público inversionista información que se haya hecho de su conocimiento y que no haya sido identificada como confidencial. Cualquier información entregada por el Emisor que sea de carácter confidencial deberá siempre identificarse como tal.

(k) Verificar, a través de la información y la documentación que se le hubiera proporcionado para tales fines, el cumplimiento en tiempo y forma por parte del Emisor de las obligaciones establecidas a su cargo en términos del presente Título que documenta la Emisión, (excepto de las obligaciones de índole contable, fiscal, laboral y administrativa del Emisor previstas en el presente Título que no tengan injerencia directa en el pago de los Certificados Bursátiles).

(l) Para efecto de cumplir con la anterior, el Representante Común tendrá el derecho de solicitar al Emisor, la información y documentación que considere necesaria para verificar el cumplimiento de las obligaciones a que se refiere el párrafo anterior. En ese sentido, el Emisor deberá proporcionar y/o causar que le sea proporcionada por sus auditores externos, asesores

legales y en su caso otros prestadores de servicios al Representante Común dicha información y documentación en los plazos y periodicidad que el Representante Común le requiera por escrito, incluyendo, sin limitar, cualquier información económica, contable, financiera, legal y administrativa que precise, en el entendido, que el Representante Común podrá hacer dicha información del conocimiento de los Tenedores, previa notificación por escrito al Emisor, sin incurrir en un incumplimiento por tal motivo a la obligación de confidencialidad, siempre y cuando el Representante Común tenga conocimiento de cualquier incumplimiento por parte del Emisor a sus obligaciones establecidas en el presente Título. Para tales efectos, el Representante Común deberá preservar y utilizar los mecanismos y procedimientos necesarios para el control de dicha información y para que su revelación sea estrictamente necesaria para el cumplimiento de las obligaciones del Representante Común en términos de la Legislación Aplicable, el presente Título y del Suplemento, debiendo preservar la confidencialidad de la información en la máxima medida posible.

- (ii) El Representante Común podrá realizar visitas o revisiones al Emisor para los fines señalados en el párrafo anterior de manera anual, en el entendido que si el Representante Común lo estima conveniente, podrá realizar las mismas con una periodicidad distinta mediante notificación entregada por escrito realizada con por lo menos 10 (diez) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se desee llevar a cabo la visita o revisión respectiva, en la que indique adicionalmente el alcance de la visita, así como las documentos y personas que pretende examinar, salvo cuando se trate de casos de extrema urgencia, en cuyo caso podrá realizar dichas visitas o revisiones a la brevedad posible y sin necesidad de notificar con 10 (diez) Días Hábiles de anticipación.
- (iii) En caso de que el Representante Común no reciba la información solicitada y en los tiempos señalados en el párrafo inmediato anterior, o que tenga conocimiento de cualquier incumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente, deberá solicitar inmediatamente al Emisor que publique o haga del conocimiento del público a través de un evento relevante dicho incumplimiento. En caso de que el Emisor omita divulgar el evento relevante de que se trate, dentro de los 2 (dos) Días Hábiles siguientes a la notificación realizada por el Representante Común, éste tendrá la obligación de publicar dicho evento relevante en forma inmediata.
- (iv) A efecto de estar en posibilidad de cumplir con lo establecido en la presente sección, la asamblea de Tenedores podrá ordenar al Representante Común, o el propio Representante Común tendrá el derecho a solicitar a dicho órgano, la contratación, a cargo del Emisor o en caso de incumplimiento de esta última a tal obligación, a cargo de los Tenedores, de cualquier tercero especialista en la materia de que se trate, que considere necesario o conveniente para que le auxilien en el cumplimiento de sus obligaciones de revisión establecidas en los párrafos que anteceden o en la Legislación Aplicable, en cuyo caso, el Representante Común estará sujeto a las responsabilidades que establezca la propia asamblea de Tenedores al respecto y, en consecuencia, podrá confiar, actuar y/o abstenerse actuar con base en las determinaciones que lleven a cabo tales especialistas, según lo determine la asamblea de Tenedores; en el entendido que si la asamblea de Tenedores no aprueba dicha contratación, el Representante Común solamente responderá de las actividades que le son directamente

imputables en términos del presente Título y de la Legislación Aplicable. En el entendido además que, si la Asamblea de Tenedores autoriza la contratación de dichos terceros para no se proporcionan al Representante Común los recursos suficientes para tales efectos se estará a lo dispuesto por el artículo 281 del Código de Comercio así como a lo establecido en el artículo 2577 del Código Civil para el Distrito Federal (hoy Ciudad de México) y sus correlativos en los demás estados de México, con relación a su carácter de mandatario en términos del artículo 217 de la LGTOC, en el entendido, además, que el Representante Común no estará obligado a anticipar las cantidades necesarias para la contratación de dichos terceros especialistas y no será responsable bajo ninguna circunstancia en el retraso de su contratación y/o por falta de recursos para llevar a cabo dicha contratación y/o porque no le sean proporcionados.

(l) Informar, a la brevedad posible y por escrito, al Emisor, a la CNBV, a Indeval y a la BMV, cuando tenga conocimiento de la existencia no subsanable de cualquier "Causa de Vencimiento Anticipado" en términos del presente Título y del Suplemento.

(m) Actuar con oportunidad ante eventos que pudieran perjudicar a los Tenedores de la Emisión, así como a rendir cuentas de su administración cuando le sean solicitadas o al momento de concluir su encargo.

(n) En general, ejercer todas las funciones, facultades y obligaciones que le competen conforme al presente Título, la LMV, la LGTOC, las disposiciones aplicables emitidas por la CNBV y a los sanos usos y prácticas bursátiles a fin de salvaguardar los derechos de los Tenedores.

El Representante Común no será responsable por la autenticidad ni la veracidad de la documentación o la información que en su caso, llegue a proporcionarle el Emisor, o cualquiera de las partes de los documentos base de la Emisión, incluyendo, sin limitar, avales, estados financieros, relaciones patrimoniales, poderes o cualquier otro documento relacionado con la Emisión que requiera el Representante Común, y que la misma, no sea formulada directamente por parte del propio Representante Común.

Ni el Representante Común, ni cualquier funcionario, consejero, apoderado, empleado, fiscal o agente de éste, será responsable de vigilar o supervisar el cumplimiento de los servicios contratados del auditor externo, auditores, consultores externos, asesores fiscales y abogados, incluyendo cualquier asesor contratado para beneficio de los Tenedores.

El Representante Común deberá rendir cuentas del desempeño de sus funciones cuando le sean solicitadas por la Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles o al momento de concluir su encargo. Para los casos en que la rendición de cuentas implique aspectos especializados que no pueda preparar el Representante Común por sí o información adicional a la que deba proporcionar, el Representante Común tendrá el derecho de contratar a terceros especializados que lo auxilien a preparar la información, siempre y cuando así lo apruebe la Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles y el costo de dicha contratación sea razonable y justificado y esté debidamente documentada, para lo cual deberá contar con la confirmación por escrito del Emisor, la cual no será negada de manera injustificada.

En el supuesto de que surja cualquier conflicto o controversia originado por autoridades, el Emisor, el Intermediario Colocador o por terceros que impidan el pago de las cantidades debidas al amparo del presente Título, el Representante Común hará

esto del conocimiento de la Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles y, de conformidad con la resolución que ésta adopte, el Representante Común podrá otorgar los poderes suficientes a favor de la persona o las personas que para dichos efectos sea instruido, pudiendo solicitar a los propios Tenedores la aportación de los recursos pertinentes para cubrir los honorarios de dichos apoderados.

El Representante Común sólo podrá renunciar a su nombramiento en los casos que se especifican en el artículo 215 de la LGTOC. El Representante Común deberá entregar notificación por escrito al Emisor de su intención de renunciar al menos 60 (sesenta) días naturales antes de que dicha renuncia surta efectos y, en todo caso, la renuncia no será efectiva hasta que un Representante Común sucesor haya sido nombrado por los Tenedores que representen, por lo menos, el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación representados en la Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles de la Emisión y dicho Representante Común sucesor haya aceptado su nombramiento. Una vez que el Representante Común sea sustituido, cualquier mención efectuada al Representante Común se entenderá refrenda al representante común sustituto.

El representante común sucesor deberá entregar la aceptación por escrito a su nombramiento al Emisor y, de ser necesario, al Representante Común que renuncia. Inmediatamente después, la renuncia a remoción del Representante Común surtirá efectos, y el Representante Común sucesor tendrá todos los derechos, poderes y obligaciones del Representante Común, conforme al Prospecto, el presente Título y el Suplemento.

El Representante Común concluirá sus funciones respecto de la Emisión en la fecha en que todos los Certificados Bursátiles objeto de la Emisión sean pagados en su totalidad (incluyendo, para estos efectos, los intereses generados y no pagados y las demás cantidades pagaderas conforme a los mismos, si hubiera alguna) o, en su caso, a la fecha en que un representante común sustituto haya sido designado, aceptado el cargo y tomado posesión del mismo.

XXVI. Asamblea de Tenedores

La asamblea general de Tenedores de los Certificados Bursátiles (la "**Asamblea de Tenedores**") representará al conjunto de los Tenedores de los Certificados Bursátiles en circulación y sus decisiones y resoluciones serán válidas respecto de todos los Tenedores, aún de los ausentes y disidentes.

La Asamblea de Tenedores se sujetará a las reglas y gozará de las facultades que se describen a continuación:

(a) Se regirá, en todo caso, por las disposiciones del presente Título y, en lo no previsto por el mismo, por las disposiciones aplicables de la LMV y la LGTOC, en lo conducente, y cualquier otra aplicable de manera supletoria.

(b) Se reunirá siempre que sea convocada por el Representante Común. Será competente para conocer de todos los asuntos que deban ser sometidos a consideración de los Tenedores y se celebrará en el domicilio del Representante Común ubicado en Plaza Campos Eliseos Uno, Mariano Escobedo No. 595, Piso 8, Col. Polanco V Sección, Ciudad de México, o en el lugar que se señale en la convocatoria respectiva, en el entendido que dicho lugar siempre deberá encontrarse dentro de la entidad federativa en donde se ubique el domicilio social de la Emisora.

(c) El Tenedor o grupo de Tenedores que representen, en lo individual o conjuntamente, 10% (diez por ciento) o más de los Certificados Bursátiles en circulación de la Emisión, podrán pedir al Representante Común que convoque a la Asamblea de Tenedores, especificando en su petición los puntos que en la asamblea deberán tratarse. La Emisora tendrá derecho, asimismo, de solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores especificando en su petición los puntos que en la asamblea deberán tratarse. El Representante Común deberá expedir la convocatoria para que la asamblea se reúna dentro del término de un mes contado a partir de la fecha en que reciba la solicitud por escrito. Si el Representante Común no cumpliera con esta obligación, el juez de primera instancia del domicilio de la Emisora, a petición de los Tenedores solicitantes o de la Emisora, según corresponda, deberá expedir la convocatoria para la reunión de la Asamblea de Tenedores.

(d) La convocatoria para la Asamblea de Tenedores se publicará una vez, en primera o ulterior convocatoria, en cualquier periódico de amplia circulación a nivel nacional, con cuando menos 10 (diez) días naturales de anticipación a la fecha en que la asamblea deba reunirse. En la convocatoria se incluirán los puntos que en la asamblea deberán tratarse, así como el lugar y hora en que deberá celebrarse dicha asamblea.

(e) Salvo por las Asambleas de Tenedores que se reúnan para tratar los asuntos señalados en el inciso (g) siguiente, la Asamblea de Tenedores se considerará legalmente instalada, en virtud de primera convocatoria, si se encuentran presentes o representados en la misma aquellos Tenedores que, en lo individual o en su conjunto, sean titulares de, por lo menos, la mitad más uno de los Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto y sus decisiones serán válidas cuando sean aprobadas por la mayoría de votos presentes.

(f) Si la Asamblea de Tenedores se reúne en virtud de segunda o ulterior convocatoria para tratar asuntos distintos a los señalados en el inciso (g) siguiente, la asamblea se considerará legalmente instalada con cualquiera que sea el número de Certificados Bursátiles en circulación que estén en ella representados y sus decisiones y resoluciones serán válidas si son tomadas por la mayoría de votos de los presentes.

(g) Se requerirá que estén presentes en la Asamblea de Tenedores, en virtud de primera convocatoria, cuando menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto y para que las decisiones sean aprobadas, se requerirá por lo menos, la mitad más uno de los votos computables en la asamblea, cuando la Asamblea de Tenedores se reúna para tratar cualquiera de los siguientes asuntos:

- (i) revocar la designación del Representante Común o nombrar a cualquier otro representante común;
- (ii) otorgar prórrogas o esperas a la Emisora;
- (iii) otorgar dispensas respecto del cumplimiento de las obligaciones de la Emisora contenidas en el presente Título (que no impliquen una quita) o realizar cualquier modificación a los términos o condiciones de los Certificados Bursátiles, salvo que la modificación en cuestión sea para: (1) salvar o corregir cualquier omisión o defecto en la redacción del presente Título; (2) corregir o adicionar cualquier disposición del presente Título que resulte incongruente con el resto del mismo; (3) para satisfacer cualquier requerimiento, condición o lineamiento contenido en una orden, sentencia o disposición legal aplicable; y/o (4) cuando dicha modificación no altere sustancialmente los términos del presente Título, o no cause perjuicio a los derechos de los Tenedores, a juicio del Representante

Común, en cuyo caso no se requerirá el consentimiento de los Tenedores. Los Tenedores, por la mera adquisición de los Certificados Bursátiles facultan a la Emisora y al Representante Común a llevar a cabo, sin celebración de asamblea alguna, las modificaciones a que se refiere este inciso (ii);

(iv) resolver acerca de la aceptación (y consecuente suscripción) o rechazo a la propuesta de convenio concursal o el veto del convenio ya suscrito, a que se refiere el artículo 161 Bis de la Ley de Concursos Mercantiles, en el entendido que sólo en este supuesto la Asamblea de Tenedores podrá conocer y autorizar quitas que se contemplen en el convenio concursal (fuera de este supuesto, el otorgamiento de quitas se ejerce como derecho individual y no en asamblea); o

(v) dar por vencidas y de manera anticipada las obligaciones de pago a cargo de la Emisora, de conformidad con lo establecido en el presente Título.

(h) En caso de que la Asamblea de Tenedores se reúna en virtud de segunda o ulterior convocatoria para tratar cualquiera de los asuntos señalados en los incisos (i) y (ii) del inciso (g) anterior, para considerarse legalmente instalada se requerirá que estén presentes o representados los Tenedores que, individual o conjuntamente, sean titulares de, al menos, la mitad más uno de los Certificados Bursátiles en circulación y sus decisiones serán válidamente adoptadas si son aprobadas por la mayoría de votos presentes. En el resto de los casos referidos en el inciso (g) anterior, la Asamblea de Tenedores se considerará instalada legalmente en virtud de segunda o ulterior convocatoria, cualquiera que sea el número de Certificados Bursátiles en circulación que estén representados, y sus decisiones serán válidamente adoptadas si son aprobadas por la mayoría de votos presentes.

(i) Para concurrir a la Asamblea de Tenedores, mientras se encuentren depositados los Certificados Bursátiles en Indeval, cada uno de los Tenedores deberá entregar al Representante Común, a más tardar el Día Hábil anterior a la fecha en que dicho asamblea deba celebrarse y en el lugar que se designe en la convocatoria a la Asamblea de Tenedores, la constancia de depósito correspondiente que expida el Indeval y el listado de titulares que, al efecto, expida el intermediario financiero correspondiente, de ser el caso, respecto de los Certificados Bursátiles de los cuales sean titulares los Tenedores de que se trate. Los Tenedores podrán hacerse representar en la asamblea por apoderado acreditado con carta poder simple firmada ante dos testigos, o cualquier otro medio autorizado por la Legislación Aplicable.

(j) En ningún caso podrán ser votados en la Asamblea de Tenedores aquellos Certificados Bursátiles que la Emisora haya adquirido en el mercado. En tal supuesto, dichos Certificados Bursátiles no se considerarán para integrar el quórum de instalación y votación en la Asamblea de Tenedores previsto en el presente Título.

(k) De cada Asamblea de Tenedores se levantará acta suscrita por quienes hayan fungido como presidente y secretario. Al acta se agregará la lista de asistencia, firmada por los concurrentes y por los escrutadores. Las actas y demás datos y documentos que se refieran a la actuación de la Asamblea de Tenedores o del Representante Común, serán conservados por éste y podrán, en todo tiempo, ser consultados por los Tenedores y la Emisora, los cuales tendrán derecho a que, a su costa, el Representante Común les expida copias certificadas de dichos documentos.

(l) La Asamblea de Tenedores será presidida por el Representante Común y el secretario será designado de entre los Tenedores presentes. En la Asamblea de Tenedores de la Emisión los Tenedores tendrán derecho a tantos votos como les correspondan en virtud de los Certificados Bursátiles que posean, computándose un voto

por cada Certificado Bursátil en circulación objeto de la Emisión, salvo por aquellos Certificados Bursátiles referidos en el inciso (j) anterior.

(m) No obstante lo antes señalado, las resoluciones adoptadas fuera de Asamblea de Tenedores por unanimidad de los Tenedores de Certificados Bursátiles de la Emisión titulares de la totalidad de los Certificados Bursátiles en circulación objeto de la Emisión tendrán, para todos los efectos legales a que haya lugar, la misma validez que si hubieran sido adoptadas reunidos en Asamblea de Tenedores de la Emisión, siempre que se confirmen por escrito.

(n) Una vez que se declare instalada la Asamblea de Tenedores, los Tenedores no podrán evitar su celebración retirándose de la misma. Los Tenedores que se retiren o que no concurren a la renouación de una Asamblea de Tenedores que haya sido aplazada en los términos que autoriza la Legislación Aplicable, se considerará que se abstienen de emitir su voto respecto del(los) asunto(s) que se trate(n). Lo anterior, sin perjuicio de lo previsto en los artículos 220 último párrafo y 223, fracción I de la LGTOC.

(o) En caso que los Certificados Bursátiles dejen de estar depositados en Indeval por cualquier causa, para asistir a la Asamblea de Tenedores, los Tenedores deberán acreditar, a satisfacción del Representante Común, la legítima titularidad de tales Certificados Bursátiles en los términos y condiciones que determine dicho Representante Común. El procedimiento para acreditar la legítima titularidad de los Certificados Bursátiles y obtener el acceso a la Asamblea de Tenedores deberá precisarse en la convocatoria a la respectiva Asamblea de Tenedores.

Nada de lo contenido en el presente Título, limitará o afectará los derechos que, en su caso, tuvieren los Tenedores de conformidad con el artículo 223 de la LGTOC.

XXVII. Domicilios y Notificaciones

Salvo que se establezca algo distinto en el presente Título, todas las notificaciones, comunicaciones o información en relación con el mismo se harán por escrito y se entregarán al destinatario de que se trate en los domicilios establecidos a continuación, personalmente o por servicios de mensajería (con acuse de recibo), o alternativamente serán enviados mediante correo electrónico o cualquier otro medio que garantice la entrega de la notificación o comunicación en cuestión. Las notificaciones y comunicaciones enviadas por correo electrónico serán válidas y eficaces siempre que: (I) exista una confirmación de recepción o una respuesta a la comunicación del destinatario, (II) se reciban en cualquiera de las direcciones de correo electrónico de las partes especificadas abajo y (III) sean enviadas de alguna de las direcciones de correo electrónico de la otra parte que se encuentran indicadas a continuación (respecto de las cuales las partes asumen que el titular de la dirección de correo electrónico cuenta con una clave de acceso para evitar el uso indebido de dicha dirección). Las notificaciones surtirán efectos al momento de su entrega al destinatario; si se envían por correo electrónico, se considerarán entregadas cuando la otra parte confirme su recepción o conteste a la notificación o comunicación.

La Emisora:

Banco Nacional de México, S.A., integrante de Grupo Financiero Banamex,
División Fiduciaria como Fiduciario del Fideicomiso 17416-3
Monte Pelvaux 220, Piso 7, Lomas de Chapultepec, 11000, Ciudad de México,
México,
Atención: Rodrigo Martínez
Teléfono: 55 52840030
Correo electrónico: rmartinez@banhos.com.mx

El Representante Común:

Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva Torre Esmeralda 1, Periférico Boulevard Manuel Ávila Camacho 40, piso 22, Col. Lomas Virreyes, Lomas de Chapultepec III sección, 11000, Ciudad de México, México

Atención: Mónica Jiménez Labora Sorabio

Mientras las partes no se notifiquen por escrito un cambio de domicilio o datos de contacto, todos los avisos, notificaciones, requerimientos y otras comunicaciones y diligencias judiciales y extrajudiciales que se hagan en los domicilios indicados con las personas que se encuentren en los mismos surtirán plenamente sus efectos.

XXVIII. Legislación Aplicable y Jurisdicción

El presente Título se registrará e interpretará de conformidad con las leyes de los Estados Unidos Mexicanos.

La Emisora, el Representante Común y, por virtud de la adquisición de los Certificados Bursátiles, los Tenedores, se someten a la jurisdicción de los tribunales federales con sede en la Ciudad de México, para cualquier controversia relacionada con los Certificados Bursátiles y las Asambleas Generales de Tenedores, renunciando a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles por razón de domicilio, presente o futuro, o por cualquier causa.

Son aplicables, en lo conducente, a los Certificados Bursátiles los artículos 81, 130, 151 a 152, 164, 166 a 169, 174, segundo párrafo, 216, 217, fracciones VIII y X a XII, 219 a 221 y 223 a 227 de la LGTOC.

XXIX. Términos Definidos

Los términos utilizados con mayúscula inicial en el presente Título y que no se encuentren definidos de otra manera en el mismo, tendrán el significado que se atribuye a los mismos a continuación:

"Activos Inmobiliarios": significa cualquier derecho relacionado con los Bienes Inmuebles y Derechos de Arrendamiento (según dichos términos se definen en el Fideicomiso), incluyendo sin limitar, los derechos de propiedad, derechos fideicomisarios, los Derechos de Cobro (según dicho término se define en el Fideicomiso) y los derechos a recibir cualesquiera ingresos derivados de financiamientos relacionadas con la adquisición o construcción de los Bienes Inmuebles.

"Activos Totales": significa la suma de (i) el valor razonable de los Activos Inmobiliarios del Emisor sobre una base consolidada de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera; y (ii) el valor de todos los demás activos del Emisor excluyendo cuentas por cobrar e intangibles, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

"Activos Totales No Gravados": significa los Activos Totales del Emisor que no se encuentren sujetos a Gravamen alguno.

"Administrador" significa Administradora Fibra Dunlos, S.C.

"AFFO" (*Adjusted Funds From Operations*): significa el resultado de ajustar el FFO restando o sumando, según corresponda, los siguientes rubros: (i) restando los

gastos de capital para mantener o mejorar la calidad de los activos; (ii) sumando o restando las Contraprestaciones Únicas netas que se componen de las Contraprestaciones Únicas cobradas en el periodo corriente que estén pendientes de devengar menos las Contraprestaciones Únicas cobradas en periodos anteriores que estén devengadas en el periodo corriente; (iii) sumando las Rentas Anticipadas netas que se componen de las rentas cobradas por anticipado en el periodo corriente que estén pendientes de devengar menos las rentas cobradas por anticipado en periodos anteriores que estén devengadas en el periodo corriente; (iv) sumando la Comisión por Asesoría y Representación netas que son las Comisiones por Asesoría y Representación devengadas en el periodo corriente, que están pendientes de pago; (v) ajustando por el efecto en línea recta (efecto de reconocer los montos de Renta Fija, proporcionalmente en línea recta a lo largo del plazo de los contratos de arrendamiento, sin importar el método de pago acordado con el arrendatario); (vi) y sumando el Predial y Seguros por devengar del periodo corriente menos Predial y Seguros devengados en este periodo que corresponden al periodo anterior. AFFO es una medida de la capacidad de generación de flujos.

"Asamblea de Tenedores" significa la asamblea general de Tenedores de los Certificados Bursátiles objeto de la Emisión.

"BMV" significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

"Causa de Vencimiento Anticipado" tiene el significado que a dicho término se le atribuye en la Sección XXII del presente Título.

"Certificados Bursátiles" significa los certificados bursátiles emitidos por la Emisora objeto de la Emisión y documentados mediante el presente Título.

"Certificados Bursátiles Adicionales" significa los Certificados Bursátiles que, en su caso, sean emitidos y ofrecidos públicamente por la Emisora de manera adicional a los Certificados Bursátiles Originales objeto de la Emisión amparados por el presente Título.

"Certificados Bursátiles del Programa" significa cualesquiera Certificados Bursátiles emitidos por el Emisor al amparo del Programa.

"Certificados Bursátiles Originales" significa los Certificados Bursátiles, en el supuesto en que la Emisora emita Certificados Bursátiles Adicionales.

"Circular Única" significa las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores, emitidas por la CNBV en fecha 19 de marzo de 2003, tal y como las mismas han sido modificadas a esta fecha y según éstas sean modificadas de tiempo en tiempo.

"CNBV" significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

"Comité Técnico": significa el comité técnico del Fideicomiso.

"Deuda": significa, respecto de cualquier persona, sin duplicar, (i) todas las obligaciones derivadas de dinero tomado en préstamo, sin considerar líneas de créditos no dispuestas, (ii) todas las obligaciones documentadas en bonos, obligaciones, pagarés o instrumentos similares, independientemente de su denominación, (iii) todas las obligaciones de dicha persona en su carácter de arrendatario conforme a arrendamientos financieros, (iv) toda la deuda de terceros respecto de la cual dicha persona otorgue garantía, fianza, aval o asuma obligación solidaria o que sea garantizada con un

Gravamen constituido sobre cualquier activo de dicha persona, hasta por el valor de dicho activo, según esté registrado en el balance más reciente de dicha persona, interino o auditado, (v) la apertura de cartas de crédito por cuenta de dicha persona y la obligación de reembolso correspondiente, salvo cartas de crédito emitidas por cuenta de dicha persona para garantizar pagos a proveedores en el curso normal del negocio en tanto dichas cartas de crédito no hayan sido confirmadas y el pago haya sido hecho al proveedor por dicha persona en el curso normal del negocio, (vi) deuda de contratos de cobertura, y (vii) cualesquiera otros pasivos o contingencias que se reflejen en el balance de la persona de que se trata, independientemente de su denominación.

"Deuda No Garantizada": significa, en cualquier fecha, la parte de la Deuda Total Insoluble a dicha fecha que no sea Deuda Garantizada del Emisor.

"Deuda Garantizada": significa, en cualquier fecha, la parte de la Deuda Total Insoluble a dicha fecha que se encuentre garantizada por un Gravamen sobre propiedades u otros activos del Emisor. Deuda Total Insoluble: significa, en cualquier fecha el monto total de principal de toda la Deuda insoluble del Emisor.

"Deuda Total Insoluble": significa, en cualquier fecha, la suma, sin duplicar, del monto total de principal de toda la Deuda Insoluble del Emisor.

"Día Hábil" significa cualquier día excepto sábados, domingos y cualquier otro día en que las entidades financieras sujetas a la supervisión de la CNBV deberán cerrar sus puertas y suspender operaciones, en términos de las disposiciones que, al efecto, emita dicha comisión.

"Dólares": significa la moneda de curso legal en los Estados Unidos de América.

"Emisión" significa la emisión de los Certificados Bursátiles documentados por el presente Título que lleva a cabo la Emisora al amparo del Programa.

"Emisora" o **"Emisor"** tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el proemio del presente Título.

"EMISNET" significa el Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores de la BMV.

"Fecha de Ajuste de Tasa" tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Sección X del presente Título.

"Fecha de Amortización Anticipada" tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Sección XIV del presente Título.

"Fecha de Emisión" tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Sección VI del presente Título.

"Fecha de Notificación" tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Sección X del presente Título.

"Fecha de Pago de Intereses" significa cada una de las fechas señaladas conforme al calendario de pagos establecido en la Sección XII del presente Título.

"Fecha de Vencimiento" tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Sección VIII del presente Título.

"**FFO**" (*Funds From Operations*): significa el resultado de sumar o restar, según sea el caso, a la Utilidad Neta ajustes por cambios negativos o positivos, respectivamente, en la valuación de los activos llevados a resultados y la fluctuación cambiaria.

"**Funcionario Autorizado**": significa un representante legal autorizado del Emisor.

"**Gravamen**": significa, respecto a cualquier activo, cualquier hipoteca, prenda, usufructo, depósito, carga, preferencia o cualquier otra garantía real de cualquier clase o naturaleza (incluyendo, sin limitar, cualquier compraventa condicionada o con reserva de dominio), con relación a obligaciones pendientes de pago.

"**IFRS**": significa las normas internacionales de información financiera (*International Financial Reporting Standards*) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (*International Accounting Reporting Standards*).

"**Indeval**" significa S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.

"**Indicador Clave de Desempeño o KPI**" significa la proporción el área total construida del portafolio que cuenta con al menos la certificación LEED Core and Shell (SD+C) Gold y/o Platino de cualquier tipo de inmueble (Comercial, oficina, hotelero, industrial y usos mixtos), expresada en metros cuadrados.

"**Intermediario Colocador**" significa Casa Bolsa BBVA México, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA México.

"**Legislación Aplicable**" significa, respecto de cualquier Persona, cualquier ley, tratado, reglamento, norma, ordenamiento, estatuto, decreto o circular, o cualquier orden, auto, o resolución judicial (o arbitral) definitiva, por virtud de la cual dicha Persona o sus bienes o derechos, se encuentren vinculados.

"**LGTOC**" significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

"**LISR**" significa la Ley del Impuesto Sobre la Renta.

"**LMV**" significa la Ley del Mercado de Valores.

"**Marco de Financiamiento Sustentable**" tiene el significado que se le atribuye en la sección XXIV del presente Título.

"**México**" significa los Estados Unidos Mexicanos.

"**Monto Anual de Servicio de Deuda**": significa, para cualquier periodo, la suma de los pagos de principal e intereses requeridos para dicho periodo, sobre una base consolidada de conformidad con las IFRS.

"**Monto Total Autorizado**" tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el preámbulo del presente Título.

"**Notificación de Amortización Anticipada**" tiene el significado que a dicho término se le atribuye en la Sección XIV del presente Título.

"Notificación de Cumplimiento" tiene el significado que se le atribuye a dicho término en las Sección X del presente Título.

"Objetivo de Desempeño de Sostenibilidad" significa el objetivo de desempeño e indicador clave de desempeño del Emisor de certificar con LEED Core and Shell (BD+C) Gold y/o Platino al menos el 23% del área total construida medida en metros cuadrados para 2029.

"Pago de Intereses" significa, respecto de la presente Emisión, cualquier pago de intereses que deba realizarse bajo los Certificados Bursátiles, según se establece en el presente Título.

"Pago de Principal" significa, respecto de la presente Emisión, el o los pago(s) de principal que deba realizarse bajo los Certificados Bursátiles, según se establece presente Título.

"Periodo de Intereses" significa cada periodo de 182 (ciento ochenta y dos) días naturales, contados a partir de la Fecha de Emisión, según se describe en el presente Título.

"Pesos" o "M.N." significa pesos, moneda de curso legal en México.

"Precio de Amortización Anticipada" tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Sección XIV del presente Título.

"Precio del M Bono Comparable" significa, en relación con la fecha de amortización anticipada, la tasa de rendimiento al vencimiento de la Emisión del M Bono Comparable cotizada por escrito por dicho Banco Independiente antes de las 14:30 horas (hora de la Ciudad de México), el tercer día hábil anterior a la Fecha de Amortización Anticipada.

"Programa" tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el proemio del presente Título.

"Prospecto" significa el prospecto de colocación para la oferta pública de los Certificados Bursátiles.

"Representante Común" significa Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva, conjuntamente con sus causahabientes, cesionarios y sucesores que actúen con dicho carácter, junto con sus sucesores o cesionarios en la misma capacidad, en su calidad de representante común para la presente emisión de Certificados Bursátiles.

"Resultado Fiscal": significa conforme a la Ley del Impuesto sobre la Renta, el resultado de restar a la utilidad o pérdida fiscal de un ejercicio fiscal determinado las pérdidas fiscales de ejercicios anteriores pendientes de amortizar.

"RNV" significa el Registro Nacional de Valores.

"Segunda Opinión" o "SPO" tiene el significado que se le atribuye a dicho término en las Sección XXIV del presente Título.

"Suplemento" significa el suplemento de colocación correspondiente a la presente Emisión, oferta y colocación de los Certificados Bursátiles de la presente Emisión.

"**STIV-2**" significa el Sistema de Transferencia de Información de Valores de la CNBV.

"**Tasa de Interés Bruto Anual**" tiene el significado que se le atribuye a dicho término en las Sección X del presente Título.

"**Tasa de Interés Bruto Anual Ajustada**" tiene el significado que se le atribuye a dicho término en las Sección X del presente Título.

"**Tenedores**" significan los titulares de Certificados Bursátiles.

"**Tenedores de CBEIs**": significa los tenedores de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios emitidos por la Emisora de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso y al amparo de lo previsto por los artículos 187 y 188 de la LISR.

"**Trimestre Completo Más Reciente**": significa el trimestre terminado más reciente para el cual se hayan preparado estados financieros del Emisor.

"**Título**" significa el presente título único que emite la Emisora y que documenta los Certificados Bursátiles de la Emisión.

"**UDI**" significa las unidades de cuenta llamadas "Unidades de Inversión" que se establecen mediante el "Decreto por el que se establecen las obligaciones que podrán denominarse en Unidades de Inversión y reforma y adiciona diversas disposiciones del Código Fiscal de la Federación y de la Ley del Impuesto sobre la Renta" publicado en el Diario Oficial de la Federación el 1º de abril de 1995, tal y como el mismo ha sido modificado a la fecha, y cuyo valor en Pesos publica el Banco de México periódicamente en el Diario Oficial de la Federación.

"**Valor Nominal Ajustado**" significa tiene el significado que se menciona en la Sección XIV del presente Título.

"**Verificador Externo**" significa cualquier proveedor independiente de servicios de certificación en materia de sostenibilidad designado por Fibra Dahnos para verificar sus declaraciones respecto de edificios sostenibles, reducción de emisiones de GEI e igualdad de género.

XXX. Modificaciones

La Emisora únicamente podrá modificar los términos y condiciones del presente Título, con la autorización previa y por escrito del Representante Común, la cual se deberá someter a aprobación de la Asamblea de Tenedores en los casos en los que la misma se requiera conforme a este Título.

-Siguiente hoja exclusiva de firmas-

-Hoja exclusiva de firmas-

Ciudad de México a 8 de junio de 2026

La Emisora
Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex,
División Fiduciaria únicamente en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso
Irrevocable Emisor número 17416-3



Nombre: Marco Antonio Mahroy Fonseca
Cargo: Delegado Fiduciario



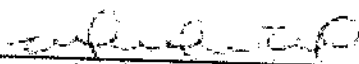
Nombre: Nancy Jennifer Soto Reyes
Cargo: Delegado Fiduciario


Esta hoja de firmas es parte del título representativo de los Certificados Bursátiles con clave de plaza DANIOS 26L, que emite Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria únicamente en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso Irrevocable Emisor número 17416-3, al amparo del Programa de emisión de certificados bursátiles fiduciarios, autorizado por la CNBV mediante oficio Nn. 153/10026997/2021 de fecha 20 de octubre de 2021.

-Hoja exclusiva de firmas-

Ciudad de México a 8 de Junio de 2026

Representante Común
Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva


Nombre: Mónica Jiménez Labara Sarabia
Cargo: Apoderado


Nombre: Alfredo Basurto Dorantes
Cargo: Apoderado

Esta hoja de firmas es parte del título representativo de los Certificados Bursátiles con clave de pizarra DANHOS 26L, que emite Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria Únicamente en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso Irrevocable Emisor número 17416-3, al amparo del Programa de emisión de certificados bursátiles fiduciarios, autorizado por la CNBV mediante oficio Nu. 153/10026997/2021 de fecha 20 de octubre de 2021.

Ciudad de México, a 8 de junio de 2026

H. Comisión Nacional Bancaria y de Valores

Insurgentes Sur No. 1971
Torre Norte, Piso 7
Colonia Guadalupe Inn
C.P. 01020 Ciudad de México

At'n: C.P. Leonardo Molina Vázquez
Director General de Emisiones Bursátiles

Estimados:

Hago referencia al oficio número 153/4877/2026 de fecha 3 de junio de 2026, emitido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, mediante el cual autorizó (i) la oferta pública de los certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo (los "**Certificados Bursátiles**") emitidos por Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria (el "**Emisor**" o "**Fiduciario**"), en su calidad de fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable 17416-3 de fecha 10 de junio de 2013 (según el mismo fue (a) modificado y re-expresado en su totalidad mediante cierto primer convenio modificatorio de fecha 3 de octubre de 2013, (b) modificado mediante cierto segundo convenio modificatorio de fecha 9 de octubre de 2014, (c) modificado mediante cierto tercer convenio modificatorio de fecha 17 de marzo de 2017, y (d) modificado mediante cierto cuarto convenio modificatorio de fecha 15 de junio de 2020, el "**Fideicomiso**"), celebrado entre el Emisor, como fiduciario, Concentradora Fibra Danhos, S.A. de C.V., como fideicomitente (el "**Fideicomitente**") y Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva (como causahabiente de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple) como representante común (el "**Representante Común**"), en la segunda emisión (la "**Segunda Emisión**") y en la tercera emisión (la "**Tercera Emisión**"), y conjuntamente con la Segunda Emisión, las "**Emisiones**") al amparo del programa de colocación de deuda autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores mediante el oficio número 153/10026997/2021 de fecha 20 de octubre de 2021 e inscritos preventivamente en el Registro Nacional de Valores con el número 0181-4.15-2021-011 (el "**Programa**"); y (ii) la autorización para la publicación y difusión de los suplementos informativos al Prospecto, los avisos de oferta pública y los documentos con información clave para la inversión correspondiente a las Emisiones.

Soy abogada externa del Emisor en relación con el Programa, las Emisiones y las demás emisiones que se realicen al amparo del mismo. Al respecto, emito la presente opinión con el fin de dar cumplimiento a lo previsto por los artículos 85, fracción IV y 87, fracción II, de la Ley del Mercado de Valores (la "**LMV**"), así como el artículo 2, fracción I, inciso h), de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a



las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores (las "Disposiciones").

I. Información y Documentación

En relación con la presente opinión, he revisado documentos originales, o copias certificadas o validadas de cualquier otra forma a nuestra satisfacción, de los siguientes documentos:

(a) Escritura pública número 14,218, de fecha 8 de julio del 1927, otorgada ante la fe del licenciado Felipe Arellano, notario público número 57 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México bajo el folio mercantil número 799, mediante la cual se constituyó el Fiduciario.

(b) Escritura pública número 64,473, de fecha 31 de agosto de 2011, otorgada ante la fe del licenciado Roberto Núñez y Bandera, notario público número 1 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México bajo el folio mercantil número 65,126 con fecha 2 de septiembre de 2011, mediante la cual se protocolizó la Certificación emitida con motivo del Acta de la Sesión del Consejo de Administración del Fiduciario de fecha 13 de abril de 2011, en la que se resolvió, entre otros asuntos, designar como delegado fiduciario al señor Octavio Osnaya Vázquez y, otorgarle como tal, para su ejercicio individual poderes generales para pleitos y cobranzas, y, para su ejercicio conjunto con cualesquier otro delegado fiduciario del Fiduciario con las mismas facultades, actos de administración, actos de dominio y para otorgar y suscribir con cualquier carácter todo tipo de títulos de crédito en términos del Artículo Noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

(c) Escritura pública número 70,558, de fecha 5 de mayo de 2014, otorgada ante la fe del licenciado Roberto Núñez y Bandera, notario público número 1 de la Ciudad de México, misma que contiene la compulsión de los Estatutos Sociales vigentes del Fiduciario, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México bajo el folio mercantil número 31740 con fecha 28 de mayo de 2014.

(d) Escritura pública número 72,648, de fecha 17 de diciembre de 2014, otorgada ante la fe del licenciado Roberto Núñez y Bandera, notario público número 1 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México bajo el folio mercantil número 65,126 con fecha 3 de febrero de 2015, mediante la cual se protocolizó el Acta de la Sesión del Consejo de Administración del Fiduciario de fecha 23 de julio de 2014, en la que se resolvió, entre otros asuntos, designar como delegados fiduciarios a los señores Ulises Reyes López, Perla Sánchez López, José Guillermo Sánchez García y Fabiola Alejandra Cinta



H. Comisión Nacional Bancaria y de Valores

a 8 de junio de 2026

Narváez y, otorgarles como tal, poderes generales para pleitos y cobranzas, actos de administración, actos de dominio y para otorgar y suscribir con cualquier carácter todo tipo de títulos de crédito en términos del Artículo Noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito para ser ejercidos por ellos mancomunadamente con otro delegado fiduciario con las mismas facultades.

(e) Escritura pública número 73,789, de fecha 2 de junio de 2015, otorgada ante la fe del licenciado Roberto Núñez y Bandera, notario público número 1 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México, bajo el folio mercantil 65,126 con fecha 10 de junio de 2015, mediante la cual se protocolizó el Acta de la Sesión del Consejo de Administración del Fiduciario de fecha 18 de febrero de 2015, en la que se resolvió, entre otros asuntos, designar como delegado fiduciario a Jaime Rogelio Ruíz Martínez y, otorgarle como tal, poderes generales para pleitos y cobranzas, actos de administración, actos de dominio y para otorgar y suscribir con cualquier carácter todo tipo de títulos de crédito en términos del Artículo Noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito para ser ejercido por ella mancomunadamente con otro delegado fiduciario con las mismas facultades.

(f) Escritura pública número 76,266 de fecha 18 de marzo de 2016, otorgada ante la fe del licenciado Roberto Núñez y Bandera, Notario Público número 1 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México bajo el folio mercantil 65,126 con fecha 11 de abril de 2016, mediante la cual se protocolizó el Acta de Sesión del Consejo de Administración del Fiduciario de fecha 9 de diciembre de 2015, en la que se resolvió, entre otros asuntos, designar a Sandra Carmona Acosta, Aurelio Sergio Torres Rodríguez, Patricia Regina Aguilar Velázquez y Nidya Odete Legaspi Ortiz como delegados fiduciarios del Fiduciario y el otorgamiento en favor de dichas personas de un poder general para pleitos y cobranzas para ser ejercido individualmente y poderes para actos de administración, actos de dominio y para otorgar, suscribir, avalar y endosar títulos de crédito para ser ejercidos mancomunadamente con cualquier otro delegado fiduciario del Fiduciario.

(g) Escritura pública número 84,930 de fecha 9 de octubre de 2018, otorgada ante la fe del licenciado Roberto Núñez y Bandera, Notario Público número 1 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México bajo el folio mercantil 65126* con fecha 23 de octubre de 2018, mediante la cual se protocolizó el Acta de Sesión del Consejo de Administración del Fiduciario de fecha 23 de julio de 2018, en la que se resolvió, entre otros asuntos, la designación de Lorena Olvera Trejo como delegada fiduciaria del Fiduciario y el otorgamiento de poderes generales para pleitos y cobranzas, actos de administración, actos de dominio y para otorgar y suscribir con cualquier carácter todo tipo de títulos de crédito en términos del Artículo Noveno de la Ley General de Títulos



H. Comisión Nacional Bancaria y de Valores

a 8 de junio de 2026

y Operaciones de Crédito a los mismos, exclusivamente en su calidad de delegados fiduciarios del Fiduciario para ser ejercidos de manera individual.

(h) Escritura pública número 87,162 de fecha 23 de mayo de 2019, otorgada ante la fe del licenciado Roberto Núñez y Bandera, Notario Público número 1 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México bajo el folio mercantil 65,126 con fecha 28 de junio de 2019, mediante la cual se protocolizó el Acta de la Sesión del Consejo de Administración del Fiduciario de fecha 27 de febrero de 2019, en la que se resolvió, entre otros asuntos, la designación de los señores Juan Carlos Montero López, John Henry Rojano Hernández y Lorena Lizbeth Mauries, entre otros, como delegados fiduciarios del Fiduciario y el otorgamiento de poderes generales para pleitos y cobranzas, actos de administración, actos de dominio y para otorgar y suscribir con cualquier carácter todo tipo de títulos de crédito en términos del Artículo Noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito a los mismos, exclusivamente en su calidad de delegados fiduciarios del Fiduciario para ser ejercidos mancomunadamente con cualquier otro de los delegados fiduciarios con las mismas facultades.

(i) Escritura pública número 93,016 de fecha 15 de abril de 2021, otorgada ante la fe del licenciado Roberto Núñez y Bandera, notario público número 1 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio bajo el folio mercantil 65126 con fecha 28 de mayo de 2021, en la cual se hace constar la protocolización de la Sesión del Consejo de Administración del Fiduciario de fecha 9 de diciembre de 2020, en la cual se resolvió, entre otras cosas, el nombramiento de Claudia Huerta Romero, Judith Centeno Vargas, Marco Antonio Monroy Fonseca, Paul Ortega Carrasco y Jorge Humberto García Guzmán como delegados fiduciarios del Fiduciario.

(j) Escritura pública número 99,640 de fecha 26 de abril de 2023, otorgada ante la fe del licenciado Roberto Núñez y Bandera, notario público número 1 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio bajo el folio mercantil 65126 con fecha 5 de julio 2023, en la cual se hace constar la protocolización de la Sesión del Consejo de Administración del Fiduciario de fecha 27 de julio de 2022, en la cual se resolvió, entre otras cosas, el nombramiento de María Guadalupe Badillo Segovia, Erika Ivonne Uribe Melchor, Adrina Medina Sánchez, Aida Ramos García, Nancy Jennifer Soto Reyes, Paulina Fajardo Gómez, Kathia Lizbeth Arriaga Osorio y Alejandra Solís Treviño como delegados fiduciarios del Fiduciario y el otorgamiento de poderes generales para pleitos y cobranzas, actos de administración, actos de dominio y para otorgar y suscribir con cualquier carácter todo tipo de títulos de crédito en términos del Artículo Noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito a los mismos, exclusivamente en su calidad de delegados fiduciarios del Fiduciario para ser ejercidos mancomunadamente con cualquier otro de los delegados fiduciarios con las mismas facultades.



H. Comisión Nacional Bancaria y de Valores

a 8 de junio de 2026

(k) Escritura pública número 108,543 de fecha 24 de noviembre de 2025, otorgada ante la fe del licenciado Roberto Núñez y Bandera, notario público número 1 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio bajo el folio mercantil 65126 con fecha 2 de diciembre de 2025, en la cual se hace constar la protocolización de la Sesión del Consejo de Administración del Fiduciario de fecha 10 de septiembre de 2025, en la cual se resolvió, entre otras cosas, el nombramiento de Leonardo Dávila Gordillo y Jessica Gabriela Figueroa Rivera como delegados fiduciarios del Fiduciario y el otorgamiento de poderes generales para pleitos y cobranzas, actos de administración, actos de dominio y para otorgar y suscribir con cualquier carácter todo tipo de títulos de crédito en términos del Artículo Noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito a los mismos, exclusivamente en su calidad de delegados fiduciarios del Fiduciario para ser ejercidos mancomunadamente con cualquier otro de los delegados fiduciarios con las mismas facultades.

(l) Escritura pública número 19,461, de fecha 5 de octubre de 2006, otorgada ante la fe del licenciado Arturo Talavera Autrique, notario público número 122 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México bajo el folio mercantil número 355867, mediante la cual se constituyó el Representante Común.

(m) Escritura pública número 23,967, de fecha 8 de febrero de 2008, otorgada ante la fe del licenciado Arturo Talavera Autrique, notario público número 122 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México bajo el folio mercantil número 355867, mediante la cual se cambió la denominación del Representante Común de Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Multivalores Grupo Financiero a Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva.

(n) Escritura pública número 49,911, de fecha 13 de marzo de 2009, otorgada ante la fe del licenciado Roberto Teutli Otero, notario público número 161 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México bajo el folio mercantil número 355867, mediante la cual se hizo constar, entre otros actos, la fusión entre Negofidumex Administración, S.A., como fusionada, y el Representante Común como fusionante.

(o) Escritura pública número 101,074, de fecha 19 de diciembre de 2023, otorgada ante la fe del licenciado Erik Namur Campesino, notario público número 94 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México bajo el folio mercantil número 355867, mediante la cual se hizo constar la reforma y compulsas de los estatutos sociales del Representante Común.

(p) Escritura pública número 170,172, de fecha 2 de septiembre de 2025, otorgada ante la fe del licenciado Joaquín Cáceres Jiménez O'Farrill, notario público



número 132 de la Ciudad de México, en la cual se hizo constar, entre otros, la fusión del Representante Común, como sociedad fusionante, con Albatros Transitoria, S.A. de C.V., como sociedad fusionada, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México con esa misma fecha bajo los folios mercantiles 355867 y 2025062505, respectivamente.

(q) Escritura pública número 170,249, de fecha 11 de septiembre de 2025, otorgada ante la fe del licenciado Joaquín Cáceres Jiménez O'Farrill, notario público número 132 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México bajo el folio mercantil número 355867 en fecha 12 de septiembre de 2025 en la cual se hizo constar la protocolización del acta de las resoluciones adoptadas por unanimidad de los accionistas del Representante Común de fecha 2 de septiembre de 2025, mediante las cuales se resolvió, entre otros asuntos, el nombramiento de Ricardo Antonio Rangel Fernández Macgregor, Juan Pablo Baigts Lastiri, Norma Serrano Ruíz, Cristina Reus Medina, Mónica Jiménez Labora Sarabia, Rosa Adriana Pérez Quesnel, Lillana Rendón Núñez de Álvarez, Alfredo Vargas Lapayre, Jorge Ramón Campos de la Fuente, Víctor Rivera Camacho, Sergio López Velázquez, Mario Alberto Campuzano Aguirre, María Cristina Sifuentes Leal, Aldo Aguirre Pérez Rendón, Alejandro Rodríguez Ardila, Jaime Gerardo Garduño Soto, Alma Angelina Jusaino Islas y Emmanuel Rivero, como apoderados de representación común con firma "A", y Alberto Méndez Davidson, Gerardo Ibarrola Samaniego, Javier Cortés Hernández, Rodolfo Isaías Osuna Escobedo, Itzel Crisóstomo Guzmán, Andrea Escajadillo del Castillo, Jaime Gerardo Ríos García, Alfredo Basurto Dorantes, María Monserrat Uriarte Carlin, Adán Alejandro Salazar Sánchez, Sergio Guevara Sandoval, Pablo Herrera Lasso Jiménez, Nabor Mejía Robles, Ubaldo Chávez López, Oscar Sánchez Moreno, Rogelio Omar Galindo García, Jessica Gaona Andrade, Brenda Muñoz Miranda, Gerardo Glacé Cravioto Rodríguez y Alfredo Munguía Trejo, como apoderados de representación común con firma "B", para ser ejercidos conjuntamente entre cualesquiera dos apoderados de representación común con firma "A" o uno de los apoderados de representación común con firma "A" conjuntamente con uno de los apoderados de representación común con firma "B".

(r) Escritura pública número 120,504 de fecha 22 de enero de 2018, otorgada ante la fe del licenciado Carlos de Pablo Serna, notario público número 137 de la Ciudad de México, mediante la cual, entre otros, Casa de Bolsa BBVA México, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA México (el "**Intermediario Colocador**") otorgó en favor de Martha Alicia Marron Sandoval, como apoderada del Grupo "A", un poder general para actos de administración para ser ejercido conjuntamente con cualquier otro apoderado que cuente con facultades suficientes.

(s) Escritura pública número 113,912 de fecha 29 de septiembre de 2023, otorgada ante la fe del licenciado Guillermo Oliver Buclo, notario público número 246 de la Ciudad de México, mediante la cual el Intermediario Colocador otorgó en favor de Miguel Ángel Espinosa Galetto un poder general para actos de administración para



H. Comisión Nacional Bancaria y de Valores

a 8 de junio de 2026

ser ejercido conjuntamente con cualquier otro apoderado que cuente con facultades suficientes.

(t) El escrito de solicitud presentado a esa H. Comisión de fecha 12 de marzo de 2026 (la "**Solicitud Inicial**"), a través Sistema de Transferencia de Información sobre Valores (STIV), suscrito por el Emisor, el Intermediario Colocador y el Representante Común, en el que se plasmó, entre otras cosas, las características de las Emisiones.

(u) Los títulos que documentan los Certificados Bursátiles emitidos en la Segunda Emisión y la Tercera Emisión (los "**Títulos de las Emisiones**").

(v) El acta de sesión del Comité Técnico de fecha 27 de octubre de 2020 (el "**Acta de Sesión de Comité Técnico**"), mediante la cual se aprobó, entre otros, (i) la creación y el establecimiento del Programa, (ii) llevar a cabo las emisiones de los Certificados Bursátiles al amparo del Programa de conformidad con las características que en cada caso defina el Administrador, o en su caso, el Comité Técnico; (iii) ordenar la emisión y colocación entre el gran público inversionista a través de una o varias ofertas privadas y/o públicas en el mercado nacional de valores por parte del Fiduciario del Fideicomiso de los Certificados Bursátiles al amparo del Programa, mismos que deberán ser listados en el sistema de cotizaciones de la bolsa de valores que determine el Administrador; (iv) delegar y facultar al Administrador para que, en el momento que lo estime conveniente, determine las fechas, montos, y demás características de la primera emisión al amparo del Programa, así como de todas y cada una de las emisiones subsecuentes que se lleven a cabo al amparo del Programa (v) Instruir al Administrador para que, en su caso, lleve a cabo las negociaciones y contrataciones de servicios profesionales que determine necesarios o convenientes para llevar a cabo el Programa y las emisiones y ofertas al amparo del mismo, incluyendo sin limitar, agencias calificadoras, fiduciario, representante común de tenedores, intermediarios colocadores, asesores externos que emitan su opinión independiente, y cualquier otro que resulte necesario o deseable para el cumplimiento de las disposiciones legales y contractuales aplicables; (vi) instruir al Fiduciario para que realice todos los actos necesarios para cumplir con las resoluciones anteriores, incluyendo enunciativamente mas no limitativamente: (a) el establecimiento e inscripción del Programa; (b) la emisión de los Certificados Bursátiles al amparo del Programa y su(s) oferta(s) pública(s) y/o privada(s); (c) cualquier solicitud, autorización, notificación o trámite ante cualquier autoridad; (d) la inscripción de los Certificados Bursátiles en el Registro Nacional de Valores; (e) el listado de los Certificados Bursátiles para cotización en la bolsa y su inscripción en el listado de la bolsa; y (f) el depósito de los títulos que amparen los Certificados Bursátiles que se emitan al amparo del Programa en la S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, entre otros; y (vii) instruir al Fiduciario para que realice todos aquellos actos que sean necesarios, convenientes y/o deseables para implementar el Programa y realizar las emisiones de los Certificados Bursátiles al amparo del Programa, en el



entendido que el Administrador podrá determinar las obligaciones de hacer, no hacer, dar y demás términos y condiciones necesarios para efecto de llevar a cabo dichas emisiones.

(w) La carta de instrucción del Administrador girada al Fiduciario de fecha 10 de marzo de 2026 (la "Instrucción") mediante la cual se hace constar la determinación de llevar a cabo la Segunda Emisión y la Tercera Emisión de los Certificados Bursátiles al amparo del Programa, así como las características generales de las Emisiones.

(x) El alcance a la carta de instrucción del Administrador girada al Fiduciario de fecha 26 de mayo de 2026 (el "Alcance a la Instrucción") mediante la cual se le informa al Fiduciario las características definitivas de las Emisiones.

II. Supuestos de la Opinión

Para emitir la presente opinión me he basado en los documentos proporcionados por el Emisor, mismos que considero han sido debidamente suscritos, sin haber realizado una gestión adicional a efecto de verificar su veracidad o autenticidad.

Asimismo, para emitir la presente opinión he asumido que (a) los documentos que he revisado son copias certificadas de sus respectivos originales; (b) a la fecha de esta opinión, los Estatutos del Emisor que tuve a la vista no han sufrido modificaciones, salvo por las identificadas en la Sección I anterior; (c) a la fecha de esta opinión, los poderes otorgados por el Emisor, por el Representante Común y por el Intermediario Colocador a favor de los apoderados mencionados anteriormente y que tuve a la vista no han sido revocados, limitados o modificados en forma alguna; (d) las partes que suscriben los documentos que he revisado están facultadas para hacerlo, salvo cuando expresamente se opina respecto de dichas facultades y (e) los Títulos de las Emisiones fueron suscritos, sustancialmente en los términos de los proyectos que revisé.

III. Opinión Legal

En virtud de lo anterior y sujeto a las excepciones y consideraciones expresadas más adelante, soy de la opinión que:

(a) El Fiduciario es una Institución de Banca Múltiple, constituida y existente como una Sociedad Anónima en los términos de la Ley General de Sociedades Mercantiles ("LGSM") y la Ley de Instituciones de Crédito ("LIC"), y sus estatutos sociales la facultan para suscribir los Títulos de las Emisiones.

(b) Ulises Reyes López, Fabiola Alejandra Cinta Narváez, Patricia Regina Aguilar Velázquez, Jaime Rogelio Ruiz Martínez, Marco Antonio Monroy Fonseca, Nancy



H. Comisión Nacional Bancaria y de Valores

a 8 de junio de 2026

Jennifer Soto Reyes y Lorena Olvera Trejo cuentan con facultades suficientes para conjuntamente, suscribir los Títulos de las Emisiones, en su calidad de apoderados del Emisor.

(c) Ricardo Antonio Rangel Fernández Macgregor, Juan Pablo Baigts Lastiri, Norma Serrano Ruíz, Cristina Reus Medina, Mónica Jiménez Labora Sarabia, Rosa Adriana Pérez Quesnel, Liliana Rendón Núñez de Álvarez, Alfredo Vargas Lapayre, Jorge Ramón Campos de la Fuente, Víctor Rivera Camacho, Sergio López Velázquez, Mario Alberto Campuzano Aguirre, María Cristina Sifuentes Leal, Aldo Aguirre Pérez Rendón, Alejandro Rodríguez Ardila, Jaime Gerardo Garduño Soto, Alma Angelina Jusaino Islas y Emmanuel Rivero, como apoderados de representación común con firma "A", y Alberto Méndez Davidson, Gerardo Ibarrola Samaniego, Javier Cortés Hernández, Rodolfo Isaías Osuna Escobedo, Itzel Crisóstomo Guzmán, Andrea Escafadillo del Castillo, Jaime Gerardo Ríos García, Alfredo Basurto Dorantes, María Monserrat Uriarte Carlin, Adán Alejandro Salazar Sánchez, Sergio Guevara Sandoval, Pablo Herrera Lasso Jiménez, Nabor Mejía Robles, Ubaldo Chávez López, Oscar Sánchez Moreno, Rogelio Omar Galindo García, Jessica Gaona Andrade, Brenda Muñoz Miranda, Gerardo Glaccie Cravioto Rodríguez y Alfredo Munguía Trejo, como apoderados de representación común con firma "B", exclusivamente en su calidad de apoderados de representación común del Representante Común, respectivamente, cuentan con facultades suficientes para suscribir conjuntamente, entre dos apoderados con firma "A" o un apoderado firma "A" y un apoderado firma "B", la Solicitud Inicial y los Títulos de las Emisiones.

(d) Los Títulos de la Emisión constituyen una obligación válida de la Emisora exigible en su contra de conformidad con sus términos.

(e) El Fideicomiso constituye un contrato válido y exigible para cada una de las partes del mismo de conformidad con sus términos.

(f) Las resoluciones adoptadas en la sesión del Comité Técnico de fecha 27 de octubre de 2020 y contenidas en el Acta de Sesión de Comité Técnico son acuerdos válidos y exigibles de conformidad con sus términos.

(g) La Instrucción y el Alcance al Instrucción son documentos válidos y exigibles de conformidad con sus términos.

(h) Una vez obtenidas las autorizaciones correspondientes y realizados los actos legales y contractuales (incluyendo, sin limitación, la suscripción de los Títulos de las Emisiones por parte de los delegados fiduciarios del Fiduciario y los apoderados del Representante Común, y el depósito de los Títulos de las Emisiones suscritos ante el S.D. Ineval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.) los Títulos de las Emisiones constituirán obligaciones válidas del Emisor, exigibles en su contra



únicamente por lo que respecta al Patrimonio del Fideicomiso, en términos del Fideicomiso y de conformidad con las disposiciones legales aplicables.

IV. Excepciones y Consideraciones

La presente opinión está sujeta a las siguientes excepciones y consideraciones:

(a) La validez y exigibilidad los Títulos de las Emisiones está limitada por la legislación en materia de concurso mercantil y por cualquier legislación similar que afecte los derechos de los acreedores en forma general.

(b) A efecto de emitir la presente opinión no he obtenido ni revisado certificado o documento alguno emitido por registro público alguno (incluyendo, sin limitar, los folios mercantiles del Registro Público del Comercio correspondientes al Emisor o al Representante Común).

(c) Las obligaciones de hacer, diferentes al pago de dinero, y las obligaciones de no hacer, no son ejecutables en la persona del deudor; sin embargo, su incumplimiento puede dar lugar al pago de daños y perjuicios.

(d) La presente opinión está limitada a cuestiones relacionadas con la legislación mexicana vigente en la fecha de la presente y no asumimos obligación alguna de actualizarla o modificarla en el futuro.

(e) No se emite opinión respecto del tratamiento y régimen fiscal aplicable a los Certificados Bursátiles.

La presente opinión se emite únicamente en términos de los artículos 85, fracción IV y 87, fracción II de la LMV y no pretende sugerir o propiciar la compra o venta de los Certificados Bursátiles.

Nader, Hayaux y Goebel, S.C.

Por:



Ana Paula Tellería R.
Socia, licenciado en Derecho con
cédula profesional No. 6004207
responsable de la presente opinión
legal



FitchRatings

Prof. Alfonso Reyes No. 2612, Edif. Connexity P.8
Col. Del Paseo Residencial, Monterrey, N.L. 64920
México T 81 4161 7000

Bvd. Manuel Ávila Camacho No. 36 Piso 23
Col. Lomas de Chapultepec, Del. Miguel Hidalgo
México, CDMX 11000, T 55 5955 1600

Jorge Humberto Serrano Esponda
Director de Finanzas
Administradora Fibra Danhos
Monte Pelvoux 220, piso 7, Lomas – Virreyes
Miguel Hidalgo, 11000, CDMX, México

1 de junio de 2026

La presente Carta de Calificación sustituye a la emitida el día 26 de mayo de 2026

Sr. Serrano,

Re: Asignación de la calificación de Fitch a las emisiones de certificados bursátiles DANHOS 26L y DANHOS 26-2L

Fitch (ver definición abajo) asigna las siguientes calificaciones a las emisiones de Certificados Bursátiles (CB) propuestas de Banamex Fibra Danhos, Fideicomiso No. 17416-3 (Fibra Danhos o la Fibra):

Calificación en escala nacional de 'AAA(mex)' correspondiente a las emisiones de CB de largo plazo con claves de pizarra **DANHOS 26L** y **DANHOS 26-2L**, las cuales serán colocadas al amparo del programa de CB de largo plazo establecido por Fibra Danhos para la emisión de CBs hasta por un monto de MXN8,000,000,000.00 (Ocho mil millones de Pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en UDIs con carácter revolvente, autorizado mediante oficio número 153/10026997/2021, de fecha 20 de octubre de 2021 emitido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) y con una vigencia de cinco años contados a partir de su autorización de la CNBV.

A continuación, se describen las principales características de las emisiones.

Emisor	Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, actuando exclusivamente como Fiduciario del Fideicomiso Irrevocable identificado bajo el número 17416-3 (Fibra Danhos o Danhos)	
Monto de las Emisiones	Cada una por hasta MXN1,050,000,000.00 (Mil cincuenta millones de pesos 00/100 M.N.)	
Denominación	Moneda Nacional	Moneda Nacional
Clave de Pizarra	DANHOS 26L	DANHOS 26-2L
Número de Emisión	Segunda	Tercera
Vigencia de las Emisiones	1,820 días, equivalente a aproximadamente 5 años	2,184 días, equivalente a aproximadamente 6 años
Tasa de la Emisión	Tasa Fija por designar el día de la colocación.	Tasa Fija por designar el día de la colocación.

FitchRatings

Destino de Fondos	Los recursos netos obtenidos serán destinados para amortizar a vencimiento la emisión de CB de largo plazo con clave de pizarra "DANHOS 16" cuyo vencimiento es el 29 de junio de 2026.
Garantía	Los Certificados Bursátiles serán quirografarios y no contarán con garantía específica alguna.

La definición de la calificación es la siguiente:

'AAA(mex)': Las calificaciones nacionales 'AAA' indican la calificación más alta asignada por la calificadoradora en su escala de calificación nacional para ese país. Esta calificación se otorga a los emisores u obligaciones con la expectativa de riesgo de incumplimiento más baja en relación con todos los otros emisores u obligaciones en el mismo país o con la misma unión monetaria.

Las metodologías aplicadas para la determinación de esta calificación son:

- "Metodología de Calificación de Finanzas Corporativas" (julio 24, 2025)
- "Metodología de Calificaciones en Escala Nacional" (diciembre 22, 2020)

Al asignar y dar seguimiento a sus calificaciones, Fitch se basa en información factual que recibe de los emisores y colocadores, así como de otras fuentes que Fitch considera fidedignas. Fitch lleva a cabo una investigación razonable de la información factual sobre la cual se basa, de acuerdo con su metodología de calificación, y obtiene una verificación razonable de dicha información por parte de fuentes independientes, en la medida en que dichas fuentes se encuentren disponibles para un determinado título valor o en una jurisdicción determinada.

La forma en que Fitch lleve a cabo la investigación factual y el alcance que obtenga de la verificación de un tercero variará dependiendo de la naturaleza del título valor calificado y su emisor, los requisitos y prácticas en la jurisdicción en la cual el título valor calificado es ofertado y vendido y/o la ubicación del emisor, la disponibilidad y naturaleza de información pública relevante, el acceso a la administración del emisor y sus asesores, la disponibilidad de verificaciones preexistentes de terceros, tales como los informes de auditoría, cartas de procedimientos acordados, valuaciones, informes actuariales, informes técnicos, opiniones legales y otros informes proporcionados por terceros, la disponibilidad de fuentes de verificación independiente y competente por parte de terceros con respecto al título valor específico o en la jurisdicción en particular del emisor, y una variedad de otros factores.

Los usuarios de las calificaciones de Fitch deben entender que ni una investigación factual exhaustiva, ni la verificación por parte de terceros, pueden asegurar que toda la información en la que Fitch se basa en relación con una calificación sea exacta y completa. En última instancia, el emisor y sus asesores son responsables de la veracidad de la información que proporcionan a Fitch y al mercado a través de los documentos de oferta y otros informes. Al emitir sus calificaciones, Fitch debe confiar en la labor de los expertos, incluyendo los auditores independientes con respecto a los estados financieros, y abogados con respecto a las cuestiones legales y fiscales. Asimismo, las calificaciones son inherentemente prospectivas y consideran supuestos y predicciones sobre acontecimientos futuros que, por su naturaleza, no se pueden comprobar como hechos. Por consiguiente, a pesar de la verificación de los hechos actuales, las calificaciones pueden verse afectadas por eventos futuros o condiciones que no fueron previstas en el momento en que se emitió o afirmó una calificación.

FitchRatings

Fitch busca mejorar continuamente sus criterios y metodologías de calificación y, de manera periódica, actualiza las descripciones de estos aspectos en su sitio web para los títulos valores de un tipo específico. Los criterios y metodologías utilizados para determinar una acción de calificación son aquellos en vigor en el momento en que se tomó la acción de calificación; para las calificaciones públicas, es la fecha en que se emitió el comentario de acción de calificación. Cada comentario de acción de calificación incluye información acerca de los criterios y la metodología utilizados para establecer la calificación indicada, lo cual puede variar respecto a los criterios y metodologías generales para el tipo de títulos valores publicados en el sitio web en un momento determinado. Por esta razón, siempre se debe consultar cuál es el comentario de acción de calificación aplicable para reflejar la información de la manera más precisa con base en la calificación pública que corresponda.

Las calificaciones no son una recomendación o sugerencia directa o indirecta, para usted o cualquier otra persona, para comprar, vender, realizar o mantener cualquier inversión, préstamo o título valor, o para llevar a cabo cualquier estrategia de inversión respecto de cualquier inversión, préstamo, título valor o cualquier emisor. Las calificaciones no hacen ningún comentario sobre la adecuación del precio de mercado, la conveniencia de cualquier inversión, préstamo o título valor para un inversionista en particular (incluyendo sin limitar, cualquier tratamiento normativo y/o contable), o la naturaleza de la exención fiscal o impositiva de los pagos efectuados con respecto a cualquier inversión, préstamo o título valor. Fitch no es su asesor ni tampoco le está proveyendo a usted, ni a ninguna otra persona, asesoría financiera o legal, servicios de auditoría, contables, de estimación, de valuación o actuariales. Una calificación no debe ser vista como una sustitución de dicho tipo de asesoría o servicios.

Las calificaciones se basan en los criterios y metodologías que Fitch evalúa y actualiza de forma continua. Por lo tanto, las calificaciones son el producto del trabajo colectivo de Fitch y ningún individuo o grupo de individuos es el único responsable por la calificación. Todos los informes de Fitch son de autoría compartida. Los individuos identificados en un informe de Fitch estuvieron involucrados en, pero no son individualmente responsables por, las opiniones ahí expresadas. Los individuos son nombrados para fines de contacto solamente.

La asignación de una calificación por parte de Fitch no constituye su autorización para usar su nombre como experto en relación con cualquier declaración de registro u otros trámites bajo las leyes de valores de Estados Unidos u Reino Unido, u otras leyes importantes. Fitch no autoriza la inclusión de sus calificaciones en ningún documento de oferta en ninguna instancia en donde las leyes de valores de Estados Unidos o Gran Bretaña, u otras leyes importantes requieran dicha autorización. Fitch no autoriza la inclusión de cualquier carta escrita comunicando su acción de calificación en ningún documento de oferta salvo que dicha inclusión venga requerida por una ley o reglamento aplicable en la jurisdicción donde fue adoptada la acción de calificación. Usted entiende que Fitch no ha dado su autorización para, y no autorizará a, ser nombrado como un "experto" en relación con cualquier declaración de registro u otros trámites bajo las leyes de mercado de Estados Unidos, Gran Bretaña, u otras leyes importantes, incluyendo, pero no limitado a, la Sección 7 de la Ley del Mercado de Valores de 1933 de los Estados Unidos. Fitch no es un "suscriptor" o "vendedor" conforme a estos términos definidos bajo las leyes del mercado u otras directrices normativas, reglas o recomendaciones, incluyendo sin limitación las Secciones 11 y 12(a)(2) de la Ley del Mercado de Valores de 1933 de los Estados Unidos, ni ha llevado a cabo las funciones o tareas asociadas con un "suscriptor" o "vendedor" bajo este acuerdo.



FitchRatings

Fitch monitorea las calificaciones de valores de forma periódica. Fitch espera que el emisor y otras partes le proporcionen puntualmente toda la información que puede ser relevante para la(s) calificación(es), de manera que las mismas sigan siendo apropiadas. Las calificaciones pueden aumentar, disminuir, retirarse o colocarse en observación de calificación debido a cambios, adiciones, exactitud o insuficiencia de información o por cualquier otro motivo que Fitch considere suficiente.

Ninguna parte de esta carta tiene como intención o debe ser interpretada como la creación de una relación fiduciaria entre Fitch y usted o entre nosotros y cualquier usuario de las calificaciones.

En esta carta, "Fitch" significa Fitch México, S.A. de C.V. y cualquier sucesor en interés de dicha entidad.

Las calificaciones públicas serán válidas y efectivas solo con la publicación de las calificaciones en el sitio web de Fitch.

La calificación otorgada no constituye una recomendación de inversión, y puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de Fitch.

Nos complace haber tenido la oportunidad de poder servirle. Si podemos ayudarlo en otra forma, por favor comuníquese con Priscilla Cano, Directora Asociada al +52 (81) 4161 7064.

Atentamente,
Fitch México, S.A. de C.V.



Alberto Moreno Arnáiz
Director Sénior

ANEXO I – Fundamentos de las Calificaciones

Las calificaciones asignadas a las emisiones propuestas de CB con claves de pizarra DANHOS 26L y DANHOS 26-2L se fundamentan en lo siguiente:

Las calificaciones se fundamentan en la diversificación por segmento de Fibra Danhos, en su estrategia de crecimiento a través del desarrollo de propiedades, la calidad buena de los activos de su portafolio actual y una capacidad alta para generar ingresos por renta. Fitch considera que la Fibra mantendrá un perfil financiero sólido durante su etapa de crecimiento, con niveles de apalancamiento bruto promedio (deuda total a EBITDA) de alrededor de 3.5x. Las calificaciones también reflejan la concentración de ingresos tanto por propiedad como por ubicación geográfica en la Ciudad de México.


Los recursos que se obtengan de las emisiones propuestas serán destinados para el pago a vencimiento de la emisión DANHOS 16 por MXN3,000 millones programado para junio 29, 2026.

FACTORES CLAVE DE CALIFICACIÓN

Estrategia de Crecimiento Basada en el Desarrollo: Fitch prevé que las inversiones en activos (capex) de Fibra Danhos alcancen alrededor de MXN4,500 millones anuales, por encima de la estimación previa de MXN3,160 millones, aunque aún dentro de un nivel manejable dada su flexibilidad financiera y estructura de capital. El ajuste al alza se debe a una expectativa de desarrollo más acelerado de propiedades industriales, así como al avance del centro comercial Parque Oaxaca, en el que Fibra Danhos participa con 76% y mantiene una coinversión sobre el 24% restante.

Fibra Danhos se encuentra en una etapa de expansión enfocada principalmente en el segmento industrial y logístico en el Estado de México. Fitch estima que la Fibra podría incorporar cerca de 480,000 metros cuadrados (m²) adicionales en los próximos tres años (105,000 m² en coinversión), principalmente a través de proyectos *build-to-suit* (BTS). Asimismo, en conjunto con Fideicomiso Irrevocable F/1596 Fibra Hotel (Fibra Hotel) [AA-(mex); Perspectiva Negativa], continúa con la construcción del hotel Nizuc en Cancún, cuya entrada en operación se prevé para 2028.

Diversificación Limitada del Portafolio de Inmuebles: En opinión de Fitch, la concentración de ingresos de Fibra Danhos en propiedades y geografía la expone a cierta volatilidad en la generación de flujo de efectivo ante cambios en el entorno económico y/o eventos de fuerza mayor. Últimos doce meses (UDM), al 1T26, alrededor de 83% del EBITDA se generó en 10 inmuebles. Este riesgo se mitiga parcialmente por la granularidad de su base de clientes, puesto que los 10 clientes principales representaron 22.5% (2024: 24%) de los ingresos por renta base. La agencia considera que las concentraciones por propiedad y geografía mejorarán a medida que la Fibra ejecute su plan de crecimiento.

 **Apalancamiento Adecuado:** Fitch proyecta que el apalancamiento promedio bruto de Fibra Danhos se mantendrá inferior a 3.5x en los próximos tres años. Las calificaciones consideran que la Fibra continuará ejecutando su estrategia de desarrollo de propiedades, financiada mediante una combinación de deuda y flujo generado por las operaciones (FGO), y mantendrá

una razón de deuda a propiedades de inversión (LTV; loan-to-value) cercana a 20%. Al primer trimestre de 2026, el apalancamiento bruto de la Fibra fue de 2.2x.

Ingresos por Alquiler Estables: Fitch considera que la calidad alta y la ubicación buena de las propiedades, junto con la incorporación de activos industriales, permitirán fortalecer la tasa de ocupación de Fibra Danhos a niveles promedio de 92% en el mediano plazo (2025: 91.5%; 2024: 89.3%). La agencia estima que los contratos de arrendamiento, con una vida remanente promedio superior a cuatro años y tasas de renovación por arriba de 98%, proporcionan visibilidad sobre los ingresos futuros de la Fibra. Fitch prevé que la duración promedio de los contratos de arrendamiento continuará aumentando conforme entren en operación las nuevas propiedades industriales.

Perfil Adecuado de Negocio: El perfil de negocio de Fibra Danhos está respaldado por su mezcla de propiedades de alta calidad en centros comerciales (70.3% del EBITDA total durante los UDM al 1T26), oficinas (22.6%), hoteles (1.5%) e industrial (5.6%), lo cual le permite mitigar efectos adversos de un segmento específico. El portafolio de la Fibra consiste en 18 inmuebles en operación (17 propios y uno en coinversión), de los cuales siete propiedades corresponden a centros comerciales, cuatro a torres de oficinas, cuatro a proyectos de usos mixto (comercial, oficina y/o hotel) y tres a naves industriales. La calidad alta de las propiedades se sustenta en sus ubicaciones buenas, estándares de construcción y acabados, composición de los inquilinos y, en el caso de centros comerciales, tráfico alto de visitantes.

ANÁLISIS DE PARES

Al 1T26, Fibra Danhos operaba un portafolio de 18 inmuebles con 1.2 millones de m2 de área bruta rentable (ABR) en operación. Esta escala compara con la de Fideicomiso Irrevocable Número F00854 (Fibra Shop) [A+(mex); Perspectiva Positiva], que administra 813,194 m2 de ABR, mayoritariamente en el segmento comercial, y con la de Banco Invex, S.A. Fideicomiso F/2157 (Fibra MTY) [AA+(mex); Perspectiva Positiva] que contaba con 2.1 millones m2 de ABR, principalmente en los segmentos industrial y de oficinas.

Fitch estima que Fibra Danhos mantendrá un apalancamiento promedio total (deuda total a EBITDA) inferior a 3.5x en el mediano plazo, lo cual es significativamente más bajo que el de sus pares del sector. En el mismo período, la agencia proyecta que el apalancamiento neto de Fibra MTY será cercano a 5x, mientras que para Fibra Shop se espera en un rango de 5x y 6x. Fibra Danhos y Fibra MTY cuentan con flexibilidad financiera, ya que gran parte de sus activos permanece libre de gravamen.

SUPUESTOS CLAVE

Los supuestos clave que Fitch utilizó para las calificaciones de Fibra Danhos incluyen:

- precios promedio por metro cuadrado en centros comerciales, oficinas y propiedades industriales aumentan acorde con la inflación de México;
- crecimiento del portafolio industrial entre 2026 y 2028;
- Parque Oaxaca y hotel Nizuc inician operaciones en 2028;
- margen de EBITDA promedio de 68% en el mediano plazo;
- capex para desarrollo cercano a MXN4,500 millones por año financiado con deuda y FGO;
- dividendos promedio por año de MXN3,000 millones;
- Fibra Danhos continúa con una estructura de balance adecuada y apalancamiento bruto promedio inferior a 3.5x.

SENSIBILIDAD DE CALIFICACIÓN

Factores que podrían, individual o colectivamente, conducir a una acción de calificación negativa/baja:

- una reducción en las tasas de ocupación de los inmuebles o caídas significativas en el precio promedio por metro cuadrado;
- distribuciones a tenedores superiores a 100% del FGO ajustado;
- apalancamiento (deuda total a EBITDA) sostenido superior a 3.5x;
- LTV bruto superior a 30% de forma sostenida;
- una percepción de cambios en la estrategia de negocios de Fibra Danhos que se reflejaran en un apalancamiento mayor que el esperado, en un incremento en la deuda para fondear distribuciones a tenedores de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios (CBFI) y en el otorgamiento de activos en garantía a acreedores.

Factores que podrían, individual o colectivamente, conducir a una acción de calificación positiva/alza:

- la calificación se ubica en el nivel más alto de la escala nacional, por lo que no es posible un alza.

LIQUIDEZ

Al primer trimestre de 2026, Fibra Danhos registró un saldo de efectivo e inversiones temporales de MXN345 millones frente a deuda de corto plazo por MXN3,950 millones. Fitch anticipa que la Fibra refinanciará los pasivos bancarios de corto plazo (MXN950 millones), así como las emisiones DANHOS 16 (MXN3,000 millones) y DANHOS 17 (MXN2,500 millones), con vencimientos en junio de 2026 y junio de 2027, respectivamente.

Todas las propiedades de Fibra Danhos están libres de gravamen, con un valor de MXN75,893 millones, lo cual le proporciona flexibilidad para enfrentar compromisos financieros o buscar financiamiento adicional. Además, cuenta con líneas de crédito disponibles no dispuestas de hasta MXN2,095 millones.

PERFIL DEL EMISOR

Fibra Danhos es un fideicomiso de bienes raíces constituido principalmente para desarrollar, ser propietario de, arrendar, operar y adquirir activos inmobiliarios icónicos y de calidad premier en México. La compañía cuenta con más de 40 años de experiencia en el sector de bienes raíces en la ciudad de México y se especializa en centros comerciales y oficinas. Desde 2025, la Fibra comenzó a desarrollar propiedades industriales enfocadas en el sector logístico.

La información financiera de la compañía considerada en esta Carta Calificación de fecha 1 de junio de 2026 incluye hasta marzo 31, 2026.

La información utilizada en el análisis de esta calificación fue proporcionada por Banamex Fibra Danhos, Fideicomiso No. 17416-3 y/u obtenida de fuentes de información pública, incluyendo los estados financieros, presentaciones del emisor, entre otros. El proceso de calificación también puede incorporar información de otras fuentes de información externas, tales como análisis sectoriales y regulatorios para el emisor o la industria.



Credit
Rating
Agency

DANHOS 26L / DANHOS 26-2L

Fideicomiso F/17416-3

*A NRSRO Rating

CDMX a 28 de mayo de 2026

Jorge Humberto Serrano Esponda
Director de Finanzas
Administradora Fibra Danhos
Monte Pelvoux 220, piso 7
Lomas - Virreyes, Miguel Hidalgo
C.P. 11000
Ciudad de México. México

En atención a su solicitud, me permito informarle que con fundamento en el artículo 334 de la Ley del Mercado de Valores, HR Ratings de México, S.A. de C.V. (HR Ratings) ha procedido a determinar la calificación de HR AAA con Perspectiva Estable a las emisiones DANHOS 26L y DANHOS 26-2L de Fibra Danhos (Danhos y/o el Fideicomiso).

La calificación asignada de HR AAA significa que el emisor o emisión con esta calificación se considera de la más alta calidad crediticia, ofreciendo gran seguridad para el pago oportuno de las obligaciones de deuda y mantienen mínimo riesgo crediticio.

La asignación de la calificación para las emisiones DANHOS 26L y DANHOS 26-2L (las Emisiones) de Fibra Danhos (Danhos y/o el Fideicomiso) reflejan la calificación corporativa de largo plazo del Fideicomiso, la cual se ratificó en HR AAA con Perspectiva Estable, el 10 de diciembre de 2025. A su vez, esta última se fundamenta en el desempeño positivo del portafolio en operación del Fideicomiso. En este sentido, Danhos registró una mayor generación de Flujo Libre de Efectivo (FLE) en 2025, como resultado del crecimiento en EBITDA y un desempeño positivo en el capital de trabajo. Asimismo, observamos un incremento en ingresos en 2025, como resultado de una mayor demanda en espacios comerciales y de oficinas, así como por la incorporación de ingresos del segmento industrial. En cuanto a la rentabilidad del Fideicomiso, observamos una mayor absorción de gastos, como parte de la operación de las nuevas naves industriales, las cuales requieren menos gastos operativos y administrativos dada la naturaleza de este segmento, lo que ha permitido incrementar el margen NOI y EBITDA. Por su parte, observamos una deuda total de P\$10,836m al cierre de 2025 (+16.2% respecto al 2024 y +6.9% respecto a nuestras estimaciones) y deuda neta de P\$10,344m para el mismo periodo (+17.0% respecto al periodo anterior y +5.6% en comparación con nuestras proyecciones); lo anterior fue resultado principalmente de la disposición de P\$2,050m de su línea de crédito revolvente con BBVA. En cuanto al periodo proyectado, estimamos que Fibra Danhos continuará incrementando el factor de ocupación de su portafolio y la Superficie Bruta Arrendable (SBA), como parte de la apertura de nuevas naves industriales, lo que continuaría incrementando los márgenes NOI y EBITDA. Asimismo, proyectamos un

hcg

México: Guillermo González Camarena Lte. 1200, Piso 10, Cof. Centro de Ciudad Santa Fe, Delegación Álvaro Obregón, C.P. 01210, Ciudad de México. Tel: +52 (55) 15 60 11 30
Estados Unidos: 2960 Ponce de Leon Boulevard, Suite 401, Coral Gables, FL 33134. Tel: +1 (786) 464 0509



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Hoja 1 de 12



crecimiento en la generación de FLE, como resultado del crecimiento de operaciones del Fideicomiso y el continuo desempeño positivo de capital de trabajo, parcialmente contrarrestado por nuestra estimación de distribuciones obligatorias de CBFI's. Finalmente, en cuanto a niveles de deuda, no consideramos la disposición adicional de recursos y estimamos el refinanciamiento de las dos líneas revolventes con BBVA y las tres emisiones vigentes de Fibra Danhos, lo que resultaría en una deuda total de P\$10,134m en 2030 y deuda neta de P\$9,539m para el mismo año. A partir de la generación de FLE y la estructura de deuda, consideramos que la Fibra mostraría niveles de métricas DSCR, DSCR con Caja, Años de Pago y *Loan To Value* (LTV) en los máximos niveles de fortaleza para todo el periodo proyectado.

A continuación, se presentan las principales características de las Emisiones, las cuales mantienen un monto de colocación objetivo de P\$1,050m de manera individual. Las Emisiones DANHOS 26L y DANHOS 26-2L serían la segunda y tercera emisión de largo plazo colocadas al amparo del Programa de Certificados Bursátiles autorizado el 20 de octubre de 2021.

Principales Características de las Emisiones

	DANHOS 26L	DANHOS 26-2L
Emisor	Fideicomiso F/17416-3	
Tipo de Valor	Certificados Bursátiles de Largo Plazo.	
Clave de Pizarra del Programa	DANHOS	
Monto Autorizado del Programa	Hasta P\$8,000m o su equivalente en UDIs, sin que el saldo insoluto del principal de los Certificados Bursátiles en circulación en cualquier momento pueda exceder el Monto Total Autorizado, o su equivalente en UDIs, según corresponda.	
Vigencia del Programa	El Programa tendrá una vigencia de 5 años contados a partir de la fecha de autorización del Programa por la Comisión.	
Número de Emisión al Amparo del Programa	Segunda Emisión	Tercera Emisión
Monto de la Emisión	Hasta P\$1,050m de Pesos.	Hasta P\$1,050m de Pesos.
Vigencia de la Emisión	La vigencia de la Emisión es de 1,820 días, equivalentes a aproximadamente a 5 años.	La vigencia de la Emisión es de 2,184 días, equivalentes a aproximadamente a 6 años.
Tasa	Tasa Fija por definir el día de la colocación.	
Amortización	Los Certificados Bursátiles serán amortizados por el Emisor a su valor nominal en un solo pago en la Fecha de Vencimiento, contra entrega del Título o de las constancias que, para tales efectos, expida Indeval.	
Garantía	Los Certificados Bursátiles son quirografarios, por lo que no cuentan con garantía específica alguna, ni se han gravado o afectado activos de la Emisora como garantía o fuente de pago de los Certificados Bursátiles.	
Destino de lo Fondos	Los recursos netos que obtendrá la Emisora como resultado de esta Emisión de Certificados Bursátiles serán destinados en su totalidad para el refinanciamiento de pasivos.	
Representante Común	Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva	

Fuente: HR Ratings con base en información de los Suplementos Preliminares de las Emisiones.

hcg



Desempeño Histórico / Comparativo vs. Proyecciones

- **Evolución de los Ingresos.** En cuanto a ingresos totales, Fibra Danhos reportó ingresos por P\$7,576m en 2025 (+11.8% comparado con los resultados al 2024 y +1.9% comparado con nuestro escenario base), mientras que en cifras acumuladas el Fideicomiso reportó P\$1,922m al 1T26 (+9.4% respecto al 1T25 y -4.7% en comparación con nuestro escenario base). Lo anterior fue resultado de una mayor demanda en los segmentos comercial y oficinas, así como la incorporación de las nuevas naves industriales.
- **Generación de FLE.** El Fideicomiso mostró un FLE por P\$4,541m en 2025 (vs. P\$3,525m en 2024 y P\$4,339m en nuestro escenario base), mientras que en cifras acumuladas generó un FLE de P\$1,125m al 1T26 (vs. P\$1,117m al 1T25 y P\$1,208m en nuestras proyecciones). La mayor generación de FLE en 2025 ha sido resultado del crecimiento observado en EBITDA y un desempeño positivo en el capital de trabajo.
- **Estructura de Financiamiento.** Al 1T26, el Fideicomiso reportó una deuda total de P\$10,988m (+17.8% respecto al 1T25 y +8.4% respecto a nuestras estimaciones) y deuda neta de P\$10,643m para el mismo periodo (+18.2% respecto al periodo anterior y +14.2% en comparación con nuestras proyecciones). El incremento de la deuda responde principalmente a la disposición de una línea con BBVA por P\$2,050m.

Expectativas para Periodos Futuros

- **Crecimiento de los Ingresos.** Proyectamos ingresos totales por P\$9,748m en 2030 (vs. P\$7,576m en 2025), lo que equivale a una $TMAC_{25-30}$ de 5.2%. Este crecimiento sería resultado de un mayor factor de ocupación en los segmentos comercial y de oficinas, así como un crecimiento en la SBA, como parte de nuevas naves industriales.
- **Generación de FLE.** En términos de FLE, estimamos que Fibra Danhos generaría P\$4,716m en 2030 comparado con P\$4,541m al cierre de 2025. Este crecimiento sería apoyado principalmente por el aumento del EBITDA sumado a un desempeño positivo dentro del capital de trabajo, lo que permitiría contrarrestar mayores distribuciones obligatorias por CBFÍ's.
- **Estructura de Financiamiento.** En cuanto a niveles de endeudamiento, estimamos que el Fideicomiso no realizará disposiciones adicionales, sin embargo, consideramos el refinanciamiento de las líneas revolventes con BBVA y las emisiones vigentes. Lo anterior nos permitiría observar una deuda total de P\$10,134m en 2030 y deuda neta de P\$9,539m para el mismo año.

hcg





Factores adicionales considerados

- **Beneficio por Refinanciamiento.** Dentro de nuestras estimaciones para el Fideicomiso incorporamos el beneficio por refinanciamiento para las emisiones vigentes de Fibra Danhos. Lo anterior disminuye la amortización obligatoria para el cálculo de DSCR.
- **Línea de Crédito Comprometida.** Adicionalmente, la calificación considera la fortaleza de la línea de crédito comprometida por hasta P\$3,500m con BBVA, la cual tiene un monto disponible de P\$1,450m al cierre del 1T26.

Factores que podrían bajar la calificación

- **Mayores niveles de endeudamiento.** En caso de que el Fideicomiso presentará deuda neta positiva por mayores disposiciones de recursos, y esto genere un impacto negativo en la métrica Años de Pago, la calificación podría ser revisada a la baja.
- **Decremento en DSCR.** Si el Fideicomiso incrementara su nivel de deuda y esto genera presiones en el servicio de la deuda durante los años proyectados, con niveles de DSCR por debajo de 2.1x, se podría observar una baja en la calificación.

No omito manifestarle que la calificación otorgada no constituye una recomendación para comprar, vender o mantener algún instrumento, ni para llevar a cabo algún tipo de negocio, inversión u operación y puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de calificación de HR Ratings y en términos de lo dispuesto en el artículo 7, fracción III, de las "Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores".

Sin otro en particular, quedo a sus órdenes para cualquier duda o comentario al respecto.

Atentamente,

Heinz Cederborg Gutiérrez
Director Ejecutivo Sr. de Corporativos / ABS
HR Ratings





Nota: Proyecciones realizadas durante la revisión anual de Fibra Danhos publicada el 10 de diciembre 2025, considerando la actualización de los anexos al 1T26 y la colocación de las Emisiones por P\$2,100m para refinanciamiento de pasivos en 2026.

Escenario Base: Balance General (Cifras en millones de pesos)

	2023*	2024*	2025	2026P	Al Cierre		2029P	2030P	1T25	1T26
					2027P	2028P				
ACTIVOS TOTALES	72,149	75,628	80,148	81,318	84,095	86,796	89,677	92,602	76,337	81,177
Activo Circulante	2,147	1,809	1,333	1,405	1,433	1,445	1,490	1,476	1,680	1,318
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	892	491	492	445	485	523	570	595	329	345
Rentas por Cobrar	584	698	528	592	647	520	484	417	507	509
Impuestos por Recuperar	480	291	107	119	144	134	158	174	243	92
Pagos Anticipados y Otros Activos Circulantes	191	330	208	247	257	267	278	290	581	372
Activos no Circulantes	70,002	73,819	78,815	79,913	82,662	85,351	88,187	91,127	74,677	79,859
Maquinaria y Equipo	23	17	11	12	12	12	12	12	16	11
Inversiones en Asociadas	219	347	1,280	813	813	813	813	813	422	1,536
Cuentas por Cobrar	0	191	179	189	192	196	200	204	188	175
Propiedades de Inversión	69,726	73,227	77,292	78,846	81,592	84,277	87,109	90,045	74,017	78,087
Activos Intangibles y Otros Activos	6	6	25	27	27	27	27	27	6	23
Impuestos Diferidos	10	17	20	17	17	17	17	17	17	20
Activos por Derecho de Uso	19	14	8	9	9	9	9	9	12	7
PASIVOS TOTALES	10,096	11,798	13,490	12,935	13,063	13,183	13,309	13,423	12,022	13,888
Pasivo Circulante	1,026	2,631	4,861	3,721	1,310	2,738	3,955	1,533	2,837	5,241
Pasivo con Costo	0	1,350	3,800	2,496	0	1,350	2,490	0	1,350	3,950
Cuentas por Pagar, Gastos Acumulados y Part. Relacionadas.	374	733	585	623	687	742	799	842	981	813
Impuestos por Pagar	97	114	75	119	121	124	126	129	34	15
Contraprestación e Intereses por Pagar	522	363	352	427	445	463	482	501	409	381
Rentas Cobradas por Anticipado	27	73	59	52	53	54	55	56	58	64
Pasivo por Arrendamiento de CP	6	7	9	4	4	4	4	4	5	7
Pasivos no Circulantes	9,069	9,167	8,629	9,214	11,753	10,447	9,353	11,891	9,185	8,647
Pasivo con Costo	7,972	7,979	7,036	7,638	10,134	8,784	7,644	10,134	7,980	7,038
Cuentas por Pagar	0	0	484	305	305	305	305	305	0	528
Contraprestación única	610	631	523	670	690	711	732	754	638	495
Depósitos en Garantía de los Arrendatarios	442	510	535	558	581	605	629	655	520	540
Pasivo por Arrendamiento de LP y Ob. Laborales	46	47	52	43	43	43	43	43	47	46
CAPITAL CONTABLE	62,053	63,831	66,658	68,382	71,032	73,613	76,368	79,179	64,315	67,290
Minoritario	2,777	2,704	2,864	2,981	3,241	3,523	3,823	4,130	2,681	2,893
Aportaciones de los Fideicomitentes	2,626	2,462	2,523	2,753	2,981	3,241	3,523	3,823	2,590	2,824
Utilidad del Ejercicio	151	242	341	228	260	281	301	307	90	69
Mayoritario	59,276	61,127	63,794	65,401	67,791	70,090	72,545	75,050	61,635	64,386
Aportaciones de los Fideicomitentes	39,240	38,742	38,037	38,226	38,226	38,226	38,226	38,226	38,593	37,927
Resultados Acumulados	16,727	16,183	20,724	22,762	24,526	26,411	28,496	30,883	21,945	25,279
Utilidad del Ejercicio	3,309	4,201	5,033	4,414	5,039	5,453	5,823	5,940	1,097	1,190
Deuda Total**	7,972	9,329	10,838	10,134	10,134	10,134	10,134	10,134	9,330	10,988
Deuda Neta	7,079	8,658	10,344	9,688	9,649	9,611	9,584	9,539	9,002	10,643
Loan To Value (LTV)	11.0%	12.3%	13.5%	12.5%	12.1%	11.7%	11.3%	10.9%	12.2%	13.5%

Fuente: HR Ratings con base en información trimestral interna del Fideicomiso. Proyecciones a partir del 2T26

*Información Declarada por Deloitte

**En la Deuda Total se incluyen los gastos por emisión de pasivo

hcg





Escenario Base: Estado de Resultados (Cifras en millones de pesos)

	Años Calendario								Acumulado	
	2023*	2024*	2025	2026P	2027P	2028P	2029P	2030P	1T25	1T26
Ingresos Totales	6,189	6,775	7,576	7,910	8,562	9,103	9,572	9,748	1,758	1,922
Ingresos por Rentas	4,412	4,856	5,389	5,758	6,332	6,789	7,173	7,260	1,279	1,385
Ingresos por Estacionamientos	513	536	662	559	579	601	622	645	135	159
Ingresos por Contraprestación y Mantenimiento	1,264	1,383	1,526	1,593	1,651	1,713	1,777	1,843	342	378
Gastos de Generales	2,242	2,370	2,552	2,436	2,445	2,535	2,629	2,672	594	629
Gastos de Administración	825	861	1,151	903	936	971	1,006	1,023	221	230
Gastos de Operación	1,418	1,509	1,401	1,532	1,509	1,565	1,622	1,649	379	399
UOPADA (EBITDA)	3,947	4,405	5,024	5,474	6,118	6,567	6,944	7,076	1,162	1,293
Otros Ingresos y (gastos) netos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilidad de Oper. después de otros ingresos (gastos)	3,947	4,405	5,024	5,474	6,118	6,567	6,944	7,076	1,162	1,293
Ingresos por Intereses	58	61	65	38	48	34	46	38	19	13
Otros Productos Financieros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses Pagados	630	630	835	671	667	667	667	667	162	230
Otros Gastos Financieros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingreso Financiero Neto	-573	-569	-770	-633	-618	-632	-621	-629	-163	-217
Resultado Cambiario	-25	52	-22	0	0	0	0	0	-3	-2
Ajustes al Valor Razonable de Prop. de Inv.	119	557	1,148	0	0	0	0	0	192	187
Resultado Integral de Financiamiento	-479	40	358	-633	-618	-632	-621	-629	25	-32
Utilidad después del RIF	3,467	4,445	5,380	4,641	5,299	5,735	6,123	6,247	1,187	1,260
Participación en Asociadas	-3	-1	-1	0	0	0	0	0	-0	-1
Utilidad antes de Impuestos	3,465	4,444	5,380	4,641	5,299	5,735	6,123	6,247	1,187	1,260
Impuestos sobre la Utilidad	4	1	5	0	0	0	0	0	0	0
Impuestos Causados	4	1	5	0	0	0	0	0	0	0
Impuestos Diferidos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado antes de operaciones discontinuadas	3,461	4,443	5,374	4,641	5,299	5,735	6,123	6,247	1,187	1,260
Operaciones Discontinuadas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Coberturas de flujo de efectivo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilidad Neta Consolidada	3,461	4,443	5,374	4,641	5,299	5,735	6,123	6,247	1,187	1,260
Participación minoritaria en la utilidad	151	242	341	228	260	281	301	307	90	69
Participación mayoritaria en la utilidad	3,309	4,201	5,033	4,414	5,039	5,453	5,823	5,940	1,097	1,190
Cifras UDM										
Cambio en Ventas (%)	12.3%	9.5%	11.8%	6.4%	8.2%	6.3%	5.2%	1.8%	10.3%	11.2%
Factor de Ocupación	86.4%	89.3%	91.5%	93.6%	94.3%	94.4%	94.5%	94.6%	89.7%	91.9%
Superficie Bruta Arrendable (SBA) (m2)	937,823	1,042,076	1,201,429	1,628,658	1,788,658	1,788,658	1,788,658	1,788,658	1,042,240	1,201,428
NOI	4,771	5,266	6,175	6,377	7,054	7,538	7,950	8,099	5,427	6,087
Margen NOI	77.1%	77.7%	81.5%	80.6%	82.4%	82.8%	83.1%	83.1%	78.0%	78.0%
Margen EBITDA	63.8%	65.0%	66.3%	69.2%	71.4%	72.1%	72.5%	72.6%	65.4%	66.6%
Tasa Pasiva	8.1%	8.0%	7.8%	8.7%	8.6%	8.6%	8.6%	8.6%	7.5%	8.9%
Tasa Activa	3.8%	5.5%	6.4%	4.2%	3.8%	3.6%	3.6%	3.6%	6.0%	5.0%

Fuente: HR Ratings con base en información trimestral interna del Fideicomiso. Proyecciones a partir del 2T26.

*Información Dictaminada por Deloitte.

NOI = Ingresos Totales - Gastos de Operación

EBITDA = NOI - Gastos de Administración

Cobertura del Servicio de Deuda = Ingreso consolidado disponible para servicio de la deuda / Intereses pagados

Cálculo del Pago de Distribuciones a los Fideicomitentes	2023*	2024*	2025	2026P	2027P	2028P	2029P	2030P	1T25	1T26
Utilidad Neta Consolidada	3,461	4,443	5,374	4,641	5,299	5,735	6,123	6,247	4,775	5,447
- Resultado Cambiario	25	-52	22	0	0	0	0	0	-52	21
- Ajustes al Valor Razonable de Propiedades de Inversión	119	557	1,148	0	0	0	0	0	789	1,144
- Depreciación	2,415	2,484	2,624	2,715	2,801	2,898	2,993	3,092	2,516	2,659
(+) Otros	887	473	74	-10	-357	-504	-527	-500	307	26
Resultado Fiscal Neto	1,830	1,823	1,699	1,616	2,141	2,333	2,603	2,655	1,745	1,691
Pago de Distribuciones del Periodo (RFN * 95%)	1,747	1,732	1,614	1,820	2,034	2,216	2,473	2,522	1,658	1,606

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso y cifras anuales dictaminadas por Deloitte. Se considera que el pago de las distribuciones se realiza con un trimestre de desfase.

hcg





Escenario Base: Flujo de Efectivo (Cifras en millones de pesos)

	Años Calendario									Acumulado	
	2023*	2024*	2025	2026P	2027P	2028P	2029P	2030P	1T25	1T26	
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN											
Utilidad o Pérdida neto o antes de impuestos	3,465	4,444	5,380	4,641	5,299	5,735	6,123	6,247	1,187	1,260	
Obligaciones Laborales	4	7	8	0	0	0	0	0	0	0	
Ajustes al Valor Razonable de Propiedades de Inv.	-119	-557	-1,148	0	0	0	0	0	-192	-187	
Partidas sin Impacto en el Efectivo	-115	-550	-1,143	0	0	0	0	0	-192	-187	
Depreciación y Amortización	17	12	14	14	15	15	16	16	3	3	
Participación en Asociados y Negocios Conjuntos	3	1	1	0	0	0	0	0	0	1	
Intereses a Favor	-58	-61	-65	-38	-48	-34	-46	-38	-19	-13	
Comisión por Asesoría Liquidada con Inst. de Patrimonio	875	696	741	0	0	0	0	0	126	136	
Partidas Relacionadas con Actividades de Inversión	637	649	690	-23	-33	-19	-30	-21	110	127	
Intereses Devengados	630	630	835	871	867	867	867	867	182	230	
Comisiones y Otras Partidas	8	0	268	0	0	0	0	0	25	34	
Partidas Relac. con Activ. de Financ.	839	830	1,103	871	867	867	867	867	267	284	
Flujo Deriv. a Result. antes de Impuestos a la Util.	4,825	5,173	6,030	5,489	6,132	6,583	6,960	7,092	1,313	1,463	
Decremento (Incremento) en Clientes	-89	-442	305	49	46	27	37	67	-58	-143	
Decr. (Incr.) en Otras Cuentas por Cobrar y Otros Activos	-10	187	127	22	-35	-1	-34	-28	-32	-44	
Incremento (Decremento) en Proveedores	-12	345	-192	26	64	55	57	44	219	251	
Incremento (Decremento) en Otros Pasivos	-133	3	-107	61	64	66	88	71	14	-24	
Capital de trabajo	-244	93	133	159	138	147	127	154	143	40	
Impuestos a la Utilidad Pagados o Devueltos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Flujos Generados o Utilizados en la Operación	-244	93	133	159	138	147	127	154	143	40	
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Oper.	4,382	5,265	6,164	5,647	6,271	6,729	7,087	7,246	1,456	1,503	
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN											
Inversión en Asociadas	-222	-130	-934	0	0	0	0	0	-75	-256	
Inversión en Propiedades de Inversión	-1,585	-2,781	-2,833	-2,374	-2,749	-2,689	-2,836	-2,940	-580	-601	
Inversión en Maquinaria y Equipo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Adquisición de Maquinaria y Otros	0	0	0	-6	-5	-7	-8	-8	0	0	
Intereses Cobrados	58	61	65	38	48	34	46	38	19	13	
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Inversión	-1,749	-2,850	-3,702	-2,350	-2,716	-2,670	-2,806	-2,918	-616	-844	
Efectivo Exced.(Req.) para aplicar en Activid. de Financ.	2,633	2,416	2,462	3,297	3,555	4,059	4,281	4,328	840	659	
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO											
Financiamientos Bancarios	5,015	1,500	1,500	0	0	0	1,350	0	0	950	
Financiamientos Bursátiles	0	0	0	2,998	2,496	0	0	2,490	0	0	
Amortización de Financiamientos Bancarios	-3,075	-150	0	0	0	0	-1,350	0	0	-800	
Amortización de Financiamientos Bursátiles	0	0	0	-2,998	-2,496	0	0	-2,490	0	0	
Amortización de Arrendamientos	-8	-8	-8	-8	-8	-8	-8	-8	-2	-2	
Intereses Pagados y otras partidas	-551	-1,000	-900	-871	-867	-867	-867	-867	-171	-190	
Gastos, Comisiones y Otras Partidas	-14	0	-1,392	0	0	0	0	0	-388	-287	
Financiamiento "Ajeno"	1,368	342	-800	-871	-867	-867	-867	-867	-582	-329	
Reembolso de Patrimonio y Aportaciones de Capital	-1,455	-1,307	0	0	0	0	0	0	0	0	
Distribución de dividendos	-1,945	-1,853	-1,661	-2,321	-2,650	-3,154	-3,368	-3,436	-440	-477	
Financiamiento "Propio"	-3,400	-3,159	-1,661	-2,321	-2,650	-3,154	-3,368	-3,436	-440	-477	
Flujos Netos de Efectivo de Activ. de Finan.	-2,032	-2,817	-2,461	-3,191	-3,516	-4,021	-4,234	-4,302	-1,001	-806	
Incr.(Dismin.) neto de Efectivo y Equiv.	601	-402	1	106	39	38	47	25	-162	-147	
Efectivo y equiv. al principio del Periodo	292	892	491	341	446	485	523	570	491	492	
Efectivo y equiv. al final del Periodo	892	491	492	446	485	523	570	595	329	345	
Cifras UDM											
Flujo Libre de Efectivo (FLE) 12m	2,827	3,525	4,541	3,819	4,228	4,504	4,605	4,716	4,169	4,621	
Amortización de Deuda	3,075	150	0	2,998	2,496	0	1,350	2,490	150	800	
Revolución automática	-3,075	-150	0	-2,998	-2,496	0	-1,350	-2,490	-150	-800	
Amortización de Deuda Final	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Intereses Netos Pagados	493	939	835	833	818	832	821	829	747	859	
Servicio de la Deuda 12m	493	939	835	833	818	832	821	829	747	859	
DSCR	5.3	3.8	5.4	4.6	5.2	5.4	5.6	5.7	5.6	5.4	
Caja Inicial Disponible	292	892	491	341	446	485	523	570	491	492	
DSCR con Caja Inicial	5.9	4.7	6.0	5.0	5.7	6.0	6.3	6.4	6.2	5.8	
Deuda Neta a FLE 12m	2.7	2.5	2.3	2.5	2.3	2.1	2.1	2.0	2.2	2.3	

Fuente: HR Ratings con base en información trimestral interna del Fideicomiso. Proyecciones a partir del 2T26.

*Información Dicitaminada por Deloitte.

	2023*	2024*	2025	2026P	2027P	2028P	2029P	2030P	1T25	1T26
Flujo Libre de Efectivo										
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Operación	4,382	5,265	6,164	5,647	6,271	6,729	7,087	7,246	5,543	6,211
- Distribuciones Obligatorias por CBFIs***	1,747	1,732	1,614	1,820	2,034	2,216	2,473	2,522	1,658	1,808
- Pagos de Arrendamiento	8	8	8	8	8	8	8	8	8	9
+ Diferencia en Cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- Capex de Mantenimiento	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujo Libre de Efectivo	2,627	3,525	4,541	3,819	4,228	4,504	4,605	4,716	3,877	4,598

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso y cierres anuales dicitaminados por Deloitte.

*** Corresponde a las distribuciones obligatorias hacia los fideicomisarios que Fibra Danhos debe realizar por tema de regulación.

hcg





Credit
Rating
Agency

DANHOS 26L / DANHOS 26-2L

Fideicomiso F/17416-3

*A NRSRO Rating

Nota: Proyecciones realizadas durante la revisión anual de Fibra Danhos publicada el 10 de diciembre 2025, considerando la actualización de los anexos al 1T26 y la colocación de las Emisiones por P\$2,100m para refinanciamiento de pasivos en 2026.

Escenario Estrés: Balance General (Cifras en millones de pesos)

	2023*	2024*	2025	2026P	Al Cierre					1T25	1T26
					2027P	2028P	2029P	2030P			
ACTIVOS TOTALES	72,149	75,628	80,148	80,955	82,940	84,749	86,540	88,221	88,221	76,337	81,177
Activo Circulante	2,147	1,809	1,333	1,280	1,581	1,750	1,922	2,006	2,006	1,660	1,318
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	892	491	492	212	306	432	489	546	546	329	345
Rentas por Cobrar	584	896	526	750	1,008	1,048	1,149	1,154	1,154	507	509
Impuestos por Recuperar	480	291	107	71	9	2	5	17	17	243	92
Pagos Anticipados y Otros Activos Circulantes	191	330	208	247	257	267	278	290	290	581	372
Activos no Circulantes	70,002	73,819	78,815	79,675	81,359	82,999	84,618	86,214	86,214	74,677	79,859
Maquinaria y Equipo	23	17	11	12	12	12	12	12	12	16	11
Inversiones en Asociadas	219	347	1,280	813	813	813	813	813	813	422	1,536
Cuentas por Cobrar	0	191	179	189	192	196	200	204	204	188	175
Propiedades de Inversión	69,726	73,227	77,292	78,606	80,289	81,925	83,540	85,132	85,132	74,017	78,087
Activos Intangibles y Otros Activos	6	6	25	27	27	27	27	27	27	6	23
Impuestos Diferidos	10	17	20	17	17	17	17	17	17	17	20
Activos por Derecho de Uso	19	14	8	9	9	9	9	9	9	12	7
PASIVOS TOTALES	10,086	11,798	13,490	13,009	13,139	13,260	13,384	13,514	13,514	12,022	13,888
Pasivo Circulante	1,026	2,631	4,864	3,795	1,386	2,813	4,031	1,623	1,623	2,837	5,241
Pasivo con Costo	0	1,350	3,800	2,496	0	1,350	2,490	0	0	1,350	3,950
Cuentas por Pagar, Gastos Acumulados y Part. Relacionadas.	374	733	565	897	763	818	874	933	933	981	813
Impuestos por Pagar	97	114	75	119	121	124	126	129	129	34	15
Contraprestación e Intereses por Pagar	522	353	352	427	445	463	482	501	501	409	391
Rentas Cobradas por Anticipado	27	73	59	52	53	54	55	56	56	58	64
Pasivo por Arrendamiento de CP	6	7	9	4	4	4	4	4	4	5	7
Pasivos no Circulantes	9,060	9,167	8,629	9,214	11,753	10,447	9,353	11,891	11,891	9,185	8,647
Pasivo con Costo	7,972	7,979	7,036	7,638	10,134	8,784	7,644	10,134	10,134	7,980	7,038
Cuentas por Pagar	0	0	484	305	305	305	305	305	305	0	528
Contraprestación única	610	631	523	670	690	711	732	754	754	638	495
Depósitos en Garantía de los Arrendatarios	442	510	535	559	561	605	629	655	655	520	540
Pasivo por Arrendamiento de LP y Ob. Laborales	46	47	52	43	43	43	43	43	43	47	46
CAPITAL CONTABLE	62,053	63,834	66,658	67,946	69,801	71,489	73,156	74,707	74,707	64,315	67,290
Minoritario	2,777	2,704	2,864	2,938	3,120	3,304	3,486	3,655	3,655	2,681	2,893
Aportaciones de los Fideicomitentes	2,626	2,462	2,523	2,746	2,938	3,120	3,304	3,486	3,486	2,590	2,824
Utilidad del Ejercicio	151	242	341	192	182	184	182	169	169	90	69
Mayoritario	59,276	61,127	63,794	65,008	66,681	68,185	69,670	71,052	71,052	61,635	64,396
Aportaciones de los Fideicomitentes	39,240	38,742	38,037	38,228	38,228	38,228	38,226	38,226	38,226	38,593	37,927
Resultados Acumulados	16,727	18,183	20,724	23,065	24,926	26,391	27,921	29,547	29,547	21,945	25,279
Utilidad del Ejercicio	3,309	4,201	5,033	3,718	3,528	3,567	3,522	3,278	3,278	1,097	1,190
Deuda Total**	7,972	9,329	10,836	10,134	10,134	10,134	10,134	10,134	10,134	9,330	10,988
Deuda Neta	7,079	8,838	10,344	9,822	9,828	9,702	9,645	9,588	9,588	9,002	10,543
Loan To Value (LTV)	11.0%	12.3%	13.5%	12.5%	12.2%	12.0%	11.7%	11.5%	11.5%	12.2%	13.5%

Fuente: HR Ratings con base en información trimestral interna del Fideicomiso. Proyecciones a partir del 2T26.

*Información Dictaminada por Deloitte

**En la Deuda Total se incluyen los gastos por emisión de pasivo

hcg



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS



Credit
Rating
Agency

DANHOS 26L / DANHOS 26-2L

Fideicomiso F/17416-3

*A NRSRO Rating

Escenario Estrés: Estado de Resultados (Cifras en millones de pesos)

	Años Calendario							Acumulado		
	2023*	2024*	2025	2026P	2027P	2028P	2029P	2030P	1T25	1T26
Ingresos Totales	6,189	6,775	7,576	7,287	7,141	7,260	7,270	7,097	1,756	1,922
Ingresos por Rentas	4,412	4,856	5,399	5,141	4,926	4,972	4,908	4,657	1,279	1,385
Ingresos por Estacionamientos	513	536	662	558	577	595	614	634	135	159
Ingresos por Contraprestación y Mantenimiento	1,264	1,383	1,526	1,587	1,639	1,693	1,749	1,806	342	378
Gastos de Generales	2,242	2,370	2,552	2,540	2,611	2,684	2,758	2,835	594	629
Gastos de Administración	825	881	1,151	947	983	1,020	1,057	1,096	221	230
Gastos de Operación	1,418	1,509	1,401	1,593	1,628	1,664	1,701	1,739	379	399
UOPADA (EBITDA)	3,947	4,405	5,024	4,747	4,530	4,576	4,512	4,262	1,162	1,293
Otros Ingresos y (gastos) netos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilidad de Oper. después de otros ingresos (gastos)	3,947	4,405	5,024	4,747	4,530	4,576	4,512	4,262	1,162	1,293
Ingresos por Intereses	59	81	65	32	47	42	59	52	19	13
Otros Productos Financieros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses Pagados	630	630	835	871	867	867	867	867	182	230
Otros Gastos Financieros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingreso Financiero Neto	-573	-589	-770	-839	-820	-825	-808	-814	-163	-217
Resultado Cambiario	-25	52	-22	0	0	0	0	0	-3	-2
Ajustes al Valor Razonable de Prop. de Inv.	119	557	1,148	0	0	0	0	0	192	187
Resultado Integral de Financiamiento	-479	40	366	-839	-820	-825	-808	-814	25	-32
Utilidad después del RIF	3,467	4,445	5,380	3,908	3,710	3,751	3,704	3,448	1,187	1,260
Participación en Asociadas	-3	-1	-1	0	0	0	0	0	-0	-1
Utilidad antes de Impuestos	3,465	4,444	5,380	3,908	3,710	3,751	3,704	3,448	1,187	1,260
Impuestos sobre la Utilidad	4	1	5	0	0	0	0	0	0	0
Impuestos Causados	4	1	5	0	0	0	0	0	0	0
Impuestos Diferidos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado antes de operaciones discontinuadas	3,461	4,443	5,374	3,908	3,710	3,751	3,704	3,448	1,187	1,260
Operaciones Discontinuadas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Coberturas de flujo de efectivo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilidad Neta Consolidada	3,461	4,443	5,374	3,908	3,710	3,751	3,704	3,448	1,187	1,260
Participación minoritaria en la utilidad	151	242	341	192	182	184	182	169	90	69
Participación mayoritaria en la utilidad	3,309	4,201	5,033	3,716	3,528	3,567	3,522	3,278	1,097	1,190
Cifras UDM										
Cambio en Ventas (%)	12.3%	9.5%	11.8%	-0.2%	-2.0%	1.7%	0.1%	-2.4%	10.3%	11.2%
Factor de Ocupación	86.4%	89.3%	91.5%	91.1%	91.2%	91.0%	90.9%	90.7%	89.7%	91.9%
Superficie Bruta Arrendable (SBA) (m2)	937,823	1,042,076	1,201,429	1,585,668	1,715,268	1,715,268	1,715,268	1,715,268	1,042,240	1,201,426
NOI	4,771	5,266	6,175	5,694	5,513	5,596	5,569	5,358	5,427	6,087
Margen NOI	77.1%	77.7%	81.5%	78.1%	77.2%	77.1%	76.6%	75.5%	78.0%	78.6%
Margen EBITDA	63.8%	65.0%	66.3%	65.1%	63.4%	63.0%	62.1%	60.1%	65.4%	66.6%
Tasa Pasiva	8.1%	8.0%	7.8%	8.7%	8.8%	8.6%	8.6%	8.6%	7.5%	8.9%
Tasa Activa	3.8%	5.5%	6.4%	4.3%	3.6%	3.5%	3.5%	3.5%	6.0%	5.0%

Fuente: HR Ratings con base en información trimestral interna del Fideicomiso. Proyecciones a partir del 2T26.

*Información Dictaminada por Deloitte.

NOI = Ingresos Totales - Gastos de Operación.

EBITDA = NOI - Gastos de Administración

Cobertura del Servicio de Deuda = Ingreso consolidado disponible para servicio de la deuda / Intereses pagados

Calculo del Pago de Distribuciones a los Fideicomitentes	2023*	2024*	2025	2026P	2027P	2028P	2029P	2030P	1T25	1T26
Utilidad Neta Consolidada	3,461	4,443	5,374	3,908	3,710	3,751	3,704	3,448	4,775	5,447
- Resultado Cambiario	25	-52	22	0	0	0	0	0	-52	21
- Ajustes al Valor Razonable de Propiedades de Inversión	119	557	1,148	0	0	0	0	0	789	1,144
- Depreciación	2,415	2,484	2,624	2,714	2,777	2,837	2,894	2,948	2,516	2,659
(+) Otros	887	473	74	733	1,565	1,923	2,321	2,655	307	26
Resultado Fiscal Neto	1,839	1,823	1,699	1,926	2,488	2,837	3,131	3,155	1,745	1,691
Pago de Distribuciones del Periodo (RFN * 95%)	1,747	1,732	1,614	1,830	2,373	2,695	2,974	2,997	1,658	1,606

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso y ciertos anuales dictaminados por Deloitte. Se considera que el pago de las distribuciones se realiza con un trimestre de desfase

hcg



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS



Escenario Estrés: Flujo de Efectivo (Cifras en millones de pesos)

	Años Calendario								Acumulado	
	2023*	2024*	2025	2026P	2027P	2028P	2029P	2030P	1T25	1T26
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN										
Utilidad o Pérdida neto o antes de impuestos	3,465	4,444	5,380	3,808	3,710	3,751	3,704	3,448	1,187	1,260
Obligaciones Laborales	4	7	6	0	0	0	0	0	0	0
Ajustes al Valor Razonable de Propiedades de Inv.	-119	-557	-1,148	0	0	0	0	0	-192	-187
Partidas sin Impacto en el Efectivo	-115	-550	-1,143	0	0	0	0	0	-192	-187
Depreciación y Amortización	17	12	14	14	15	15	15	16	3	3
Participación en Asociados y Negocios Conjuntos	3	1	1	0	0	0	0	0	0	1
Intereses a Favor	-58	-61	-65	-32	-47	-42	-58	-52	-19	-13
Comisión por Asesoría Liquidada con Inst. de Patrimonio	675	696	741	0	0	0	0	0	128	138
Partidas Relacionadas con Actividades de Inversión	637	649	690	-17	-32	-27	-43	-37	110	127
Intereses Devengados	630	630	635	671	667	667	667	667	162	230
Comisiones y Otras Partidas	8	0	268	0	0	0	0	0	25	34
Partidas Relac. con Activ. de Financ.	639	630	1,103	871	867	867	867	867	207	264
Flujo Deri. a Resul. antes de Impuestos a la Util.	4,825	5,173	6,030	4,761	4,645	4,591	4,528	4,278	1,313	1,463
Decremento (Incremento) en Clientes	-89	-442	305	-74	-258	-40	-101	-5	-58	-143
Decr. (Incr.) en Otras Cuentas por Cobrar y Otros Activos	-10	187	127	80	52	-3	-14	-23	-32	-44
Incremento (Decremento) en Proveedores	-12	345	-192	50	67	55	56	59	218	251
Incremento (Decremento) en Otros Pasivos	-133	3	-107	61	64	66	68	71	14	-24
Capital de trabajo	-244	93	133	117	-77	78	10	101	143	40
Impuestos a la Utilidad Pagados o Devueltos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujos Generados o Utilizados en la Operación	-244	93	133	117	-77	78	10	101	143	40
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Oper.	4,382	5,265	6,164	4,878	4,468	4,669	4,538	4,379	1,456	1,503
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN										
Inversión en Asociadas	-222	-130	-934	0	0	0	0	0	-75	-256
Inversión en Propiedades de Inversión	-1,585	-2,781	-2,833	-2,073	-1,685	-1,640	-1,619	-1,596	-560	-501
Inversión en Maquinaria y Equipo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Adquisición de Maquinaria y Otros	0	0	0	-8	-8	-7	-7	-7	0	0
Intereses Cobrados	58	61	65	32	47	42	58	52	19	13
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Inversión	-1,749	-2,850	-3,702	-2,056	-1,653	-1,813	-1,576	-1,560	-616	-844
Efectivo Exced.(Req.) para aplicar en Activid.de Financ.	2,633	2,416	2,462	2,823	2,816	3,055	2,961	2,819	840	659
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO										
Financiamientos Bancarios	5,015	1,500	1,500	0	0	0	1,350	0	0	950
Financiamientos Bursátiles	0	0	0	2,998	2,496	0	0	2,490	0	0
Amortización de Financiamientos Bancarios	-3,075	-150	0	0	0	0	-1,350	0	0	-800
Amortización de Financiamientos Bursátiles	0	0	0	-2,998	-2,496	0	0	-2,490	0	0
Amortización de Arrendamientos	-8	-8	-8	-8	-8	-8	-8	-8	-2	-2
Intereses Pagados y otras partidas	-551	-1,000	-900	-871	-867	-867	-867	-867	-171	-180
Gastos, Comisiones y Otras Partidas	-14	0	-1,382	0	0	0	0	0	-389	-287
Financiamiento "Ajeno"	1,368	342	-800	-871	-867	-867	-867	-867	-562	-329
Reembolso de Patrimonio y Aportaciones de Capital	-1,455	-1,307	0	0	0	0	0	0	0	0
Distribución de dividendos	-1,945	-1,853	-1,661	-1,854	-1,855	-2,063	-2,037	-1,896	-440	-477
Financiamiento "Propio"	-3,400	-3,159	-1,861	-1,954	-1,855	-2,063	-2,037	-1,896	-440	-477
Flujos Netos de Efectivo de Activ. de Finan.	-2,032	-2,817	-2,461	-2,825	-2,722	-2,930	-2,904	-2,763	-1,001	-806
Incr.(Dismin.) neto de Efectivo y Equiv.	691	-402	1	-2	94	126	58	56	-162	-147
Efectivo y equiv. al principio del Periodo	292	892	491	214	212	306	432	489	491	492
Efectivo y equiv. al final del Periodo	892	491	492	212	306	432	489	546	329	345
Cifras UDM										
Flujo Libre de Efectivo (FLE) 12m	2,627	3,525	4,541	3,040	2,087	1,965	1,555	1,390	4,169	4,621
Amortización de Deuda	3,075	150	0	2,998	2,496	0	1,350	2,490	150	800
Revoluencia automática	-3,075	-150	0	-2,998	-2,496	0	-1,350	-2,490	-150	-800
Amortización de Deuda Final	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses Netos Pagados	493	939	835	839	820	825	808	814	747	859
Servicio de la Deuda 12m	493	939	835	839	820	825	808	814	747	859
DSCR	5.3	3.8	5.4	3.6	2.5	2.4	1.9	1.7	5.6	5.4
Caja Inicial Disponible	292	892	491	212	212	306	432	489	491	492
DSCR con Caja Inicial	5.9	4.7	6.0	3.8	2.8	2.8	2.5	2.3	6.2	5.9
Deuda Neta a FLE 12m	2.7	2.5	2.3	3.3	4.7	4.9	6.2	6.9	2.2	2.3

Fuente: HR Ratings con base en información trimestral interna del Fideicomiso. Proyecciones a partir del 2T26.
*Información Dictaminada por Deloitte.

	2023*	2024*	2025	2026P	2027P	2028P	2029P	2030P	1T25	1T26
Flujo Libre de Efectivo										
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Operación	4,382	5,265	6,164	4,878	4,468	4,669	4,538	4,379	5,543	6,211
- Distribuciones Obligatorias por CBFIs***	1,747	1,732	1,614	1,830	2,373	2,695	2,974	2,997	1,858	1,606
- Pagos de Arrendamiento	8	8	8	8	8	8	8	8	8	9
+ Diferencia en Cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- Capex de Mantenimiento	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujo Libre de Efectivo	2,627	3,525	4,541	3,040	2,087	1,965	1,555	1,390	3,677	4,596

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso y cierres anuales dictaminados por Deloitte.
*** Corresponde a las distribuciones obligatorias hacia los fideicomitantes que Fibra Danhos debe realizar por tema de regulación.

hcg





Credit
Rating
Agency

DANHOS 26L / DANHOS 26-2L

Fideicomiso F/17416-3

*A NRSRO Rating

Contactos

Jesús Pineda
Subdirector de Corporativos
Analista Responsable
E-mail: jesus.pineda@hrratings.com

Estephania Chávez
Analista
E-mail: estephania.chavez@hrratings.com

Alfredo Márquez
Analista Sr.
E-mail: alfredo.marquez@hrratings.com

Heinz Cederborg
Director Ejecutivo Sr. de Corporativos / ABS
E-mail: heinz.cederborg@hrratings.com

Información complementaria en cumplimiento con la fracción V, inciso A), del Anexo 1 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las instituciones calificadoras de valores

Metodologías utilizadas para el análisis**	Evaluación de Riesgo Corporativo, febrero de 2024
Calificación anterior	Inicial
Fecha de última acción de calificación	Inicial
Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación	1T19-1T26
Relación de fuentes de información utilizadas, incluyendo las proporcionadas por terceras personas	Información financiera trimestral reportada a la Bolsa Mexicana de Valores (BMV) e Información anual auditada por Deloitte.
Calificaciones otorgadas por otras instituciones calificadoras que fueron utilizadas por HR Ratings (en su caso)	n.a.
HR Ratings consideró al otorgar la calificación o darle seguimiento, la existencia de mecanismos para alinear los incentivos entre el originador, administrador y garante y los posibles adquirentes de dichos Valores (en su caso)	n.a.
Calificaciones otorgadas por otras agencias calificadoras a los presentes valores (en su caso)	'AAA(mex)' asignada por Fitch Ratings el 28 de mayo de 2026.

*HR Ratings de México, S.A. de C.V. ("HR Ratings"), es una institución calificadora de valores autorizada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) y certificada como una Credit Rating Agency (CRA) por la European Securities and Markets Authority (ESMA) y por el Financial Conduct Authority (FCA). HR Ratings LLC se encuentra registrada ante la Securities and Exchange Commission de los Estados Unidos de Norteamérica (SEC) como una NRSRO para los activos de finanzas públicas, corporativos e instituciones financieras, según lo descrito en la cláusula (v) de la sección 3(a)(62)(A) de la U.S. Securities Exchange Act de 1934 ("HR Ratings").

**Para más información con respecto a esta(s) metodología(s), favor de consultar www.hrratings.com/methodology/

La calificación antes señalada fue solicitada por la entidad, emisor o tercero distinto a la entidad o emisor y, por lo tanto, HR Ratings ha recibido los honorarios correspondientes por la prestación de sus servicios de calificación. En nuestra página de internet www.hrratings.com se puede consultar la siguiente información: (i) El procedimiento interno para el seguimiento a nuestras calificaciones y la periodicidad de las revisiones; (ii) los criterios de esta institución calificadora para el retiro o suspensión del mantenimiento de una calificación, y (iii) la estructura y proceso de votación de nuestro Comité de Análisis y (iv) las escalas de calificación y sus definiciones.

Las calificaciones y/u opiniones de HR Ratings son opiniones con respecto a la calidad crediticia y/o a la capacidad de administración de activos, o relativas al desempeño de las labores encaminadas al cumplimiento del objeto social, por parte de sociedades emisoras y demás entidades o sectores, y se basan exclusivamente en las características de la entidad, emisión y/u operación, con independencia de cualquier actividad de negocio entre HR Ratings y la entidad o emisora. Las calificaciones y/u opiniones otorgadas se emiten en nombre de HR Ratings y no de su personal directivo o técnico y no constituyen recomendaciones para comprar, vender o mantener algún instrumento, ni para llevar a cabo algún tipo de negocio, inversión u operación, y pueden estar sujetas a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de calificación de HR Ratings.

HR Ratings basa sus calificaciones y/u opiniones en información obtenida de fuentes que son consideradas como precisas y confiables, sin embargo, no valida, garantiza, ni certifica la precisión, exactitud o totalidad de cualquier información. Derivado de lo anterior, HR Ratings no es responsable de cualquier error u omisión en dicha información o, en

hcg

México: Guillermo González Camarena 140, CNBV, Piso 19, Col. Centro de Ciudad Santa Fe, Delegación Álvaro Obregón, C.P. 01210, Ciudad de México. Tel. +52 (55) 15 40 51 30
Estados Unidos: 2990 Rancocas Road, Bensalem, PA 19019, Luzerne County, PA 18046. Tel. +1 (267) 464 9509



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Hoja 11 de 12



Credit
Rating
Agency

DANHOS 26L / DANHOS 26-2L

Fideicomiso F/17416-3

*A NRSRO Rating

Caso de que esta sea incorrecta o inexacta, por los resultados obtenidos por el uso de la misma. La mayoría de las emisoras de instrumentos de deuda calificadas por HR Ratings, o un tercero, han pagado una cuota de calificación crediticia basada en el monto y tipo de emisión. La bondad del instrumento o solvencia de la emisora y, en su caso, la opinión sobre la capacidad de una entidad con respecto a la administración de activos y desempeño de su objeto social podrán verse modificadas, lo cual afectará, en su caso, al alza o a la baja la calificación, sin que ello implique responsabilidad alguna a cargo de HR Ratings. HR Ratings emite sus calificaciones y/u opiniones de manera ética y con apego a las sanas prácticas de mercado y a la normativa aplicable que se encuentra contenida en la página de la propia calificadoradora www.hrratings.com, donde se pueden consultar documentos como el Código de Conducta, las metodologías o criterios de calificación y las calificaciones vigentes.

Las calificaciones y/u opiniones que emite HR Ratings consideran un análisis de la calidad crediticia relativa de una entidad, emisora y/o emisión, por lo que no necesariamente reflejan una probabilidad estadística de incumplimiento de pago, entendiéndose como tal, la imposibilidad o falta de voluntad de una entidad o emisora para cumplir con sus obligaciones contractuales de pago, con lo cual los acreedores y/o tenedores se ven forzados a tomar medidas para recuperar su inversión, incluso, a reestructurar la deuda debido a una situación de estrés enfrentada por el deudor. No obstante, para darle mayor validez a nuestras opiniones de calidad crediticia, nuestra metodología considera escenarios de estrés como complemento del análisis elaborado sobre un escenario base. Los honorarios que HR Ratings recibe por parte de los emisores generalmente varían desde US\$1,000 a US\$1,000,000 (mil a un millón dólares, moneda de curso legal en los Estados Unidos de América) (o el equivalente en otra moneda) por emisión. En algunos casos, HR Ratings calificará todas o algunas de las emisiones de un emisor en particular por una cuota anual. Se estima que las cuotas anuales varían entre US\$5,000 y US\$2,000,000 (cinco mil a dos millones de dólares, moneda de curso legal en los Estados Unidos de América) (o el equivalente en otra moneda).

Contacto con Medios
comunicaciones@hrratings.com

hcg

México: Guatemala González Camacho No. 1350, Piso 19, Col. Centro de Ciudad Santa Fe, Delegación Álvaro Obregón, C.P. 04710, Ciudad de México. Tel: +52 (55) 15-60-31-90
Estados Unidos: 1090 Fenton Rd, Suite 407, Costa Mesa, CA 92626. Tel: +1 (714) 464-0500



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM

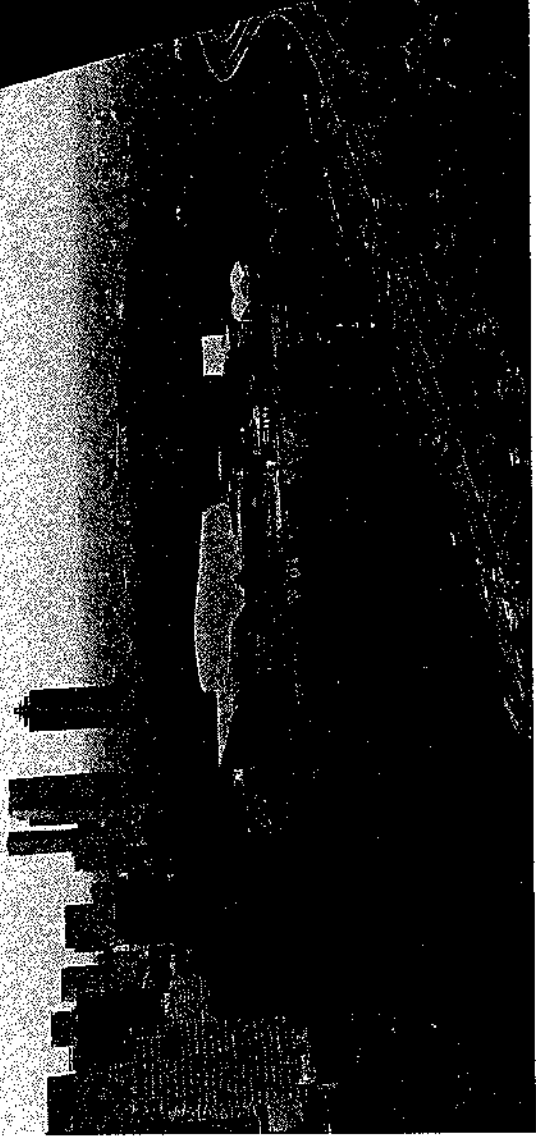
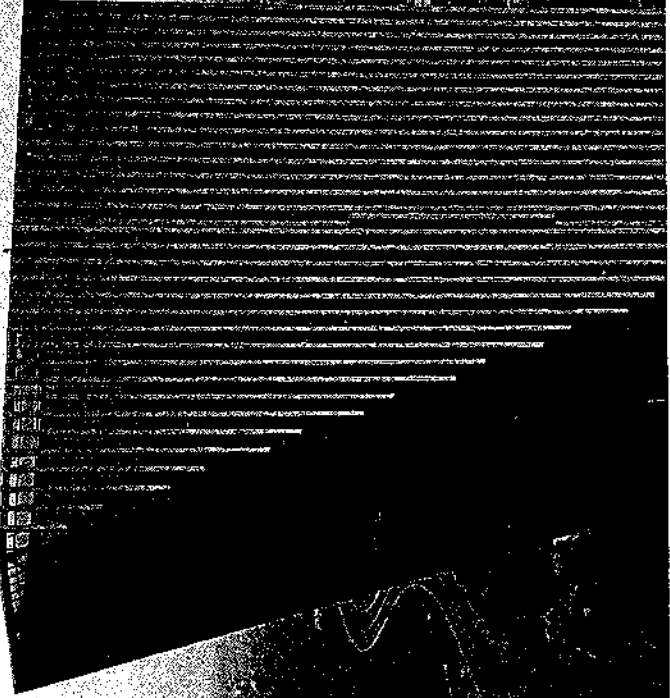


HR RATINGS



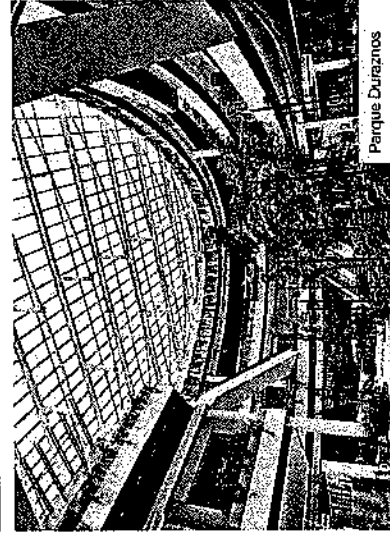
DANHOSFIERA

Marco de Financiamiento Vinculado a la Sostenibilidad





Contenido



Alcance	
1.1 Introducción	03
1.2 Fibra Danhos: Estrategia y Compromiso con la Sostenibilidad	04
1.3 Gobierno Corporativo y Comité ASG	11
1.4 Justificación del Marco de Financiamiento Vinculado a la Sostenibilidad	15
	16
Marco de Financiamiento Vinculado a la Sostenibilidad	17
2.1 Selección de los Indicadores Clave de Desempeño (KPIs)	18
2.2 Calibración de los Objetivos de Desempeño en Sostenibilidad (SPTs)	22
2.3 Características de los Instrumentos Vinculados a la Sostenibilidad	24
2.4 Reporteo	24
2.5 Verificación	25
2.6 Modificaciones al Marco	25

Alcance

El presente documento constituye una actualización del Marco de Financiamiento Vinculado a la Sostenibilidad de Fibra Danhos, publicado originalmente en julio de 2023.

Esta versión sustituye de forma integral cualquier versión previa del Marco para efectos de futuras emisiones. Esta actualización no modifica ni altera los términos, condiciones, indicadores (KPIs), metas (SPTs), fechas de observación ni características financieras de los instrumentos vinculados a la Sostenibilidad emitidos con anterioridad a la fecha de publicación de esta versión, los cuales continuarán rigiéndose por la documentación aplicable al momento de su emisión.



Parque Vinreyes

Principales cambios en esta nueva versión.

- **Alineación normativa:** Actualización conforme a las versiones más recientes de los Principios del ICMA, IMA y LSTA.
- **Evolución Estratégica:** Reflejo de la estrategia corporativa actual de la compañía.
- **Ampliación de indicadores:** Incorporación de un nuevo KPI/SPT: Edificación Sostenible (*Core & Shell Building Design and Construction-BD+C*), manteniendo sin cambios los indicadores establecidos previamente.

Este documento ha sido preparado con fines informativos y de discusión. No constituye ni forma parte de una oferta o invitación alguna para vender o emitir, ni de una solicitud de oferta para adquirir o suscribir cualesquiera Certificados Bursátiles Fraccionados Inmobiliarios ("CBFIs") emitidos por el Fideicomiso, ni ninguna parte del mismo, ni el hecho de su difusión, formarán parte ni serán tomados como base en relación con ningún contrato o decisión de inversión relacionados con los mismos. Cualquier oferta de este tipo solo podrá realizarse mediante un memorando de oferta y la información aquí contenida quedará sustituida en su totalidad por dicho memorando de oferta en su versión final.

Esta presentación no contiene toda la información que debe considerarse antes de invertir en CBFIs emitidos por el Fideicomiso, y ninguna parte de la misma constituye manifestación o garantía, expresa o implícita, respecto de la exactitud, equidad, integridad o relevancia de la información proporcionada en esta presentación, la cual permanece sujeta a verificación, complementación y cambios sin previo aviso. Los inversionistas deberán revisar el memorando de oferta y el prospecto del Fideicomiso (incluida la información relativa a riesgos), así como los reportes anuales y trimestrales publicados por el Fideicomiso y disponibles en www.fideicombos.com.mx, antes de tomar una decisión de inversión, y deberán basarse únicamente en la información contenida en el memorando de oferta, el prospecto, eventos relevantes y reportes publicados por el Fideicomiso conforme a la regulación aplicable. El Fideicomiso no ha autorizado a persona alguna para proporcionar información distinta a la que se encuentra públicamente disponible.

Al emitir este documento, el Fideicomiso no asume obligación alguna de proporcionar al destinatario acceso a información adicional, ni de actualizar este documento o cualquier otra información proporcionada, ni de corregir inexactitudes contenidas en este documento o en cualquier otra información proporcionada al destinatario; no obstante, se reserva el derecho de modificar o sustituir el presente documento en cualquier momento.

Los CBFIs se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores ("RNV") bajo el número 0181-181-2018-006. Los valores mencionados en este documento no han sido registrados conforme a la Ley de Valores de los Estados Unidos de 1933, según sus modificaciones (la "Securities Act"), y no podrán ser ofrecidos ni vendidos en los Estados Unidos sin registro o sin una exención del requisito de registro conforme a la Securities Act.

La información contenida en esta presentación puede incluir declaraciones a futuro que se basan en expectativas, creencias y predicciones actuales sobre eventos futuros. Dichas declaraciones a futuro están sujetas a riesgos conocidos y/o desconocidos, incertidumbre y supuestos respecto del Fideicomiso, sus perspectivas y el entorno económico en el que opera, que podrían resultar inexactos. En consecuencia, los eventos descritos en dichas declaraciones a futuro podrían no ocurrir y los objetivos del Fideicomiso podrían no alcanzarse. En particular, sin limitar lo anterior, no se otorga manifestación o garantía alguna respecto del logro o confiabilidad de manifestaciones, perspectivas o rendimientos, en su caso, que necesariamente implican una anticipación de desempeño futuro.

Los destinatarios de este documento deberán informarse y observar cualesquiera requisitos legales aplicables en sus respectivas jurisdicciones y a su situación corporativa. Asimismo, aceptan que, aunque este documento pueda contener referencias legales, fiscales o contables con fines aclaratorios, no constituye asesoría legal, fiscal ni contable. Se recomienda a cualquier potencial adquirente obtener asesoría independiente, incluyendo, sin limitarse a, asesoría financiera, fiscal y legal.

Al continuar leyendo este documento, usted acepta quedar sujeto a las limitaciones anteriores y se compromete a no distribuir, divulgar ni proporcionar a terceros la información contenida en el documento.

1.1 Introducción

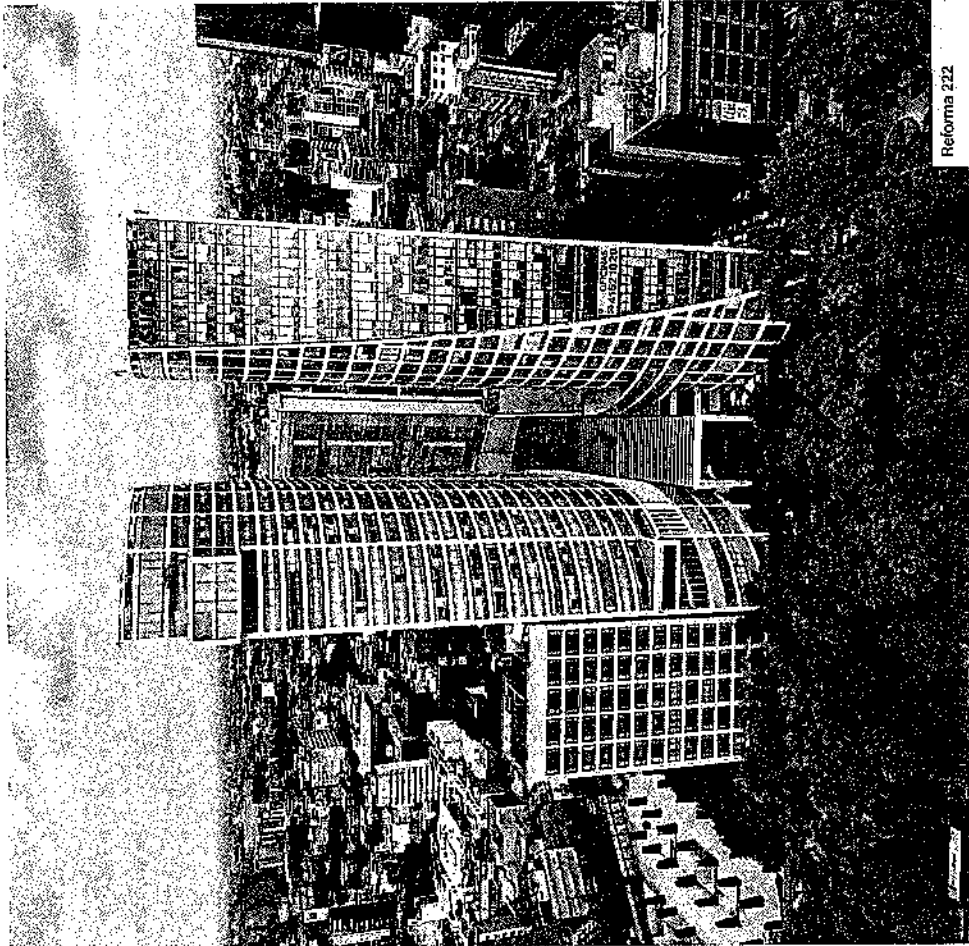
Fibra Danhos es un Fideicomiso mexicano constituido principalmente para desarrollar, arrendar, operar y adquirir activos inmobiliarios icónicos y de calidad premier en México. Estamos comprometidos con la transformación de áreas urbanas en el país y principalmente en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México. Nuestro propósito es crear, operar e innovar con conocimiento y pasión, desarrollando iconos 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 operado 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 constituido la solidez de Fibra Danhos.

Fibra Danhos mantiene una posición sólida en el mercado, respaldada principalmente por los siguientes factores:

- **Modelo de negocio selectivo:** priorización de la calidad sobre la cantidad, mediante un enfoque disciplinado de desarrollo en las mejores ubicaciones.
- **Portafolio resiliente** respaldado por una afluencia sostenida y márgenes NCI consistentes.
- **Creciente oferta industrial** que impulsa el crecimiento y fortalece la rentabilidad de manera sostenida.
- **Sólida estructura financiera** que permite mantener disciplina financiera y apoyar el crecimiento del portafolio.
- **Adhesión a las mejores prácticas corporativas y ASG** que refuerza la gobernanza y la integración de criterios de sostenibilidad.
- **Alineación de objetivos con los inversionistas** que fortalece la creación de valor de largo plazo.



Reforma 222

Hitos Relevantes



Misión, Visión y Valores

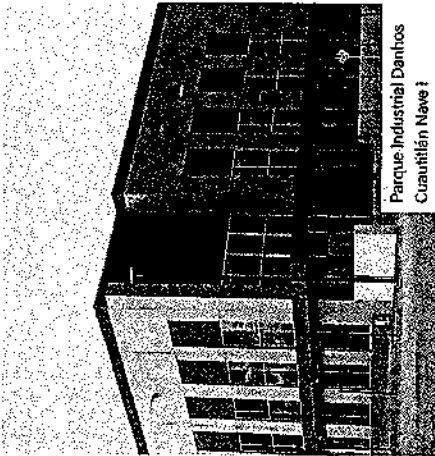


VALORES

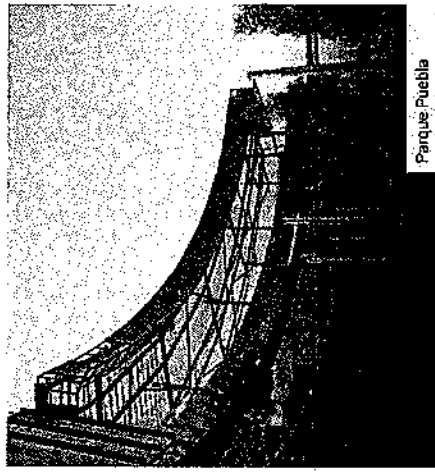
Nuestros valores representan la sólida estructura sobre la que hemos construido la compañía y fortalecen nuestra actuación frente a todos nuestros grupos de interés. También son la base de las políticas que conforman la normatividad organizacional.

Estos valores son los siguientes:

- Transparencia
- Actitud de servicio
- Trato igualitario
- Respeto a la libre competencia



Parque Industrial Danhos
Cuautitlán Nave 1

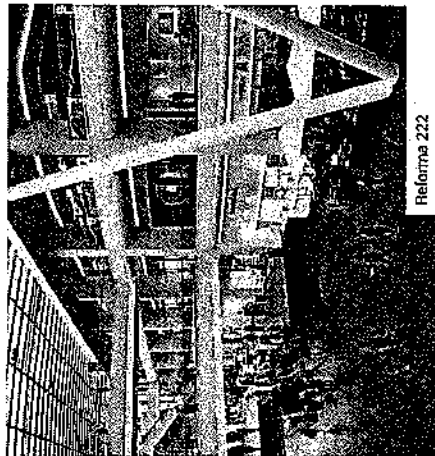


Parque Puebla



MISIÓN

Crear, operar e innovar, con conocimiento, experiencia y pasión, íconos inmobiliarios premier que destaquen en identidad y calidad de vida.



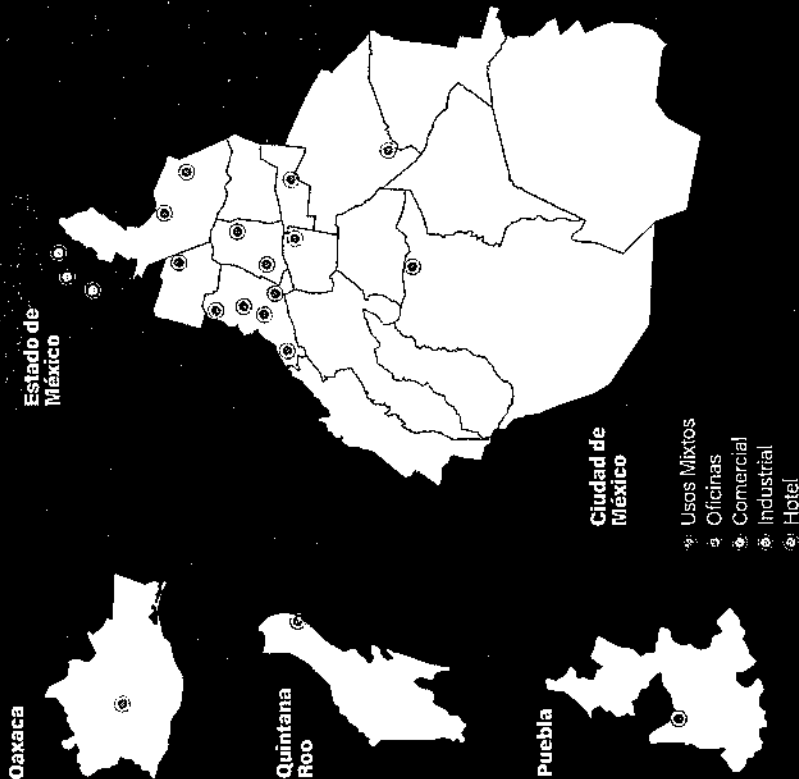
Reforma 222



VISIÓN

Transformar áreas urbanas selectas ubicadas en zonas metropolitanas del país a través de la adquisición o el desarrollo, la renovación y administración de inmuebles comerciales, de oficinas, usos mixtos, parques industriales y hoteles, lo cual nos permite expandir y diversificar nuestro portafolio y generar valor para todos los grupos de interés.

Composición del Portafolio y Principales Indicadores Operativos



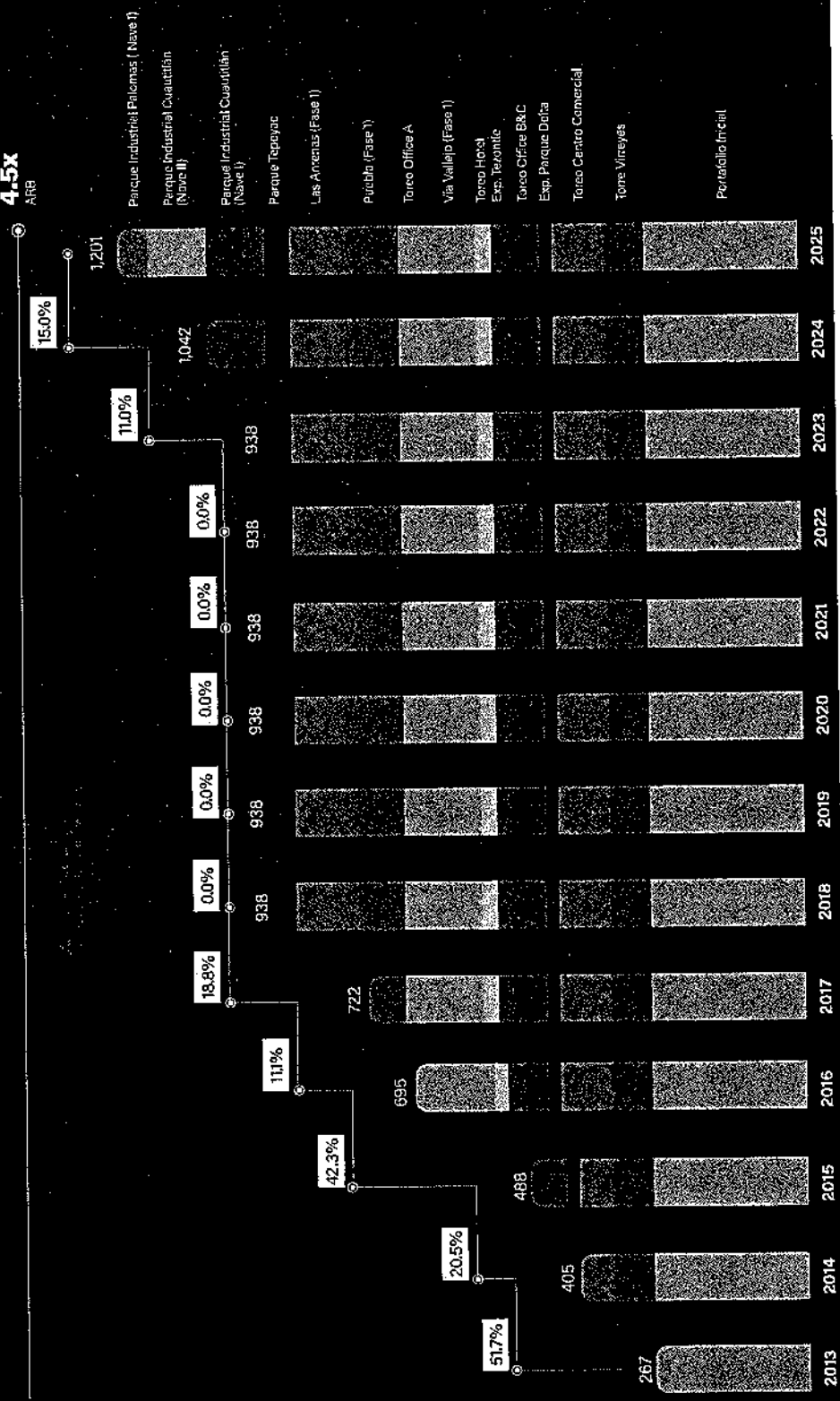
- 18** Propiedades en Operación
- 6** Propiedades en Desarrollo
- 4 Mercados** (ZIMCO, Puebla, Quintana Roo, Oaxaca)
- 1,201,429*** m² de AHB
- 91.5%** Tasa de Ocupación
- 13.3%** TCAC desde el IPO

* Considera el 50% del AHB de Parque Tecnológico.

Incremento del ARB a lo largo de los años

13.3%
TCAC

4.5x
ARR



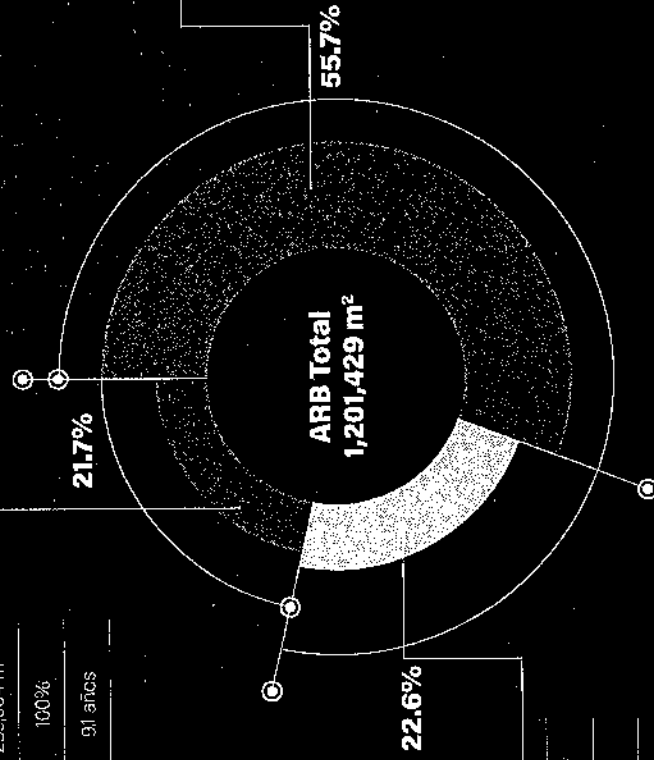
Portafolio de Fibra Danhos por sector.

Portafolio Industrial

ARB	259,664 m ²
Tasa de Ocupación	100%
Vigencia Promedio Ponderada	31 años

Portafolio de Oficinas

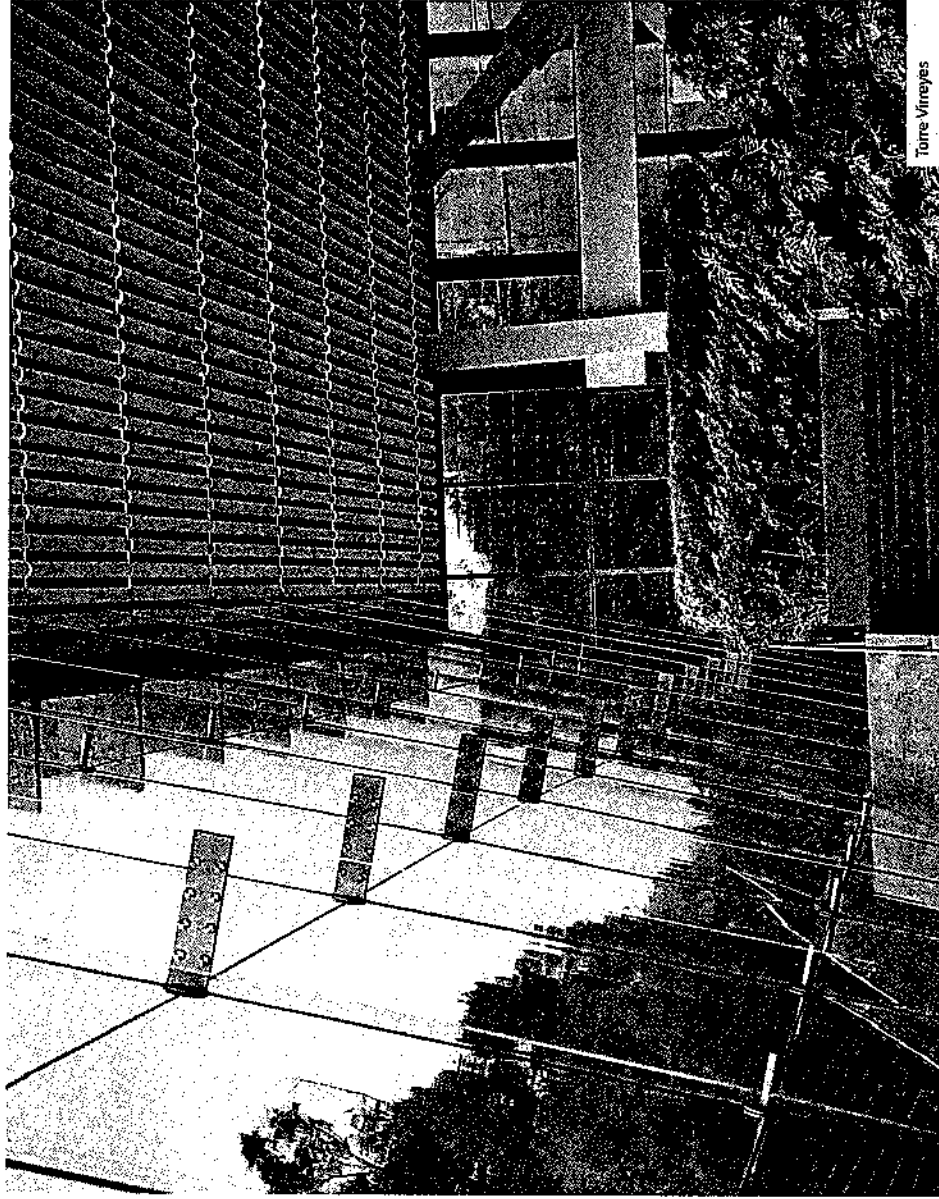
ARB	271,443 m ²
Tasa de Ocupación	76.9%
Vigencia Promedio Ponderada	4.3 años



Portafolio Comercial

ARB	670,322 m ²
Tasa de Ocupación	94.2%
Vigencia Promedio Ponderada	2.7 años

ARB Total
1,201,429 m²



Torre Virreyes

Al cierre de 2025, el portafolio de Fibra Danhos está compuesto por el Portafolio en Operación, que incluye siete centros comerciales, cuatro edificios de oficinas, cuatro proyectos de usos mixtos y tres naves industriales; así como del Portafolio en Desarrollo, que incluye cuatro naves industriales; un proyecto hotelero y un centro comercial, todos icónicos y de calidad premier, que constituyen un referente inmobiliario en el mercado mexicano. Los inmuebles, construidos en ubicaciones estratégicas, desarrollados y operados de manera sostenible con los estándares más altos de construcción y diseño, se componen de arrendatarios de alta calidad, que reportan altas tasas de ocupación.

El concepto inmobiliario de Fibra Danhos se enfoca, principalmente, en proyectos complejos de calidad premier, que permitan obtener altos niveles de retorno en nuestras inversiones. Todos nuestros inmuebles son icónicos y buscan crear valor en sus áreas de influencia y generar plusvalía a lo largo del tiempo.

Algunos de los factores clave que contribuyen al éxito de los proyectos incluyen:

- **Arrendatarios de la más alta calidad** con propuestas de negocio atractivas, modernas y diversificadas, así como un equipo de comercialización y mercadotecnia con la mayor experiencia.
- **Relaciones cercanas de comunicación y apoyo** con nuestros grupos de interés y un departamento de relación con inversionistas que fomenta un ciclo virtuoso de información y mejora continua.
- **Sector comercial**: Mercado fuerte con una creciente afluencia de visitantes, alcanzando niveles previos a la pandemia.
- **Sector oficinas**: Recuperación gradual con señales de absorción positiva, impulsada por una mayor demanda en espacios de calidad y una tendencia de consolidación hacia las mejores ubicaciones.
- **Sector industrial**: Gran dinamismo impulsado por la reubicación de cadenas de suministro y la demanda de espacios para necesidades logísticas en la ZMCM.
- **Inmuebles que generan un impacto positivo** en la comunidad que los rodea, mientras transforman económica y socialmente las zonas de influencia.
- **Equipo experimentado**: en la construcción, operación y comercialización de proyectos complejos y técnicamente exigentes, respaldado por una eficiente estructura de costos.

1.2 Fibra Danhos: Estrategia y Compromiso con la Sostenibilidad

El propósito de Fibra Danhos es consolidarse como una empresa cada vez más sostenible, que integre la responsabilidad social y ambiental en todas sus operaciones. En este sentido, la Fibra actúa como agente de cambio en las comunidades donde opera, creando valor para sus inversionistas sin comprometer el bienestar de las futuras generaciones.

Para Fibra Danhos, construir el negocio con una visión de largo plazo y mantener relaciones sólidas con sus grupos de interés ha sido siempre una prioridad. La estrategia ASG es parte integral del modelo de negocio y orienta las metas e iniciativas de corto, mediano y largo plazo.

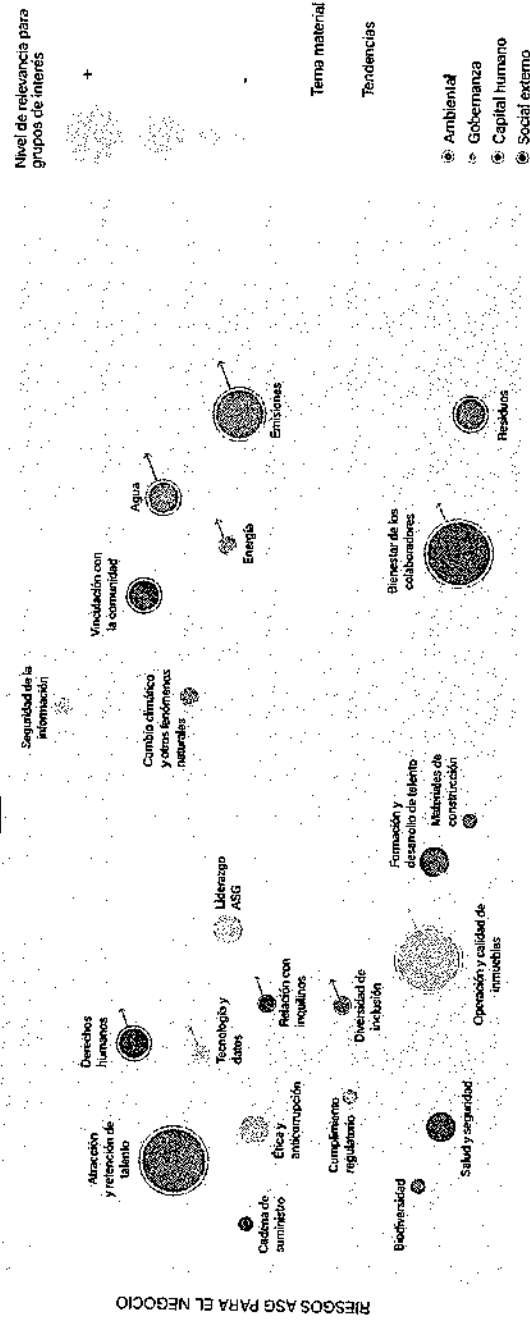
En línea con este enfoque, Fibra Danhos fue incluida por segundo año consecutivo en el *Sustainability Yearbook* de S&P Global, una distinción que reconoce a las empresas con los más altos estándares de desempeño y transparencia en sostenibilidad a nivel global. Este logro refleja el trabajo de la organización y la impulsa a continuar elevando sus prácticas para generar valor para los grupos de interés.

Análisis de Materialidad

En 2023, se actualizó el estudio de materialidad para incorporar por primera vez un enfoque de doble materialidad, el cual incluyó tanto el impacto de sus operaciones en el entorno, como la incidencia de éste en la estrategia de negocio.

Este análisis orienta la estrategia de sostenibilidad de Fibra Danhos, a la cual se integran medidas de mitigación y planes de resiliencia para atender los riesgos identificados. A partir de este enfoque de doble vía, la Fibra obtiene una visión integral del impacto de sus actividades en el entorno, su influencia en el medio ambiente y en las comunidades circundantes, así como de los riesgos que estas podrían tener en sus operaciones.

Matriz de Materialidad y Temas Identificados



- IMPACTOS ASG PARA EL NEGOCIO**
- TEMAS MATERIALES**
- Emisiones
 - Agua
 - Energía
 - Vinculación con la comunidad
 - Cambio climático y otros fenómenos
 - Seguridad de la información
 - Residuos
 - Bienestar de los colaboradores
 - Derechos humanos
 - Atracción y retención de talento
 - Operación y calidad de inmuebles
- TEMAS LATENTES**
- Liderazgo ASG
 - Formación y desarrollo de talento
 - Materiales de construcción
 - Diversidad e inclusión
 - Tecnología y datos
 - Relación con inquilinos
- TEMAS EMERGENTES**
- Ética y anticorrupción
 - Cadena de suministro
 - Cumplimiento regulatorio
 - Salud y seguridad
 - Biodiversidad

Sistema de Gestión Ambiental

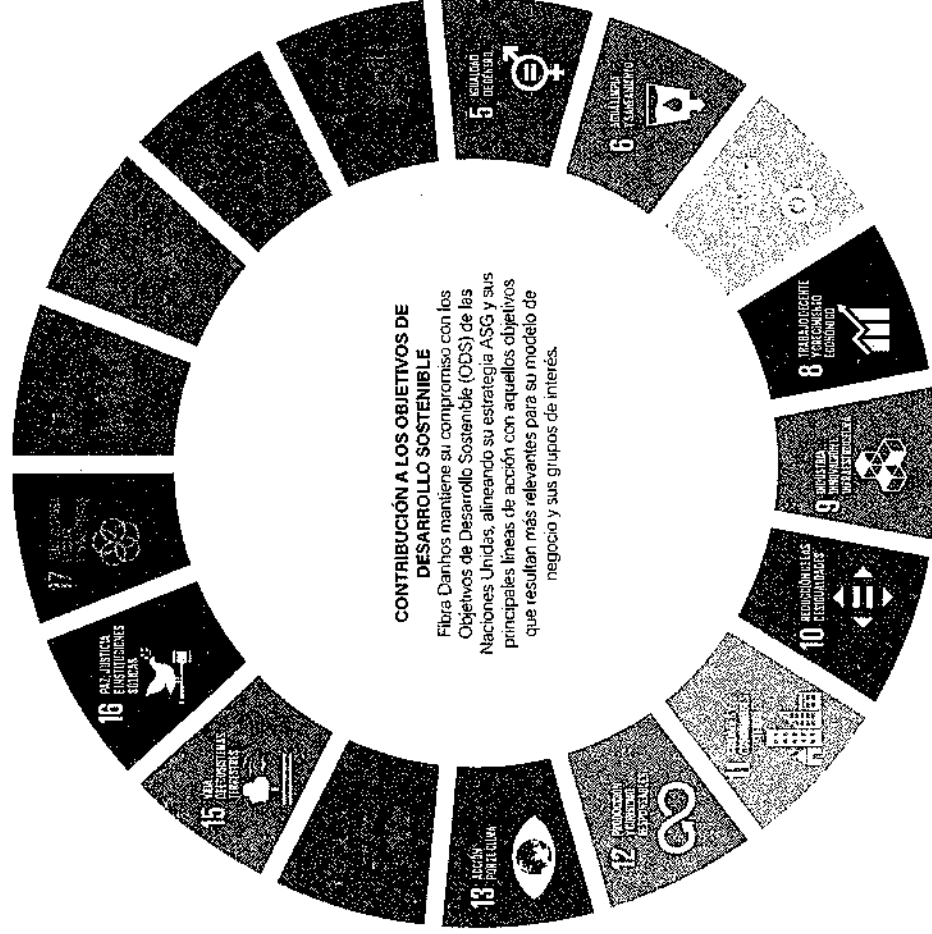
Fibra Danhos cuenta con un Sistema de Gestión Ambiental que abarca todas las áreas bajo su control operacional y que se implementa a lo largo de las distintas etapas del negocio:

- **Adquisición de predios:** previo a la adquisición, se realiza un análisis de uso de suelo, impactos ambientales y regulaciones aplicables.
- **Construcción:** durante el proceso constructivo se supervisa el cumplimiento de medidas de mitigación ambiental, incluyendo manejo de residuos, ahorro de agua y energía, emisiones y seguridad.
- **Remediación de impacto:** se desarrollan soluciones orientadas a mitigar los impactos derivados del desarrollo inmobiliario y se implementan sistemas que permiten medir dichos impactos.
- **Operación de los inmuebles:** se actualiza continuamente la tecnología para operar bajo estándares de eficiencia, monitoreando consumo de energía, agua y generación de residuos.
- **Manual de adaptaciones:** los desarrollos cuentan con lineamientos que establecen normas ambientales que deben cumplir los arrendatarios en procesos de adecuación.





En conjunto, este sistema integra mecanismos de mejora del desempeño ambiental, respuesta a emergencias y monitoreo del cumplimiento regulatorio.

Riesgos Físicos y de Transición

Fibra Danhos evalúa los riesgos climáticos como parte integral de su estrategia de negocios. En materia de riesgos físicos, utiliza herramientas de análisis basadas en escenarios climáticos de mediano plazo (SSP2-4.5 y SSP5-8.5) y datos del CMIP6 para estimar exposición a sequías, olas de calor, precipitaciones intensas e incendios, considerando tanto la localización geográfica de sus activos como su vulnerabilidad operativa. En cuanto a riesgos de transición, la Fibra analiza impactos potenciales derivados de cambios regulatorios en generación distribuida, impuestos al carbono, evolución tecnológica y mayores exigencias en certificaciones sostenibles. Estos análisis permiten cuantificar posibles efectos financieros y orientar medidas de resiliencia, eficiencia energética y diversificación del suministro eléctrico dentro de su estrategia de transición hacia cero emisiones netas.



Avances y Metas ASG

Tema		Metas y progreso	Principales avances e iniciativas	ODS
Medio Ambiente				
Estrategia Climática		<p>Meta: Alcanzar cero emisiones netas para 2050.</p> <p>Progreso 2024:</p> <ul style="list-style-type: none"> Alcances 1 y 2: 22,718.01 tCO₂e Alcance 3: 110,868.34 tCO₂e 	<ul style="list-style-type: none"> Actualmente en proceso de validación de las metas de emisiones con la Science Based Targets Initiative (SBTI). Elaboración de un plan anual de cumplimiento climático con seguimiento periódico. Inventario de Gases de Efecto Invernadero (GEI) alineados con el Protocolo GHG, bajo un enfoque de control operacional. Evaluación de riesgos físicos mediante escenarios SSP2-4.5 y SSP5-8.5 con horizonte 2041-2060. Identificación y cuantificación de riesgos de transición conforme al escenario Deep Decarbonization Pathway para México. Estrategia de transición estructurada en cuatro pilares: i) eficiencia energética, ii) diversificación del suministro eléctrico, iii) reducción de emisiones de alcance 3 y iv) compensación de emisiones. 	
Energía		<p>Meta: Satisfacer el 20% del consumo anual de electricidad mediante energía solar instalada en sitio.</p> <p>Progreso 2024:</p> <ul style="list-style-type: none"> Electricidad de fuentes renovables: 11,214 GJ (5.7%) Energía solar en sitio: 31 Mm de kWh Intensidad energética: 0.20 GJ/m² 	<ul style="list-style-type: none"> Plataforma de inteligencia de datos ASG para medición y monitoreo en tiempo real del consumo energético y emisiones. Instalación de más de 10,400 paneles solares en nuevas propiedades del portafolio. Sistemas inteligentes de almacenamiento de energía. Implementación de sistemas BMS para automatización y monitoreo de edificios. Actualización tecnológica a iluminación LED así como mantenimiento preventivo de sistemas HVAC y equipos verticales. Auditorías de calidad y recomissioning para optimizar desempeño energético. 	
Edificación Sostenible		<p>Meta: Continuar incrementando el número de inmuebles con certificaciones de edificación sostenible.</p> <p>Progreso 2024:</p> <ul style="list-style-type: none"> Cinco certificaciones LEED otorgadas, 3 en LEED O+M y 2 en LEED BD+C 	<ul style="list-style-type: none"> Integración de certificaciones LEED como criterio en diseño, construcción y operación de inmuebles. Vinculación de certificaciones con eficiencia energética y reducción de emisiones. Seguimiento del desempeño ambiental de los activos certificados. Evaluación de certificaciones como parte del análisis de riesgos y oportunidades climáticas. 	
Agua		<p>Meta: Incrementar la cantidad de agua reutilizada en los inmuebles.</p> <p>Progreso 2024:</p> <ul style="list-style-type: none"> Extracción de agua: 1019 Ml Agua tratada: 461 Ml Agua reutilizada: 404 Ml (88% del agua tratada) Intensidad hídrica: 0.0004 Ml/m² 	<ul style="list-style-type: none"> Platts de tratamiento de aguas residuales. Reutilización de agua en sanitarios, torres de enfriamiento y riego de áreas verdes. Monitoreo mensual del consumo para detección de fugas y optimización operativa. Medidores independientes para arrendatarios. Campañas de concientización para los colaboradores, inquilinos y visitantes. Evaluación de nuevas tecnologías de tratamiento para incrementar volumen de reutilización. 	

Avances y Metas ASG

Tema

Metas y progreso

Meta: Reducir la cantidad de residuos no reciclables enviados a vertederos.

Progreso 2024:

- Residuos generados: 13,411 t
- Residuos reciclados: 2,697 t

Residuos

Meta: Minimizar el impacto en biodiversidad urbana y evitar desarrollo en zonas naturales protegidas.

Progreso 2024:

- Ninguna propiedad ubicada en alcaldeas con más de 15% de áreas naturales

Biodiversidad

Principales avances e iniciativas

- Separación de residuos en sitio en todos los inmuebles.
- Valoración mediante proveedores especializados en reciclaje.
- Gestión de residuos peligrosos con proveedores autorizados por Semarnat y trazabilidad mediante manifiesto.
- Identificación de oportunidad de mayor aprovechamiento de fracción inorgánica, conforme a diagnóstico de la Semarnat.
- Análisis de impacto en biodiversidad urbana para propiedades ubicadas en la CDMX.
- Plantación de vegetación nativa posterior a la construcción de nuevos proyectos.
- Desarrollo de planes de mitigación específicos para ampliaciones y nuevos desarrollos.
- Mantenimiento y adopción de áreas verdes y camellones públicos.

ODS



Impacto Social

Meta: Aumentar la proporción de mujeres en puestos de toma de decisión al menos a 45% para 2024.

Progreso 2024:

- Proporción de mujeres: 39%

Diversidad

- Política de Diversidad e Inclusión aplicable al reclutamiento, comportamiento laboral y remuneración.
- Estrategia de género con formación y desarrollo de talento femenino.
- Programas de capacitación en prevención de la violencia de género y el sesgo inconsciente.
- Encuestas anuales de diversidad, inclusión y equidad de género.
- Espacios de apoyo y mentoría para mujeres dentro de la organización.



Inclusión

Meta: Promover la adopción de mejores prácticas de accesibilidad en nuestro portafolio.

- Plan de ejecución que prioriza inmuebles con mayor brecha de accesibilidad.
- Asesoría técnica externa para diagnóstico y especificaciones de obra.
- Implementación de adecuaciones físicas progresivas en inmuebles prioritarios.
- Incorporación de criterios de accesibilidad en nuevos desarrollos y contratos de arrendamiento.

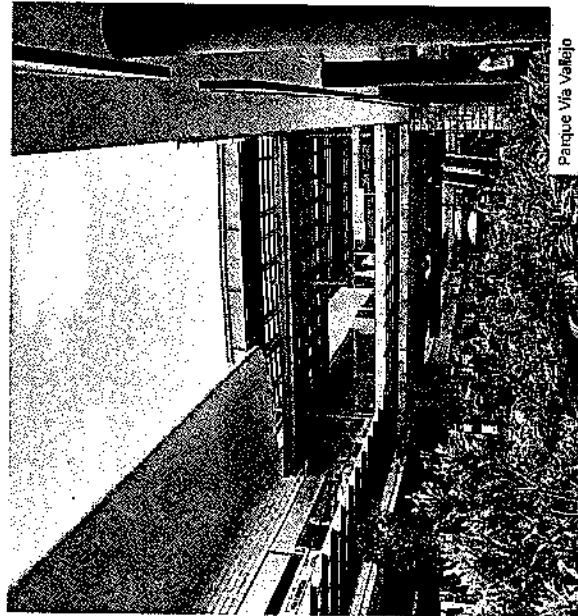


Para más información sobre la estrategia de sostenibilidad los invitamos a visitar el Informe Anual Integrado 2024: <https://liber.danhos.com.mx/informees-anales/2024/pdf/Fibra-Danhos-Informe-Anual-Integrado-2024.pdf>.

1.3 Gobierno Corporativo y Comité ASG

Luchar contra el cambio climático e incorporar la sostenibilidad en la estrategia de negocios se ha vuelto una de las prioridades para Fibra Danhos. El Comité Técnico, nuestro máximo órgano de gobierno, considera la integración de la sostenibilidad y la lucha contra el cambio climático como elemento esencial en las actividades de la Fibra, al gestionar los riesgos asociados y considerarlos como una gran oportunidad de negocio en la que apoyar su estrategia de crecimiento.

Para ello es necesario establecer objetivos que faciliten la ejecución, la supervisión y el seguimiento de su evolución. Este planteamiento permite definir las líneas de acción en la gestión de las oportunidades y los riesgos derivados del cambio climático, y supervisar su ejecución por parte de las áreas de negocios relacionadas.



Parque Vía Vallejo

es responsable de gestionar de manera institucional y oportuna los riesgos y las oportunidades relacionadas con el cambio climático y comunicarlos al Comité Técnico. El área de ASG es responsable de definir los estándares de sostenibilidad y validar la aplicación de la estrategia ASG. También es responsable de comunicar el compromiso público con la sostenibilidad, la inversión en la comunidad y la gestión del impacto.

Fibra Danhos es consciente de que la sostenibilidad es un tema integral. Por ello es necesario que cada área de negocio se responsabilice de incorporar progresivamente en su agenda estratégica y a sus dinámicas de trabajo. Por esto mismo, el área de ASG trabaja de la mano con el área de Relación con Inversionistas, operaciones y mantenimiento, capital humano y procesos, para lograr el cumplimiento y la correcta implementación de la estrategia ASG en todas las actividades, operaciones, políticas y toma de decisiones de la Fibra.

COMITÉ TÉCNICO

Como máximo órgano de gobierno, el Comité Técnico es responsable de autorizar y monitorear la estrategia ASG, los riesgos y oportunidades del cambio climático y ver por el bienestar de todos los grupos de interés. Conoce más sobre nuestro Comité Técnico en: <https://fibradanhos.com.mx/comite-tecnico.html>

COMITÉ ASG

Es el responsable de gestionar, de manera institucional y oportuna, los riesgos y las oportunidades relacionadas con el cambio climático y comunicarlo al Comité Técnico. Conoce más sobre nuestro Comité ASG (<https://fibradanhos.com.mx/comite-asg.html>)

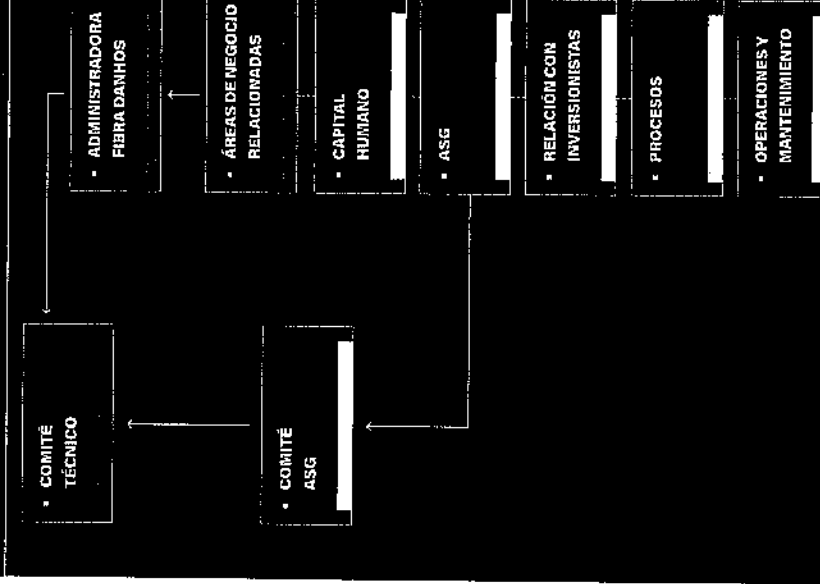
ÁREA DE ASG

Es responsable de definir los estándares de sostenibilidad y validar la aplicación de la estrategia ASG. También es responsable de comunicar el compromiso público con la sostenibilidad, la inversión en la comunidad y la gestión del impacto.

ÁREAS DE NEGOCIO RELACIONADAS

Son responsables de impulsar la transformación del negocio y garantizar la ejecución de la estrategia ASG en sus respectivas actividades y operaciones.

Estructura de la Gobernanza climática



1.4 Justificación del Marco de Financiamiento Vinculado a la Sostenibilidad

Fibra Danhos, se ha puesto de manifiesto su compromiso en materia de responsabilidad ambiental, social y de gestión corporativa, manteniendo siempre las mejores prácticas de mercado y alineándose con la creciente necesidad de realizar acciones que generen un impacto positivo. Lo anterior, siempre enfocado en cumplir con las expectativas de rendición de cuentas por parte de las empresas, inversionistas, reguladores y demás grupos de interés. A todo ello, la Fibra responde con acciones que le permiten mantenerse a la vanguardia, siendo siempre un referente del sector inmobiliario.

La consecución de los objetivos, previamente mencionados, le permite a Fibra Danhos, transicionar hacia una economía más eficiente en términos de emisiones de GEI, fortalecer su resiliencia y minimizar su exposición a riesgos ambientales, mediante inversiones y gastos orientados a asegurar la sostenibilidad de su modelo de negocio.

La estrategia ASG de Fibra Danhos es la base para la emisión de Bonos vinculados a la Sostenibilidad ("Sustainability-Linked Bonds" o "SLBs") y préstamos vinculados a la sostenibilidad ("Sustainability-Linked Loans" o "SLLs"). En general, este Marco busca que los SLBs y SLLs de la Fibra sean parte integral de la estrategia de la empresa y que dichos financiamientos tengan un impacto positivo ambiental y/o social.

Los financiamientos emitidos al amparo de este Marco, formarán parte vital de la estrategia de Fibra Danhos para poder financiar los objetivos establecidos de nuestra estrategia ASG y contribuirán a robustecer la misma.



Reforma 222

Marco de Financiamiento Vinculado a la Sostenibilidad

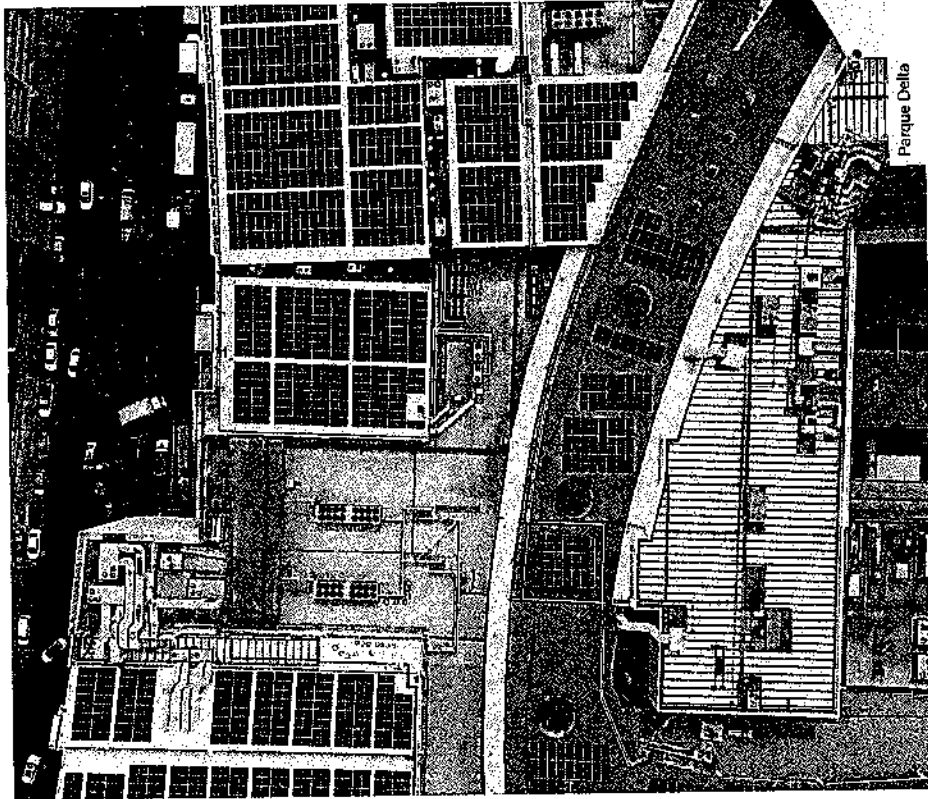
Este Marco se encuentra alineado con: 1) los *Sustainability-Linked Bond Principles* de junio de 2024 (SLBPs), desarrollados por la Asociación Internacional de Mercados de Capitales (ICMA, por sus siglas en inglés), que buscan promover la integridad del mercado de Bonos Vinculados a la Sostenibilidad, anticipando y cumpliendo las expectativas de los inversionistas; y 2) los *Sustainability-Linked Loan Principles* de marzo de 2025 (SLLPs), desarrollados por la *Loan Market Association* (LMA), *Asia Pacific Loan Market Association* (APLMA) y *Loan Syndications & Trading Association* (LSTA).

Los SLBPs y SLLPs son guías voluntarias que describen las mejores prácticas para que estos instrumentos financieros incorporen logros futuros en el ámbito de ASG, y promuevan la homogeneidad en el desarrollo del mercado de bonos y financiamientos vinculados a la sostenibilidad, mediante una descripción detallada del proceso de emisión de un SLB o SLL.

ESTE MARCO ESTÁ BASADO EN LOS CINCO COMPONENTES ESTABLECIDOS EN LOS SLBPs Y SLLPs:

1. Selección de los indicadores clave de desempeño (KPIs, por sus siglas en inglés)
2. Calibración de los Objetivos de Desempeño en Sostenibilidad (SPTS, por sus siglas en inglés)
3. Características financieras del instrumento de financiamiento
4. Presentación de informes o "reports"
5. Verificación

Fibra Danhos revisará la alineación del presente Marco con las versiones más actualizadas de los principios anteriormente mencionados a medida que se publiquen, para asegurarnos que está adherido a las mejores prácticas del mercado. Dichas revisiones pueden dar lugar a la actualización y modificación de este Marco. En caso de que las actualizaciones sean relevantes, estas estarán sujetas a la revisión y segunda opinión de un tercero independiente. Cualquier versión actualizada futura de este Marco buscará mantener o mejorar los niveles de transparencia y divulgación de información, incluyendo la correspondiente revisión por parte de un auditor externo; todo esto se publicará en la página web de Fibra Danhos (www.fibradanhos.com.mx).



2.1 Selección de los Indicadores Clave de Desempeño (KPIs)

KPI: Edificación sustentable (Operación y mantenimiento)

Definición:

El área con control operacional, certificada en operación y mantenimiento (O+M) por alguna de las certificaciones elegibles de cualquier tipo de inmueble (Comercial, oficina, hotelero, industrial y usos mixtos), calculado como porcentaje del área total con control operacional del portafolio.

Fórmula:

$$\frac{\text{Área con control operacional certificada en O+M (m}^2\text{)}}{\text{Área total con control operacional del portafolio (m}^2\text{)}}$$

Uso práctico:

Este KPI es utilizado para determinar qué tan eficiente en términos de consumo y emisiones es nuestro portafolio.

Según el Informe Anual de AMEFIBRA, al cierre de 2021, el 12% del ABR en operación de los miembros de AMEFIBRA cuenta con alguna certificación. Así mismo, de manera general, las metas a 2030 del sector oscilan en aumentar un 15% el porcentaje de certificaciones sostenibles con el que actualmente cuenta su portafolio. Nuestro KPI considera únicamente la certificación en el mercado con los criterios más ambiciosos y está por encima del estado actual y de la proyección del sector.

Por otra parte, el área con control operacional de nuestro portafolio corresponde al 64% del área total de construcción; mientras que el ABR únicamente representa el 36% restante. Es por esto que consideramos pertinente enfocarnos en el área con control operacional ya que esta representa la mayor parte de nuestro portafolio.

Ambión

La certificación LEED O+M requiere de la remodelación y modernización de nuestro portafolio actual y de la integración de criterios en la planeación de nuevos proyectos, elevando nuestros costos de operación y mantenimiento y requiriendo inversiones significativas.

Actualmente, no contamos con ninguna propiedad certificada en LEED O+M y no contamos con información del sector que nos indique de manera fehaciente los niveles obtenidos en el gremio. Sin embargo, estamos convencidos que este tipo de certificaciones generará un impacto positivo en el medio ambiente y en la experiencia de los visitantes a nuestros inmuebles.

Las certificaciones de sostenibilidad son una oportunidad para identificar nuestras áreas de oportunidad y reconocer nuestros altos estándares de calidad, con base en los mejores prácticas del mercado a nivel internacional.

Dentro de nuestros diez temas materiales, prioritarios se encuentra la gestión de energía, agua, residuos y emisiones GEI, lo cual incluye los criterios a evaluar en la obtención de la certificación LEED O+M Oro o Platino.

El portafolio de Fibras Danhos se distingue por la alta calidad de inmuebles que lo conforman, lo cual nos llena de orgullo y planeamos mantener. Es por lo anterior que consideramos el implementar certificaciones de O+M como el siguiente paso para seguir aumentando el nivel de calidad ofrecido a nuestros inquilinos y visitantes.

Racional

Seleccionamos el área con control operacional para la medición del KPI ya que no controlamos la actividad, la gestión o el consumo de recursos de nuestros inquilinos. Sin embargo, hemos implementado líneas de acción para integrarlos en nuestra estrategia ASG. Algunas de estas líneas de acción incluyen contar con un manual de adaptaciones que se le entrega a cada inquilino con las normas generales y particulares que deben de cumplir (entre ellas normas ambientales); formalizamos el primer Comité ASG con inquilinos y monitoreamos las emisiones de Alcanosa 1 y 2 de nuestros inquilinos prioritarios. Lo anterior, con el fin de mejorar nuestra comunicación con inquilinos, crear relaciones sólidas y crear iniciativas entre ambas partes para reducir nuestro impacto ambiental y social como comunidad.

Para lograr una certificación de Edificación Sostenible, la propiedad debe cumplir con los más altos estándares en eficiencia de consumo y tratamiento de agua y energía, tener los mejores procedimientos de gestión de residuos y de calidad del aire en el interior.

Certificaciones Elegibles

LEED Oro o Platino en Operación y Mantenimiento (O + M), aborda estrategias y resultados sostenibles orientados al rendimiento en edificios existentes que están en proceso de mejora con poca o ninguna construcción.

Situación Actual y Desempeño Histórico

No contamos con un dato de desempeño histórico ya que actualmente ninguno de nuestros inmuebles cuenta con certificación LEED O+M.

Año Base

2022

KPI 1: Reducción de emisiones

Definición:
Reducción en la intensidad de emisiones de GEI de Alcance 1 y 2 en CO₂e, tomando como año base 2019.

Fórmula de KPI:

$$1 - \frac{\text{Intensidad de emisiones año de reporte (CO}_2\text{e/m}^2\text{)}}{\text{Intensidad de emisiones año base (CO}_2\text{e/m}^2\text{)}}$$

Dónde:
Fórmula de intensidad de emisiones anual:
Emisiones de Alcance 1 y 2 anuales (CO₂e) / Área con control operacional del portafolio (m²)

Uso práctico:
Este KPI es utilizado para determinar los ahorros en la intensidad de emisiones de GEI del portafolio.

Seleccionamos 2019 como año base ya que ese fue el último año previo a la pandemia de COVID-19, en el cual tuvimos un portafolio completamente operacional sin afectaciones. En 2020 y 2021 tuvimos un decremento significativo y sin precedente en nuestras emisiones de GEI, sin embargo, esta reducción no refleja de manera fehaciente el consumo requerido por nuestro portafolio para operar de manera normal. Asimismo, durante 2022 logramos operar la totalidad del portafolio sin alteraciones. Sin embargo, aún existen remanentes de la pandemia como es el caso del trabajo remoto y sistemas laborales híbridos que han tenido un impacto en los porcentajes de ocupación de nuestros inmuebles de oficinas; afectando de manera directa en nuestro consumo de energía. Es por lo anterior que consideramos adecuado establecer a 2019 como el año base para la medición de emisiones de GEI.

En línea con lo mencionado previamente, el únicamente considerar 3 años previos a 2022 como muestra para determinar el alcance del KPI parecería poco acertado, es indispensable tomar 2019 ya que cuenta con niveles de consumo y flujos previos pre-pandemia.

Ambición:
Para la obtención de este KPI, continuaremos con la implementación de medidas de eficiencia energética, así como la integración de energía renovable a nuestro mix de energía. Al hacer los cálculos sobre la estimación de ahorro de emisiones, el KPI considera el ahorro máximo que podemos lograr basándonos en la implementación de las líneas de acción considerando las limitaciones actuales de la regulación aplicables.

Por otra parte, el área con control operacional de nuestro portafolio corresponde al 64% del área total de construcción, mientras que el ARB únicamente representa el 36% restante. Es por esto que consideramos pertinente enfocarnos en el área con control operacional ya que esta representa la mayor parte de nuestro portafolio.

Como revela nuestra matriz de materialidad, el consumo de energía y la generación de emisiones de GEI están dentro de los tres temas con mayor relevancia para nuestros grupos de interés.

Racional

Para lograr reducir la intensidad de las emisiones de GEI, el consumo de energía se planea reducir nuestra intensidad energética e implementar el consumo de fuentes renovables en nuestro portafolio, cubriendo así tanto los temas materiales de emisiones de GEI como el de energía.

Según la Agencia Internacional de Energía (IEA por sus siglas en inglés), en el 2021 la operación de edificios fue responsable de aproximadamente 30% del consumo de energía a nivel global y del 27% de las emisiones de GEI del sector de energía. El proceso de crecimiento poblacional y el desarrollo económico hacen necesario ampliar constantemente la infraestructura, sin embargo, en Fibra Danhos estamos conscientes del impacto que esto conlleva y asumimos la responsabilidad sectorial que tenemos en la reducción de emisiones de GEI.

	2018	2019	2020	2021	2022
GEI Alcance 1 (tCO ₂ e)	126	125	33	70	66
GEI Alcance 2 (tCO ₂ e)	33700	27216	19066	17981	20157
Total de GEI Alcance 1 & 2	23826	27341	19119	18051	20223
Intensidad (tCO ₂ e/m ²)	0.016	0.019	0.013	0.012	0.013

Año Base

2019

KPI 1: Equidad de género

Definición

Porcentaje de puestos de toma de decisión ocupados por mujeres, considerando niveles gerenciales y de dirección.

Fórmula de KPI:

Número de gerentes mujeres + número de directores
Número de puestos de toma de decisión en la plantilla

Uso práctico:

Este KPI es utilizado para determinar la representación de género en puestos de liderazgo y toma de decisión.

Según el estudio realizado por Grant Thornton "Mujeres en los negocios 2023. Los avances hacia la paridad", el 38% de los puestos de alta dirección están ocupados por mujeres.

La equidad de género no solo es un tema de justicia social, también está relacionado con una mejora directa en el desempeño económico y ambiental de las empresas, siendo una meta que beneficia a nuestros diferentes grupos de interés de manera holística. Asimismo, como se mencionó anteriormente, entre nuestros diez temas materiales prioritarios se encuentra "Diversidad e inclusión", en el cual la equidad de género es crucial.

Puestos gerenciales
Puestos directivos

Situación Actual y Desempeño Histórico

	2020	2021	2022
Equidad de género en puestos de toma de decisión (% de representación femenina)	34%	35%	32%

Año Base

2022

KPI: Edificación sustentable (Core & Shell)

Definición:

Proporción del área total construida del portafolio que cuenta con certificación LEED Core & Shell (BD+C), expresada en metros cuadrados (m²).

Fórmula:

Área construida certificada (LEED Core & Shell) (m²)

Área total construida (m²)

Uso práctico:

Este KPI se utiliza para medir la adopción de estándares sostenibles en la etapa de diseño y construcción del portafolio y su influencia en el desempeño ambiental.

AMERFIBRA reporta en 2024 más de 8 millones de m² con certificaciones ambientales internacionales como LEED y EDGE, reflejando la adopción de estándares reconocidos en el sector. Las certificaciones constituyen un mecanismo técnico verificable para el desempeño ambiental de los activos y forman parte central de la agenda ASG. Si bien el avance es significativo, la ampliación continua de activos certificados bajo estándares internacionales sigue siendo un componente relevante para consolidar su alcance en el sector.

La certificación LEED Core & Shell (BD+C) aplica a la etapa de diseño y construcción de los inmuebles, incorporando criterios de eficiencia energética, gestión de agua, selección de materiales y calidad ambiental interior desde la concepción del activo. A diferencia de certificaciones aplicables únicamente a la fase operativa, este estándar requiere la integración de criterios ambientales en la estructura y envolvente del edificio, lo que implica decisiones de inversión desde el desarrollo del proyecto.

Ambición

En este sentido, el presente KPI resulta material para el sector inmobiliario, ya que promueve la incorporación de estándares internacionales en nuevos desarrollos y ampliaciones, fortaleciendo la resiliencia de los activos frente a riesgos climáticos y regulatorios, y contribuyendo a una reducción estructural de emisiones y consumo de recursos en el largo plazo.

El presente KPI se calcula sobre el total del área construida del portafolio, lo que amplía su alcance más allá del área bajo control operacional y refleja la incorporación de estándares sostenibles en nuevos desarrollos y ampliaciones. En este sentido, el indicador resulta material para el sector inmobiliario, al promover la adopción de certificaciones estructurales que inciden en el desempeño ambiental de los activos durante todo su ciclo de vida.

Las certificaciones de sostenibilidad permiten integrar criterios ambientales desde la etapa de diseño y construcción de los inmuebles, fortaleciendo el desempeño energético, la gestión eficiente del agua, la selección responsable de materiales y la calidad ambiental interior.

Racional

Dentro de los temas materiales prioritarios de Fibra Danhos se encuentran la gestión de energía, agua, residuos y emisiones de Gases de Efecto Invernadero, aspectos que son evaluados en la obtención de certificaciones LEED Core & Shell (BD+C). La incorporación de estos criterios desde la concepción del activo genera impactos estructurales en la eficiencia y resiliencia de los inmuebles a lo largo de su ciclo de vida.

El presente KPI, calculado sobre el total del área construida del portafolio, refleja la integración de estándares sostenibles en nuevos desarrollos, contribuyendo a fortalecer la calidad y el desempeño ambiental de los activos en el largo plazo.

Certificaciones Elegibles

Para lograr una certificación de Edificación Sustentable, la propiedad debe cumplir con estándares internacionales de desempeño ambiental aplicables a su diseño y construcción.

- LEED Core & Shell (BD+C) al menos nivel Oro; certificación que evalúa el desempeño ambiental del inmueble en su etapa de diseño y construcción, considerando la eficiencia del edificio base, su envolvente y sistemas principales, antes de la adecuación interior por parte de los arrendatarios.

2024: 11%

2025: 18%

2025

Situación Actual y Desempeño

Histórico

Año Base

2.2 Calibración de los Objetivos de Desempeño en Sostenibilidad (SPTs)



Parque Industrial Danhos Cuautitlán Nave I

Fibra Danhos evaluará el desempeño de los KPIs contra los SPTs, considerando el financiamiento vinculado a la sostenibilidad en cuestión.

KPI: Edificación sustentable (Operación y mantenimiento)

	SPT, 2022	SPT, 2023	SPT, 2024	SPT, 2025	SPT, 2026	SPT, 2027	SPT, 2028	SPT, 2029	SPT, 2030	SPT, 2031	SPT, 2032	SPT, 2033	SPT, 2034
OPB	≥ a 2%	≥ a 3%	≥ a 5%	≥ a 7%	≥ a 10%	≥ a 10%	≥ a 12%	≥ a 14%	≥ a 16%	≥ a 18%	≥ a 20%	≥ a 22%	≥ a 25%

Se realizará el análisis del SPT el 1 de abril del año correspondiente.

Acciones llevadas a cabo para alcanzar el SPT,

- 1. Se realizarán los esfuerzos y adopciones correspondientes para obtener las certificaciones.
- 2. Incremento en requisitos por parte del certificador.

Riesgos que podrían impedir alcanzarlo



Alineación con los ODS

KPI: Intensidad de emisiones

	SPT, 2019	SPT, 2023	SPT, 2024	SPT, 2025	SPT, 2026	SPT, 2027	SPT, 2028	SPT, 2029	SPT, 2030	SPT, 2031	SPT, 2032	SPT, 2033	SPT, 2034
29%	≥ a 30%	≥ a 32%	≥ a 33%	≥ a 34%	≥ a 35%	≥ a 37%	≥ a 38%	≥ a 39%	≥ a 40%	≥ a 41%	≥ a 42%	≥ a 45%	

Se realizará el análisis del SPT el 1 de abril del año correspondiente.

Año Base 2019

- ### Acciones llevadas a cabo para alcanzar el SPT,
- 1. Optimizar el horario de los equipos de aire acondicionado y transporte vertical.
 - 2. Aumentar la instalación de energía renovable en el portafolio.
 - 3. Continuar implementando iluminación LED en nuestros inmuebles.
 - 4. Realizar estudios de calidad de energía para hacer las adopciones necesarias en los equipos de mayor consumo.
 - 5. Desplegar el Sistema de Automatización, Monitoreo y Control (BMS) en nuestros inmuebles.

Riesgos que podrían impedir alcanzarlo

- 1. Cambios de la regulación energética en México.
- 2. Costos de transición a energía limpia.
- 3. Inversión tardada en nuevas tecnologías.

Alineación con los ODS



KPI₁: Equidad de género

SPT ₂₀₂₂	SPT ₂₀₂₃	SPT ₂₀₂₄	SPT ₂₀₂₅	SPT ₂₀₂₆	SPT ₂₀₂₇	SPT ₂₀₂₈	SPT ₂₀₂₉	SPT ₂₀₃₀	SPT ₂₀₃₁	SPT ₂₀₃₂	SPT ₂₀₃₃	SPT ₂₀₃₄
32%	≥ a 33%	≥ a 34%	≥ a 35%	≥ a 36%	≥ a 37%	≥ a 38%	≥ a 39%	≥ a 40%	≥ a 41%	≥ a 42%	≥ a 43%	≥ a 45%

Fechas de observación

Se realizará el análisis del SPT al 1 de abril del año correspondiente.

Acciones llevadas a cabo para alcanzar el SPT₁

1. Crear una hoja de ruta para eliminar cualquier tipo de discriminación en nuestras operaciones e impulsar la inclusión social
2. Capacitar a todo el personal sobre temas de acoso sexual y sesgo inconsciente

Riesgos que podrían impedir alcanzarlo

Falta de sensibilización respecto de sesgo inconsciente y discriminación.

Alineación con los ODS



KPI₂: Edificación sustentable (Core & Shell)

SPT ₂₀₂₅	SPT ₂₀₂₇	SPT ₂₀₂₉	SPT ₂₀₃₁	SPT ₂₀₃₃	SPT ₂₀₃₅	SPT ₂₀₃₇
18%	≥ a 20%	≥ a 23%	≥ a 26%	≥ a 29%	≥ a 32%	≥ a 37%

Fechas de observación

Se realizará el análisis del SPT al 1 de abril del año correspondiente.

Acciones llevadas a cabo para alcanzar el SPT₂

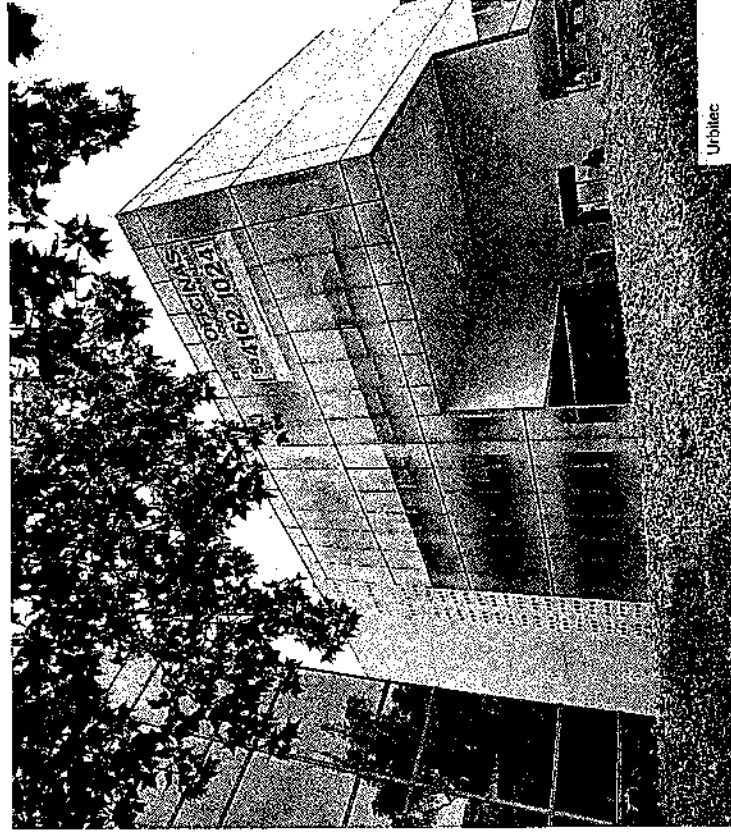
Incorporar desde la etapa de diseño las estrategias necesarias para obtener certificaciones LEED Core & Shell (BD+C) al menos nivel Oro en nuevos desarrollos.

- Retrasos en procesos de diseño, construcción o certificación que impidan la obtención oportuna de las certificaciones elegibles.
- Cambios en los requisitos técnicos o criterios de evaluación establecidos por el organismo certificador.
- Incrementos significativos en costos de construcción o limitaciones en la disponibilidad de materiales que afecten el cumplimiento de los estándares requeridos.

Alineación con los ODS



En caso de que se den ciertos eventos, incluyendo adquisiciones, desinversiones, cambios regulatorios o cualquier otro evento con un impacto adverso que conlleve un cambio significativo en el cálculo de los KPIs definidos, Fibra Danhos se compromete a reformular los SPTs o a ajustar el alcance de los KPIs conforme aplique y será, a su vez, verificado por un tercero independiente. Cualquier ajuste será comunicado de manera oportuna en la página web <https://www.fibradanhos.com.mx>.



Urbitec

2.3 Características de los Instrumentos Vinculados a la Sostenibilidad



Parque Vía Vallejo

Los Instrumentos Vinculados a la Sostenibilidad tendrán características financieras ligadas a por lo menos uno de los KPIs (y sus respectivos SPTs) definidos en el presente Marco. Las características financieras de cualquier instrumento emitido con arreglo al presente Marco se especificarán en la documentación pertinente del Instrumento.

Los KPIs serán evaluados en las fechas de observación definidas en la documentación del Instrumento Vinculado a la Sostenibilidad. Derivado de esta revisión, se podrán detonar ajustes financieros positivos ("step-up") o negativos ("step-down") sobre la tasa de interés del cupón, en función del desempeño de cada KPI respecto del SPT aplicable. Dicho ajuste se aplicará según se indique en la documentación correspondiente.

Fibra Danhos podrá destinar los recursos obtenidos a través del Financiamiento Vinculado a la Sostenibilidad a fines corporativos generales. Dichos recursos no estarán sujetos a una asignación específica a proyectos verdes o sociales, salvo que se establezca expresamente en la documentación.

Si por cualquier motivo, Fibra Danhos no puede calcular de manera satisfactoria u observar el desempeño de los KPIs con respecto a sus SPTs, se aplicará un ajuste financiero negativo. Adicionalmente, en caso de que Fibra Danhos no publique la verificación anual pertinente dentro del plazo establecido en la documentación del Instrumento Vinculado a la Sostenibilidad, se aplicará un ajuste financiero negativo.

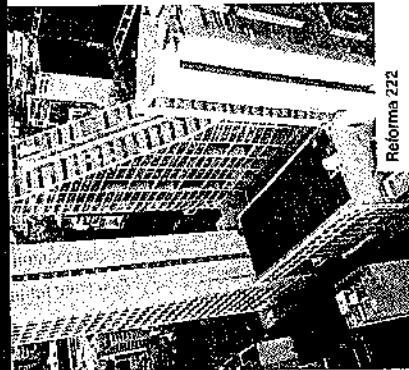
2.4 Reporteo

Fibra Danhos publicará anualmente en su sitio web un reporte integrado, que incluirá:

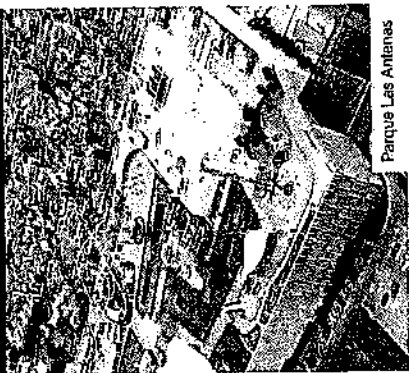
- El desempeño de cada KPI contra el SPT correspondiente.
- Cualquier información relevante que permita a los inversionistas o prestamistas monitorear el progreso y el nivel de ambición de los SPTs.
- La conclusión del proceso de verificación sobre el rendimiento de los KPIs en relación a los SPTs.
- Informes de seguimiento verificados por un tercero durante la vida de los préstamos, los cuales incluirán la información indicada en los incisos anteriores. En estos informes incluiremos el impacto ambiental y social de nuestras operaciones.

La información anterior también puede incluir, cuando sea posible:

- Los impactos positivos ambientales y sociales relacionados con la mejora de nuestro desempeño en sostenibilidad.
- Una explicación cuantitativa y cualitativa de la contribución de los principales factores —incluyendo actividades de fusión y adquisición— a la evolución del desempeño de los KPIs.
- Cualquier reevaluación de los KPIs y/o la reformulación de los SPTs o ajustes en el alcance o en los años base.
- Cualquier factor potencial que pueda afectar al desempeño de los KPIs.



Reforma 222



Parque Las Antenas

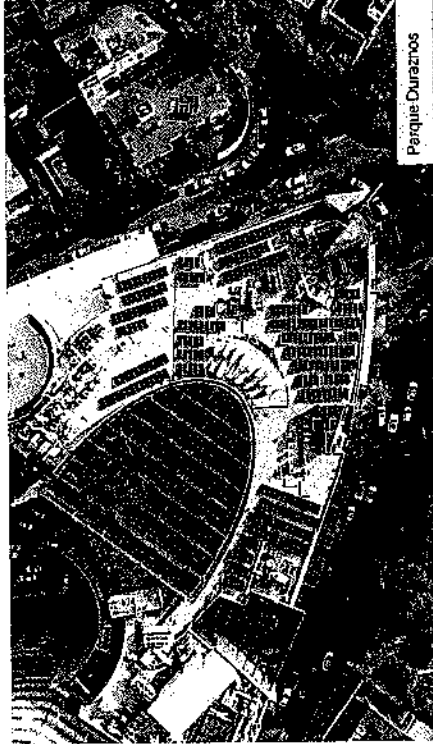
2.5 Verificación

Second Party Opinion (Pre-financiamiento)

El Marco de los Financiamientos Vinculados a la Sostenibilidad de Fibra Danhos será revisado por un tercero independiente quien otorgará su opinión como independiente ("Second Party Opinion" o "SPO"), confirmando la alineación de este Marco con los SLBPs y los SLLPs. La SPO estará disponible en el sitio web de Fibra Danhos (www.fibradanhos.com.mx).

Verificación (Post-financiamiento)

Fibra Danhos buscará una verificación independiente, realizada por un auditor externo calificado y con experiencia relevante, sobre el desempeño de los KPIs respecto de los SPTs. Esta verificación se llevará a cabo de manera anual y en cualquier fecha o período relevante que pudiera dar lugar a un ajuste financiero. El informe correspondiente se hará público en la página web de Fibra Danhos (www.fibradanhos.com.mx).



2.6 Modificaciones al Marco

Fibra Danhos revisará este Marco cada cierto tiempo, incluyendo su alineación con las versiones actualizadas de los principios relevantes a medida que se publiquen, con el objetivo de adherirse a las mejores prácticas del mercado. La compañía también revisará este Marco en caso de cambios materiales en la metodología, los KPIs y/o la calibración del SPT. Dicha revisión puede dar lugar a las actualizaciones y modificaciones de este Marco. Las actualizaciones, si no son de naturaleza menor, estarán sujetas a la aprobación previa de un proveedor calificado de SPO. Cualquiera futura versión actualizada de este Marco que pueda existir mantendrá o mejorará los actuales niveles de transparencia y divulgación de información, incluida la correspondiente revisión por un verificador externo. El Marco actualizado, en su caso, se publicará en el sitio web de la empresa y sustituirá al presente Marco.



Segunda Opinión

Financiamiento vinculado a la sostenibilidad de Fibra Danhos

2 de marzo de 2026

Contacto analítico principal

Azul Ornelas
Ciudad de México
+52 (55) 1037-5283
azul.ornelas
@spglobal.com

Ubicación: México

Sector: Bienes Raíces

Resumen de alineación

Alineado = ✓ Alineado conceptualmente = ○ No alineado = ✗

- ✓ Principios de los Bonos Vinculados a la Sostenibilidad, ICMA, 2024
- ✓ Principios de Préstamos Vinculados a la Sostenibilidad, LMA/LSTA/APLMA, 2025

Consulte más detalles en nuestra Evaluación de alineación.

Resumen del análisis de relevancia y ambición

SPT/KPI 4 Certificar al menos el 37% del área total construida del portafolio, medida en metros cuadrados, bajo la certificación LEED Core and Shell (BD+C) Gold para el 2037.

Relevancia

Ambición

Relevante

Ambicioso

SPT--Objetivo de desempeño de sostenibilidad KPI--Indicador clave de desempeño. Consulte más detalles en la sección Análisis de relevancia y ambición.

Fortalezas

Consideramos positivo que Fibra Danhos haya seleccionado un alto nivel de certificación para sus nuevos desarrollos. El nuevo KPI que seleccionó Fibra Danhos exige que todos los nuevos desarrollos alcancen el nivel Oro de la certificación LEED Core and Shell (BD+C). Esta certificación superior indica que se ha cumplido un mayor número de criterios de sostenibilidad y que los impactos ambientales se abordan de forma más integral.

Debilidades

Sin debilidades que reportar

Áreas por observar

Los KPI que Fibra Danhos ha utilizado en transacciones anteriores no se han reevaluado bajo esta SPO. Evaluamos estos KPI en 2023.

Una Segunda Opinión (SPO) de S&P Global Ratings incluye la opinión de S&P Global Ratings sobre si la documentación de una transacción financiera, instrumento, marco o programa de financiamiento sostenible se alinea con ciertos principios de financiamiento sostenible publicados por terceros. Ciertas SPO también pueden proporcionar nuestra opinión sobre cómo el financiamiento aborda los factores de sostenibilidad más sustanciales del emisor. La SPO brinda una opinión en un momento específico, que refleja la información que se nos proporcionó en el momento en que se creó y publicó la SPO, y no recibe vigilancia. No asumimos ninguna obligación de actualizar o complementar la SPO para reflejar cualquier hecho o circunstancia que pueda llamar nuestra atención en el futuro. La SPO no es una calificación crediticia y no considera la calidad crediticia ni se incorpora en nuestras calificaciones crediticias. Consulte nuestro [Enfoque Analítico: Segundas Opiniones](#).

Contexto de sostenibilidad del emisor

Esta sección presenta un análisis de la gestión de sostenibilidad del emisor y la integración del marco de financiamiento en su estrategia general.

Descripción del emisor

Fibra Danhos es un fideicomiso de inversión en bienes raíces (FIBRA) enfocado en desarrollar, adquirir, arrendar y operar activos inmobiliarios comerciales en México. La cartera de la empresa incluye centros comerciales, propiedades de uso mixto y activos de oficinas e industriales ubicados en mercados urbanos clave, con un énfasis estratégico en inquilinos institucionales y contratos de arrendamiento a largo plazo. Al cierre de 2025, el portafolio en operación de Fibra Danhos estaba compuesto por 17 propiedades, con un área bruta arrendable de 1,198,753 metros cuadrados y una tasa de ocupación de aproximadamente el 91% del total de propiedades.

Factores importantes de sostenibilidad

Riesgo de transición climática

El aumento del uso de energía en los edificios ha contribuido en gran medida al cambio climático, representa alrededor de un tercio de las emisiones mundiales de gases de efecto invernadero sobre la base del uso final de energía, según la Agencia Internacional de Energía. Esto deja al sector con un alto nivel de susceptibilidad a la creciente presión pública, política, legal y regulatoria para acelerar los objetivos climáticos. Los ocupantes y operadores de edificios pueden afrontar facturas de energía más altas a medida que aumentan los precios de la energía y mayores gastos de capital a medida que se requieren actualizaciones para adaptarse a la transición energética y cumplir con estándares de eficiencia más estrictos.

Estos costos más altos podrían afectar el poder adquisitivo de los hogares y la competitividad de las propiedades comerciales e industriales. Las crecientes inversiones relacionadas con el clima también pueden requerir importantes desembolsos de capital, pero podrían reducir el riesgo de obsolescencia debido a cambios en la regulación o en los objetivos climáticos. Además, las propiedades con bajas emisiones de carbono pueden lograr mayores eficiencias de costos o atraer rentas premium en el largo plazo, mejorando así su valor.

Riesgo climático físico

La naturaleza geográficamente fija de los activos inmobiliarios los expone a riesgos climáticos físicos. Estos pueden incluir riesgos agudos, como incendios forestales, inundaciones y tormentas, que son cada vez más frecuentes y graves, o riesgos crónicos, como cambios a largo plazo en los patrones de temperatura y precipitaciones, así como el aumento del nivel del mar. Los riesgos específicos varían según la ubicación, y tanto los riesgos agudos y crónicos podrían dañar las propiedades o afectar la salud y seguridad de los inquilinos.

Según el Banco Mundial, México afronta riesgos crecientes por olas de calor, sequías, inundaciones, ciclones tropicales y aumento del nivel del mar, que amenazan principalmente los recursos hídricos, la agricultura y la infraestructura costera. Es posible que se necesiten inversiones para gestionar el impacto; en casos graves, puede ser necesario reubicar a los inquilinos. Aunque el impacto total es moderado, debido a que el tipo, número y magnitud de estos riesgos varían según la región, algunas regiones altamente expuestas pueden estar sujetas a una exposición sustancial a riesgos climáticos físicos. La mayoría de los participantes cuentan con algún tipo de cobertura de seguro, pero podría ser más difícil obtener seguros para los activos más expuestos, a menos que se implementen adaptaciones.

Impacto en las comunidades

Las propiedades, y por extensión sus propietarios, son parte inherente de las comunidades en las que operan porque brindan un servicio esencial y pueden dar forma a las comunidades tanto económica como socialmente. Los hoteles, los comercios minoristas y las oficinas atraen una afluencia de personas a una comunidad, lo que puede apoyar la economía local, pero también puede afectar la dinámica de la comunidad.

Biodiversidad y uso de recursos

La construcción afronta importantes problemas en el uso de recursos. Los principales desafíos son los riesgos para la biodiversidad, el consumo de energía y el uso excesivo de materiales. Dado que los edificios nuevos requieren terreno, también existen riesgos climáticos relacionados con la selección del sitio.

Los materiales y prácticas que consumen muchos recursos plantean riesgos para los recursos finitos. Abordar estos problemas mediante un diseño que utilice eficientemente los recursos, materiales alternativos y gestión de recursos ayudará a reducir el impacto de la industria en los hábitats locales y sus huellas globales.

Los riesgos relacionados con el agua, como la escasez, las inundaciones y las restricciones regulatorias, también plantean desafíos importantes que afectan los costos, los cronogramas de los proyectos y la estabilidad de la infraestructura. El cambio climático intensifica estos riesgos a través de patrones climáticos impredecibles y condiciones extremas. Para abordar estas amenazas, los desarrolladores están integrando tecnologías que ahorran agua, sistemas de recolección de aguas pluviales e infraestructura resiliente para mejorar la sostenibilidad, el cumplimiento normativo y el valor de los activos a largo plazo.

Análisis del emisor y del contexto

Los KPI y SPT seleccionados abordan los riesgos de transición climática, que consideramos uno de los factores de sostenibilidad más relevantes para Fibra Danhos. La empresa se compromete a incorporar los estándares LEED Core and Shell (BD+C) Gold desde la fase de diseño para todos los nuevos desarrollos, con el objetivo de mejorar la eficiencia energética y del agua y reducir las emisiones de carbono.

Fibra Danhos se ha fijado un objetivo de emisiones netas cero para 2050 y ha logrado avances significativos en la descarbonización. Entre 2019 y 2024, la empresa redujo la intensidad de las emisiones de alcance 1 y 2 en un 25.9% y las emisiones totales de gases de efecto invernadero en un 17%, principalmente mediante mejoras en la eficiencia energética y un mayor uso de energía renovable. En 2024, la instalación de aproximadamente 10,400 paneles solares en nueve propiedades generó más de 3.1 millones de kilovatios-hora al año. Las emisiones de Alcance 3 representan el 83% de las emisiones totales de gases de efecto invernadero de la empresa, lo que subraya la importancia de la participación en la cadena de valor, que Fibra Danhos ha comenzado a cuantificar y abordar a través de la colaboración entre inquilinos y proveedores. Más de 356,000 metros cuadrados de espacio cuentan con certificación LEED O+M, lo que respalda aún más la eficiencia de los recursos y la resiliencia climática.

Para gestionar los riesgos climáticos físicos, la empresa utiliza una herramienta basada en software para evaluar la exposición y la vulnerabilidad a nivel de activos en función de la geolocalización, proyecciones de riesgos climáticos (escenarios SSP2-4.5 y SSP5-8.5) y escenarios prospectivos. Este enfoque identifica riesgos clave como el calor extremo, las inundaciones y el estrés hídrico. La empresa también integra medidas de resiliencia, incluidos estudios estructurales, inspecciones y procedimientos de respuesta a emergencias, en el diseño, las operaciones y el mantenimiento de los activos. Dado que el 100% de su portafolio se encuentra en regiones de alto o muy alto estrés hídrico, Fibra Danhos ha implementado medidas de conservación de agua como tratamiento de aguas residuales, sistemas de reutilización e iniciativas de eficiencia. La cobertura de seguro integral mitiga aún más los impactos financieros y respalda la continuidad operativa.

Fibra Danhos también aborda los riesgos relacionados con la biodiversidad y la eficiencia de los recursos. Si bien sus activos están ubicados en áreas urbanas previamente desarrolladas y no dentro de áreas naturales protegidas, la empresa incorpora consideraciones de biodiversidad en el diseño y las operaciones del proyecto, utilizando vegetación nativa y manteniendo espacios verdes. La gestión del agua sigue siendo una prioridad, con sistemas de tratamiento y reutilización de aguas residuales que, en 2024, permitieron la reutilización de aproximadamente 404 megalitros de agua para usos no potables, que complementó con medidas de eficiencia hídrica.

La empresa gestiona activamente los impactos sociales y fomenta la participación de la comunidad. Integra actividades culturales, educativas y recreativas en su patrimonio. En 2024 involucró a más de 216,000 participantes. También brinda apoyo financiero a causas sociales, en particular la educación, y colabora con organizaciones como UNICEF para realizar campañas de concienciación.

Evaluación de alineación

Esta sección presenta un análisis de la alineación del financiamiento con los Principios de Bonos Vinculados a la Sostenibilidad y los Principios de Préstamos Vinculados a la Sostenibilidad.

Resumen de alineación

Alineado = ✓ Alineado conceptualmente = ○ No alineado = ✗

- ✓ Principios de los Bonos Vinculados a la Sostenibilidad, ICMA, 2024
- ✓ Principios de Préstamos Vinculados a la Sostenibilidad, LMA/LSTA/APLMA, 2025

✓ Selección de indicadores clave de desempeño (KPI)

Consideramos que los KPI están alineados con los Principios porque su alcance, objetivo y cálculo están claramente articulados en el marco. Además, los KPI abordan un desafío de sostenibilidad relevante para la industria de bienes raíces. El sector está particularmente expuesto a los riesgos de transición climática a través del uso de energía proveniente de las operaciones de construcción, las actividades de los inquilinos y las emisiones relacionadas en una cartera diversificada de tipos de activos. Las emisiones de carbono, la eficiencia energética y la transición hacia fuentes de energía renovables son los factores ambientales más importantes. Los KPI seleccionados demuestran el compromiso del emisor para mitigar estas exposiciones, en línea con su estrategia de sostenibilidad. Los KPI que Fibra Danhos utilizó en transacciones anteriores no se volvieron a evaluar en esta SPO. Evaluamos estos KPI en 2023.

Para obtener más información, consulte los KPI en la sección **Análisis de relevancia y ambición**.

✓ Calibración de los objetivos de desempeño de sostenibilidad (SPT)

El emisor describe las fechas de observación previstas, los eventos desencadenantes relevantes y la frecuencia de los SPT. Consideramos que los SPT son ambiciosos porque promueven mejoras que van más allá de la trayectoria habitual, dado que todos los nuevos proyectos requerirán certificación de construcción verde. Consideramos positivo que el emisor haya seleccionado un SPT de manera consistente con su estrategia general de sostenibilidad y estrategia de negocios.

Para obtener más información, consulte los SPT en la sección **Análisis de relevancia y ambición**.

✓ Características del instrumento

Los instrumentos vinculados a la sostenibilidad emitidos para los KPI estarán sujetos a su impacto en características económicas como el margen o el cupón, dependiendo de si se logran los SPT. Las posibles variaciones pueden incluir un beneficio (reducción gradual) o una penalización (aumento gradual). Los KPI se evaluarán en las fechas de observación especificadas en la documentación del instrumento vinculado a la sostenibilidad pertinente.

Si Fibra Danhos no puede evaluar adecuadamente el desempeño de los KPI o no publica la verificación anual a tiempo, se aplicará un ajuste financiero negativo.

✓ Presentación de informes

Fibra Danhos publicará un informe anual integrado en su sitio web, incluyendo el desempeño de los KPI en comparación con sus SPT, información relevante para que los inversionistas o prestamistas monitoreen el avance y la ambición, las conclusiones del proceso de verificación de los KPI e informes de seguimiento verificados por un tercero durante la vida de los préstamos, que cubrirá los impactos ambientales y sociales de las operaciones.

En el caso de los préstamos, incluirá una declaración de confirmación de sostenibilidad que detalle el desempeño en comparación con los SPT, el impacto relacionado y el cronograma para las características financieras o estructurales de los préstamos y un informe de verificación adjunto. Cuando sea posible, el informe también puede incluir los impactos ambientales y sociales positivos derivados de un mejor desempeño en materia de sostenibilidad, explicaciones de los principales factores que afectan la evolución de los KPI (incluidas las actividades de fusiones y adquisiciones), cualquier reevaluación o ajuste de los KPI y los SPT, y otros factores potenciales que podrían influir en el desempeño de los KPI.

✓ Revisión posterior a la emisión

Fibra Danhos buscará una verificación independiente del desempeño de los KPI en comparación con los SPT de un auditor externo calificado. Esta verificación se realizará anualmente y para cualquier fecha o período relevante que pudiera detonar un ajuste financiero. El informe correspondiente se publicará en el sitio web de Fibra Danhos.

Nuestra SPO no es en sí misma una revisión posterior a la emisión.

Análisis de relevancia y ambición

En esta sección se analiza si los KPI y los SPT del financiamiento son consistentes con su avance hacia un futuro sostenible.

KPI 1	Edificación Sostenible LEED Core and Shell (BD+C)
SPT 1	Certificar al menos el 37% del área total construida del portafolio, medida en metros cuadrados, bajo la certificación LEED Core and Shell (BD+C) Gold para el 2037

KPI 1 – Relevancia

Relevante

Consideraciones analíticas

- Consideramos que el KPI seleccionado es relevante, ya que aborda los riesgos de transición climática, un desafío importante de sostenibilidad para la industria de bienes raíces. Las certificaciones de edificios verdes mitigan los factores de riesgo ambiental en el sector inmobiliario relacionados con el uso de energía, el uso de agua y las emisiones incorporadas de los materiales utilizados. El riesgo de transición climática, y por extensión la eficiencia energética, es uno de los factores ambientales más importantes durante el ciclo de vida de un edificio. El sector inmobiliario es responsable de aproximadamente 36% de las emisiones de gases de efecto invernadero del mundo, según el Programa de las Naciones Unidas para el Medio Ambiente; el uso de energía en los edificios representa alrededor del 26% y la construcción y la renovación el 10% (consulte nuestra publicación "[Sustainability Insights: Behind The Shades: Real Estate](#)", 31 de marzo de 2025).

Segunda Opinión: Financiamiento vinculado a la sostenibilidad de Fibra Danhos

- Existe un vínculo claro entre el KPI y la estrategia de sostenibilidad y de negocio de Fibra Danhos para mejorar la eficiencia energética de sus activos, optimizar el uso de recursos y reducir las emisiones de gases de efecto invernadero. Sin embargo, es posible que enfoques más integrales aborden mejor los riesgos de la transición climática en toda la cartera.
- El KPI es ampliamente utilizado en el sector inmobiliario. El uso de certificaciones sustentables para el desarrollo, construcción y operación de edificaciones es una de las estrategias del sector para mitigar su impacto climático. LEED es un estándar reconocido mundialmente con certificación de terceros que mejora la transparencia y la credibilidad. Además, consideramos positivamente que el KPI sea medible sobre una base metodológica consistente y pueda compararse con referencias externas y verificarse externamente.
- El KPI se calcula con base en la superficie total construida del portafolio lo que amplía su alcance más allá del área bajo control operacional y refleja la integración de estándares sustentables en nuevos desarrollos y expansiones del portafolio. LEED Core and Shell (BD+C) certifica el desempeño ambiental de la estructura, la envolvente y los sistemas de un edificio, promoviendo la eficiencia energética, la conservación del agua y una reducción de la huella de carbono. El nivel de certificación elegido es Oro, que garantiza que un proyecto consiga una reducción sustancial en el uso de energía y recursos, así como en las emisiones de carbono, entre otros criterios, en comparación con un edificio de referencia.

SPT 1 - Ambición

Ambicioso

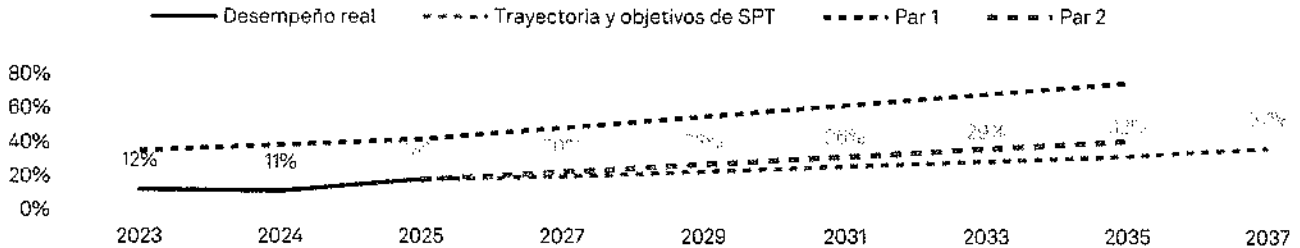
Consideraciones analíticas

- En general, consideramos que los SPT para el KPI 4 son ambiciosos. El emisor especifica el año de referencia (2025) y la fecha de observación prevista del 1 de abril cada dos años a partir de 2027 hasta 2037.
- Fibra Danhos ha establecido SPT semestrales porque la certificación LEED puede tardar varios meses después de la finalización de la construcción. Los objetivos semestrales permiten concluir la fase de construcción y garantizar la obtención de los certificados LEED correspondientes. Para que la empresa alcance su objetivo de un 37% de superficie construida certificada en 2038, debe aumentar los metros cuadrados certificados a una tasa de crecimiento anual compuesta del 6.2% durante los próximos 11 años, lo que representa un aumento absoluto del 19% (aproximadamente 1.6% anual).
- En años anteriores, el área certificada LEED Core and Shell (BD+C) representaba aproximadamente el 11% del portafolio total. Entre 2024 y 2025, esta participación aumentó un 7%, principalmente debido al lanzamiento de nuevos desarrollos de activos industriales. Por lo tanto, este mayor crecimiento reflejó un ciclo de expansión específico, y esperamos que el crecimiento caiga a un rango más típico, en línea con la cartera de proyectos de desarrollo. La empresa se ha comprometido a certificar todos los nuevos desarrollos hasta 2037, lo que consideramos ambicioso.
- Consideramos positivo que Fibra Danhos haya implementado un sistema de gestión ambiental (SGA), que mitiga los riesgos sociales y ambientales. El SGA de Fibra Danhos abarca todas las áreas bajo su control operativo y se aplica durante todo el ciclo de vida del negocio. Incluye la debida diligencia ambiental antes de la adquisición de terrenos, supervisión de las medidas de mitigación durante la construcción, implementación y monitoreo de acciones de remediación de impacto, operaciones de construcción ecoeficientes con seguimiento de recursos y manuales para inquilinos.
- La estrategia del emisor para lograr sus SPT es certificar todos los nuevos desarrollos. Para alcanzar la meta, Fibra Danhos no adquirirá propiedades ya certificadas.
- Fibra Danhos identifica tres factores externos principales que podrían afectar el desempeño del SPT: retrasos en los procesos de diseño, construcción o certificación que impidan la obtención oportuna de las certificaciones elegibles; cambios en los requisitos técnicos o criterios de evaluación establecidos por el organismo certificador; y aumentos significativos

Segunda Opinión: Financiamiento vinculado a la sostenibilidad de Fibra Danhos

en los costos de construcción o limitaciones en la disponibilidad de materiales que afecten el cumplimiento de los estándares requeridos.

Desempeño y trayectoria del SPT 1 (metros cuadrados)


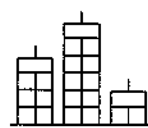



Fuente: S&P Global Ratings.

**Correlación de los objetivos de desarrollo
Objetivos de desarrollo**

Cuando la documentación de financiamiento hace referencia a los Objetivos de Desarrollo Sostenible, consideramos a cuál de los ODS contribuye. Comparamos las actividades financiadas con la correlación de los ODS de la Asociación Internacional de Mercados de Capital (ICMA) y describimos los vínculos previstos dentro de nuestro análisis en la SPO. Nuestra evaluación del mapeo de los SDG no afecta nuestra opinión sobre la alineación.

Este financiamiento pretende contribuir a los siguientes ODS:

KPI	ODS
Edificación Sostenible (núcleo y envolvente)	<div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;">  <p>7. Energía limpia y asequible*</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>11. Ciudades y comunidades sostenibles*</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>13. Acción climática*</p> </div> </div>

*Es probable que el KPI contribuya a los ODS.

Artículos Relacionados

- [Enfoque Analítico: Segundas Opiniones](#), 6 de marzo de 2025.
- [Preguntas Frecuentes: Aplicación de nuestro enfoque analítico integrado para las segundas opiniones](#), 6 de marzo de 2025.
- [Marco de financiamiento vinculado a la sostenibilidad de Fibra Danhos](#), 10 de julio de 2023.

Contactos analíticos

Contacto analítico principal

Azul Ornelas
Ciudad de México
+52 (55) 1037-5283
azul.ornelas
@spglobal.com

Contacto adicional

Alan Bonilla
San Francisco
+1 (415)-371-5021
alan.bonilla
@spglobal.com

Colaborador

Sachin Powani
Mumbai

Segunda Opinión: Financiamiento vinculado a la sostenibilidad de Fibra Danhos

Standard & Poor's Financial Services LLC o sus afiliadas (colectivamente, S&P) reciben honorarios por la provisión del producto Segunda Opinión (Producto) y el producto European Green Bond External Review (por separado y colectivamente, Producto).

S&P también puede recibir honorarios por calificar las transacciones cubiertas por el Producto o por calificar al emisor de las transacciones cubiertas por el Producto.

El comprador del Producto puede ser el emisor.

El Producto no es una calificación crediticia y no considera la calidad crediticia o se incorpora en nuestras calificaciones crediticias. El Producto no considera, declara ni implica la probabilidad de finalización de ningún proyecto cubierto por una financiación determinada, o la finalización de un financiamiento propuesto. El Producto es una declaración de opinión y no es una verificación ni una certificación. El Producto es una evaluación en un momento específico que refleja la información que se nos proporcionó en el momento en que se creó y publicó el Producto, y no recibe vigilancia. El Producto no es un informe de análisis y no está diseñado como tal. Las calificaciones crediticias, opiniones, análisis, decisiones de reconocimiento de calificaciones de S&P, cualquier opinión reflejada en el Producto y el resultado del Producto no constituyen asesoramientos de inversión, recomendaciones con respecto a decisiones crediticias, recomendaciones para comprar, mantener o vender valores o tomar decisiones de inversión, una oferta para comprar o vender o la solicitud de una oferta para comprar o vender cualquier valor, avales de la idoneidad de cualquier valor, avales de la exactitud de cualquier dato o conclusión proporcionada en el Producto, o verificación independiente de cualquier información en la cual se basa el proceso de calificación crediticia. El Producto y las presentaciones asociadas no tienen en cuenta los objetivos financieros, la situación financiera, las necesidades o los medios de ningún usuario, y los usuarios no deben confiar en ellos para tomar decisiones de inversión. El resultado del Producto no reemplaza el juicio independiente y la experiencia del usuario. El resultado del Producto no constituye un asesoramiento financiero, fiscal o legal profesional, y los usuarios deben obtener asesoramiento profesional independiente según lo determinen como necesario.

Aunque S&P ha obtenido información de fuentes que considera confiables, no realiza labores de auditoría ni asume la tarea de revisión o verificación independiente de la información que recibe.

S&P y todos sus proveedores, así como sus directivos, funcionarios, accionistas, empleados o agentes (colectivamente, las Partes S&P) no garantizan la exactitud, integridad, puntualidad o disponibilidad del Producto. Las Partes S&P no son responsables de errores u omisiones (por negligencia o cualquier otra causa), independientemente de su causa, de los resultados obtenidos a partir del uso de información en el Producto o de la seguridad o mantenimiento de cualquier información transmitida por Internet, o de la exactitud de la información en el Producto. El Producto se ofrece sobre una base "COMO ESTÁ". LAS PARTES S&P NO HACEN REPRESENTACIÓN NI GARANTÍA, EXPRESA O IMPLÍCITA, INCLUIDA PERO NO LIMITADA A LA EXACTITUD, RESULTADOS, PUNTUALIDAD, INTEGRIDAD, COMERCIALIZABILIDAD O IDONEIDAD PARA CUALQUIER PROPÓSITO EN PARTICULAR CON RESPECTO AL PRODUCTO O POR LA SEGURIDAD DEL SITIO WEB DESDE EL CUAL SE ACCEDE AL PRODUCTO. Las Partes de S&P no son responsables de mantener o actualizar el Producto o de proporcionar correcciones, actualizaciones o lanzamientos relacionados con el mismo. Las Partes S&P no son responsables de la precisión, puntualidad, confiabilidad, rendimiento, disponibilidad continua, integridad o demoras, omisiones o interrupciones en la entrega del Producto.

En la medida en que lo permita la ley, en ningún caso las Partes S&P serán sujetos de demanda por terceros derivada de daños, costos, gastos, comisiones legales o pérdidas (incluyendo, sin limitación, pérdidas de ingresos o de ganancias y costos de oportunidad o pérdidas causadas por negligencia) directos, indirectos, incidentales, punitivos, compensatorios, ejemplares, especiales o consecuenciales en conexión con cualquier uso del Producto incluso si se advirtió de la posibilidad de tales daños.

Es posible que parte del Contenido se haya creado con la ayuda de una herramienta de inteligencia artificial (IA). El personal de S&P redacta, revisa, edita y aprueba cualquier contenido publicado creado o procesado utilizando IA.

S&P mantiene una separación entre actividades comerciales y analíticas. S&P mantiene algunas actividades de sus unidades de negocios independientes entre sí a fin de preservar la independencia y objetividad de sus respectivas actividades. Como resultado de ello, algunas unidades de negocio de S&P podrían tener información que no está disponible a otras de sus unidades de negocios. S&P ha establecido políticas y procedimientos para mantener la confidencialidad de la información no pública recibida en conexión con cada uno de los procesos analíticos.

Solo para República Popular China: Cualquier "Segunda Opinión" o "evaluación" asignada por S&P Global Ratings; (a) no constituye una calificación crediticia, calificación, verificación, valoración, certificación o evaluación del marco de financiamiento sostenible como lo exigen las leyes o regulaciones correspondientes de la República Popular China, y (b) no puede incluirse en ningún memorando de oferta, circular, prospecto, documento de registro o cualquier otro documento presentado a las autoridades de la República Popular China o para satisfacer cualquier propósito regulatorio de la República Popular China; y (c) no está destinado a ser utilizado dentro de la República Popular China para ningún propósito que no esté permitido según las leyes o regulaciones pertinentes de la República Popular China. A los efectos de esta sección, República Popular de China se refiere a su parte continental, excluyendo Hong Kong, Macao y Taiwán.

Sólo para la India: Cualquier "Segunda Opinión" o "evaluación" asignada por S&P Global Ratings a emisores o instrumentos que cotizan en el mercado de valores de la India no está destinada a ser y no deberá ser utilizada por ningún usuario ubicado en la India.

Australia: S&P Global Ratings Australia Pty Ltd proporciona Segundas Opiniones en Australia sujetas a las condiciones de la carta de no acción colectiva de ASIC SPO con fecha del 14 de junio de 2024. En consecuencia, esta Segunda Opinión y los análisis relacionados de S&P Global Ratings no están dirigidas ni deben distribuirse a persona alguna en Australia, con excepción de clientes institucionales (como se define en el Capítulo 7 de la Corporations Act).

Copyright © 2026 por Standard & Poor's Servicios financieros LLC. Todos los derechos reservados.

Ciudad de México, a 10 de marzo de 2026.

**Banco Nacional de México, S.A.,
integrante del Grupo Financiero Banamex,
División Fiduciaria**

Fideicomiso 17416-3
Av. Revolución 1267, piso 11
Colonia Los Alpes, Alcaldía Álvaro Obregón
C.P. 01010, Ciudad de México

Ref: Fideicomiso Irrevocable número 17416-3.

Estimados señores;

Hacemos referencia **(1)** al Contrato de Fideicomiso Irrevocable identificado con el número 17416-3 de fecha 10 de junio de 2013, celebrado entre Concentradora Fibra Danhos, S.A. de C.V., en su carácter de fideicomitente (en lo sucesivo, el "**Fideicomitente**"), Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario (en lo sucesivo, el "**Fiduciario**"), y Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva (como causahabiente de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple) como representante común de los tenedores (el "**Representante Común**") (según el mismo fue *(a)* modificado y re-expresado en su totalidad mediante cierto primer convenio modificatorio de fecha 3 de octubre de 2013, *(b)* modificado mediante cierto segundo convenio modificatorio de fecha 9 de octubre de 2014, *(c)* modificado mediante cierto tercer convenio modificatorio de fecha 17 de marzo de 2017 y *(d)* modificado mediante cierto cuarto convenio modificatorio de fecha 15 de junio de 2020, el "**Fideicomiso Fibra Danhos**") y en particular a su Cláusula 25.2 y **(2)** a la Sesión del Comité Técnico del Fideicomiso Fibra Danhos de fecha 27 de octubre de 2020 (la "**Sesión del Comité Técnico**"), misma que, entre otros, acordó aprobar el establecimiento de un programa de colocación de certificados bursátiles fiduciarios (deuda) de largo plazo con carácter de revolvente hasta por un monto de \$8,000,000,000.00 (ocho mil millones de pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en Unidades de Inversión, mismo que fue posteriormente autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores mediante oficio número 153/10026997/2021 de fecha 20 de octubre de 2021 (el "**Programa**").

Los términos con mayúscula inicial que se utilizan en la presente y que no se definan de otra manera en el mismo, tendrán el significado que se les atribuye en el Fideicomiso.

De conformidad con lo acordado en el punto Noveno del Orden del Día de la Sesión del Comité Técnico, se delegó y facultó al Administrador para que, en el momento que lo estime conveniente, determine las fechas, montos, y demás características de todas y cada una de las emisiones subsecuentes que se lleven a cabo al amparo del Programa. De igual forma, se aprobó instruir al Administrador para que, en su caso, lleve a cabo las negociaciones y contrataciones de servicios profesionales que determine necesarios o convenientes para llevar a cabo las emisiones y ofertas al amparo del Programa, incluyendo sin limitar, cualquiera que resulte necesario o deseable para el cumplimiento de las disposiciones legales y contractuales aplicables.

En ejercicio de dichas facultades, por medio del presente escrito, el Administrador hace constar la determinación de llevar a cabo la segunda emisión (la "**Segunda**"),

Emisión") y tercera emisión (la "**Tercera Emisión**" y en conjunto con la Segunda Emisión, las "**Emisiones**") de certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo (deuda) (los "**Certificados Bursátiles**") al amparo del Programa.

Las Emisiones tendrán las siguientes características generales, además de las características que se especifiquen en los Suplementos Informativos, Títulos, Avisos de Oferta Pública, Avisos de Colocación con Fines Informativos y demás documentos relacionados con las Emisiones y la oferta pública de los Certificados Bursátiles que se emitirán al amparo de las mismas:

Características de la Segunda Emisión:

<u>Tipo de Valor:</u>	Certificados Bursátiles Fiduciarios.
<u>Número de Emisión:</u>	Segunda.
<u>Clave de Pizarra:</u>	DANHOS 26L.
<u>Tipo de Oferta:</u>	Oferta Pública, Primaria, Nacional.
<u>Número de Certificados Bursátiles Fiduciarios:</u>	Hasta 10,500,000 (Diez millones quinientos mil) Certificados Bursátiles.
<u>Denominación:</u>	Los Certificados Bursátiles estarán denominados en Pesos.
<u>Monto total de la Oferta:</u>	Hasta \$1,050'000,000.00 (Mil cincuenta millones de Pesos 00/100 M.N.).
<u>Precio de Colocación:</u>	\$100.00 (Cien Pesos 00/100 M.N.) cada uno.
<u>Valor Nominal de los Certificados Bursátiles:</u>	El valor nominal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de la Segunda Emisión será de \$100.00 (Cien Pesos 00/100 M.N.) cada uno.
<u>Tasa de Interés:</u>	A tasa fija, conforme a lo que en su momento se establezca en el Título y en el Suplemento respectivos.
<u>Plazo de la Emisión:</u>	5 (cinco) años.
<u>Periodo o Fecha de la Oferta:</u>	Se estima que la Fecha de Emisión, cruce y liquidación sea durante la primera semana de mayo del año en curso.

<u>Garantía:</u>	Los Certificados Bursátiles serán quirografarios.
<u>Amortización de Principal:</u>	Al vencimiento.
<u>Intermediario Colocador:</u>	Casa de Bolsa BBVA México, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA México ("BBVA").
<u>Representante Común:</u>	Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva.
<u>Mecanismo de Colocación:</u>	Construcción de libro.
<u>Mecanismo de Asignación:</u>	Asignación discrecional a tasa única.

Características de la Tercera Emisión:

<u>Tipo de Valor:</u>	Certificados Bursátiles Fiduciarios.
<u>Número de Emisión:</u>	Tercera.
<u>Clave de Pizarra:</u>	DANHOS 26-2L.
<u>Tipo de Oferta:</u>	Oferta Pública, Primaria, Nacional.
<u>Número de Certificados Bursátiles Fiduciarios:</u>	Hasta 10,500,000 (Diez millones quinientos mil) Certificados Bursátiles.
<u>Denominación:</u>	Los Certificados Bursátiles estarán denominados en Pesos.
<u>Monto total de la Oferta:</u>	Hasta \$1,050'000,000.00 (Mil cincuenta millones de Pesos 00/100 M.N.).
<u>Precio de Colocación:</u>	\$100.00 (Cien Pesos 00/100 M.N.) cada uno.
<u>Valor Nominal de los Certificados Bursátiles:</u>	El valor nominal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de la Tercera Emisión será de \$100.00 (Cien Pesos 00/100 M.N.) cada uno.
<u>Tasa de Interés:</u>	A tasa fija, conforme a lo que en su momento se establezca en el Título y en el Suplemento respectivos.
<u>Plazo de la Emisión:</u>	7 (siete) años.

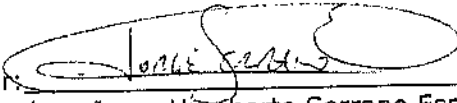
<u>Periodo o Fecha de la Oferta:</u>	<i>Se estima que la Fecha de Emisión, cruce y liquidación sea durante la primera semana de mayo del año en curso.</i>
<u>Garantía:</u>	<i>Los Certificados Bursátiles serán quirografarios.</i>
<u>Amortización de Principal:</u>	<i>Al vencimiento.</i>
<u>Intermediario Colocador:</u>	<i>Casa de Bolsa BBVA México, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA México ("BBVA").</i>
<u>Representante Común:</u>	<i>Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva.</i>
<u>Mecanismo de Colocación:</u>	<i>Construcción de libro.</i>
<u>Mecanismo de Asignación:</u>	<i>Asignación discrecional a tasa única.</i>

Como consecuencia de lo anterior, por medio de la presente, se instruye al Fiduciario del Fideicomiso Fibra Danhos para que realice todos los actos y suscriba todos los documentos necesarios para llevar a cabo la Segunda Emisión y la Tercera Emisión de Certificados Bursátiles al amparo del Programa y la oferta pública de los mismos, incluyendo enunciativamente mas no limitativamente: **(i)** cualquier solicitud, autorización, notificación o trámite ante cualquier autoridad; **(ii)** la inscripción de los Certificados Bursátiles en el Registro Nacional de Valores; **(iii)** el listado de los Certificados Bursátiles para cotización en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. ("**BMV**") y su inscripción en el listado de la BMV; **(iv)** suscriba el Contrato de Colocación con BBVA, **(v)** suscriba los Títulos de los Certificados Bursátiles y lleve a cabo su depósito en el S.D. Ineval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., y **(vi)** suscriba los Suplementos de la Segunda Emisión y de la Tercera Emisión, entre otros.

En virtud de lo anterior, el que suscribe, en su carácter de Administrador del Fideicomiso, libera al Fiduciario de cualquier responsabilidad relativa o asociada con el cumplimiento y ejecución de la presente instrucción y de su actuación y desempeño como Fiduciario en el contrato del Fideicomiso, así mismo, en este acto se obliga a mantener y a sacar en paz y a salvo a Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, sus consejeros, funcionarios, delegados fiduciarios, empleados y representantes, así como a sus afiliadas y subsidiarias y a los consejeros, funcionarios, empleados y representantes de dichas afiliadas y subsidiarias, respecto de cualquier pérdida, daño, perjuicio, gasto o costo en que incurran con motivo de cualquier reclamación, juicio, demanda, denuncia, o cualquier acción judicial, extrajudicial o de cualquier otra índole relacionadas con en el cumplimiento de la presente instrucción y de los Fines del Fideicomiso, incluyendo, sin limitación alguna, el pago de honorarios de asesores legales.

Atentamente;

El Administrador del Fideicomiso Fibra Danhos
Administradora Fibra Danhos, S.C.


Por: _____
Nombre: Jorge Humberto Serrano Esponda
Cargo: Apoderado

Ciudad de México, a 26 de mayo de 2026.

**Banco Nacional de México, S.A.,
integrante del Grupo Financiero Banamex,
División Fiduciaria**
Fideicomiso 17416-3
Av. Revolución 1267, piso 11
Colonia Los Alpes, Alcaldía Álvaro Obregón
C.P. 01010, Ciudad de México

Ref: Fideicomiso Irrevocable número 17416-3.

Estimados señores;

Hacemos referencia **(1)** al Contrato de Fideicomiso Irrevocable identificado con el número 17416-3 de fecha 10 de junio de 2013, celebrado entre Concentradora Fibra Danhos, S.A. de C.V., en su carácter de fideicomitente (en lo sucesivo, el "**Fideicomitente**"), Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario (en lo sucesivo, el "**Fiduciario**"), y Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva (como causahabiente de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple) como representante común de los tenedores (el "**Representante Común**") (según el mismo fue (a) modificado y re-expresado en su totalidad mediante cierto primer convenio modificatorio de fecha 3 de octubre de 2013, (b) modificado mediante cierto segundo convenio modificatorio de fecha 9 de octubre de 2014, (c) modificado mediante cierto tercer convenio modificatorio de fecha 17 de marzo de 2017 y (d) modificado mediante cierto cuarto convenio modificatorio de fecha 15 de junio de 2020, el "**Fideicomiso Fibra Danhos**") y en particular a su Cláusula 25.2 **(2)** a la Sesión del Comité Técnico del Fideicomiso Fibra Danhos de fecha 27 de octubre de 2020 (la "**Sesión del Comité Técnico**"), mediante la cual se acordó, entre otros, aprobar el establecimiento de un programa de colocación de certificados bursátiles fiduciarios (deuda) de largo plazo con carácter de revolvente hasta por un monto de \$8,000,000,000.00 (ocho mil millones de pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en Unidades de Inversión, mismo que fue posteriormente autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores mediante oficio número 153/10026997/2021 de fecha 20 de octubre de 2021 (el "**Programa**") y **(3)** a la instrucción del Administrador girada al Fiduciario con fecha 10 de marzo de 2026 (la "**Instrucción**") mediante la cual se hizo constar la determinación de llevar a cabo la segunda emisión (la "**Segunda Emisión**") y la tercera emisión (la "**Tercera Emisión**"), y en conjunto con la Segunda Emisión, las "**Emisiones**") de certificados bursátiles de largo plazo (deuda) al amparo del Programa.

En alcance a la Instrucción, se le informa al Fiduciario que las Emisiones tendrán las siguientes características generales, además de las características que se especifiquen en los Suplementos Informativos, Títulos, Avisos de Oferta Pública, y demás documentos relacionados con las Emisiones y la oferta pública de los Certificados Bursátiles que se emitirán al amparo de las mismas:

Características de la Segunda Emisión:

<u>Tipo de Valor:</u>	Certificados Bursátiles Fiduciarios.
<u>Número de Emisión:</u>	Segunda.

<u>Clave de Pizarra:</u>	DANHOS 26L.
<u>Tipo de Oferta:</u>	Oferta Pública, Primaria, Nacional.
<u>Número de Certificados Bursátiles Fiduciarios:</u>	Hasta 10,500,000 (Diez millones quinientos mil) Certificados Bursátiles.
<u>Denominación:</u>	Los Certificados Bursátiles estarán denominados en Pesos.
<u>Monto total de la Oferta:</u>	Hasta \$1,050'000,000.00 (Mil cincuenta millones de Pesos 00/100 M.N.).
<u>Precio de Colocación:</u>	\$100.00 (Cien Pesos 00/100 M.N.) cada uno.
<u>Valor Nominal de los Certificados Bursátiles:</u>	El valor nominal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de la Segunda Emisión será de \$100.00 (Cien Pesos 00/100 M.N.) cada uno.
<u>Tasa de Interés:</u>	A tasa fija, conforme a lo que en su momento se establezca en el Título y en el Suplemento respectivos.
<u>Plazo de la Emisión:</u>	5 (cinco) años.
<u>Fecha de Publicación del Aviso de Oferta Pública:</u>	[3] de junio de 2026.
<u>Fecha de Oferta Pública:</u>	[3] de junio de 2026.
<u>Fecha de cierre de libro:</u>	[4] de junio de 2026.
<u>Fecha de publicación del aviso de colocación con fines informativos:</u>	[4] de junio de 2026.
<u>Fecha de Emisión:</u>	[8] de junio de 2026.
<u>Fecha de registro en la BMV:</u>	[8] de junio de 2026.
<u>Fecha de liquidación:</u>	[8] de junio de 2026.
<u>Plazo de los Certificados Bursátiles:</u>	1,820 (Mil ochocientos veinte) días, equivalente a aproximadamente 5 (cinco) años.

Fecha de vencimiento de los Certificados Bursátiles: [2] de junio de 2031.

Fecha de Observación del Objetivo de Desempeño: [4] de junio de [2029].

Fecha de Ajuste de Tasa: [3] de [junio] de [2030].

Características de la Tercera Emisión:

Tipo de Valor: ***Certificados Bursátiles Fiduciarlos.***

Número de Emisión: ***Tercera.***

Clave de Pizarra: ***DANHOS 26-2L.***

Tipo de Oferta: ***Oferta Pública, Primaria, Nacional.***

Número de Certificados Bursátiles Fiduciarlos: ***Hasta 10,500,000 (Diez millones quinientos mil) Certificados Bursátiles.***

Denominación: Los Certificados Bursátiles estarán denominados en Pesos.

Monto total de la Oferta: ***Hasta \$1,050'000,000.00 (Mil cincuenta millones de Pesos 00/100 M.N.).***

Precio de Colocación: ***\$100.00 (Cien Pesos 00/100 M.N.) cada uno.***

Valor Nominal de los Certificados Bursátiles: ***El valor nominal de los Certificados Bursátiles Fiduciarlos de la Tercera Emisión será de \$100.00 (Cien Pesos 00/100 M.N.) cada uno.***

Tasa de Interés: ***A tasa fija, conforme a lo que en su momento se establezca en el Título y en el Suplemento respectivos.***

Plazo de la Emisión: 6 (seis) años.

Fecha de Publicación del Aviso de Oferta Pública: [3] de junio de 2026.

Fecha de Oferta Pública: [3] de junio de 2026.

Fecha de cierre de libro: [4] de junio de 2026.

<u>Fecha de publicación del aviso de colocación con fines informativos:</u>	[4] de junio de 2026.
<u>Fecha de Emisión:</u>	[8] de junio de 2026.
<u>Fecha de registro en la BMV:</u>	[8] de junio de 2026.
<u>Fecha de liquidación:</u>	[8] de junio de 2026.
<u>Plazo de los Certificados Bursátiles:</u>	2,184 (dos mil ciento ochenta y cuatro) días, equivalente a aproximadamente 6 (seis) años.
<u>Fecha de vencimiento de los Certificados Bursátiles:</u>	[31] de mayo de 2032.
<u>Fecha de Observación del Objetivo de Desempeño:</u>	[10] de junio de [2030].
<u>Fecha de Ajuste de Tasa:</u>	[2] de [junio] de [2031].

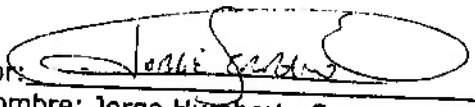
Como consecuencia de lo anterior, por medio de la presente, se instruye al Fiduciario del Fideicomiso Fibra Danhos para que realice todos los actos y suscriba todos los documentos necesarios para llevar a cabo la Segunda Emisión y la Tercera Emisión de Certificados Bursátiles al amparo del Programa y la oferta pública de los mismos, incluyendo enunciativamente mas no limitativamente: **(i)** cualquier solicitud, autorización, notificación o trámite ante cualquier autoridad; **(ii)** la inscripción de los Certificados Bursátiles en el Registro Nacional de Valores; **(iii)** el listado de los Certificados Bursátiles para cotización en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. ("**BMV**") y su inscripción en el listado de la BMV; **(iv)** suscriba el Contrato de Colocación con BBVA, **(v)** suscriba los Títulos de los Certificados Bursátiles y lleve a cabo su depósito en el S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., y **(vi)** suscriba los Suplementos de la Segunda Emisión y de la Tercera Emisión, entre otros.

En virtud de lo anterior, el que suscribe, en su carácter de Administrador del Fideicomiso, libera al Fiduciario de cualquier responsabilidad relativa o asociada con el cumplimiento y ejecución de la presente Instrucción y de su actuación y desempeño como Fiduciario en el contrato del Fideicomiso, así mismo, en este acto se obliga a mantener y a sacar en paz y a salvo a Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, sus consejeros, funcionarios, delegados fiduciarios, empleados y representantes, así como a sus afiliadas y subsidiarias y a los consejeros, funcionarios, empleados y representantes de dichas afiliadas y subsidiarias, respecto de cualquier pérdida, daño, perjuicio, gasto o costo en que incurran con motivo de cualquier reclamación, juicio, demanda, denuncia, o cualquier acción judicial, extrajudicial o de cualquier otra índole relacionadas con en el cumplimiento de la presente instrucción y de los Fines del Fideicomiso, incluyendo, sin limitación alguna, el pago de honorarios de asesores legales.

Atentamente;

El Administrador del Fideicomiso Fibra Danhos
Administradora Fibra Danhos, S.C.

Por:



Nombre: Jorge Humberto Serrano Esponda
Cargo: Apoderado