

AVISO DE OFERTA PÚBLICA

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



FIDUCIARIO EMISOR

DANHOS 26-2L

Con base en el programa de certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo con carácter revolvente constituido por Fibra Danhos, descrito en el prospecto de dicho programa, por un monto total autorizado de \$8,000'000,000.00 M.N. (ocho mil millones de pesos 00/100 Moneda Nacional) o su equivalente en UDIs, se lleva a cabo la emisión y oferta pública de hasta 10,500,000 de 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 Aviso.

OFERTA DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE LARGO PLAZO

por un monto total de hasta

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

(Salvo que en el presente Aviso 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 y del Suplemento).

Los Factores de Riesgo que se mencionan en el Prospecto y en el Suplemento no son los únicos inherentes a los Certificados Bursátiles. Aquellos que, a la fecha de la elaboración del Prospecto, del Suplemento y del presente Aviso 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 de la Emisora 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.

Fideicomitente:	Concentradora Fibra Danhos, S.A. de C.V.
Administrador del Patrimonio del Fideicomiso:	Administradora Fibra Danhos, S.C.
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 26-2L.
Número de Certificados Bursátiles:	Hasta 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:	Tercera Emisión.
Monto total de la Oferta:	Hasta \$1,050,000,000.00 M.N. (Mil cincuenta millones de pesos 00/100 Moneda Nacional).
Destino de los recursos:	El Emisor obtendrá como recursos netos de la Oferta la cantidad de \$[1,042,442,889.00] M.N. ([Mil cuarenta y dos millones cuatrocientos cuarenta y dos mil ochocientos ochenta y nueve pesos 00/100, 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 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	1,850,000,000
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	3,140,829,168
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
(-) Costos de la transacción	-	-13,932,222
Total pasivos netos de costos ¹	13,887,659,228	13,873,727,006
Total patrimonio de los fideicomitentes	67,289,729,436	67,289,729,436
Total Capitalización	81,177,388,664	81,163,456,442

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 segunda emisión al amparo del Programa con clave de pizarra "Danhos 26L" de fecha 8 de junio de 2026.

% 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:

2,184 (dos mil ciento ochenta y cuatro) días, equivalente a aproximadamente 6 (seis) años.

Fecha de vencimiento de los Certificados Bursátiles:

31 de mayo de 2032.

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 [•]% ([•]) 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 2033 de [•]% ([•] por ciento) más [•]% ([•] por ciento).

La Tasa de Interés Bruto Anual se incrementará en 20 puntos base a partir del periodo de intereses número 10 con Fecha de Pago de Intereses el 2 de junio de 2031 para quedar en [•]% ([•]) 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 el 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 Suplemento.

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

10 de junio de 2030.

Fecha de Ajuste de Tasa:

2 de junio de 2031.

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.

Reporte 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 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 Suplemento.
Garantías:	Los Certificados Bursátiles serán quirografarios y no contarán con garantía específica alguna.
Lugar y forma de pago de principal e intereses:	<p>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.</p> <p>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.</p>
Recursos netos que obtendrá el Emisor:	El Emisor obtendrá como recursos netos de la Oferta la cantidad de \$[1,042,442,889.00] M.N. ([Mil cuarenta y dos millones cuatrocientos cuarenta y dos mil ochocientos ochenta y nueve pesos 00/100, 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 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 el 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 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 el 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 (*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.

Intermediario Colocador



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 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 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.

Los Certificados Bursátiles objeto de la Oferta se emiten al amparo del Programa autorizado 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 Tercera Emisión se encuentran inscritos con el número 0181-4.15-2021-011-03 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 de la Emisora o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en el Prospecto o en el 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 CNBV, 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 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, de la Emisor www.fibradanhos.com.mx o de la CNBV www.gob.mx/cnbv.

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

Ciudad de México, a 3 de junio de 2026