

**[411000-AR-NBIS3] Datos generales - Reporte Anual**

<b>Reporte Anual:</b>	Anexo N Bis 3
<b>Oferta pública restringida:</b>	No
<b>Tipo de instrumento:</b>	Deuda LP,Fideicomisos
<b>Emisora extranjera:</b>	No
<b>Mencionar si cuenta o no con aval u otra garantía, especificar la Razón o Denominación Social:</b>	No cuenta con aval u otra garantía
<b>En su caso, detallar la dependencia parcial o total:</b>	No
<b>Sociedad constituida con el fin de que el fideicomiso cumpla con su objeto y cuyas acciones o partes sociales sean propiedad en más de un 50% de dicho fideicomiso:</b>	No



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

Torre Anseli, Avenida Revolución No. 1267, Piso 11, Colonia Los Alpes, Alcaldía Álvaro Obregón, C.P. 01010, Ciudad de México, México.



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

Monte Pelvoux No. 220, Piso 7, Colonia Lomas de Chapultepec, C.P. 11000, Ciudad de México, México

**Clave de cotización:**

DANHOS

**Nombre de las bolsas donde están registrados:**

Los CBFIs actualmente cotizan en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. y en la Bolsa Institucional de Valores, S.A de C.V.

Concepto	Periodo Actual 2022-12-31
Certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios en circulación	1,538,526,726
Certificados bursátiles fiduciarios en tesorería	10,000,000

**Número de fideicomiso:**

17416-3

**Datos relativos al contrato de fideicomiso:**

Contrato de Fideicomiso irrevocable celebrado entre Concentradora Fibra Danhos, S.A. de C.V. como Fideicomitente, Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria como fiduciario y CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple como Representante Común de los Tenedores, e identificado bajo el número 17416-3, constituido en fecha 10 de junio de 2013 mismo que fue modificado (i) el 3 de octubre de 2013, (ii) el 9 de octubre de 2014; (iii) el 17 de marzo de 2017; y (iv) el 15 de junio de 2020.

**Fideicomisarios en primer lugar:**

Los Tenedores de los CBFIs.

**Fideicomisarios en segundo lugar:**

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:**

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

**Otros Fideicomisarios:**

---

No aplica

---

**Administrador del patrimonio del fideicomiso:**

---

Administradora Fibra Danhos, S.C.

---

**Asesor del fideicomiso:**

---

DSD1, S.C.

---

**Indicación de cualquier otro(s) tercero(s) relevantes que reciba(n) pago por parte del fideicomiso:**

---

Fideicomisarios en Primer Lugar: Los Tenedores de los CBFIs.

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

Fideicomisario en Tercer Lugar: El Fideicomitente, única y exclusivamente respecto a la Aportación Inicial.

Administrador: Administradora Fibra Danhos, S.C.

Asesor: DSD1, S.C.

Empresa de Servicios de Representación: DSD2, S.C.

---

**Resumen de las características más relevantes del portafolio inmobiliario que conforman el patrimonio del fideicomiso:**

---

El Patrimonio del Fideicomiso está compuesto por el Portafolio Actual. El Portafolio Actual está constituido por (a) el Portafolio en Operación Actual, que incluye siete centros comerciales, cuatro edificios de oficinas y cuatro proyectos de usos mixtos. Actualmente la totalidad de nuestro portafolio es operacional.

---

---

**Distribuciones, periodicidad y procedimiento de cálculo:**

---

El Comité Técnico podrá instruir al Fiduciario a que este último realice Distribuciones de Efectivo, las cuales se entregarán en cada Fecha de Distribución de Efectivo. El Comité Técnico determinará la política de distribución para la entrega de Distribuciones de Efectivo, cumpliendo siempre con los requisitos establecidos en el artículo 187 de la Ley del Impuesto sobre la Renta.

---

---

**Fuente de las distribuciones:**

---

Las Distribuciones de Efectivo que deban entregarse al amparo de los CBFIs se harán exclusivamente con los bienes disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso. El Patrimonio del Fideicomiso también estará disponible para realizar el pago de gastos, honorarios e indemnizaciones del Fideicomiso.

---

---

**Indicación de que no existe obligación de pago de principal ni de intereses:**

---

Salvo por lo establecido en la normatividad vigente aplicable a los fideicomisos inmobiliarios no existe obligación de pago de distribuciones de efectivo, los pagos que se generen al amparo de los CBFIs serán con cargo exclusivo al Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con los términos y condiciones pactados en el mismo. Ni el Fideicomitente, ni los Fideicomitentes Adherentes, ni los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, ni el Asesor, ni la Empresa de Servicios de Representación, ni el Representante Común, ni el Fiduciario, ni cualesquiera de sus Afiliadas o Subsidiarias, ni los Intermediarios Colocadores, ni el Agente Estructurador serán responsables de realizar las Distribuciones de Efectivo y pagos al amparo de los CBFIs. En caso que el Patrimonio del Fideicomiso sea insuficiente para realizar todas las Distribuciones de Efectivo y pagos debidos al amparo de los CBFIs, no existe obligación alguna por parte del Fideicomitente, los Fideicomitentes Adherentes, ni los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, el Asesor, ni la Empresa de Servicios de Representación, el Representante Común, el Fiduciario, ni cualesquiera de sus Afiliadas o Subsidiarias, ni los Intermediarios Colocadores, ni el Agente Estructurador de realizar dichas distribuciones o pagos debidos al amparo de los CBFIs.

---

---

**Indicación de que los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios no son amortizables:**

---

Los CBFIs emitidos por el Fideicomiso no son amortizables y por lo mismo no están sujetos a un plazo o fecha de vencimiento.

---

---

**Lugar y forma de pago de las distribuciones:**

---

Todos los pagos en efectivo que deban realizarse a los Tenedores de los CBFIs se harán mediante transferencia electrónica a través de S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, 06500, Ciudad de México.

---

---

**Denominación del representante común de los tenedores de los títulos:**

---

CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple

---

---

**Depositario:**

---

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

---

---

**Régimen fiscal:**

---

Los inversionistas, previo a la inversión en estos instrumentos, deberán considerar que el régimen fiscal relativo al gravamen o exención aplicable a los ingresos derivados de las Distribuciones o compra venta de estos instrumentos es el previsto por los artículos 187 y 188 de la LISR.

---

---

**En su caso, dictamen valuatorio:**

---

Los CBFIS, por su naturaleza y con base en la Legislación Aplicable, no cuentan con un dictamen sobre su calidad crediticia expedido por una institución calificadora de valores.

---

---

**La mención de que los valores se encuentran inscritos en el registro:**

---

Los títulos se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores

---

---

**Leyenda artículo 86 de la LMV:**

---

La inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad de los valores, solvencia de la emisora o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en este Reporte anual, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

---

---

**Leyenda Reporte Anual CUE:**

---

Reporte anual que se presenta de acuerdo con las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado

---

---

**Periodo que se presenta:**

---

Por el período terminado al 31 diciembre de 2022

Serie [Eje]	serie	serie2																																																																																																																																				
<b>Características de los títulos de deuda [Sinopsis]</b>																																																																																																																																						
Serie de deuda	Danhos16	Danhos17																																																																																																																																				
Fecha de emisión	2016-07-16	2017-07-10																																																																																																																																				
Fecha de vencimiento	2026-06-29	2028-06-27																																																																																																																																				
Plazo de la emisión en años	3640 ( tres mil seiscientos cuarenta) días	3640 ( tres mil seiscientos cuarenta) días																																																																																																																																				
Intereses / Rendimiento procedimiento del cálculo	Tasa de Interés Bruto Anual 7.8% En términos del Calendario de Pago de Intereses establecido en el Suplemento Informativo 16, desde su Fecha de Emisión, y en tanto no sean amortizados, los Certificados de Deuda 16 devengan un interés bruto anual fijo, sobre su valor nominal, para lo cual el Representante Común deberá considerar la Tasa de Interés Bruto Anual, la cual se mantendrá fija durante la vigencia de la emisión de los Certificados de Deuda 16. El interés que devenguen los Certificados de Deuda 16 será computado al inicio de cada Periodo de Intereses y los cálculos para determinar el monto de intereses a pagar, deberán de comprender los días naturales efectivamente transcurridos desde la fecha de inicio de cada Periodo de Intereses hasta la Fecha de Pago de Intereses. Los cálculos se efectuarán cerrándose a centésimas. El pago del primer periodo de intereses se efectuó precisamente el día 9 de enero de 2017.	Tasa de Interés Bruto Anual 8.54% En términos del Calendario de Pago de Intereses establecido en el Suplemento Informativo 17, desde su Fecha de Emisión, y en tanto no sean amortizados, los Certificados de Deuda 17 devengarán un interés bruto anual fijo, sobre su valor nominal, para lo cual el Representante Común deberá considerar la Tasa de Interés Bruto Anual, la cual se mantendrá fija durante la vigencia de la Emisión . El interés que devenguen los Certificados de Deuda 17 será computado al inicio de cada Periodo de Intereses y los cálculos para determinar el monto de intereses a pagar, deberán de comprender los días naturales efectivamente transcurridos desde la fecha de inicio de cada Periodo de Intereses hasta la Fecha de Pago de Intereses. Los cálculos se efectuarán cerrándose a centésimas.																																																																																																																																				
Lugar, periodicidad y forma de pago de intereses / Redimientos periodicidad en el pago de intereses / rendimientos	<p>Los intereses que devenguen los Certificados de Deuda 16 se liquidarán cada periodo de 182 (Ciento ochenta y dos) días, en cada fecha señalada para tales efectos en el calendario previsto en la sección correspondiente del Título que ampara los Certificados de Deuda 16 y que se reproduce a continuación. En caso de que cualquiera de las fechas antes mencionadas sea un día inhábil, los intereses se liquidarán el Día Hábil inmediato siguiente, calculándose, en todo caso los intereses respectivos.</p> <p>El pago del primer periodo de intereses se efectuó precisamente el día 9 de enero de 2017.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>PERIODO DE INTERESES</th> <th>FECHA DE INICIO</th> <th>FECHA DE PAGO DE INTERESES</th> <th>DÍAS CUPÓN</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1</td><td>lunes, 11 de julio de 2016</td><td>lunes, 09 de enero de 2017</td><td>182</td></tr> <tr><td>2</td><td>lunes, 09 de enero de 2017</td><td>lunes, 10 de julio de 2017</td><td>182</td></tr> <tr><td>3</td><td>lunes, 10 de julio de 2017</td><td>lunes, 08 de enero de 2018</td><td>182</td></tr> <tr><td>4</td><td>lunes, 08 de enero de 2018</td><td>lunes, 09 de julio de 2018</td><td>182</td></tr> <tr><td>5</td><td>lunes, 09 de julio de 2018</td><td>lunes, 07 de enero de 2019</td><td>182</td></tr> <tr><td>6</td><td>lunes, 07 de enero de 2019</td><td>lunes, 08 de julio de 2019</td><td>182</td></tr> <tr><td>7</td><td>lunes, 08 de julio de 2019</td><td>lunes, 06 de enero de 2020</td><td>182</td></tr> <tr><td>8</td><td>lunes, 06 de enero de 2020</td><td>lunes, 06 de julio de 2020</td><td>182</td></tr> <tr><td>9</td><td>lunes, 06 de julio de 2020</td><td>lunes, 04 de enero de 2021</td><td>182</td></tr> <tr><td>10</td><td>lunes, 04 de enero de 2021</td><td>lunes, 05 de julio de 2021</td><td>182</td></tr> <tr><td>11</td><td>lunes, 05 de julio de 2021</td><td>lunes, 03 de enero de 2022</td><td>182</td></tr> </tbody> </table>	PERIODO DE INTERESES	FECHA DE INICIO	FECHA DE PAGO DE INTERESES	DÍAS CUPÓN	1	lunes, 11 de julio de 2016	lunes, 09 de enero de 2017	182	2	lunes, 09 de enero de 2017	lunes, 10 de julio de 2017	182	3	lunes, 10 de julio de 2017	lunes, 08 de enero de 2018	182	4	lunes, 08 de enero de 2018	lunes, 09 de julio de 2018	182	5	lunes, 09 de julio de 2018	lunes, 07 de enero de 2019	182	6	lunes, 07 de enero de 2019	lunes, 08 de julio de 2019	182	7	lunes, 08 de julio de 2019	lunes, 06 de enero de 2020	182	8	lunes, 06 de enero de 2020	lunes, 06 de julio de 2020	182	9	lunes, 06 de julio de 2020	lunes, 04 de enero de 2021	182	10	lunes, 04 de enero de 2021	lunes, 05 de julio de 2021	182	11	lunes, 05 de julio de 2021	lunes, 03 de enero de 2022	182	<p>Los intereses que devenguen los Certificados de Deuda 17 se liquidarán cada periodo de 182 (Ciento ochenta y dos) días, en cada fecha señalada para tales efectos en el calendario previsto en la sección correspondiente del Título que ampara los Certificados de Deuda 17 y que se reproduce a continuación. En caso de que cualquiera de las fechas antes mencionadas sea un día inhábil, los intereses se liquidarán el Día Hábil inmediato siguiente, calculándose, en todo caso los intereses respectivos.</p> <p>El pago del primer periodo de intereses se efectuó precisamente el día 8 de enero de 2018.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>PERIODO DE INTERESES</th> <th>FECHA DE INICIO</th> <th>FECHA DE PAGO DE INTERESES</th> <th>DÍAS CUPÓN</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1</td><td>10/07/2017</td><td>08/01/2018</td><td>182</td></tr> <tr><td>2</td><td>08/01/2018</td><td>09/07/2018</td><td>182</td></tr> <tr><td>3</td><td>09/07/2018</td><td>07/01/2019</td><td>182</td></tr> <tr><td>4</td><td>07/01/2019</td><td>08/07/2019</td><td>182</td></tr> <tr><td>5</td><td>08/07/2019</td><td>06/01/2020</td><td>182</td></tr> <tr><td>6</td><td>06/01/2020</td><td>06/07/2020</td><td>182</td></tr> <tr><td>7</td><td>06/07/2020</td><td>04/01/2021</td><td>182</td></tr> <tr><td>8</td><td>04/01/2021</td><td>05/07/2021</td><td>182</td></tr> <tr><td>9</td><td>05/07/2021</td><td>03/01/2022</td><td>182</td></tr> <tr><td>10</td><td>03/01/2022</td><td>04/07/2022</td><td>182</td></tr> <tr><td>11</td><td>04/07/2022</td><td>02/01/2023</td><td>182</td></tr> <tr><td>12</td><td>02/01/2023</td><td>03/07/2023</td><td>182</td></tr> <tr><td>13</td><td>03/07/2023</td><td>01/01/2024</td><td>182</td></tr> <tr><td>14</td><td>01/01/2024</td><td>01/07/2024</td><td>182</td></tr> <tr><td>15</td><td>01/07/2024</td><td>30/12/2024</td><td>182</td></tr> <tr><td>16</td><td>30/12/2024</td><td>30/06/2025</td><td>182</td></tr> <tr><td>17</td><td>30/06/2025</td><td>29/12/2025</td><td>182</td></tr> <tr><td>18</td><td>29/12/2025</td><td>29/06/2026</td><td>182</td></tr> <tr><td>19</td><td>29/06/2026</td><td>28/12/2026</td><td>182</td></tr> <tr><td>20</td><td>28/12/2026</td><td>28/06/2027</td><td>182</td></tr> </tbody> </table>	PERIODO DE INTERESES	FECHA DE INICIO	FECHA DE PAGO DE INTERESES	DÍAS CUPÓN	1	10/07/2017	08/01/2018	182	2	08/01/2018	09/07/2018	182	3	09/07/2018	07/01/2019	182	4	07/01/2019	08/07/2019	182	5	08/07/2019	06/01/2020	182	6	06/01/2020	06/07/2020	182	7	06/07/2020	04/01/2021	182	8	04/01/2021	05/07/2021	182	9	05/07/2021	03/01/2022	182	10	03/01/2022	04/07/2022	182	11	04/07/2022	02/01/2023	182	12	02/01/2023	03/07/2023	182	13	03/07/2023	01/01/2024	182	14	01/01/2024	01/07/2024	182	15	01/07/2024	30/12/2024	182	16	30/12/2024	30/06/2025	182	17	30/06/2025	29/12/2025	182	18	29/12/2025	29/06/2026	182	19	29/06/2026	28/12/2026	182	20	28/12/2026	28/06/2027	182
PERIODO DE INTERESES	FECHA DE INICIO	FECHA DE PAGO DE INTERESES	DÍAS CUPÓN																																																																																																																																			
1	lunes, 11 de julio de 2016	lunes, 09 de enero de 2017	182																																																																																																																																			
2	lunes, 09 de enero de 2017	lunes, 10 de julio de 2017	182																																																																																																																																			
3	lunes, 10 de julio de 2017	lunes, 08 de enero de 2018	182																																																																																																																																			
4	lunes, 08 de enero de 2018	lunes, 09 de julio de 2018	182																																																																																																																																			
5	lunes, 09 de julio de 2018	lunes, 07 de enero de 2019	182																																																																																																																																			
6	lunes, 07 de enero de 2019	lunes, 08 de julio de 2019	182																																																																																																																																			
7	lunes, 08 de julio de 2019	lunes, 06 de enero de 2020	182																																																																																																																																			
8	lunes, 06 de enero de 2020	lunes, 06 de julio de 2020	182																																																																																																																																			
9	lunes, 06 de julio de 2020	lunes, 04 de enero de 2021	182																																																																																																																																			
10	lunes, 04 de enero de 2021	lunes, 05 de julio de 2021	182																																																																																																																																			
11	lunes, 05 de julio de 2021	lunes, 03 de enero de 2022	182																																																																																																																																			
PERIODO DE INTERESES	FECHA DE INICIO	FECHA DE PAGO DE INTERESES	DÍAS CUPÓN																																																																																																																																			
1	10/07/2017	08/01/2018	182																																																																																																																																			
2	08/01/2018	09/07/2018	182																																																																																																																																			
3	09/07/2018	07/01/2019	182																																																																																																																																			
4	07/01/2019	08/07/2019	182																																																																																																																																			
5	08/07/2019	06/01/2020	182																																																																																																																																			
6	06/01/2020	06/07/2020	182																																																																																																																																			
7	06/07/2020	04/01/2021	182																																																																																																																																			
8	04/01/2021	05/07/2021	182																																																																																																																																			
9	05/07/2021	03/01/2022	182																																																																																																																																			
10	03/01/2022	04/07/2022	182																																																																																																																																			
11	04/07/2022	02/01/2023	182																																																																																																																																			
12	02/01/2023	03/07/2023	182																																																																																																																																			
13	03/07/2023	01/01/2024	182																																																																																																																																			
14	01/01/2024	01/07/2024	182																																																																																																																																			
15	01/07/2024	30/12/2024	182																																																																																																																																			
16	30/12/2024	30/06/2025	182																																																																																																																																			
17	30/06/2025	29/12/2025	182																																																																																																																																			
18	29/12/2025	29/06/2026	182																																																																																																																																			
19	29/06/2026	28/12/2026	182																																																																																																																																			
20	28/12/2026	28/06/2027	182																																																																																																																																			

	<table border="1"> <tbody> <tr> <td>12</td> <td>lunes, 03 de enero de 2022</td> <td>lunes, 04 de julio de 2022</td> <td>182</td> </tr> <tr> <td>13</td> <td>lunes, 04 de julio de 2022</td> <td>lunes, 02 de enero de 2023</td> <td>182</td> </tr> <tr> <td>14</td> <td>lunes, 02 de enero de 2023</td> <td>lunes, 03 de julio de 2023</td> <td>182</td> </tr> <tr> <td>15</td> <td>lunes, 03 de julio de 2023</td> <td>lunes, 01 de enero de 2024</td> <td>182</td> </tr> <tr> <td>16</td> <td>lunes, 01 de enero de 2024</td> <td>lunes, 01 de julio de 2024</td> <td>182</td> </tr> <tr> <td>17</td> <td>lunes, 01 de julio de 2024</td> <td>lunes, 30 de diciembre de 2024</td> <td>182</td> </tr> <tr> <td>18</td> <td>lunes, 30 de diciembre de 2024</td> <td>lunes, 30 de junio de 2025</td> <td>182</td> </tr> <tr> <td>19</td> <td>lunes, 30 de junio de 2025</td> <td>lunes, 29 de diciembre de 2025</td> <td>182</td> </tr> <tr> <td>20</td> <td>lunes, 29 de diciembre de 2025</td> <td>lunes, 29 de junio de 2026</td> <td>182</td> </tr> </tbody> </table>	12	lunes, 03 de enero de 2022	lunes, 04 de julio de 2022	182	13	lunes, 04 de julio de 2022	lunes, 02 de enero de 2023	182	14	lunes, 02 de enero de 2023	lunes, 03 de julio de 2023	182	15	lunes, 03 de julio de 2023	lunes, 01 de enero de 2024	182	16	lunes, 01 de enero de 2024	lunes, 01 de julio de 2024	182	17	lunes, 01 de julio de 2024	lunes, 30 de diciembre de 2024	182	18	lunes, 30 de diciembre de 2024	lunes, 30 de junio de 2025	182	19	lunes, 30 de junio de 2025	lunes, 29 de diciembre de 2025	182	20	lunes, 29 de diciembre de 2025	lunes, 29 de junio de 2026	182	
12	lunes, 03 de enero de 2022	lunes, 04 de julio de 2022	182																																			
13	lunes, 04 de julio de 2022	lunes, 02 de enero de 2023	182																																			
14	lunes, 02 de enero de 2023	lunes, 03 de julio de 2023	182																																			
15	lunes, 03 de julio de 2023	lunes, 01 de enero de 2024	182																																			
16	lunes, 01 de enero de 2024	lunes, 01 de julio de 2024	182																																			
17	lunes, 01 de julio de 2024	lunes, 30 de diciembre de 2024	182																																			
18	lunes, 30 de diciembre de 2024	lunes, 30 de junio de 2025	182																																			
19	lunes, 30 de junio de 2025	lunes, 29 de diciembre de 2025	182																																			
20	lunes, 29 de diciembre de 2025	lunes, 29 de junio de 2026	182																																			
Lugar y forma de pago de intereses o rendimientos y principal	<p>El principal y los intereses ordinarios devengados respecto de los Certificados de Deuda 16 se pagarán en la Fecha de Vencimiento de los Certificados de Deuda 16 y en cada una de las Fechas de Pago de Intereses de los Certificados de Deuda 16, respectivamente, o en caso que cualquiera de dichas fechas no sea un Día Hábil, en el Día Hábil inmediato siguiente, mediante transferencia electrónica de fondos a través de Indeval, ubicado en Avenida Paseo de la Reforma No. 255, 3er piso, Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México. El principal y los intereses ordinarios devengados respecto de los Certificados de Deuda 16 se pagarán en la Fecha de Vencimiento de los Certificados de Deuda 16 y en cada una de las Fechas de Pago de Intereses de los Certificados de Deuda 16, respectivamente, o en caso que cualquiera de dichas fechas no sea un Día Hábil, en el Día Hábil inmediato siguiente, mediante transferencia electrónica de fondos a través de Indeval, ubicado en Avenida Paseo de la Reforma No. 255, 3er piso, Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México. En caso de que en algún pago de principal y/o intereses ordinarios no sea cubierto en su totalidad el día de su vencimiento y en cada una de las Fechas de Pago de Intereses de los Certificados de Deuda 16, según corresponda, el Indeval no estará obligado a entregar el título o la constancia correspondiente a dicho pago, hasta que sea íntegramente cubierto.</p>	<p>El principal y los intereses ordinarios devengados respecto de los Certificados de Deuda 17 se pagarán en la Fecha de Vencimiento de los Certificados de Deuda 17 y en cada una de las Fechas de Pago de Intereses de los Certificados de Deuda 17, respectivamente, o en caso que cualquiera de dichas fechas no sea un Día Hábil, en el Día Hábil inmediato siguiente, mediante transferencia electrónica de fondos a través de Indeval, ubicado en Avenida Paseo de la Reforma No. 255, 3er piso, Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México. En caso de que en algún pago de principal y/o intereses ordinarios no sea cubierto en su totalidad el día de su vencimiento y en cada una de las Fechas de Pago de Intereses de los Certificados de Deuda 17, según corresponda, el Indeval no estará obligado a entregar el título o la constancia correspondiente a dicho pago, hasta que sea íntegramente cubierto.</p>																																				
Subordinación de los títulos, en su caso	No Aplica	No Aplica																																				
Amortización y amortización anticipada / vencimiento anticipado, en su caso	No Aplica	No Aplica																																				
Garantía, en su caso	Los Certificados Bursátiles son quirografarios, por lo que no cuentan con garantía específica alguna.	Los Certificados Bursátiles son quirografarios, por lo que no cuentan con garantía específica alguna.																																				
Fiduciario, en su caso	Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, actuando exclusivamente como Fiduciario del Fideicomiso 17416-3	Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, actuando exclusivamente como Fiduciario del Fideicomiso 17416-3																																				
<b>Calificación de valores [Sinopsis]</b>																																						
<b>Fitch México S.A. de C.V. [Miembro]</b>																																						
Calificación	AAA (mex)	AAA (mex)																																				
Significado de la calificación	La calificación del crédito está ligada estrechamente a la calidad crediticia del Estado. Dada la combinación de la evaluación de los atributos, el crédito se ubica cuatro niveles por encima de la calificación del Estado de México.	La calificación del crédito está ligada estrechamente a la calidad crediticia del Estado. Dada la combinación de la evaluación de los atributos, el crédito se ubica cuatro niveles por encima de la calificación del Estado de México.																																				
<b>HR Ratings de México, S.A. de C.V. [Miembro]</b>																																						
Calificación	"HR AAA"	"HR AAA"																																				
Significado de la calificación	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. Mantiene mínimo riesgo crediticio.	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. Mantiene mínimo riesgo crediticio.																																				



<b>Moodys de México S.A. de C.V. [Miembro]</b>		
Calificación		
Significado de la calificación		
<b>Standard and Poors, S.A. de C.V. [Miembro]</b>		
Calificación		
Significado de la calificación		
<b>Verum, Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V. [Miembro]</b>		
Calificación		
Significado de la calificación		
<b>A.M. Best América Latina, S.A. de C.V. [Miembro]</b>		
Calificación		
Significado de la calificación		
<b>DBRS Ratings México,S.A. de C.V. [Miembro]</b>		
Calificación		
Significado de la calificación		
<b>Otro [Miembro]</b>		
Calificación		
Significado de la calificación		
Nombre		
Representante común	CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple.	CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple.
Depositario	S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. ("Indeval")	S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. ("Indeval")
Régimen fiscal	<p>La presente sección es una breve descripción del régimen fiscal aplicable en México para la adquisición, propiedad y enajenación de instrumentos de deuda, como los Certificados de Deuda 16, por parte de personas físicas y morales residentes y no residentes en México. El régimen fiscal vigente podrá ser modificado en el transcurso de la vigencia de los Certificados de Deuda 16. (i) Personas físicas y morales residentes en México: La retención aplicable respecto a los intereses pagados sobre los Certificados de Deuda 16, se fundamenta en los artículos 54, 135 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y la tasa de retención en el artículo 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para el Ejercicio Fiscal de 2022, es decir, la tasa del 0.08 anual sobre el monto del capital que dé lugar al pago de intereses; (ii) Personas exentas residentes en México: Dentro de las disposiciones fiscales se establecen, algunas exenciones para la retención del impuesto sobre la renta, por ejemplo: (a) personas morales autorizadas para recibir donativos deducibles, reguladas por el Título III de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente; y (b) la Federación, los Estados, el Distrito Federal, o los Municipios, etc.; (iii) Para personas físicas y morales residentes en el extranjero: Se estará a lo establecido en los artículos 153 y 166 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y dependerá del beneficiario efectivo de los intereses; y (iv) Fondos de pensiones y jubilaciones constituidos en el extranjero: Se estará a lo establecido en el artículo 153 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y dependerá del beneficiario efectivo de los intereses.</p>	<p>La presente sección es una breve descripción del régimen fiscal aplicable en México para la adquisición, propiedad y enajenación de instrumentos de deuda, como los Certificados de Deuda 16, por parte de personas físicas y morales residentes y no residentes en México. El régimen fiscal vigente podrá ser modificado en el transcurso de la vigencia de los Certificados de Deuda 16. (i) Personas físicas y morales residentes en México: La retención aplicable respecto a los intereses pagados sobre los Certificados de Deuda 16, se fundamenta en los artículos 54, 135 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y la tasa de retención en el artículo 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para el Ejercicio Fiscal de 2022, es decir, la tasa del 0.08 anual sobre el monto del capital que dé lugar al pago de intereses; (ii) Personas exentas residentes en México: Dentro de las disposiciones fiscales se establecen, algunas exenciones para la retención del impuesto sobre la renta, por ejemplo: (a) personas morales autorizadas para recibir donativos deducibles, reguladas por el Título III de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente; y (b) la Federación, los Estados, el Distrito Federal, o los Municipios, etc.; (iii) Para personas físicas y morales residentes en el extranjero: Se estará a lo establecido en los artículos 153 y 166 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y dependerá del beneficiario efectivo de los intereses; y (iv) Fondos de pensiones y jubilaciones constituidos en el extranjero: Se estará a lo establecido en el artículo 153 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y dependerá del beneficiario efectivo de los intereses.</p>
Observaciones		

## Índice

[411000-AR-NBIS3] Datos generales - Reporte Anual .....	1
[412000-NBIS3] Portada reporte anual .....	2
[413000-NBIS3] Información general.....	13
Glosario de términos y definiciones:.....	13
Resumen ejecutivo:.....	28
Factores de riesgo:.....	95
Otros valores emitidos por el fideicomiso: .....	109
Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro: .....	111
Destino de los fondos, en su caso: .....	111
Documentos de carácter público:.....	114
[421000-NBIS3] El fideicomiso .....	119
Historia y desarrollo del fideicomiso: .....	119
Descripción del negocio: .....	120
Sectores inmobiliarios en los que el fideicomiso estará enfocado a invertir: .....	120
Patentes, licencias, marcas y otros contratos:.....	121
Principales clientes:.....	121
Legislación aplicable y régimen fiscal: .....	122
Recursos humanos: .....	122
Desempeño ambiental:.....	122
Información de mercado:.....	122
Estructura de administración: .....	124
Procesos judiciales, administrativos o arbitrales: .....	125
Derechos que confieren los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios: .....	125
Distribuciones:.....	128
Evolución de los activos del fideicomiso:.....	130
Desempeño de los activos del fideicomiso:.....	131

Plan de negocios, análisis y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones: .....	131
Contratos y acuerdos relevantes: .....	132
Comisiones, costos y gastos del administrador, asesor o de cualquier otro(s) tercero(s) que reciba(n) pago por parte del fideicomiso: .....	186
Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés: .....	189
Audidores externos del fideicomiso: .....	190
Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores:.....	190
Estructura del fideicomiso y principales tenedores: .....	191
[422000-NBIS3] Administrador del patrimonio del fideicomiso .....	201
Historia y desarrollo del administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones: .....	201
Actividad Principal: .....	202
Recursos Humanos del administrador del patrimonio: .....	203
Estructura corporativa:.....	203
Procesos Judiciales, administrativos o arbitrales del administrador del patrimonio:.....	204
Administradores y tenedores de los certificados: .....	204
[425000-NBIS3] Información financiera del fideicomiso .....	219
Información financiera seleccionada del fideicomiso:.....	219
Informe de créditos relevantes del fideicomiso:.....	224
Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación (fideicomiso): .....	228
Resultados de la operación del fideicomiso: .....	231
Situación financiera, liquidez y recursos de capital del fideicomiso:.....	234
Control Interno del fideicomiso:.....	237
Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas del fideicomiso: .....	237
[428000-NBIS3] Información financiera de la administración interna .....	240
Información financiera seleccionada de la administración interna:.....	240
Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación de la Administración Interna: .....	241

Resultados de la operación de la administración interna:.....	242
Situación financiera, liquidez y recursos de capital de la administración interna: .....	243
[432000-NBIS3] Anexos .....	252

## [413000-NBIS3] Información general

### Glosario de términos y definiciones:

---

#### Términos

#### *Adjusted Funds From Operations (AFFO)*

#### Definiciones

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; menos las comisiones por Asesoría y Representación pagadas en el período corriente que estén pendientes de amortizar, sumando las comisiones por Asesoría y Representación pagadas en períodos anteriores que estén amortizadas en el período corriente; **(v)** ajustando por el efecto de renta lineal (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.

#### **ARB**

Significa Área Rentable Bruta.

#### **Administrador**

Significa Administradora Fibra Danhos, S.C. o la sociedad civil

**Términos****Definiciones**

que la sustituya de tiempo en tiempo conforme lo previsto en el Fideicomiso, en el entendido de que el Fiduciario de nuestro Fideicomiso, detendrá y controlará como socio al menos el 99.99% (noventa y nueve punto noventa y nueve por ciento) de los derechos sociales y corporativos del Administrador, incluyendo la facultad de designar a su órgano de administración, y cuyo objeto social es la administración, operación y mantenimiento del Fideicomiso y de sus propiedades, actividades que deberá de llevar a cabo conforme a los términos del Contrato de Administración que celebre con el Fiduciario.

**Agente Estructurador**

Significa el agente estructurador de la Oferta Global, Evercore Partners México, S. de R.L.

**Asamblea de Tenedores**

Significa una asamblea de Tenedores en términos de la LMV y de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito

**Asesor**

Significa DSD1, S.C.

**Asesor Contable**

Briones, Flores, Valadez, Velasco y Cía. S.C.

**Asesor Fiscal**

González Luna, Moreno y Armida, S.C.

**Auditor Externo**

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited.

**Bienes Inmuebles**

Significa conjuntamente los Bienes Inmuebles Aportados, los Bienes Inmuebles Aportados Adicionales, los Bienes Inmuebles Adquiridos y cualesquier otros bienes inmuebles incluyendo, de manera enunciativa más no limitativa, todas las construcciones edificadas sobre los mismos que generen Ingresos por Arrendamiento, Ingresos por Servicios y Derechos de Operación.

**Bienes Inmuebles  
Adquiridos**

Significa los bienes inmuebles (incluyendo, en su caso, los derechos fideicomisarios que correspondan a dichos bienes inmuebles) incluyendo, de manera enunciativa mas no limitativa, todas las construcciones edificadas sobre las Propiedades y que sean destinadas a la operación de las Propiedades, Derechos de

**Términos****Definiciones**

Arrendamiento, Ingresos por Servicios y Derechos de Operación, según corresponda a cada uno de ellos, en su caso, que han sido y que serán adquiridos por el Fiduciario, única y exclusivamente con tal carácter, con los Recursos Derivados de la Emisión y que sean adquiridos por el Fiduciario de tiempo en tiempo, previa instrucción del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según corresponda, conforme a lo establecido en el Fideicomiso.

**Bienes Inmuebles****Aportados**

Significa los bienes inmuebles (incluyendo, en su caso, los derechos fideicomisarios que correspondan a dichos bienes inmuebles) incluyendo, de manera enunciativa mas no limitativa, todas las construcciones edificadas sobre las Propiedades y que sean destinadas a la operación de las Propiedades, Derechos de Arrendamiento, Ingresos por Servicios y Derechos de Operación, según corresponda a cada uno de ellos, en su caso, que fueron aportados con motivo de la primera Emisión por los Propietarios, conforme a lo previsto en la Cláusula Segunda del Fideicomiso.

**Bienes Inmuebles****Aportados Adicionales**

Significa los bienes inmuebles (incluyendo, en su caso, los derechos fideicomisarios que correspondan a dichos bienes inmuebles) incluyendo, de manera enunciativa mas no limitativa, todas las construcciones edificadas sobre las Propiedades y que sean destinadas a la operación de las Propiedades, Derechos de Arrendamiento, Ingresos por Servicios y Derechos de Operación, según corresponda a cada uno de ellos, en su caso, que han sido y podrán ser aportados por los Propietarios Adicionales posteriormente a la primera Emisión, conforme a lo previsto en la Cláusula Segunda del Fideicomiso.

**BMV**

Significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

**Certificados Bursátiles  
Fiduciarios Inmobiliarios  
o CBFIs**

Significa los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios emitidos y/o a ser emitidos por el Fiduciario conforme al Fideicomiso, la LMV, la Circular Única de Emisoras y otras disposiciones legales aplicables, inscritos en el RNV y listados en la BMV.

**Certificados de Deuda 16**

Significa los certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo identificados con la clave de pizarra DANHOS 16, emitidos por el

**Términos****Definiciones**

Fiduciario conforme al Fideicomiso, la LMV, la Circular Única de Emisores y otras disposiciones legales aplicables, inscritos en el RNV y listados en la BMV.

**Certificados de Deuda 17**

Significa los certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo identificados con la clave de pizarra DANHOS 17, emitidos por el Fiduciario conforme al Fideicomiso, la LMV, la Circular Única de Emisores y otras disposiciones legales aplicables, inscritos en el RNV y listados en la BMV.

**Certificados de Deuda**

Significa conjuntamente los Certificados de Deuda 16 y los Certificados de Deuda 17.

**CNBV**

Significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

**Circular Única de Emisoras**

Significa las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros participantes del Mercado de Valores.

**Colocación**

Significa la colocación entre el público inversionista de CBFIs emitidos conforme a una Emisión.

**Comité de Auditoría**

Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Novena, sección 9.2.1 del Fideicomiso.

**Comité de Prácticas**

Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Novena, sección 9.3.1 del Fideicomiso.

**Comité de Nominaciones**

Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Novena, sección 9.4.1 del Fideicomiso.

**Comité Técnico**

Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Novena, sección 9.1, del Fideicomiso.

**Conducta de Destitución**

Significa, (i) respecto de cualquier funcionario de primero y segundo nivel la sentencia o resolución judicial firme que declare a dicha persona responsable de fraude, dolo, mala fe o negligencia



**Términos****Definiciones**

inexcusable respecto de las funciones de dicha persona; o (ii) el concurso mercantil respecto del Administrador, el Asesor y/o la Empresa de Servicios de Representación. Al tener conocimiento de una Conducta de Destitución prevista en el inciso (i) anterior, el Asesor, la Empresa de Servicios de Representación y/o el Administrador, según corresponda, deberán tomar las medidas que consideren necesarias para remover a la persona correspondiente del cargo que ocupa y, si la Conducta de Destitución hubiere causado un daño o perjuicio al Fideicomiso, el Asesor, la Empresa de Servicios de Representación y/o el Administrador, según corresponda, deberá tomar las acciones legales que sus abogados recomienden para tratar de obtener la reparación del daño y/o perjuicio. En caso de que el Asesor, la Empresa de Servicios de Representación y/o el Administrador, según corresponda, no remueva a la persona que haya incurrido en la conducta de destitución y, en su caso, no lleve a cabo las acciones legales correspondientes, incurrirá en una Conducta de Destitución.

**Contraprestación Única  
(o Guante)**

Pago único y no-reembolsable que recibimos de ciertos arrendatarios entrantes en nuestras propiedades comerciales y en los componentes comerciales de nuestras propiedades de uso mixto. La contraprestación única usualmente se recibe al momento de arrendar nuevos espacios o cuando un contrato que expira no es renovado y dicho local es arrendado a un nuevo arrendatario.

**Contrato de  
Administración**

Significa el contrato que fue celebrado el 3 de octubre de 2013 por el Fiduciario y el Administrador conforme a las instrucciones del Comité Técnico, mismo que fue modificado con fecha 10 de abril de 2015 y con fecha 29 de enero de 2020, incluyendo cualesquier modificaciones a dicho contrato que sean autorizadas por el Comité Técnico y acordadas con el Administrador, a efecto de que el Administrador proporcione los Servicios de Administración. Lo anterior en el entendido que dicho contrato deberá estipular un plazo forzoso de por lo menos 10 años y renovaciones automáticas por el mismo término de 10 años.

**Contratos de  
Arrendamiento**

Significa todos aquellos contratos de arrendamiento sobre los Bienes Inmuebles (o cualquier parte de los mismos, incluyendo

**Términos****Definiciones**

aquellos contratos accesorios o futuros derivados de dichos contratos y cualquier convenio modificatorio a los mismos), que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo, de manera enunciativa mas no limitativa, cualesquiera contratos de arrendamiento que sean celebrados con el Administrador en relación con la operación que éste lleve a cabo de los Bienes Inmuebles (o cualquier parte de los mismos).

**Contrato de Asesoría en Planeación**

Significa el contrato que fue celebrado el 3 de octubre de 2013 por el Fiduciario y el Asesor conforme a las instrucciones del Comité Técnico, mismo que fue modificado el 10 de abril de 2015, incluyendo cualesquier modificaciones a dicho contrato que sean autorizadas por el Comité Técnico y acordadas con el Asesor, a efecto de que este último proporcione los Servicios de Asesoría en Planeación. Lo anterior en el entendido que dicho contrato deberá estipular un plazo forzoso de por lo menos 10 años y renovaciones automáticas por el mismo término de 10 años.

**Contratos de Operación**

Significan todos aquellos contratos de operación, contratos de administración, los contratos de prestación de servicios y cualesquier convenios y contratos celebrados para la operación de hoteles, bodegas y naves industriales, presentes o futuros, sobre los Bienes Inmuebles (o cualquier parte de los mismos) que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, mismos que, en lo que respecta a los Bienes Inmuebles Aportados, se relacionaron en el Anexo D del Fideicomiso, según el mismo se modifique de tiempo en tiempo.

**Contrato de Servicios de Representación**

Significa el contrato que fue celebrado el 3 de octubre de 2013 por el Fiduciario y la Empresa de Servicios de Representación conforme a las instrucciones del Comité Técnico, incluyendo cualesquier modificaciones a dicho contrato que sean autorizadas por el Comité Técnico y acordadas con la Empresa de Servicios de Representación, a efecto de que esta última proporcione los Servicios de Representación. Lo anterior en el entendido que dicho contrato deberá estipular un plazo forzoso de por lo menos 10 años y renovaciones automáticas por el mismo término de 10 años.

**Términos****Definiciones****Convenio de Adhesión**

Significa el convenio que conforme a las instrucciones del Comité Técnico celebraron el 5 de octubre del 2013 los Propietarios y, en su caso, los Propietarios Adicionales, con el Fiduciario, mediante el cual los Propietarios y/o los Propietarios Adicionales, aportaron al Patrimonio del Fideicomiso los Bienes Inmuebles Aportados y los Bienes Inmuebles Aportados Adicionales, según corresponda a cada uno de ellos, los Propietarios y, en su caso, los Propietarios Adicionales se adhirieron al Fideicomiso y adquirieron en consecuencia el carácter de Fideicomitentes Adherentes a partir del 9 de octubre del 2013.

**Costo de Ocupación**

Significa, para el caso de arrendatarios comerciales institucionales más significativos en términos de ARB y Renta Fija, el costo incurrido asociado con la ocupación de un local, consistente en la Renta Fija, la Renta Variable, así como las cuotas de mantenimiento de áreas comunes y publicidad, expresado como porcentaje de las ventas de dichos arrendatarios.

**Criterios de Elegibilidad**

Significa aquellos criterios que se establecen en el Fideicomiso y el presente Reporte Anual a efecto de que el Fiduciario pueda realizar Inversiones en Bienes Inmuebles con posterioridad a la aplicación de los recursos obtenidos por la primera Emisión de CBFIs que realice el Fiduciario. Dichos Criterios de Elegibilidad podrán ser modificados de tiempo en tiempo conforme lo determine el Comité Técnico, a propuesta del Administrador, incluyendo el voto favorable de la mayoría de los miembros independientes del Comité Técnico.

**Derechos de Arrendamiento**

Significa los derechos que adquiera el Fiduciario y/o el Administrador conforme a lo previsto en el Fideicomiso, consistentes en los derechos al cobro y los ingresos derivados de los Contratos de Arrendamiento.

**Derechos Económicos**

Significa los derechos de los tenedores de CBFIs a recibir Distribuciones en Efectivo, de acuerdo con los documentos legales de la Oferta Global.

**Derechos de Operación**

Significa los derechos que adquiera el Fiduciario y/o el

**Términos****Definiciones**

	Administrador conforme a lo previsto en el Fideicomiso, consistentes en los derechos de cobro y los ingresos derivados de los Contratos de Operación.
<b>Desinversión</b>	Tiene el significado que se indica en el inciso (xiv), sub inciso A de la sección 9.1.24 de la Cláusula Novena del Fideicomiso.
<b>Día</b>	Significa con mayúscula o con minúscula, día natural.
<b>Día Hábil</b>	Significa cualquier día que no sea sábado o domingo y en el cual las instituciones de crédito de México abran al público, de acuerdo con el calendario que al efecto publica la CNBV.
<b>Distribución</b>	Significa los recursos derivados de las Inversiones en Bienes Inmuebles, que sean provenientes del Resultado Fiscal del Fideicomiso que han sido y que serán entregados a los Tenedores en los montos que determine el Comité Técnico, los cuales serán equivalentes a por lo menos el 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso; en el entendido de que para que el Comité Técnico pueda acordar un monto de Distribución superior a dicho 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso, requerirá adicionalmente del voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes.
<b>Distribución de Efectivo</b>	Significa la Distribución más cualquier otra cantidad que el Comité Técnico determine sea entregada a los Tenedores en términos del Fideicomiso incluyendo, de manera enunciativa mas no limitativa, los Ingresos por Arrendamiento, Ingresos por Servicios y Derechos de Operación, en su caso, netos de gasto.
<b>Dólares</b>	Significa la moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.
<b>EBITDA</b>	Significa utilidad antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización. En el caso de la información financiera de Fibra Danhos, la Comisión por Asesoría y los honorarios profesionales a partes no relacionadas, si existieren, son deducidos de los ingresos para calcular el EBITDA. En cualquier caso, el EBITDA se calcula previo a cualquier ajuste por cambios en la valuación de los activos llevados a resultados.

**Términos****Definiciones**

<b>Emisión</b>	Significa cada emisión de CBFIs, o bien certificados bursátiles fiduciarios de deuda, que realice el Fiduciario, de tiempo en tiempo en cada Fecha de Emisión, de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso y al amparo de lo previsto por los artículos 187 y 188 de la LISR.
<b>EMISNET</b>	Significa el Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores a cargo de la BMV.
<b>Empresa de Servicios de Representación</b>	Significa DSD2, S.C.
<b>Eventos Relevantes</b>	Tiene el significado atribuido a eventos relevantes por la LMV.
<b>Familia Daniel</b>	Significa todos y/o cualquiera de los señores David Daniel Kabbaz Chiver y Salvador Daniel Kabbaz Zaga.
<b>Familia Moussali</b>	Significa todos y/o cualquiera de los señores Luis Moussali Mizrahi y Eduardo Moussali Stern.
<b>Fecha de Emisión</b>	Significa la fecha en que se lleve a cabo una Emisión de CBFIs, o bien, de certificados bursátiles fiduciarios de deuda, por el Fideicomiso.
<b>FIBRAS</b>	Significa los fideicomisos de inversión en bienes raíces en los términos de los artículos 187 y 188 de la LISR.
<b>Fideicomiso o Fibra Danhos</b>	Significa el Contrato de Fideicomiso Irrevocable celebrado con Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, e identificado bajo el número 17416-3, de fecha 10 de junio de 2013, mismo que fue modificado <b>(i)</b> el 3 de octubre de 2013, <b>(ii)</b> el 9 de octubre de 2014, <b>(iii)</b> el 17 de marzo de 2017, y <b>(iv)</b> el 15 de junio de 2020, incluyendo todos sus Anexos, antecedentes y declaraciones, según el mismo sea modificado de tiempo en tiempo.
<b>Fideicomiso de Control</b>	Significa el contrato de fideicomiso irrevocable de administración identificado con el número F/0150 celebrado el 3 de octubre de 2013, según el mismo fue modificado con fecha 25 de octubre de

**Términos****Definiciones**

	<p>2019, con Evercore Casa de Bolsa, S.A. de C.V., División Fiduciaria como fiduciario, por algunos de los Propietarios y, en su caso, los Propietarios Adicionales, a cuyo patrimonio los Propietarios y, en su caso, los Propietarios Adicionales, aportaron todos los CBFIs que recibieron como contraprestación por la aportación de los Bienes Inmuebles Aportados y los Bienes Inmuebles Aportados Adicionales, según corresponda, al Patrimonio del Fideicomiso. Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes tendrán la facultad de determinar, de manera exclusiva, aquellos Propietarios y, en su caso, Propietarios Adicionales, que formarán parte del Fideicomiso de Control.</p>
<b>Fideicomitente</b>	Significa Concentradora Fibra Danhos, S.A. de C.V.
<b>Fideicomitente Adherente</b>	Significa cualquier Propietario y/o Propietario Adicional que aporte los Bienes Inmuebles Aportados y/o los Bienes Inmuebles Aportados Adicionales, al Patrimonio del Fideicomiso, según corresponda, por cuya aportación adquirirá para efectos del Fideicomiso los derechos y obligaciones establecidos en el Fideicomiso y en el Convenio de Adhesión respectivo.
<b>Fideicomitente Adherente Relevante</b>	Significa todas y/o cualquiera de las personas integrantes de la Familia Daniel y la Familia Moussali, en la medida en que, directa o indirectamente, a través del Fideicomiso de Control, tenga el control de cuando menos el 3% (tres por ciento) de los CBFIs en circulación, conjunta o individualmente, en cualquier tiempo.
<b>Fiduciario o Emisor</b>	Significa Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso, o sus sucesores, cesionarios, o quien sea designado subsecuentemente como fiduciario de conformidad con el presente Fideicomiso.
<b>Funds From Operations (FFO)</b>	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.

**Términos****Definiciones****Gastos de Emisión**

Significa los gastos, derechos, honorarios y cualesquiera otros semejantes que se generen derivados o con motivo de cada Emisión.

**Grupo Danhos**

Significa un grupo de sociedades e individuos dedicado a desarrollar, financiar, construir, arrendar y administrar activos inmobiliarios principalmente en los segmentos comercial, de oficinas y usos mixtos, el cual aportó el Portafolio Inicial al Fideicomiso.

**Indeval**

Significa la S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. o quien lo sustituya por ministerio de ley.

**Índice de Cobertura de Deuda**

Tiene el significado que se atribuye a dicho término en la Cláusula 8.1, inciso (xx), inciso (b) del Fideicomiso.

**Ingresos por Arrendamiento**

Significa los ingresos obtenidos o relacionados por el otorgamiento del uso o goce de los Bienes Inmuebles (o cualquier parte de los mismos) derivados de los Contratos de Arrendamiento, conforme las disposiciones legales aplicables.

**Ingresos por Servicios**

Significa ingresos de cualquier tipo obtenidos, de manera enunciativa más no limitativa, eventos, mantenimiento, traspasos, servicios de recolección de basura, de agua, de electricidad y cualesquier otros servicios prestados a los Bienes Inmuebles, excluyendo los Ingresos por Arrendamiento.

**Ingreso Neto Operativo**

Se calcula deduciendo gastos operativos de las propiedades (excluyendo ingresos/gastos netos financieros, honorarios profesionales a partes no relacionadas y otros gastos no operativos y la Comisión por Asesoría), de los ingresos operativos de las propiedades.

**Intermediarios Colocadores**

Significa los Intermediarios Colocadores en México y los Intermediarios Internacionales en la Oferta Global.

**Intermediarios Colocadores en México**

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

**Términos****Definiciones****Intermediarios  
Internacionales**

Financiero BBVA México y Evercore Casa de Bolsa, S.A. de C.V. en la Oferta Global.

Significa Goldman, Sachs & Co., Evercore Group L.L.C. y Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. en la Oferta Global.

**Inversiones en Bienes  
Inmuebles**

Significa las inversiones que se realicen con cargo al Patrimonio del Fideicomiso en Bienes Inmuebles que sean adquiridos o construidos con los recursos obtenidos de las Colocaciones o de cualquier otra forma.

**Inversiones Permitidas**

Significa las inversiones que se realicen con cargo al Patrimonio del Fideicomiso exclusivamente de conformidad con la Legislación Aplicable, que sean autorizadas para las Fibras.

**IVA**

Significa el impuesto previsto por la Ley del Impuesto al Valor Agregado.

***Lease Spread***

Compara en un mismo periodo de tiempo, el precio por metro cuadrado de Renta Fija de los contratos de arrendamiento renovados y de contratos de arrendamiento con nuevos arrendatarios con respecto al precio por metro cuadrado de los contratos de arrendamiento que vencieron o terminaron anticipadamente en ese mismo periodo.

**Legislación Aplicable**

Significa las leyes, reglamentos, decretos, circulares y demás ordenamientos jurídicos de carácter federal, estatal y/o municipal (incluyendo, sin limitar, de carácter ambiental) vigentes en México el Día en que se lleva a cabo cada Emisión y durante la vigencia del Fideicomiso.

**Límite de  
Apalancamiento**

Tiene el significado que se atribuye a dicho término en la Cláusula 8.1, inciso (xx), inciso (a) del Fideicomiso.

**Liquidador**

Tiene el significado atribuido en la Cláusula Vigésima Tercera, sección 23.3, inciso (i) del Fideicomiso.

**LISR**

Significa la Ley del Impuesto Sobre la Renta.



**Términos****Definiciones**

<b>LMV</b>	Significa la Ley del Mercado de Valores.
<b>México</b>	Significa los Estados Unidos Mexicanos.
<b>Miembro Independiente</b>	Significa cualquier persona que se ajuste a lo previsto en los artículos 24 segundo párrafo y 26 de la LMV y cuya independencia deberá calificarse respecto de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, el Administrador y el Fiduciario.
<b>Oferta en México u Oferta u Oferta Pública</b>	Significa la oferta de CBFIs a que se refiere el Prospecto.
<b>Oferta Global</b>	Significa conjuntamente la Oferta en México y la Oferta Internacional.
<b>Oferta Internacional</b>	Significa la oferta privada al amparo de la Regla 144A ( <i>Rule 144A</i> ) de la Ley de Valores de 1933 de los Estados Unidos de América ( <i>U.S. Securities Act of 1933</i> ) y en otros países de conformidad con la Regulación S ( <i>Regulation S</i> ) de dicha Ley de Valores de 1933 y las disposiciones legales aplicables del resto de los países en que dicha oferta sea realizada.
<b>Operaciones Iniciales</b>	Significa las operaciones que hemos realizado para consolidar nuestro Portafolio Actual.
<b>Partes Relacionadas</b>	Tendrá el significado que se le atribuye a dicho término en la LMV.
<b>Patrimonio del Fideicomiso</b>	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Cuarta del Fideicomiso.
<b>Pérdida en Renta</b>	Significa las rentas pendientes de pago por parte de los arrendatarios con una morosidad superior a los 180 Días. Cuando se presenta como un porcentaje, la Pérdida en Renta representa las rentas pendientes de pago por parte de los arrendatarios con una morosidad superior a los 180 Días como porcentaje de la Renta Fija anualizada del período respectivo.

**Términos****Definiciones****Pesos**

Significa la moneda de curso legal en México.

**Portafolio en Desarrollo Actual**

Significa los bienes inmuebles y componentes de bienes inmuebles que actualmente se encuentran en desarrollo y/o fase conclusiva.

**Portafolio en Desarrollo Inicial**

Significa los bienes inmuebles y componentes de bienes inmuebles en desarrollo que fueron aportados al Fideicomiso con motivo de la Oferta Global (Toreo Parque Central, Torre Virreyes y los proyectos de expansión en Parque Tezontle y Parque Delta).

**Portafolio en Operación Actual**

Significa, conjuntamente, los Bienes Inmuebles que se encuentran en operación, es decir, Parque Alameda, Parque Delta (incluyendo la expansión que se llevó a cabo), Parque Duraznos, Parque Esmeralda, Parque Lindavista, Reforma 222, Parque Tezontle (incluyendo la expansión que se llevó a cabo), Parque Puebla (centro comercial, hotel y acuario Michin), Toreo Parque Central (centro comercial, oficinas A, B y C y hotel), Torre Virreyes, Vía Vallejo, Urbitec, Parque Virreyes, Parque Antenas (centro comercial y Feria Kataplum) y Parque Tepeyac.

**Portafolio en Operación Inicial**

Significa los nueve inmuebles en operación que fueron aportados al Fideicomiso con motivo de la Oferta Global. (Parque Alameda, Parque Delta, Parque Duraznos, Parque Esmeralda, Parque Lindavista, Reforma 222, Parque Tezontle, Urbitec y Parque Virreyes).

**Portafolio Actual**

Significa, conjuntamente, los Bienes Inmuebles que forman parte del Portafolio en Operación Actual y el Portafolio en Desarrollo Actual.

**Portafolio Inicial**

Significa el Portafolio el Operación Inicial y el Portafolio en Desarrollo Inicial.

**Programa**

Significa el programa de colocación de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios de deuda hasta por un monto de ocho mil millones de pesos, de largo plazo y con carácter de revolvente,

**Términos****Definiciones**

mismo que fue aprobado por la Sesión del Comité Técnico de fecha 26 de abril de 2016 y autorizado por CNBV el 4 de julio de 2016, mediante oficio número 153/105728/2016. La estructura del Programa permite hacer emisiones de certificados bursátiles fiduciarios (deuda) denominados en UDIs o en Pesos.

**Propietarios**

Significa los Fideicomitentes Adherentes que aportaron al Patrimonio del Fideicomiso los Bienes Inmuebles Aportados, conforme a lo establecido en la Cláusula Segunda, sección 2.4. del Fideicomiso.

**Propietarios Adicionales**

Significa los Fideicomitentes Adherentes que, en su caso, aporten al Patrimonio del Fideicomiso los Bienes Inmuebles Aportados Adicionales, conforme a lo establecido en la Cláusula Segunda, sección 2.5. del Fideicomiso.

**Prospecto**

Significa el prospecto de colocación definitivo relacionado con cada Emisión de conformidad con las disposiciones legales aplicables.

**Renta Fija**

Significa renta fija mínima pagada por los arrendatarios de acuerdo con los contratos de arrendamiento.

**Renta Variable**

Significa la diferencia pagada en renta (cuando es positiva), entre la Renta Fija y la renta que consiste en un porcentaje de las ventas del arrendatario, como se estipula en los contratos de arrendamiento de espacios comerciales.

**Utilidad Neta**

Significa el resultado de (i) restar de los ingresos operativos (Renta Fija, Renta Variable, ingresos por Contraprestaciones Únicas, ingresos por estacionamiento e ingresos por mantenimiento, operación, publicidad y otros) los gastos de mantenimiento, operación, publicidad y otros; predial; seguros; Comisión por Asesoría; Comisión por Servicios de Representación; honorarios profesionales a partes no relacionadas; los ingresos/gastos financieros netos; los impuestos atribuibles al Administrador; y (ii) de restar o sumar, según sea el caso, ajustes por cambios en la valuación de los activos llevados a resultados.

**Valor Promedio**

Significa el Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras

**Términos****Definiciones**

correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior a la fecha que se lleve a cabo dicho cálculo.

---

**Resumen ejecutivo:**

---

El presente Reporte Anual contiene Información Financiera disponible al 31 de diciembre de 2022, así como otra información referente al Patrimonio del Fideicomiso disponible a la presente fecha.

**Fibra Danhos**

Somos la primera FIBRA en México enfocada en el desarrollo, redesarrollo, adquisición y administración de centros comerciales, oficinas y proyectos de usos mixtos icónicos y de calidad premier en México, particularmente en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México (“ZMCM”) y la Zona Metropolitana de la Ciudad de Puebla (“ZMCP”). Consideramos que un inmueble es icónico si tiene la habilidad única de transformar los alrededores en los que se ubica y consideramos que un inmueble es de calidad premier si se encuentra en ubicaciones destacadas, ha sido desarrollado con los estándares más altos de construcción y diseño, se compone de arrendatarios de alta calidad y, en el caso de centros comerciales, reporta un alto volumen de visitantes y ventas de arrendatarios.

Fibra Danhos crea, opera e innova con conocimiento, experiencia y pasión iconos inmobiliarios premier que destacan en identidad y calidad de vida. Buscamos transformar áreas urbanas selectas en zonas metropolitanas del país a través de la adquisición, desarrollo, renovación y administración de inmuebles comerciales, de oficinas y usos mixtos, expandiendo nuestro portafolio y generando valor a nuestros clientes e inversionistas. Nuestro objetivo es proporcionar rendimientos atractivos ajustados por riesgo para los Tenedores de nuestros CBFIs a largo plazo, a través de distribuciones de efectivo estables y la apreciación de nuestras propiedades, así como cumplir con nuestras obligaciones de pago frente a los tenedores de los Certificados de Deuda 16 y de los Certificados de Deuda 17. Nuestro Portafolio Actual consiste de quince inmuebles que incluyen centros comerciales, oficinas y proyectos de usos mixtos. Para mayor información respecto al desempeño financiero de Fibra Danhos ver la sección “4) INFORMACIÓN FINANCIERA” del presente Reporte.

**Sucesos clave de 2022**

- El pasado 10 de noviembre se llevó a cabo la inauguración de Parque Tepeyac, convirtiéndose en un punto de referencia de la zona nororiente de la Ciudad de México. Se ha observado una excelente

aceptación por parte del público, como indican los altos niveles de afluencia, y una excelente recepción por parte de nuestros arrendatarios.

- En línea con la estrategia de mantener nuestros inmuebles en óptimas condiciones, se concluyó el proceso de remodelación de Parque Durazos con una propuesta innovadora, moderna y funcional. Ofreciéndole a los visitantes una atractiva mezcla comercial, de servicios, restaurantes, y conceptos de entretenimiento.

- Los ingresos y NOI consolidados alcanzaron \$5,513 millones de pesos y \$4,322 millones de pesos, respectivamente, mostrando incrementos de 15.7% y 12.6% respecto del año anterior. Asimismo, el AFFO de \$3,815 millones de pesos mostró un crecimiento de 17.8% respecto del mismo periodo del año previo. Dicho monto representó \$ 2.5227 por CBFÍ con derechos económicos y un incremento de 14.6% respecto del año anterior. La distribución para este año, determinada por nuestro Comité Técnico, fue de \$2.4007 por CBFÍ, lo cual representó una distribución de 95.2%.

- Los resultados muestran una continua tendencia de recuperación en niveles de ocupación y aforo de visitantes a nuestros inmuebles comerciales que evidencia una mejoría en el consumo y derivó en mayores ingresos por arrendamiento y estacionamientos. Las tasas de ocupación mostraron ligeras mejoras en nuestro portafolio de oficinas; percibimos mayor interés por espacios disponibles y hemos renovado buena parte de los contratos que vencían durante 2022.

- Al cierre del cuarto trimestre del año, el nivel de apalancamiento de 8.7% reflejó nuestra estrategia de mantener un perfil de deuda conservador. La totalidad de nuestro pasivo financiero se encuentra denominado en pesos y 91% está estructurado a tasa fija. El costo promedio ponderado de nuestra deuda es de 8.5%, nivel muy por debajo de la tasa de fondeo actual.

### **Nuestro Portafolio Actual y Nuestro Portafolio en Operación Actual**

Nuestro Portafolio Actual está compuesto por siete centros comerciales, cuatro edificios de oficinas y cuatro proyectos de usos mixtos, la totalidad de nuestro portafolio se encuentra en operación. Nuestros inmuebles incluyen principalmente componentes comerciales y de oficinas, catorce de ellos localizados en la ZMCM y uno en la Zona Metropolitana de Puebla (“ZMP”) dentro de áreas con un alto producto interno bruto, o PIB, per cápita, o con una creciente actividad económica, en áreas altamente pobladas y en algunos de los corredores de oficinas más prominentes de la ZMCM.

Al 31 de diciembre de 2022, el Portafolio en Operación Actual de Fibra Danhos estaba conformado por quince propiedades con un ARB de 939,343 metros cuadrados con una tasa de ocupación de 85.4% propiedades totales.

Los inmuebles en nuestro Portafolio en Operación Actual consisten en:

- Siete centros comerciales con un total de aproximadamente 437,952 m<sup>2</sup> de ARB aproximadamente 46.6% (cuarenta y seis punto seis por ciento) de nuestro Portafolio en

Operación Actual) que al 31 de diciembre de 2022 estaban rentados el 91.8% (noventa y uno punto ocho por ciento) en términos de ARB;

- Cuatro edificios de oficinas con aproximadamente 122,725 m<sup>2</sup> de ARB aproximadamente 13.1% (trece punto uno por ciento) de nuestro Portafolio en Operación Actual) que al 31 de diciembre del 2022 estaban rentados al 89.7% (ochenta y nueve punto siete por ciento) en términos de ARB;

- Cuatro proyectos de usos mixtos, que incluyen componentes comerciales, de oficina y hotel, con un total de aproximadamente 378,667 m<sup>2</sup> de ARB, que se integran por 204,129 m<sup>2</sup> comerciales, 147,646 m<sup>2</sup> de oficina y 26,893 m<sup>2</sup> de hotel. En conjunto, representan aproximadamente 40.3% (cuarenta punto tres por ciento) de nuestro Portafolio en Operación Actual. Al 31 de diciembre de 2022, los proyectos de usos mixtos en nuestro Portafolio en Operación Actual estaban rentados en aproximadamente un 76.7% (setenta y seis punto siete por ciento) propiedades totales en términos de ARB.

Catorce de los inmuebles en nuestro Portafolio Actual se encuentran ubicados en la ZMCM, un área con una población de más de 26 millones de habitantes de la cual aproximadamente 52.5% (cincuenta y dos punto cinco por ciento) oscila entre los 15-49 años, de conformidad con el censo nacional de 2022, y la cual tiene uno de los productos internos brutos per cápita más altos de acuerdo a datos publicados en 2021 por la Secretaría de Desarrollo Económico<sup>[1]</sup>, aproximadamente 3.0 veces mayor al resto del país. Adicionalmente, la Ciudad de México y ZMCM representa el 15.3% y 9.2% del PIB nacional aproximadamente, de acuerdo con cifras publicadas por la Secretaría de Desarrollo Económico<sup>[2]</sup>. Nuestros edificios de oficinas se ubican en algunos de los corredores de oficinas, clasificados por el Instituto Comercial e Industrial (“ICEI”), más prominentes dentro de la ZMCM, los cuales se caracterizan por una fuerte demanda de arrendamiento y altos niveles de renta. Trece de los inmuebles del Portafolio Actual se ubican principalmente en un corredor que se extiende 10 kilómetros al oeste y este de la sección occidental de la avenida Periférico. La avenida Periférico es de aproximadamente 121 kilómetros de largo y conecta las regiones este, sur, oeste y norte de la Ciudad de México, la cual la convierte en una de las avenidas más importantes de la ZMCM. Las comunidades de clase media y alta más robustas y más densamente pobladas de México se han desarrollado a lo largo de esta sección oeste del Periférico. Como resultado, este estrecho de avenida cuenta con infraestructura de alta calidad y áreas públicas accesibles, y constituye corredor con altos niveles de gasto de los consumidores y con un crecimiento económico concentrado.

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

Adicionalmente, uno de los inmuebles, Parque Puebla, del Portafolio en Operación Actual, se encuentra ubicado en la ZMP. La ZMP es un centro urbano de gran actividad económica con más de 2.7 millones de habitantes (de acuerdo a la Encuesta Intercensal de 2015 realizada por el INEGI), siendo la zona metropolitana más grande del país después del Valle de México, Guadalajara y Monterrey.

Asimismo, Parque Tepeyac se desarrolló en una ubicación estratégica del nororiente de la Ciudad de México, convirtiéndolo en un importante centro de actividad social y comercial con un novedoso y atractivo concepto en esta zona de alta densidad poblacional, antes desatendida.

Para fines de comparación, en este documento presentamos información de indicadores financieros y operativos correspondiente al periodo de 2022, 2021 y 2020 de nuestro Portafolio en Operación Actual.

## Portafolio Actual

Portafolio Fibra Danhos	Año de Apertura	Estado / Municipio	ARB	% de ARB	Ocupación	Cajones de Estacionamiento
<b>Portafolio en Operación Actual</b>						
<i>Comercial</i>						
1. Parque Alameda	2003	Cuauhtémoc, Ciudad de México	15,755	1.7%	91.3%	308
2. Parque Delta	2005/2016 (expansión)	Benito Juárez, Ciudad de México	70,831	7.5%	97.9%	2,999
3. Parque Duraznos	2000	Miguel Hidalgo, Ciudad de México	19,326	2.1%	80.8%	1,002
4. Parque Las Antenas	2018	Iztapalapa, Ciudad de México	108,847	11.6%	88.4%	4,351
5. Parque Lindavista	2006	Gustavo A. Madero, Ciudad de México	41,617	4.4%	98.6%	2,254
6.1 Reforma 222 (Comercial)	2007	Cuauhtémoc, Ciudad de México	24,291	2.6%	93.2%	1,438
7.1 Parque Puebla	2017	Puebla, Puebla	71,360	7.6%	70.2%	3,404
7.2 Puebla (Hotel)	2019	Puebla, Puebla	9,596	1.0%	100.0%	70
8. Parque Tezontle	2007/2015 (expansión)	Iztapalapa, Ciudad de México	68,313	7.3%	98.2%	3,045
9.1 Toreo Parque Central (Comercial)	2014	Naucalpan, Estado de México	92,722	9.9%	94.0%	3,400
9.2 Toreo (Hotel)	2016	Naucalpan, Estado de México	17,297	1.8%	100.0%	400
10. Vía Vallejo	2016	Azcapotzalco, Ciudad de México	84,285	9.0%	92.8%	4,499
15. Parque Tepeyac*	2022	Gustavo A. Madero, Ciudad de México	44,733	4.8%	77.3%	2,000
<b>Sub total Comercial</b>			<b>668,973</b>	<b>71.2%</b>	<b>90.2%</b>	<b>29,170</b>
<i>Oficinas</i>						
6.2 Reforma 222 (Oficinas)	2007	Cuauhtémoc, Ciudad de México	20,402	2.2%	66.3%	288
9.3 Toreo (Torres B y C)	2016	Naucalpan, Estado de México	68,684	7.3%	76.8%	1,314
9.4 Toreo (Torre A)	2017	Naucalpan, Estado de México	58,560	6.2%	39.0%	1,315
11. Parque Esmeralda	2000	Tlalpan, Ciudad de México	34,151	3.6%	100.0%	1,636
12. Torre Virreyes	2015	Miguel Hidalgo, Ciudad de México	67,912	7.2%	96.5%	2,251
13. Urbitec	2009	Miguel Hidalgo, Ciudad de México	12,879	1.4%	35.2%	316
14. Parque Virreyes	1989	Miguel Hidalgo, Ciudad de México	7,783	0.8%	75.4%	251
<b>Sub total Oficinas</b>			<b>270,371</b>	<b>28.8%</b>	<b>73.7%</b>	<b>7,371</b>
<b>Total Portafolio en Operación Actual</b>			<b>939,343</b>	<b>100.0%</b>	<b>85.4%</b>	<b>36,541</b>
15. Parque Tepeyac (Coproiedad Total)**	2022	Gustavo A. Madero, Ciudad de México	89,465	9.1%	77.3%	4,000
<i>Sub total/ Prom. Pond. Comercial</i>			713,705	72.5%	89.5%	29,170
<i>Sub total/ Prom. Pond. Oficinas</i>			270,371	27.5%	73.7%	7,371
<b>Total Portafolio en Operación Actual**</b>			<b>984,076</b>	<b>100.0%</b>	<b>85.2%</b>	<b>38,541</b>

\* A Fibra Danhos le corresponde 50% del ARB

\*\* Incluye la totalidad del ARB de Parque Tepeyac

## NOI, Renta Fija y Variable por propiedad

Fibra Danhos	Ingreso Neto Operativo				Renta Fija y Variable			
	2022	2021	2020	Var. %	2022	2021	2020	Var. %
<b>Portafolio en Operación Actual</b>								
Comercial								
1. Parque Alameda	44,351,211	32,495,729	31,509,318	36.5%	46,903,430	36,836,865	34,575,917	27.3%
2. Parque Delta	569,625,1938	448,482,862	337,331,122	27.0%	462,127,738	382,669,447	288,803,030	20.8%
3. Parque Duraznos	65,752,478	52,517,277	50,359,278	25.2%	63,647,459	49,840,153	47,481,263	27.7%
4. Parque Las Antenas	352,969,654	298,036,774	230,325,758	18.4%	346,969,459	284,030,706	238,758,385	22.2%
5. Parque Lindavista	365,788,783	289,145,789	237,646,147	26.5%	296,251,320	236,419,527	198,208,794	25.3%
6.1 Reforma 222 (Centro Comercial)	144,586,860	114,179,862	95,536,111	26.6%	138,813,521	105,050,288	89,412,724	32.1%
7.1 Parque Puebla	174,342,688	157,978,746	159,402,198	10.4%	188,098,532	151,918,354	144,949,456	23.8%
7.2 Hotel Puebla	26,080,520	12,348,566	16,246,436	111.2%	25,797,454	12,015,010	16,020,013	114.7%
8. Parque Tezontle	455,385,687	384,664,474	318,977,546	18.4%	396,058,564	332,853,922	271,670,225	19.0%
9.1 Toreo (Centro Comercial)	388,287,102	318,936,107	277,665,842	21.7%	362,353,400	299,351,476	258,888,300	21.0%
9.2 Toreo Hotel	63,872,295	44,336,864	41,144,512	44.1%	65,189,804	45,226,052	42,415,347	44.1%
10. Parque Vía Vallejo	233,910,206	202,030,810	164,786,715	15.8%	252,272,015	222,307,717	196,716,978	13.5%
11. Parque Tepeyac	-568,324			NA	23,085,756			NA
<b>Sub total Comercial</b>	<b>2,884,384,352</b>	<b>2,355,153,859</b>	<b>1,960,930,984</b>	<b>22.5%</b>	<b>2,667,568,451</b>	<b>2,158,519,516</b>	<b>1,827,900,432</b>	<b>23.6%</b>
Oficinas								
6.2 Reforma 222 (Oficinas)	79,606,701	88,443,987	118,664,974	-10.0%	92,252,883	93,360,137	124,097,037	-1.2%
9.3 Toreo (Oficinas B&C)	230,678,386	235,786,324	293,080,928	-2.2%	247,911,274	247,049,872	274,348,485	0.3%
9.4 Toreo (Oficina A)	94,880,753	82,619,792	153,618,946	14.8%	113,515,648	96,345,678	164,922,967	17.8%
12. Parque Esmeralda	155,492,791	142,882,518	109,898,008	8.8%	165,417,765	152,091,586	118,219,623	8.8%
13. Torre Virreyes	598,186,193	601,356,214	363,629,200	-0.5%	618,388,734	613,549,309	642,574,561	0.8%
14. Urbitec	13,722,222	13,690,185	35,482,231	0.2%	19,290,374	19,090,044	37,396,178	1.0%
15. Parque Virreyes	25,421,206	29,446,718	43,520,186	-13.7%	31,415,027	33,385,095	43,837,675	-5.9%
<b>Sub total Oficinas</b>	<b>1,197,988,251</b>	<b>1,194,225,738</b>	<b>1,390,894,473</b>	<b>0.3%</b>	<b>1,288,191,706</b>	<b>1,254,871,722</b>	<b>1,405,396,526</b>	<b>2.7%</b>
<b>Total</b>	<b>4,082,372,603</b>	<b>3,549,379,597</b>	<b>3,351,825,456</b>	<b>15.0%</b>	<b>3,955,760,157</b>	<b>3,413,391,238</b>	<b>3,233,296,958</b>	<b>15.9%</b>

## Principales Indicadores Financieros

Fibra Danhos	2022	2021	2020	Cambio %
<b>Indicadores Financieros</b>				
Ingresos Totales	5,513,075,094	4,766,179,063	4,641,711,807	15.7%
Ingreso Neto Operativo	4,321,925,135	3,837,561,132	3,732,620,141	12.6%
EBITDA	3,548,486,630	3,065,916,445	2,966,818,528	15.7%
Utilidad neta	3,219,416,592	2,804,001,154	2,644,003,685	14.8%
FFO	3,160,094,474	2,747,573,127	2,627,642,848	15.0%
AFFO	3,815,361,879	3,239,002,708	2,992,306,736	17.8%
Distribución a tenedores de CBFIs	3,630,883,625	2,943,471,795	1,453,363,919	23.4%
<b>CBFIs con derechos económicos (DE)</b>	<b>1,512,441,514</b>	<b>1,470,919,985</b>	<b>1,453,363,919</b>	<b>2.8%</b>
AFFO por CBFIs con DE	2.5227	2.2020	2.0743	14.6%
NOI (exc. CU) por CBFIs con DE	2.6884	2.4100	2.3064	11.6%
Contraprestación Única por CBFIs con DE	0.1304	0.0744	0.0524	75.4%
<b>Distribución por CBFIs con DE</b>	<b>2.4007</b>	<b>2.0011</b>	<b>1.0000</b>	<b>20.0%</b>



Cifras Relevantes Balance General	31 de dic. 2022	31 de dic. 2021	31 de dic. 2020	Cambio %
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	291,665,368	611,855,145	864,292,307	-52.3%
Impuestos por recuperar	473,046,517	304,696,801	206,127,579	55.3%
Propiedades de inversión	67,975,844,867	66,392,163,670	65,335,059,747	2.4%
<b>Total, activo</b>	<b>69,499,486,716</b>	<b>68,039,778,598</b>	<b>67,118,163,784</b>	<b>2.1%</b>
Total, deuda	6,060,000,000	5,730,000,000	5,630,000,000	5.8%
<b>Total, pasivo</b>	<b>8,126,328,217</b>	<b>7,550,407,123</b>	<b>7,478,891,603</b>	<b>7.6%</b>
<b>Total, patrimonio</b>	<b>61,373,158,500</b>	<b>60,489,371,475</b>	<b>59,639,272,181</b>	<b>1.5%</b>
Nivel de endeudamiento (total deuda/total activo)	8.7%	8.4%	8.4%	3.5%

### Principales Indicadores Operativos

Indicadores Operativos	2022	2021	2020	Cambio %/pb
Área Rentable Bruta (000' m2)	984.1	891.1	891.7	10.4%
Tasa de Ocupación - Propiedades Totales	85.1%	85.6%	86.5%	-57.4
Renta Fija Promedio Mensual por m2	\$453.7	\$415.6	\$405.6	9.2%
Costo de Ocupación	8.7%	8.7%	11.3%	0.3%
Tasa de Renovación	96.5%	97.3%	96.8%	-77.2
Afluencia - Propiedades Totales	94,221,692	72,080,584	60,540,411	30.7%
Cartera Vencida	2.70%	4.02%	4.76%	-132.1
Pérdida en Renta	0.64%	1.25%	2.6%	-61.2
Lease Spread	3.6%	2.4%	2.2%	121.0

### Ocupación histórica y afluencia en nuestro Portafolio en Operación

Indicadores	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Afluencia (millones)	59.4	60.5	61	61.1	67	77.4	93.2	110.2	125.6	60.5	72.0	94.2
Ocupación (PT)	96.80%	98.50%	98.20%	97.70%	91.80%	88.10%	89.00%	90.60%	92.20%	86.50%	85.6%	85.4%

Al 31 de diciembre de 2022, teníamos aproximadamente 1,779 contratos de arrendamiento independientes con arrendatarios operando en un amplio rango de negocios, incluyendo tiendas departamentales, entretenimiento, alimentos, electrónica y comunicaciones, tiendas de especialidades, medios de comunicación y servicios financieros, entre otros. Tenemos un sólido historial de administración activa de nuestro negocio para asegurar una mezcla diversificada de arrendatarios de calidad, incluyendo la introducción de nuevas marcas a México.

Al 31 de diciembre de 2022, nuestros diez arrendatarios más significativos, en términos de Renta Fija, representaban aproximadamente el 26.7% de nuestra Renta Fija y aproximadamente el 41.7% del ARB de nuestro Portafolio en Operación Actual, sin ningún arrendatario que individualmente representara más de 4.2% de la Renta Fija o más de 7.0% del ARB atribuible a nuestro Portafolio en Operación Actual. Es importante destacar la disminución en la concentración de nuestros arrendatarios conforme se ha materializado el Portafolio en Desarrollo. La siguiente tabla muestra información relacionada con nuestros

diez arrendatarios más significativos con base en la ARB ocupada en nuestro Portafolio en Operación Actual y Renta Fija contractual mensual al 31 de diciembre de 2022:

Tipo de Arrendatario	ARB Ocupada (m <sup>2</sup> )	Porcentaje de ARB Total Ocupada	Renta Base Mensual	Porcentaje de Renta Base Mensual Total
Tienda departamental, moda y ropa	58,868	7.0%	11,132,268	3.3%
Moda y ropa	47,723	5.7%	11,740,827	3.5%
Entretenimiento	45,289	5.4%	3,105,237	0.9%
Tiendas departamentales, servicios financieros, telecom. y minorista	39,860	4.8%	8,948,747	2.7%
Hotelería	37,408	4.5%	9,652,790	2.9%
Oficinas	35,501	4.2%	14,164,814	4.2%
Moda y ropa	27,099	3.2%	12,649,735	3.8%
Entretenimiento	22,417	2.7%	6,574,882	2.0%
Alimentos	17,757	2.1%	10,309,352	3.1%
Moda y ropa	17,104	2.0%	1,663,574	0.5%
<b>Total</b>	<b>349,025</b>	<b>41.7%</b>	<b>89,942,226</b>	<b>26.7%</b>

La siguiente tabla incluye información con respecto al vencimiento de los Contratos de Arrendamiento de nuestro Portafolio en Operación Actual al 31 de diciembre de 2022:

Año de Expiración de Contratos <sup>(1)</sup>	Número de Contratos que Expiran	m <sup>2</sup> de Contratos que Expiran <sup>(2)</sup>	% m <sup>2</sup> de Contratos que Expiran	Renta Anualizada que Expira <sup>(4)</sup>	% de Renta Fija de Contratos que Expiran	Renta Fija Mensual (Ps.) por m <sup>2</sup>
2023	672	126,608	15.1%	\$904,761,856	22.4%	595.5
2024	362	90,625	10.8%	\$557,092,117	13.8%	512.3
2025	306	165,668	19.8%	\$1,014,855,692	25.1%	510.5
2026	113	132,687	15.9%	\$524,979,543	13.0%	329.7
2027	228	114,797	13.7%	\$594,322,990	14.7%	431.4
Posterior	88	203,596	24.3%	\$435,994,169	10.8%	178.5
Indefinido <sup>(3)</sup>	10	3,133	0.4%	\$7,167,068	0.2%	190.6
<b>Total</b>	<b>1,779</b>	<b>837,113</b>	<b>100.0%</b>	<b>4,039,173,435</b>	<b>100.0%</b>	<b>\$402.1</b>

(1) Ciertos Contratos de Arrendamiento inician su vigencia en la fecha en que el espacio rentable es entregado, la cual podría no estar determinada en la fecha del presente reporte, y podría ser una fecha posterior a la fecha de firma del Contrato de Arrendamiento respectivo. Por lo tanto, ciertos Contratos de Arrendamiento pueden vencer en un año posterior al que se muestra.

(2) Se refiere al área rentable ocupada.

(3) Contratos que generan renta y que tienen fecha de vencimiento el o anterior al 31 de diciembre de 2022.

(4) Renta anualizada significa la Renta Fija contractual mensual al 31 de diciembre de 2022 multiplicada por 12.

Al 31 de diciembre de 2022, el promedio ponderado por ARB de la vigencia remanente de los Contratos de Arrendamiento de los inmuebles en nuestro Portafolio en Operación Actual, era de aproximadamente 5.0 años. El promedio ponderado de la vigencia remanente de los Contratos de Arrendamiento en las propiedades comerciales, oficinas y proyectos de usos mixtos en nuestro Portafolio en Operación Actual fue de aproximadamente 5.0, 4.4 y 5.2 años, respectivamente.

## Propiedades de Inversión

A continuación, se presenta un desglose de las Propiedades de Inversión:

	2022	2021	2020
<i>Valor razonable</i>			
Propiedades de inversión destinadas al arrendamiento <sup>(1)</sup>	\$67,594,993,998	\$63,013,660,786	\$62,702,583,000
Propiedades de inversión en proceso de construcción y costos por préstamos capitalizables. <sup>(2)</sup>	380,850,869	3,378,502,884	2,632,476,747
<b>Valor razonable de las propiedades de inversión</b>	<b>\$67,975,844,867</b>	<b>\$66,392,163,670</b>	<b>\$65,335,059,747</b>

<sup>(1)</sup> Se integra por el Portafolio en Operación de Fibra Danhos al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020.

<sup>(2)</sup> Se integra por el Portafolio en Desarrollo de Fibra Danhos. Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, incluye principalmente el desarrollo del centro comercial y acuario de Parque Tepeyac. Al 31 de diciembre de 2022 incluye el desarrollo del acuario de Parque Tepeyac.

	2022	2021	2020
Saldo al inicio del año	\$66,392,163,670	\$65,335,059,747	\$64,364,614,588
Inversión en Portafolio en Desarrollo (1), (2)	1,520,760,190	998,434,002	995,795,351
Cesión de Derechos (4)	-	-	(61,383,882)
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión (3)	62,921,007	58,669,921	36,033,690
<b>Saldos al 31 de diciembre</b>	<b>\$67,975,844,867</b>	<b>\$66,392,163,670</b>	<b>\$65,335,059,747</b>

(1) Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 las adiciones corresponden principalmente a altas por incremento en obra en construcción de Parque Tepeyac, más capitalización de intereses de la misma propiedad.

(2) Al 31 de diciembre del 2020, las adiciones corresponden principalmente a altas por terminación de obras de Parque Las Antenas, Parque Vía Vallejo, Parque Puebla, e incremento en obra en construcción de Toreo Business y Parque Tepeyac, más capitalización de intereses de Parque Tepeyac.

(3) Los ajustes al valor razonable de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020 fueron por \$62,921,007, \$58,669,921 y \$36,033,690, respectivamente.

Todas las propiedades de inversión del Fideicomiso se conservan bajo los intereses de dominio absoluto.

El valor razonable de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020 se llevó a cabo bajo las bases de una valuación la cual se efectuó en la fecha respectiva por valuadores independientes no relacionados con el Fideicomiso. Los cuales son miembros del Instituto de Valuadores de México, y cuentan con todos los requisitos necesarios y experiencia reciente en la valuación de propiedades en las ubicaciones pertinentes. El avalúo, se realizó de conformidad con las Normas Internacionales de Valuación y considera distintas técnicas de valuación bajo enfoques de ingresos, mercado y costos para estimar el valor razonable de sus propiedades de inversión y elige la que considera más apropiada dadas las circunstancias particulares de la propiedad y la disponibilidad de la información, buscando maximizar el uso de datos observables. Primero considera si puede utilizar precios actuales en un mercado activo para una propiedad similar en la misma ubicación y condiciones, y que está sujeta a arrendamientos y otros contratos similares.

Sin embargo, en la mayoría de los casos, utiliza una técnica de valuación de flujos descontados dada la disponibilidad de información. La técnica de valuación de flujos descontados requiere que se proyecten los flujos de caja periódicos esperados de una propiedad en operación o en desarrollo. Los flujos de efectivo periódicos esperados generalmente incluyen los ingresos considerando la ocupación e incobrabilidad menos gastos operativos. A estos flujos se les aplica una tasa de descuento apropiada, derivada de supuestos realizados por participantes en el mercado, para determinar el valor presente de los flujos asociados con la propiedad, que representa, su valor razonable.

La categorización de las mediciones del valor razonable en los distintos niveles de la jerarquía del valor razonable depende del grado en que se observan los datos de entradas en las mediciones del valor razonable y la importancia de los insumos para la medición del valor razonable.

No hubo transferencias entre los niveles 1 y 2 durante el año.

Todas las propiedades de inversión del Fideicomiso son mantenidas bajo dominio absoluto.

Las valuaciones de propiedades de inversión generalmente califican como valuación Nivel 3 conforme a la jerarquía del valor razonable, siendo los principales datos de entrada la tasa de descuento, tasa de capitalización, tasas de inflación e ingresos y gastos a largo plazo.

(4) Como se menciona en la Nota 1, el 13 de febrero de 2020 celebró un convenio de inversión y participación en el desarrollo del centro comercial "Parque Tepeyac", en el que establecen entre otros derechos y obligaciones de las partes que Grupo Inmobiliario Sanborns (GIS) lleve a cabo la construcción y operación del almacén de Sears y/o Sanborns, dicho contrato fue celebrado entre Grupo Inmobiliario Sanborns (GIS) y los inversionistas de Tepeyac, por lo tanto los inversionistas dieron la cesión de sus derechos fideicomisarios por un monto de (61,383,880).

## Grupo Danhos

Fundado en 1976, Grupo Danhos es un grupo desarrollador de bienes raíces mexicano dedicado primordialmente al desarrollo, arrendamiento, operación y administración de centros comerciales, oficinas y proyectos de usos mixtos en la ZMCM. Con más de 47 (cuarenta y siete) años de experiencia en el mercado inmobiliario en México, Grupo Danhos es pionero en el desarrollo de proyectos de usos mixtos y oficinas y estuvo entre los primeros que implementaron innovaciones tecnológicas en sus diseños arquitectónicos y operaciones, incluyendo fibra óptica, sistemas de seguridad de primer nivel, y entre otros software y servicios operacionales de monitoreo avanzados. Grupo Danhos es líder en la ejecución de proyectos complejos que representan retos técnicos, por lo que su experiencia es única, mientras aprovecha las habilidades de su equipo administrativo para identificar y desarrollar exitosamente propiedades que otros no tienen la capacidad o recursos para hacerlo. Grupo Danhos nació cuando los hermanos David y José Daniel decidieron diversificar su negocio de la industria textil a la industria de la construcción, enfocándose principalmente en propiedades de arrendamiento. Salvador Daniel se unió a Grupo Danhos hace 30 años y actualmente actúa como vicepresidente del Comité Técnico y Director General de nuestro Asesor. Grupo Danhos ha desarrollado más de 2.7 millones de metros cuadrados primordialmente de espacios comerciales y de oficinas de calidad premier, incluyendo también algunos proyectos residenciales selectos. El 8 de octubre de 2013, llevamos a cabo nuestra Oferta Global, y como parte de nuestras Operaciones Iniciales Grupo Danhos nos aportó todas sus propiedades icónicas y de calidad premier.

Actualmente, Grupo Danhos es propietario de ciertos inmuebles no desarrollados, así como de ciertos inmuebles que actualmente no satisfacen nuestros Criterios de Elegibilidad porque, entre otras razones, dichos inmuebles no se clasifican como comerciales, de oficina o de usos mixtos y/o no son proyectos viables de desarrollo o de redesarrollo.

Grupo Danhos se ha enfocado en desarrollar inmuebles con características atemporales diseñados por arquitectos premiados, y es pionero de innovaciones que se han convertido en estándares de la industria en México. Por ejemplo, Torre Virreyes es uno de los primeros edificios de oficinas en México en obtener la Certificación LEED Platino, de conformidad con los nuevos estándares establecidos por el U.S. Green Building Council; y nuestras propiedades Parque Lindavista, Reforma 222 y Toreo Parque Central obtuvieron el premio al mejor desarrollo inmobiliario de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios en 2007, 2008 y 2014, respectivamente. Grupo Danhos también ha sido pionero en identificar ubicaciones para nuevos desarrollos e incorporar tecnologías y diseños. Como ejemplo, Parque Delta, uno de nuestros centros comerciales, fue construido en la sede de lo que antes era un estadio de béisbol localizado en una zona consolidada con mucho tráfico y de clase media. Fue el primer centro comercial en la Ciudad de México que combinó una tienda departamental y un supermercado. Desde su apertura Parque Delta ha estado entre los centros comerciales más exitosos en la Ciudad de México en términos de número de visitantes, ventas y utilidades de sus arrendatarios por metro cuadrado. Los alrededores han mejorado con nuevos edificios de departamentos, tiendas, hoteles, restaurantes y una línea del Metrobús, un moderno y eficiente sistema de transporte por autobús diseñado para mejorar la movilidad en la Ciudad de México. Grupo Danhos fue el

primer desarrollador en México en introducir escaleras eléctricas a los pisos de estacionamiento en centros comerciales y los primeros en introducir un sistema de estacionamiento automatizado en centros comerciales.

A partir de la conclusión de la Oferta Global y nuestras Operaciones Iniciales, ciertos miembros de Grupo Danhos participan en nuestra administración y operación. Creemos que nuestra relación con Grupo Danhos nos provee y proveerá con ventajas competitivas significativas comparado con otras FIBRAS y grupos mexicanos inmobiliarios en términos de identificación de oportunidades de inversión, evaluación, desarrollo, adquisición, arrendamiento y administración con respecto a inmuebles de calidad premier que consolidarán nuestra posición como líder en inmuebles comerciales, de oficinas y de usos mixtos de calidad premier en México.

Nuestro Administrador, nuestro Asesor y nuestra Empresa de Servicios de Representación tienen acceso a una plataforma inmobiliaria integrada verticalmente, sólidas relaciones industriales, inteligencia de mercado y las capacidades de ejecución de Grupo Danhos. Por ejemplo, los integrantes de Grupo Danhos fueron los miembros fundadores de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios (ADI), la cual fue fundada en 1992.

Conforme a nuestro Contrato de Fideicomiso y los Convenios de Adhesión, mientras la Familia Daniel y los miembros de la Familia Moussali sean Fideicomitentes Adherentes Relevantes y el Fideicomiso de Control tenga al menos el 15% (quince por ciento) de los CBFIs en circulación, obtendrán un derecho preferente (i) para adquirir cualquier oportunidad de inversión inmobiliaria derivada en un futuro de cualquiera de ellos, siempre y cuando dicha oportunidad satisfaga nuestros Criterios de Elegibilidad los cuales, entre otros, requieren que los inmuebles sean de calidad premier y en los segmentos comercial, de oficina incluyendo de usos mixtos y, en caso de ser predios, que sean parte de un proyecto de desarrollo viable; y (ii) para adquirir cualquier inmueble en desarrollo o redesarrollo del cual ellos actualmente o más adelante sean dueños de la mayoría de los derechos de propiedad, ya sea colectiva o individualmente, que no cumpla con los Criterios de Elegibilidad, si en un futuro dicho inmueble satisface los Criterios de Elegibilidad a un precio de avalúo efectuado por un experto independiente, pagadero en CBFIs o efectivo a nuestra elección. Si no ejercemos el derecho de preferencia para adquirir un inmueble en desarrollo o redesarrollo propiedad de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes que cumpla con los Criterios de Elegibilidad, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes nos otorgarán el derecho de primera oferta si en un futuro, una vez desarrollado o re desarrollado el inmueble, y siempre que se cumpla con los Criterios de Elegibilidad, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes lo ofrecen en venta. Este derecho de primera oferta no nos será otorgado cuando no hayamos ejercido nuestro derecho de preferencia para adquirir un inmueble ya desarrollado y que cumpla con los Criterios de Elegibilidad. Creemos que este acceso único a futuras oportunidades de inversión en inmuebles derivados de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes y a ciertos inmuebles que están siendo desarrollados y los cuales actualmente los Fideicomitentes Adherentes Relevantes son propietarios de la mayoría de los derechos de propiedad, así como la sólida relación que ha establecido el equipo de funcionarios y personal clave de nuestro Asesor con arrendatarios clave y la comunidad local de corredores de bienes raíces e inversionistas, generará una fuente constante de oportunidades atractivas de inversión a través de las cuales podremos hacer crecer nuestro negocio.

## Principales Eventos Relevantes

A continuación, se incluyen eventos relevantes publicados durante el ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2022, y a la fecha de publicación del presente Reporte Anual, para consultar los eventos relevantes publicados anteriormente, favor de referirse a los Reportes Anuales correspondiente a los ejercicios anteriores:

04 de febrero de 2022: Movimientos suscitados el día de hoy en la operación de valores (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\\_1163285\\_17416-3\\_1.pdf](https://www.bmv.com.mx/docs-pub/eventfid/eventfid_1163285_17416-3_1.pdf)

17 de febrero de 2022: Fibra Danhos. Información Operativa y financiera suplementaria Cuarto Trimestre 2021 (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\\_1165613\\_17416-3\\_1.pdf](https://www.bmv.com.mx/docs-pub/eventfid/eventfid_1165613_17416-3_1.pdf)

17 de febrero de 2022: Fibra Danhos. Información Operativa y financiera suplementaria Cuarto Trimestre 2021 (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\\_1165615\\_17416-3\\_1.pdf](https://www.bmv.com.mx/docs-pub/eventfid/eventfid_1165615_17416-3_1.pdf)

15 de marzo de 2022: PROYECTO DE RESOLUCIONES A ADOPTARSE EN LA ASAMBLEA DE TENEDORES DE FIBRA DANHOS A CELEBRARSE EL 31 DE MARZO DE 2022. Evento relevante publicado en la página de BMV que puede consultarse en la siguiente liga: [https://www.bmv.com.mx/docs-pub/eventfid/eventfid\\_1172409\\_17416-3\\_1.pdf](https://www.bmv.com.mx/docs-pub/eventfid/eventfid_1172409_17416-3_1.pdf)

15 de marzo de 2022: PRESENTACIÓN ASAMBLEA ANUAL DE TENEDORES 31 DE MARZO 2022. Evento relevante publicado en la página de BMV que puede consultarse en la siguiente liga: [https://www.bmv.com.mx/docs-pub/eventfid/eventfid\\_1172416\\_17416-3\\_1.pdf](https://www.bmv.com.mx/docs-pub/eventfid/eventfid_1172416_17416-3_1.pdf)

26 de abril de 2022: Fibra Danhos. Información Operativa y financiera suplementaria Primer Trimestre 2022 (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\\_1182545\\_17416-3\\_1.pdf](https://www.bmv.com.mx/docs-pub/eventfid/eventfid_1182545_17416-3_1.pdf)

26 de abril de 2022: Fibra Danhos Información Operativa y financiera suplementaria Primer Trimestre 2022 ingles. Evento relevante publicado en la página de BMV que puede consultarse en la siguiente liga: [https://www.bmv.com.mx/docs-pub/eventfid/eventfid\\_1182548\\_17416-3\\_1.pdf](https://www.bmv.com.mx/docs-pub/eventfid/eventfid_1182548_17416-3_1.pdf)

25 de mayo de 2022: Aviso con Fines Informativos-Cancelación de CBFIs 2021. Evento relevante publicado en la página de BMV que puede consultarse en la siguiente liga: [https://www.bmv.com.mx/docs-pub/eventfid/eventfid\\_1193615\\_17416-3\\_1.pdf](https://www.bmv.com.mx/docs-pub/eventfid/eventfid_1193615_17416-3_1.pdf)

21 de julio de 2022: Fibra Danhos. Información Operativa y financiera suplementaria Segundo Trimestre 2022 (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\\_1206955\\_17416-3\\_1.pdf](https://www.bmv.com.mx/docs-pub/eventfid/eventfid_1206955_17416-3_1.pdf)

21 de julio de 2022: Fibra Danhos. Información Operativa y financiera suplementaria Segundo Trimestre 2022 (ingles). Evento relevante publicado en la página de BMV que puede consultarse en la siguiente liga: [https://www.bmv.com.mx/docs-pub/eventfid/eventfid\\_1206956\\_17416-3\\_1.pdf](https://www.bmv.com.mx/docs-pub/eventfid/eventfid_1206956_17416-3_1.pdf)

22 de julio de 2022: Fe de erratas 2T22. Evento relevante publicado en la página de BMV que puede consultarse en la siguiente liga: [https://www.bmv.com.mx/docs-pub/eventfid/eventfid\\_1207421\\_17416-3\\_1.pdf](https://www.bmv.com.mx/docs-pub/eventfid/eventfid_1207421_17416-3_1.pdf)

20 de octubre de 2022: Fibra Danhos. Información Operativa y financiera suplementaria Tercer Trimestre 2022 (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\\_1227021\\_17416-3\\_1.pdf](https://www.bmv.com.mx/docs-pub/eventfid/eventfid_1227021_17416-3_1.pdf)

20 de octubre de 2022: Fibra Danhos. Información Operativa y financiera suplementaria Tercer Trimestre 2022 (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\\_1227023\\_17416-3\\_1.pdf](https://www.bmv.com.mx/docs-pub/eventfid/eventfid_1227023_17416-3_1.pdf)

15 de noviembre de 2022: FIBRA DANHOS ANUNCIA LA APERTURA AL PÚBLICO DE PARQUE TEPEYAC. Evento relevante publicado en la página de BMV que puede consultarse en la siguiente liga: [https://www.bmv.com.mx/docs-pub/eventfid/eventfid\\_1232860\\_17416-3\\_1.pdf](https://www.bmv.com.mx/docs-pub/eventfid/eventfid_1232860_17416-3_1.pdf)

16 de febrero de 2023: Fibra Danhos. Información Operativa y financiera suplementaria Cuarto Trimestre 2022 (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\\_1255507\\_17416-3\\_1.pdf](https://www.bmv.com.mx/docs-pub/eventfid/eventfid_1255507_17416-3_1.pdf)

16 de febrero de 2023: Fibra Danhos. Información Operativa y financiera suplementaria Cuarto Trimestre 2022 (ingles). Evento relevante publicado en la página de BMV que puede consultarse en la siguiente liga: [https://www.bmv.com.mx/docs-pub/eventfid/eventfid\\_1255508\\_17416-3\\_1.pdf](https://www.bmv.com.mx/docs-pub/eventfid/eventfid_1255508_17416-3_1.pdf)

20 de febrero de 2023: Reenvío Reporte Anual 2021. Evento relevante publicado en la página de BMV que puede consultarse en la siguiente liga: [https://www.bmv.com.mx/docs-pub/eventfid/eventfid\\_1256254\\_17416-3\\_1.pdf](https://www.bmv.com.mx/docs-pub/eventfid/eventfid_1256254_17416-3_1.pdf)

15 de marzo de 2023: PROYECTO DE RESOLUCIONES A ADOPTARSE EN LA ASAMBLEA DE TENEDORES. Evento relevante publicado en la página de BMV que puede consultarse en la siguiente liga: [https://www.bmv.com.mx/docs-pub/eventfid/eventfid\\_1263142\\_17416-3\\_1.pdf](https://www.bmv.com.mx/docs-pub/eventfid/eventfid_1263142_17416-3_1.pdf)

15 de marzo de 2023: Presentación Asamblea Tenedores Marzo 2023 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\\_1263143\\_17416-3\\_1.pdf](https://www.bmv.com.mx/docs-pub/eventfid/eventfid_1263143_17416-3_1.pdf)

15 de marzo de 2023: Presentación Asamblea Tenedores Marzo 2023 English. Evento relevante publicado en la página de BMV que puede consultarse en la siguiente liga: [https://www.bmv.com.mx/docs-pub/eventfid/eventfid\\_1263144\\_17416-3\\_1.pdf](https://www.bmv.com.mx/docs-pub/eventfid/eventfid_1263144_17416-3_1.pdf)

### Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales

A la fecha del presente Reporte Anual nos congratulamos en informar que, Fibra Danhos no tiene ningún proceso judicial, administrativo o arbitral relevante que reportar.

### Cumplimiento del Plan de Negocios

A la fecha del presente Reporte Anual nuestro Portafolio Actual se compone de quince propiedades icónicas y de calidad premier. Hemos multiplicado el ARB de nuestro Portafolio en Operación Inicial 3.5 veces y hemos añadido más de 672,000 metros cuadrados de calidad premier a nuestro portafolio desde octubre de 2013.

El día de nuestra Oferta Global nuestro Portafolio en Operación Inicial como porcentaje de nuestra ARB proyectada representaba el 45% mientras que los proyectos en desarrollo anunciados en aquel entonces representaban el 55%. Al cierre de 2022, nuestro Portafolio en Operación Actual representa el 100% de nuestra ARB

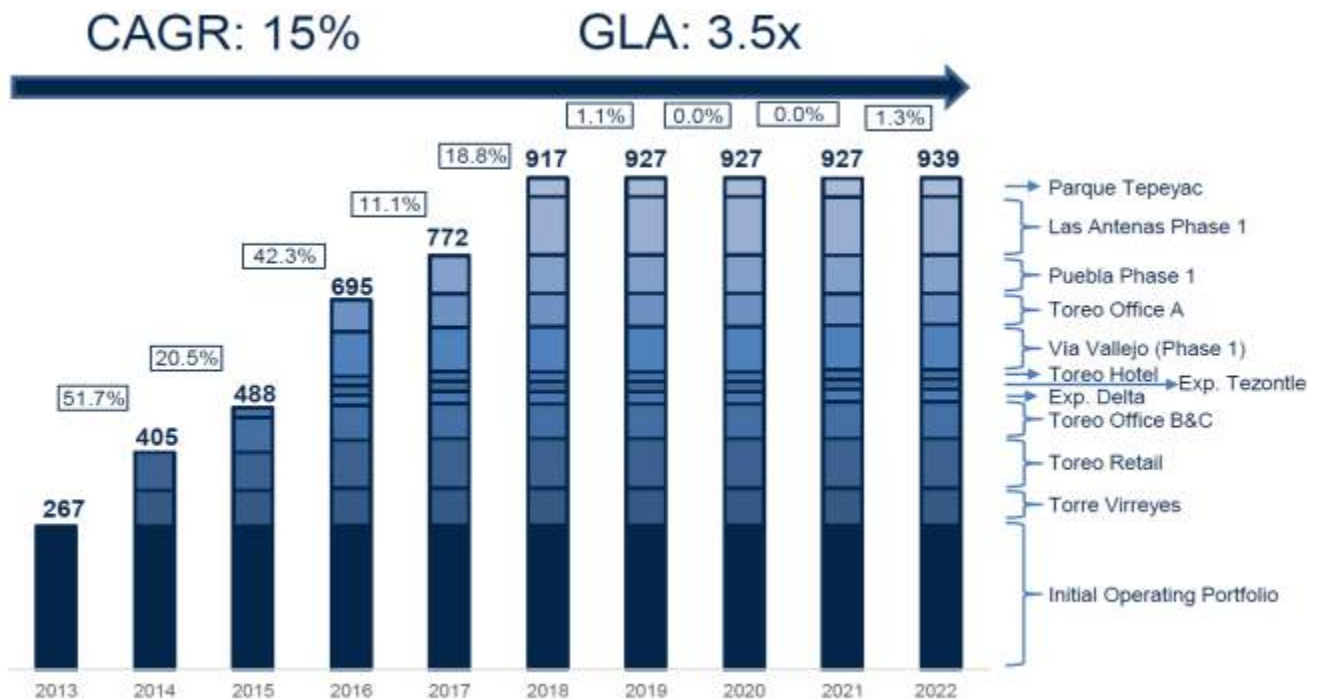
### Evolución esperada del ARB (Operación vs. Desarrollo)

Fibra Danhos	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Portafolio en Operación	49%	60%	79%	88%	96%	96%	96%	96%	100%
Portafolio en Desarrollo pre-OPI	23%	12%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Portafolio en Desarrollo post-OPI	28%	28%	21%	12%	4%	4%	4%	4%	0%
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

El ARB que se muestra en la tabla anterior es el ARB estimado total del Portafolio en Operación al final de cada año

### Trayectoria desde nuestra Oferta Global





## Acontecimientos Recientes

### Sesión del Comité Técnico del 16 de febrero de 2023

El 16 de febrero del 2023 se celebró una Sesión del Comité Técnico. En dicha Sesión se resolvió, entre otros:

(i) la aprobación para modificar los Criterios de Elegibilidad del Fideicomiso de conformidad con la Cláusula 9.1.24 del Fideicomiso, para quedar establecidos en los siguientes términos:

“A efecto de realizar Inversiones en Bienes Inmuebles, los Bienes Inmuebles deberán cumplir en todo caso con los Criterios de Elegibilidad, mismos que comprenderán cuando menos lo siguiente:

- Ser inmuebles o proyectos de desarrollo destinados al arrendamiento y/u hospedaje.
- Estar localizados dentro del territorio nacional.
- Ser inmuebles o proyectos de desarrollo premier pertenecientes primordialmente a los subsectores de oficinas, centros comerciales, turísticos, industriales y proyectos de usos mixtos.

- d) Que el administrador presente un informe de las razones de negocio para la adquisición de la propiedad del Fideicomiso.
- e) Que cuenten con un dictamen favorable (due diligence) llevado a cabo por aquellos especialistas que sean requeridos conforme a las características del inmueble.
- f) Que tengan un proyecto viable para su desarrollo.
- g) Cuenten con seguros vigentes conforme al estándar de la industria al momento de la adquisición.

Los Criterios de Elegibilidad podrán ser modificados o adicionados por acuerdo del Comité Técnico.”

### **Asamblea de Tenedores del 31 de marzo de 2023**

El 31 de marzo del 2023 se celebró una Asamblea General de Tenedores de CBFIs. En dicha Asamblea se resolvió, entre otros:

- (i) La aprobación de los estados financieros auditados para el ejercicio fiscal 2022.
- (ii) Se resolvió ratificar el nombramiento de cada uno de los Miembros del Comité Técnico.

Adicionalmente, se ratificó la calidad de independiente de los Miembros Independientes del Comité Técnico.

(iii) La aprobación de llevar el Plan de Recompras por el periodo comprendido a partir del 31 de marzo de 2023 y hasta el 31 de marzo de 2024 en los siguientes términos:

#### **Características de las Recompras:**

Número máximo de CBFIs que pueden ser objeto de recompras: la Asamblea de Tenedores aprobó un monto máximo de CBFIs que pueden ser objeto de recompras, equivalente al 5% de la totalidad de los CBFIs en circulación por Fibra Danhos computando dicho porcentaje el día que se lleve a cabo cualquier Recompra, por el ejercicio comprendido del 31 de marzo de 2023 y hasta el 31 de marzo de 2024

Monto Máximo que podrá ser destinado a recompras: la Asamblea de Tenedores aprobó un monto máximo de recursos que podrá ser destinado a recompras durante el periodo comprendido a partir del 31 de marzo de 2023 y hasta el 31 de marzo de 2024 sea la cantidad que resulte de multiplicar el número de CBFIs emitidos por 5% (cinco por ciento) por el precio promedio ponderado de cierre de cotización de los CBFIs en la BMV de los últimos 90 (noventa) días naturales. Lo anterior, computado el día que se lleve a cabo cualquier recompra.

Destino de los CBFIs objetos de recompras: Cualquier CBFI que sea materia de una recompra será resguardado en Tesorería del Fideicomiso y dejará de contar con derechos económicos y corporativos a partir de ese momento y hasta en tanto (a) el Comité Técnico decida otorgarles derechos económicos y/o corporativos, y/o (b) sean recolocados entre el gran público inversionista en los términos de la Legislación Aplicable o cancelado.

El Administrador informó a los presentes que a esta fecha se han recomprado cero Certificados, que representa el 0% del monto máximo para la Recompra aprobado para el periodo del 31 de marzo de 2022 y hasta el 31 de marzo de 2023.

### **Nuestra Administración**

El manejo y la administración diaria de nuestro negocio lo lleva a cabo nuestro Administrador, el cual es una sociedad subsidiaria de nosotros: Administradora Fibra Danhos, S.C. Sociedad civil mexicana que inicialmente está compuesta por aproximadamente 378 empleados la mayoría de los cuales tienen experiencia administrando los inmuebles en nuestro Portafolio Actual. Somos asesorados externamente por nuestro Asesor DSD1, S.C., una sociedad civil mexicana que nos ayuda en formular e implementar nuestras estrategias de inversión y financieras. Nuestro Asesor se constituyó el 23 de julio de 2013, con el único objeto de asistirnos y se dedica exclusivamente a nuestros asuntos. Adicionalmente, nuestra Empresa de Servicios de Representación, DSD2, S.C., lleva a cabo ciertos servicios de comercialización y representación frente a los inquilinos de nuestros Bienes Inmuebles. Nuestro Administrador, nuestro Asesor y nuestra Empresa de Servicios de Representación se dedican exclusivamente a nuestros asuntos.

De acuerdo con los términos del Contrato de Asesoría en Planeación, nuestro Asesor tiene derecho a recibir una comisión anual, en cada año natural y pagadera trimestralmente, como contraprestación por los servicios prestados a Fibra Danhos, salvo por aquellas cantidades que sean solicitadas por el Asesor al Fideicomiso a ser pagadas en efectivo para ser destinadas al pago de impuestos relacionados con la Contraprestación Anual, en CBFIs con el número de CBFIs que resulte de dividir la cantidad equivalente a: (i) (a) un porcentaje fijo del valor en libros no depreciado del Portafolio Inicial, excluyendo (x) los componentes de oficina y hotel de Toreo, (y) las expansiones potenciales en Parque Tezontle y en otras propiedades del Portafolio en Operación y (z) efectivo, más el correspondiente IVA, porcentaje que incrementará del factor 0.75% (punto setenta y cinco por ciento) en 2013 y 2014 al factor 1.0% (uno por ciento) en 2018, (con un incremento en una base lineal de 0.0625% (punto cero seiscientos veinticinco por ciento) cada año, y (b) el factor 1.0% (uno por ciento) del valor en libros, no depreciado, del resto de los activos del Fideicomiso, excluyendo efectivo, más IVA, en el supuesto de que el Comité Técnico del Fideicomiso determine registrar los activos del Fideicomiso a valor de mercado; o (ii) el factor de 1.0% (uno por ciento) del valor en libros, no depreciado, de los activos del Fideicomiso, excluyendo efectivo, ajustado por inflación anualmente, más el correspondiente IVA, si en un futuro de conformidad con lo establecido bajo IFRS (por sus siglas en inglés) el Comité Técnico del Fideicomiso determina llevar los registros contables de los Bienes Inmuebles a costo histórico depreciable, en virtud de que dicho cambio da lugar a que los estados financieros proporcionen información más relevante y fiable sobre los efectos de las transacciones, otros eventos o condiciones sobre la situación financiera del Fideicomiso, el rendimiento financiero o los flujos de efectivo; entre el valor unitario

de los CBFIs, considerando como tal el precio ponderado por volumen que resulte de las cotizaciones diarias<sup>[3]</sup> del período que corresponda al pago.

No se pagarán al Asesor comisiones por adquisición de activos, de incentivo o cualesquier otras comisiones basadas en el rendimiento de nuestros CBFIs.

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

De acuerdo con los términos de nuestro Contrato de Administración reembolsaremos todos los gastos netos erogados por nuestro Administrador. Asimismo, durante 2022, nuestro Administrador recibió una contraprestación por sus servicios pagadera mensualmente, equivalente \$85,419.12 (Ochenta y cinco mil cuatrocientos diecinueve Pesos 12/100 M.N.) por los primeros diez meses y \$92,594.33 (Noventa y dos mil quinientos noventa y cuatro Pesos 33/100 M.N.) por los últimos dos meses del año. Esperamos que el ingreso excedente generado por nuestro Administrador sea distribuido periódicamente a nosotros, como único propietario de nuestro Administrador.

De acuerdo con los términos del Contrato de Servicios de Representación, la Empresa de Servicios de Representación tiene derecho a recibir una comisión mensual equivalente al 2% (dos por ciento) del total de los ingresos facturados sobre los Bienes Inmuebles, efectivamente depositados en la cuenta del Fideicomiso que corresponda en el mes inmediato anterior, más el IVA correspondiente. Nosotros somos responsables por el pago de todas las comisiones y honorarios pagaderas a los corredores de bienes raíces acordadas por nuestra Empresa de Servicios de Representación en nuestra representación.

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

**David Daniel Kabbaz Chiver** es Presidente de nuestro Comité Técnico. Uno de los socios fundadores de Grupo Danhos, con más de 45 años de experiencia en el desarrollo y la administración de activos inmobiliarios icónicos y de calidad premier, así como en adquisiciones y financiamiento de proyectos inmobiliarios y en la gestión de riesgos. Reconocido por su integridad y méritos profesionales, fue presidente y actualmente forma parte del Consejo Consultivo de Presidentes de la Comunidad Monte Sinaí Judía de México y ha tenido puestos clave en diversas instituciones y organizaciones de la comunidad judía nacional e internacional, incluyendo el de Gobernador de la Universidad de Tel Aviv en 1990. Participa activamente en actividades filantrópicas atendiendo temas de educación, salud y deporte; además es miembro de los “300 líderes más influyentes de México”, reconocimiento otorgado por la publicación Líderes Mexicanos, por su visión inmobiliaria y capacidad de transformar el entorno de las comunidades donde se ubican sus desarrollos. Cuenta con estudios de Arquitectura en la Universidad Nacional Autónoma de México.

**Salvador Daniel Kabbaz Zaga** es Director General del Asesor y Vicepresidente de nuestro Comité Técnico. Cuenta con más de 30 años de experiencia en bienes raíces, incluyendo diseño, desarrollo y administración de desarrollos de usos mixtos de calidad premier. Antes de incorporarse a Grupo Danhos en 1993, Salvador Daniel realizó diversos proyectos arquitectónicos en la Ciudad de México. Su capacidad de concebir proyectos innovadores y sustentables en zonas urbanas de alta densidad poblacional y su habilidad en la gestión y dirección de los desarrollos ha sido clave en el crecimiento del portafolio de activos de Fibra Danhos, que se considera como referente inmobiliario del mercado mexicano. Ha sido reconocido por sus habilidades empresariales y solvencia moral, desempeñado diversos cargos y participando en actividades filantrópicas en la Comunidad Monte Sinaí Judía de México. También ha demostrado su liderazgo en el sector, ocupó la Presidencia de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios (ADI) y actualmente forma parte del Consejo Directivo de la Asociación Mexicana de Fibras (AMEFIBRA). Además es miembro de los “300 líderes más influyentes de México”, reconocimiento otorgado por la publicación Líderes Mexicanos. Es licenciado en Arquitectura por la Universidad Anáhuac del Norte, y cursó estudios de maestría en Administración de Empresas Inmobiliarias y Constructoras en la Universidad de Madrid.

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

**Jorge Gamboa de Buen** es el Director de Desarrollo de Negocios de nuestro Asesor. Se unió a Grupo Danhos en 2000, y tiene más de 51 años de experiencia en temas inmobiliarios. Previo a unirse a Grupo Danhos, era Coordinador General de Reordenación Urbana del Departamento del Distrito Federal. Asimismo, cuenta con una Maestría en Planificación Urbana por el Politécnico de Oxford, Inglaterra; y ha sido Profesor de Urbanismo en diversas universidades nacionales de reconocido prestigio. Es licenciado en Arquitectura por la Universidad Iberoamericana.

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

Los señores David Daniel, Salvador Daniel, Blanca Canela, Jorge Gamboa y José Benghira, tienen más de 200 años de experiencia acumulada en diversos aspectos de la industria inmobiliaria mexicana y han operado en variedad de negocios y ciclos económicos. Esperamos beneficiarnos de su entendimiento sustancial y conocimiento estratégico de nuestra industria mientras llevamos a cabo nuestra estrategia de

negocio y continuamos desarrollando, creciendo y operando un portafolio inmuebles icónicos y de calidad premier, generadores de ingresos en México que esperamos provean a los tenedores de nuestros CBFIs con rendimientos atractivos ajustados por riesgo a largo plazo, a través de distribuciones estables de nuestros ingresos netos gravables, según sea determinado por nuestro Comité Técnico.

## Oportunidades de Mercado

Esperamos que la experiencia que tiene el equipo de gestión de nuestro Asesor junto con su visión del mercado inmobiliario mexicano que les permite transformar zonas enteras de la Ciudad de México a través del desarrollo de proyectos inmobiliarios icónicos y de calidad premier nos distingan de nuestros competidores. Somos principalmente desarrolladores, no consolidadores. Nuestra experiencia se extiende a través de toda la cadena de valor desde la concepción de una idea de inversión y en el subsecuente análisis de viabilidad, a la selección y adquisición de predios; desde la preparación del plan ejecutivo, a la obtención de los permisos y licencias, desde la contratación en general y la supervisión de la construcción, a la comercialización y administración inmobiliaria. Esta amplia experiencia nos da una capacidad única de crecimiento continuo y evolucionar en la oferta de nuestros productos de desarrollos icónicos y de calidad premier. En nuestro beneficio, las condiciones actuales del mercado, entre otras razones, son favorables para el desarrollo de una extensiva línea de proyectos de alto impacto y oportunidades de inversión de inmuebles calidad premier.

### ASPECTOS GENERALES DEL MERCADO INMOBILIARIO

**El espacio comercial per cápita de México es bajo** El espacio total per cápita es menor en México que para sus socios comerciales principales, generando una oportunidad de crecimiento adicional.

### Una creciente clase media en México y estabilidad macroeconómica

En los últimos 20 años la clase media en México ha experimentado un crecimiento significativo, lo que, de la mano con la estabilidad macroeconómica, ha llevado a un incremento en el crédito y el gasto de consumo.

El desarrollo económico de México y el impulso a la creación del empleo (el perfil exportador de México se tradujo en una mayor creación de puestos de trabajo), influyeron para que en lo que va del siglo la población que ingresó a la clase media

### NUESTRAS VENTAJAS COMPETITIVAS

**Visión única de negocio** Nuestra capacidad de elegir ubicaciones premier para nuevos desarrollos y para fusionar tierra en donde la misma es escasa nos permite generar oportunidades atractivas de inversión que serán difíciles de replicar por nuestra competencia en mercados selectos y de altos rendimientos.

**Inmuebles de calidad premier** Los inmuebles en nuestro Portafolio Actual fueron/están siendo desarrollados para responder a las necesidades de nuestros arrendatarios y para tener un impacto positivo y transformador en los alrededores de los desarrollos. Esta atención a la calidad atrae arrendatarios de alta calidad que deciden arrendar espacios dentro de nuestros inmuebles sobre otros centros comerciales y por lo tanto protegen a nuestros inmuebles en contextos de desaceleración económica. Creemos que, como resultado de nuestra estrategia y

creciera 33.8 por ciento, esto es, el número de familias que se sumaron a este segmento de la población pasó de 11.8 a 15.8 millones.

Este crecimiento permitió que la dinámica del consumo se mantenga en crecimiento, lo que no solo impulsó la demanda de productos manufacturados nacionales, sino también el crecimiento de las importaciones de bienes de consumo.

enfoque en calidad, nuestro portafolio de inmuebles conservará su valor y podría incrementarlo con el tiempo.

**Potencial de incremento en los niveles de rentas**

Los precios y las rentas de inmuebles en México permanecen por debajo de aquéllos de muchos países en América Latina y comparables globales.

**Fuerte potencial de crecimiento orgánico**

Pretendemos ser el arrendador de elección en las zonas en las que operamos, y por esta razón podemos mantener altas tasas de ocupación, cobrar rentas premium e incrementar nuestras rentas al concluir nuestros arrendamientos en tasas que exceden la inflación.

**Factores demográficos favorables**

Se espera que la población laboral aumente como porcentaje de la población en México.

**Oportunidades de Desarrollo Identificadas**

Nuestro Portafolio Actual se posiciona para incrementar su espacio comercial al concluir el desarrollo de nuestro Portafolio en Desarrollo Actual y de expansiones en algunos de nuestros inmuebles en operación, así como a través de oportunidades de inversión y de la adquisición potencial de inmuebles en un futuro, con base en el flujo futuro de nuevas oportunidades de negocio.

**Infraestructura inmobiliaria adicional requerida en la ZMCM**

Se requiere de una inversión inmobiliaria significativa para soportar el crecimiento económico proyectado para la ZMCM a mediano plazo.

**Integración vertical a lo largo de la cadena de valor y una sólida capacidad de ejecución**

Nuestro modelo de negocios integrado verticalmente y nuestra sólida capacidad de ejecución nos permiten tomar ventaja de oportunidades de inversión conforme van surgiendo.

**Competencia**

Competimos con ciertos desarrolladores selectos, compradores, propietarios y operadores de inmuebles para arrendamiento, algunos de los cuales son propietarios o pueden buscar adquirir inmuebles similares a los nuestros en los mismos mercados en los que se ubican nuestros inmuebles.

**Administración activa y enfoque en calidad más que en cantidad**

Administramos activamente nuestro portafolio y cada activo recibe la atención de nuestros Directivos. Usamos sistemas de computación y tecnologías avanzadas para administrar eficientemente y maximizar el desempeño de nuestros inmuebles. Para nuevos desarrollos confiamos en nuestra relación con arrendatarios existentes para

enriquecer nuestros esfuerzos comerciales.

**Primera FIBRA en México enfocada en inmuebles de calidad premier**

Fibra Danhos ha llenado un espacio vacío en la gama actual del mercado de las Fibras en México con el portafolio de inmuebles comerciales, de oficina y de proyectos de usos mixtos de calidad premier.

## **Nuestras Fortalezas Competitivas**

Tenemos las siguientes fortalezas competitivas:

### ***Portafolio de centros comerciales, oficinas, proyectos de usos mixtos de calidad premier.***

Nuestro Portafolio Actual consiste de siete centros comerciales, cuatro edificios de oficinas y cuatro proyectos de usos mixtos, que incluyen principalmente componentes comerciales y de oficina. Todos los inmuebles en nuestro Portafolio Actual están localizados en áreas dentro de la ZMCM, salvo uno de nuestros desarrollos de usos mixtos en la Zona Metropolitana de Puebla, que comparte similitudes demográficas con la Ciudad de México, que presentan altos niveles de PIB per cápita o con una creciente actividad económica, en zonas altamente pobladas y en algunos de los corredores de oficinas más prominentes de la ZMCM. Doce de nuestros inmuebles se ubican en un corredor que se extiende en aproximadamente 10 kilómetros al oeste y este de la sección occidental de la avenida Periférico. La avenida Periférico es de aproximadamente 121 kilómetros de largo y conecta las regiones este, sur, oeste y norte de la Ciudad de México, la cual la convierte en una de las avenidas más importantes de la ZMCM. Del 2000 al 2012, se otorgaron concesiones a empresas privadas para construir el segundo piso de la avenida Periférico a lo largo de la sección oeste. Esta inversión adicional de infraestructura ha incrementado la capacidad, facilitado el tránsito de y hacia los alrededores del Periférico, ha reducido en el tiempo de traslado y ha mejorado la conectividad entre la Ciudad de México. Esta sección oeste del Periférico es de aproximadamente 55 kilómetros de largo y, en 2010, ayudó al traslado de 232,000 vehículos diariamente, de conformidad con un reporte preparado por el arquitecto Manuel Contreras Durán, un experto en estudios de impacto urbano. Las comunidades de clase media y alta más robustas y más densamente pobladas de México se han desarrollado a lo largo de esta sección oeste del Periférico. Como resultado, este estrecho de avenida cuenta con infraestructura de alta calidad y áreas públicas accesibles, que como consecuencia crean un corredor con altos niveles de gasto de los consumidores y con un crecimiento económico concentrado. La mayoría de nuestros inmuebles se ubican dentro de un radio de 20 kilómetros del Periférico.

Dos de los inmuebles en nuestro Portafolio Actual, Parque Tezontle y Parque Las Antenas, están estratégicamente localizados al este del Periférico en la delegación Iztapalapa, en donde el ingreso familiar está experimentando crecimiento significativo y los residentes cuentan con pocas opciones para satisfacer sus necesidades comerciales. Nuestro Portafolio Actual representa uno de los portafolios inmobiliarios de mayor calidad en México ya que los inmuebles en nuestro portafolio fueron construidos con los más altos estándares



de construcción. A través de nuestro equipo de funcionarios, nos enfocamos en desarrollar propiedades con diseños arquitectónicos de características atemporales y hemos sido pioneros de innovaciones que se han convertido en los estándares de la industria en México. Los inmuebles en operación en nuestro Portafolio Actual fueron desarrollados para atender a las necesidades de nuestros arrendatarios y para tener un impacto positivo y de transformación en las áreas ubicadas en los alrededores de los desarrollos. Esta atención a la calidad protege nuestros inmuebles durante contextos de desaceleración económica, ya que atraemos a arrendatarios de alta calidad que elegirán continuar arrendando locales dentro de nuestros inmuebles sobre los inmuebles de la competencia. Como resultado de nuestra estrategia y enfoque en calidad, nuestro portafolio de propiedades conservará su valor y podrá incrementarlo de tiempo en tiempo.

***Equipo de funcionarios y personal clave experimentado y comprometido con una visión de negocios incomparable y fuertes capacidades de desarrollo.***

El equipo de funcionarios y personal clave de nuestro Asesor es presidido por su Director General, Salvador Daniel, su Directora de Finanzas, Blanca Canela, su Director de Desarrollo de Negocios, Jorge Gamboa y por su Director de Construcción José Benghira. Los señores D. Daniel, S. Daniel, J. Gamboa y J. Benghira y la señora B. Canela, tienen más de 200 años de experiencia acumulada en diversos aspectos de la industria mexicana inmobiliaria y han operado en una variedad de negocios y ciclos económicos. Esperamos beneficiarnos de su sustancial experiencia y conocimiento de fondo del mercado local mientras identificamos, seleccionamos, desarrollamos y adquirimos oportunidades atractivas de inversión en centros comerciales, oficinas y proyectos de usos mixtos icónicos y de calidad premier. Adicionalmente, confiamos en nuestro equipo administrativo especializado para desarrollar en nuestros activos, crecer nuestro número de arrendamientos y reforzar nuestros ingresos a través de la administración activa de nuestros inmuebles. El equipo de funcionarios y personal clave de nuestro Asesor tiene un sólido historial de maximizar y buscar fuentes innovadoras de ingresos, incluyendo el cobro de Contraprestaciones Únicas, también conocidos como “guantes”, a nuevos arrendatarios como una fuente recurrente de ingresos durante y después del proceso de desarrollo; la inclusión de marcas que son nuevas para el mercado mexicano; el lanzamiento de campañas de mercadotecnia con respecto a nuestros centros comerciales; y el mantenimiento de una mezcla diversificada de arrendatarios en diversos giros de negocios.

Operamos en un modelo de negocios integrado verticalmente lo cual nos permite aprovechar la experiencia de nuestro equipo de funcionarios y personal clave en el desarrollo de propiedades icónicas y de calidad premier en México, y aprovechar las oportunidades de inversión que vayan surgiendo. Seleccionamos mercados y sub mercados en los que los arrendatarios han demostrado una preferencia por espacios comerciales y edificios de oficina de calidad premier. Nos enfocamos en grandes mercados urbanos en donde la falta de sitios disponibles y la dificultad para obtener los permisos y licencias necesarios para desarrollar requieren de la habilidad y fortaleza económica con las que nuestro equipo administrativo cuenta para desarrollar, financiar y administrar exitosamente propiedades de calidad premier. Nuestra estrategia se enfoca en emprender proyectos complejos y que representen un reto técnico, lo que nos hace aprovechar las habilidades de nuestro equipo de funcionarios y personal clave experimentado para exitosamente desarrollar inmuebles los cuales otros participantes del mercado pueden no tener la capacidad o los recursos para realizar. Por ejemplo, cuando comenzamos un nuevo proyecto, “creamos” el terreno que planeamos usar para nuestro

proyecto, mediante la compra de lotes separados y la fusión de los mismos en uno solo. Una vez que este proceso ha concluido, obtenemos los permisos y licencias necesarias, elaboramos un presupuesto base e iniciamos el desarrollo. Cuando empezamos un nuevo desarrollo, normalmente conservamos el papel de contratista general, lo que nos permite mantener un mejor control del proceso de desarrollo, incluyendo presupuestos y costos. Poseemos visión a largo plazo, así como sólidas capacidades de desarrollo que nos permiten desarrollar proyectos complejos, tales como los que constituyen nuestro Portafolio Actual.

### ***Fuerte potencial de crecimiento.***

Buscamos un crecimiento selectivo basado en el desarrollo de los inmuebles existentes dentro de nuestro Portafolio en Desarrollo Actual; el desarrollo de propiedades nuevas, icónicas y de calidad premier que son capaces de transformar las áreas ubicadas en sus alrededores y a través de oportunidades selectivas de adquisición. Mientras continuemos con el desarrollo de propiedades dentro de nuestro Portafolio en Desarrollo Actual, continuaremos buscando nuevas oportunidades de desarrollo y continuaremos adquiriendo propiedades selectivamente, el tamaño de nuestro portafolio nos dará importantes economías de escala y nos permitirá perseguir y solidificar nuestras relaciones con los minoristas y clientes corporativos más cotizados. Nuestra estrategia de crecimiento selectivo requiere que apliquemos una visión a largo plazo para el desarrollo de nuestro portafolio y por esta razón, enfatizamos la planeación y el enfoque en las etapas iniciales del proceso de desarrollo, en donde existe una oportunidad de agregar más valor y de lograr altos niveles de retorno en nuestras inversiones.

Conforme a nuestro Contrato de Fideicomiso y los Convenios de Adhesión, mientras la Familia Daniel y los miembros de la Familia Moussali, entre otros, sean Fideicomitentes Adherentes Relevantes y el Fideicomiso de Control tenga al menos el 15% (quince por ciento) de los CBFIs en circulación, nos otorgarán un derecho preferente (i) para adquirir cualquier oportunidad de inversión inmobiliaria derivada en un futuro de cualquiera de ellos, siempre y cuando dicha oportunidad satisfaga nuestros Criterios de Elegibilidad los cuales, entre otros, requieren que los inmuebles sean de calidad premier y en los segmentos comercial, de oficina incluyendo de usos mixtos y, en caso de ser predios, que sean parte de un proyecto de desarrollo viable; y (ii) para adquirir cualquier inmueble en desarrollo o redesarrollo del cual ellos actualmente o más adelante sean dueños de la mayoría de los derechos de propiedad, ya sea colectiva o individualmente, que no cumpla con los Criterios de Elegibilidad, si en un futuro dicho inmueble satisface los Criterios de Elegibilidad a un precio de avalúo efectuado por un experto independiente, pagadero en CBFIs o efectivo a nuestra elección. Si no ejercemos el derecho de preferencia para adquirir un inmueble en desarrollo o redesarrollo propiedad de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes que cumpla con los Criterios de Elegibilidad, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes nos otorgarán el derecho de primera oferta si en un futuro, una vez desarrollado o re desarrollado el inmueble, y siempre que se cumpla con los Criterios de Elegibilidad, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes lo ofrecen en venta. Este derecho de primera oferta no nos será otorgado cuando no hayamos ejercido nuestro derecho de preferencia para adquirir un inmueble ya desarrollado y que cumpla con los Criterios de Elegibilidad. Este acceso único a futuras oportunidades de inversión en inmuebles derivados de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes y a ciertos inmuebles que los Fideicomitentes Adherentes Relevantes son actualmente propietarios de la mayoría de los derechos de propiedad, así como la sólida relación que ha establecido el equipo de funcionarios y personal clave de nuestro Asesor con arrendatarios clave y la comunidad local de corredores de bienes raíces e inversionistas, genera

una fuente constante de oportunidades atractivas de inversión a través de las cuales podremos hacer crecer nuestro negocio.

### ***Sólido alineamiento con inversionistas.***

Hemos estructurado nuestras relaciones con nuestro Asesor, nuestra Empresa de Servicios de Representación y Grupo Danhos de tal manera que nuestros intereses y los intereses de nuestro Asesor, nuestra Empresa de Servicios de Representación y Grupo Danhos, respectivamente, se encuentran cercanamente alineados.

- *Gestión de los conflictos de interés. Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes acordaron otorgarnos un derecho preferente para adquirir cualquier inmueble del cual sean dueños de la mayoría de los derechos de propiedad, ya sea conjunta o separadamente, y que actualmente no satisfagan nuestros Criterios de Elegibilidad si en un futuro dichos inmuebles o predios satisfacen nuestros Criterios de Elegibilidad, así como cualesquier oportunidades de inversión inmobiliaria originada de cualquiera de ellos, en caso de que en un futuro dichas oportunidades satisfagan nuestros Criterios de Elegibilidad.*
- *Estructura de comisiones alineada con los intereses de los Tenedores. De acuerdo con los términos del Contrato de Asesoría en Planeación, nuestro Asesor tiene derecho a recibir una comisión anual, en cada año natural y pagadera trimestralmente, como contraprestación por los servicios prestados a Fibra Danhos, salvo por aquellas cantidades que sean solicitadas por el Asesor al Fideicomiso a ser pagadas en efectivo para ser destinadas al pago de impuestos relacionados con la Contraprestación Anual, en CBFIs con el número de CBFIs que resulte de dividir la cantidad equivalente a: (i) (a) un porcentaje fijo del valor en libros no depreciado del Portafolio Inicial, excluyendo (x) los componentes de oficina y hotel de Toreo, (y) las expansiones potenciales en Parque Tezontle y en otras propiedades del Portafolio en Operación y (z) efectivo, más el correspondiente IVA, porcentaje que incrementará del factor 0.75% (punto setenta y cinco por ciento) en 2013 y 2014 al factor 1.0% (uno por ciento) en 2018, (con un incremento en una base lineal de .0625% (punto cero seiscientos veinticinco por ciento) cada año, y (b) el factor 1.0% (uno por ciento) del valor en libros, no depreciado, del resto de los activos del Fideicomiso, excluyendo efectivo, más IVA, en el supuesto de que el Comité Técnico del Fideicomiso determine registrar los activos del Fideicomiso a valor de mercado; o (ii) el factor de 1.0% (uno por ciento) del valor en libros, no depreciado, de los activos del Fideicomiso, excluyendo efectivo, ajustado por inflación anualmente, más el correspondiente IVA, si en un futuro de conformidad con lo establecido bajo IFRS (por sus siglas en inglés) el Comité Técnico del Fideicomiso determina llevar los registros contables de los Bienes Inmuebles a costo histórico depreciable, en virtud de que dicho cambio da lugar a que los estados financieros proporcionen información más relevante y fiable sobre los efectos de las transacciones, otros eventos o condiciones sobre la situación financiera del Fideicomiso, el rendimiento financiero o los flujos de efectivo; entre el valor unitario de los CBFIs, considerando como tal el precio ponderado por volumen que resulte de las cotizaciones diarias<sup>41</sup> del período que corresponda al pago. No se pagarán al Asesor comisiones por adquisición de activos, de incentivo o cualesquier otras comisiones basadas en el rendimiento de nuestros CBFIs.*

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

- *Aportación del Portafolio en Desarrollo Inicial. De conformidad con los Convenios de Adhesión de Torre Virreyes y de Toreo, los Fideicomitentes Adherentes fueron responsables por la terminación de la construcción de Torre Virreyes y del componente comercial de Toreo, así como por el pago de los costos de construcción correspondientes. De conformidad con el Convenio de Adhesión de Toreo, los Fideicomitentes Adherentes fueron responsables de terminar la construcción de los cimientos y el estacionamiento de los componentes de oficina y hotel de Toreo y nosotros somos responsables del resto de la construcción de estos componentes y de los costos correspondientes. En cada caso, como contraprestación del Portafolio en Desarrollo, se entregaron CBFIs a la conclusión de la Oferta Global y de nuestras Operaciones Iniciales. Es importante recordar que los CBFIs correspondientes tienen derechos económicos restringidos y que serán liberados conforme la propiedad genere ingresos (pari-passu) aun cuando estos ya hayan sido entregados a sus aportantes (sumando un total de 498,884,484 CBFIs del Portafolio en Desarrollo Inicial). Asimismo, acordamos con los Fideicomitentes Adherentes de Torre Virreyes y el componente comercial de Toreo en ajustar a la alza o a la baja el número de CBFIs entregados a cambio de estos inmuebles con base en la comparación del ingreso operativo neto observado y el ingreso operativo neto objetivo, calculado sobre una base anual, de cada uno de los inmuebles, ajuste que se realizó en septiembre de 2019 a través de la cancelación de 7,269,854 CBFIs Toreo en virtud del ajuste a la baja y la emisión de los 16,412,966 CBFIs Virreyes en virtud del ajuste a la alza.*
- *Adquisición de Vía Vallejo. De conformidad con el Convenio de Adhesión de Vía Vallejo y el Convenio Modificatorio de Vía Vallejo, los respectivos Fideicomitentes Adherentes fueron responsables por la terminación de la construcción de Vía Vallejo, así como por el pago de los costos de construcción correspondientes. La Contraprestación Definitiva que recibieron fue de \$2,902'755,569.90 (dos mil novecientos dos millones setecientos cincuenta y cinco mil quinientos sesenta y nueve Pesos 90/100 M.N.), compuesta por (i) 43'847,482 (cuarenta y tres millones ochocientos cuarenta y siete mil cuatrocientos ochenta y dos) CBFIs, y (ii) \$1,200'000,000.00 (Mil doscientos millones de Pesos 00/100 M.N.).*

Ejemplos de la sólida alineación a largo plazo de nuestros intereses, los intereses de nuestro Asesor, de Grupo Danhos y de nuestros inversionistas:

- *La significativa participación en nuestros CBFIs por parte de los funcionarios y personal clave de nuestro Asesor y los Fideicomitentes Adherentes Relevantes;*
- *Nuestro acceso a ciertos inmuebles desarrollados y no desarrollados propiedad de Grupo Danhos y ciertas oportunidades de inversión derivadas de cualquiera de ellos;*
- *Nuestra simple y transparente estructura de comisión con nuestro Asesor y con nuestra Empresa de Servicios de Representación, que están sujetas a controles significativos;*

- *La restricción sobre los Derechos Económicos de los CBFIs recibidos a cambio de nuestro Portafolio en Desarrollo Inicial; y*
- *Nuestra forma de pago de la Contraprestación Anual al Asesor que se realiza con CBFIs del Fideicomiso.*

### ***Atractiva estructura de capital.***

Somos una entidad pública bien capitalizada, actualmente con deuda equivalente al 8.7% (ocho punto siete por ciento) del valor de nuestros activos, bien posicionada para obtener y utilizar financiamiento a través de deuda para hacer crecer nuestro negocio. Pretendemos financiar futuras adquisiciones y desarrollos con una combinación de emisión de instrumentos de capital e instrumentos de deuda, así como líneas de crédito, endeudamiento hipotecario y créditos puente de parte de bancos locales o internacionales, así como la emisión de CBFIs como moneda de pago. Planeamos únicamente hacer uso prudente de la deuda y mantener un índice de apalancamiento conservador que nos permitirá continuar maximizando Distribuciones de Efectivo para nuestros Tenedores a través de distintos ciclos de negocio. Conforme a las nuevas disposiciones de la Circular que el Fideicomiso ha adoptado, en caso de que se pretenda asumir créditos, préstamos o financiamientos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, se deberá cumplir con el Índice de Cobertura de Deuda, al momento de asumir cualquier crédito, préstamo o financiamiento, mismo que deberá ser calculado de conformidad con la metodología prevista para tal efecto en el Anexo AA de la Circular Única de Emisoras y no podrá ser menor a 1.0 (uno) y con el Índice de Apalancamiento, mismo que deberá ser calculado de conformidad con la metodología prevista para tal efecto en la Legislación Aplicable no podrá ser mayor a 50% (cincuenta por ciento) al valor de nuestros activos.

El 4 de julio de 2016, mediante oficio número 153/105728/2016, la CNBV autorizó el establecimiento de un programa de colocación de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios de deuda hasta por un monto de ocho mil millones de pesos, de largo plazo y con carácter de revolvente, mismo que fue previamente aprobado por la Sesión del Comité Técnico de fecha 26 de abril de 2016 y cuya vigencia ha terminado. La estructura del Programa permite hacer emisiones de certificados bursátiles fiduciarios (deuda) denominados en UDIs o en Pesos.

Hemos llevado a cabo 3 emisiones al amparo del Programa, de las cuales únicamente 2 se mantienen vigentes a la fecha del presente Reporte Anual:

#### **1. “DANHOS 16”**

Estado: Vigente.

Monto colocado: \$3,000'000,000.00

Valor nominal: \$100.00

Precio de colocación: \$100.00

Plazo de vigencia de la emisión Danhos 16: 3,640 días.

Tasa de interés bruto anual (tasa fija): 7.80%

Fecha de vencimiento: 29 de junio de 2026.

## 2. **DANHOS 17**

Estado: Vigente.

Monto colocado: \$2,500,000,000.00

Valor nominal: \$100.00

Precio de colocación: \$100.00

Plazo de vigencia de la emisión Danhos 17: 3,640 días.

Tasa de interés bruto anual (tasa fija): 8.54%

Fecha de vencimiento: 28 de junio de 2027.

El 21 de diciembre de 2015 formalizamos el establecimiento de una línea de crédito sin garantías, revolvente y comprometida por un monto de \$1,500 millones de pesos y con vigencia de hasta 4 años. Adicionalmente, el 19 de junio de 2017 firmamos una ampliación del monto de línea comprometida a \$2,000 millones de pesos y una extensión de vigencia al 20 de diciembre de 2022. Adicionalmente el 22 de marzo de 2022 se llevó a cabo la firma del cuarto convenio modificatorio en el cual determina una ampliación de la vigencia con terminación el 25 de marzo de 2026, así como una cláusula que determina la línea como sustentable. El establecimiento de la línea de crédito garantiza para el mediano plazo, la disponibilidad de fondos en condiciones de mercado, que complementarán los recursos ya etiquetados para los desarrollos en proceso, incluyendo los proyectos Parque Puebla, Parque Las Antenas y Parque Tepeyac (anteriormente denominado Proyecto Nororiental de la CDMX).

El 20 de octubre de 2021, mediante oficio número 153/10026997/2021, la CNBV autorizó el establecimiento de un programa de colocación de certificados bursátiles fiduciarios de deuda hasta por un monto de ocho mil millones de pesos, de largo plazo y con carácter de revolvente, mismo que fue previamente aprobado por la Sesión del Comité Técnico de fecha 27 de octubre de 2020. La estructura del Programa permite hacer emisiones de certificados bursátiles fiduciarios (deuda) denominados en UDIs o en Pesos. A la presente fecha no hemos hecho emisiones al amparo del Programa.

### ***Sistemas de cómputo avanzados y capacidades tecnológicas.***

Durante el 2022 Tecnologías de la Información en Fibra Danhos implementó:

- Un sistema de alta seguridad que permite filtrar contenidos maliciosos de correos electrónicos.

Los sistemas de TI son cada vez más complejos. Los ataques a la seguridad de las empresas son cada vez más frecuentes e inteligentes. Los requisitos legales y reglamentarios están aumentando. Al mismo tiempo, la tecnología está cada vez más entrelazada con el negocio de la empresa, acompañando y apoyando a los procesos principales. Nuestro Servicio Antispam y Virus es una solución totalmente gestionada: CloudAntispam es responsable de la gestión, operación y supervisión (disponibilidad: 99.99%). Toda la información necesaria para la administración de Fibra Danhos TI es fácil de encontrar y clara, la configuración se puede ajustar rápidamente con el mínimo esfuerzo.

A continuación, algunas características de nuestro sistema de seguridad perimetral:

- Filtro Infomail
- Cifrado del tráfico de datos
- Seguimiento de enlaces
- Filtro de phishing
- Actualización automática de la firma de virus
- Filtrado de salida
- Bounce management
- Detección dinámica de brotes de virus
- Detección de spam multinivel, niveles de filtros dinámicos
- Filtro de contenido para archivos adjuntos
- Compliance filter

El principal objetivo de este sistema es proteger de la mayoría de las vulnerabilidades que generan los ciberataques, dándole certeza y disponibilidad a la organización en una alta demanda de datos. El sistema no generó ningún costo adicional para la compañía.

Asimismo, utilizamos SkiData y Federal APD, que coordinan la operación y la cobranza de recursos de nuestras operaciones de estacionamiento y genera reportes de flujo vehicular para registrar el tráfico e ingresos. Traffic Pro captura el volumen de visitas a nuestros centros comerciales utilizando sensores bi-direccionales y genera un reporte mensual de tráfico. Se realizó una migración al sistema de control de tráfico Gosharp, poderoso analítico de inteligencia artificial, que se integra a los CCTV del inmueble el cual nos permite conocer la cantidad de visitas con una mayor precisión. De igual forma, realiza minería de datos, que nos permite conocer el tráfico de consumidores en tiempo real, por puerta de acceso, así como su tránsito por el track comercial. Juntos, el reporte de flujo vehicular de SkiData y Federal APD y el reporte mensual del tráfico de Traffic Pro proporcionan indicadores precisos sobre el desempeño de cada centro comercial. Se aumentó la velocidad MPLS de 4MB a 10MB, se instaló equipo de conmutación (uCloud) en Reforma 222, Parque Vallejo, Parque Durazos, Parque Puebla y Torre Virreyes, se incorporó el cambio de cableado de los Centros Comerciales de UTP por fibra óptica para la comunicación entre áreas (alrededor de 5KM), se entregaron equipos celulares nuevos con capacidad suficiente para el manejo de AIM, se renovaron los equipos de impresión en todos los inmuebles, se habilitaron licencias Webex para colaboración, se implementó el uso de tecnología RDP (terminal server) para conexión en Home Office, se asignaron Softphones en celulares de administradores y subgerentes de mantenimiento. Estos sistemas avanzados, nos proporcionan las herramientas necesarias para medir el desempeño de nuestros inmuebles, negociar las renovaciones de nuestros arrendamientos o nuevos arrendamientos, particularmente con respecto a los inmuebles comerciales dentro de nuestro Portafolio en Operación Actual, tomar decisiones rápidas conforme se presentan las oportunidades y mantener una estructura de costo competitiva, que nos permita maximizar el desempeño de cada uno de nuestros inmuebles, mejorar los costos de los servicios y mejoras en la calidad. Se implementó una nube privada “WorkPlace”, la cual nos permite almacenar, compartir y trabajar de forma colectiva desde cualquier sitio.

Por otro lado, en 2022 se realizaron tareas de estabilización de operaciones.

1. Relacionadas con la auditoria para mejorar los procesos de aprobación de nuevos requerimientos
2. Revisión general de permisos a usuarios para mejorar la segregación de funciones

Cambios para la aplicación de las nuevas legislaciones en factura electrónica y complemento de pago  
Migración de sociedades al sistema SAP para integrar las distintas compañías del grupo  
Estabilización de la migración al nuevo proveedor de hosting (TELMEX - AWS)

### **Nuestros Objetivos de Negocio y Estrategias de Crecimiento**

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

Nuestra estrategia de negocio consiste en los siguientes elementos principales:

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

- *Desarrollando áreas de expansión de nuestros inmuebles.* Muchos de nuestros inmuebles cuentan con ocupaciones del 100% (cien por ciento) o cercanas a 100% (cien por ciento) lo que presenta oportunidades de expansión en ciertos inmuebles a nuevas áreas que acomodarán a arrendatarios adicionales. Durante 2022 no se realizaron expansiones adicional a inmuebles de nuestro portafolio.
- *Realizando aumentos contractuales a las rentas.* Sustancialmente todos nuestros contratos de arrendamiento existentes contienen aumentos contractuales en la renta conforme a inflación. Como resultado, esperamos que nuestros ingresos por Renta Fija aumentarán al menos conforme a la inflación en México o en Estados Unidos de América, según sea aplicable, mediante la ejecución de estos aumentos contractuales en la renta. Adicionalmente el Costo de Ocupación de nuestros arrendatarios más significativos en términos de ARB y Renta Fija en nuestro portafolio fue de aproximadamente 8.7% al cierre del cuarto trimestre de 2022.
- *Aumentando la renta por metro cuadrado al expirar los arrendamientos actuales.* Pretendemos continuar con los aumentos en los ingresos por Renta Fija de nuestro Portafolio en Operación Actual mediante el aumento de las rentas por metro cuadrado al



terminar la vigencia de los contratos de arrendamiento actuales, cuando estén por debajo del mercado y renegociando nuevos contratos de arrendamiento con rentas conforme al mercado. Creemos que somos los arrendadores a elegir en las áreas en las que operamos y por esta razón creemos que podemos mantener altos niveles de ocupación y rentas. Durante el cuarto trimestre del 2022, nuestro portafolio generó un *Lease Spread* de 3.6%.

- *Aumentando el flujo de visitantes y el flujo vehicular a nuestras propiedades comerciales y componentes comerciales en nuestras propiedades de uso mixto.* Durante 2022 recibimos 94.2 millones de visitantes. Creemos que nuestras propiedades, además de ser centros de consumo y compra, son destinos de esparcimiento y entretenimiento.

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

- *Enfocarnos en grandes arrendatarios de reconocimiento internacional, nacional y regional y mantener relaciones cercanas con ellos.* Nuestros arrendatarios incluyen compañías domésticas e internacionales reconocidas y van desde minoristas destacados hasta empresas líderes en autopartes, en el sector bancario, en tecnología, despachos de contadores, abogados de reconocimiento internacional. Creemos que arrendatarios reconocidos internacional, nacional y regionalmente proporcionan flujos de efectivo más predecibles ya que son típicamente arrendatarios de mayor calidad crediticia que generan ingresos estables. Mantenemos relaciones cercanas con los arrendatarios al ofrecer nuestro compromiso de brindar servicios de calidad, una de nuestras prioridades. Mantenemos abiertas líneas de comunicación con nuestros arrendatarios para poder responder a sus necesidades y proveer un nivel de servicio que creemos será superior a aquel proporcionado por otros arrendadores en el mercado. La comunicación constante con nuestros arrendatarios también nos permite obtener una percepción valiosa de las tendencias actuales y futuras del mercado. Previo a expandirnos a un mercado específico, buscamos medir la necesidad o los deseos de nuestros arrendatarios actuales de expandirse a esa área con el fin de obtener compromisos de arrendamiento en relación con nuestros

desarrollos planeados. Creemos que nuestro enfoque en relaciones con los arrendatarios no solo nos ayudará a mantener a los arrendatarios actuales, a atraer nuevos arrendatarios y a reemplazar arrendatarios salientes de manera rápida y eficiente, sino que también facilitará nuestro crecimiento enfocado.

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

### **Ajuste de CBFIs de Torre Virreyes y el componente comercial de Toreo**

El número de CBFIs definitivos que corresponda a los Fideicomitentes Adherentes de Torre Virreyes y a los Fideicomitentes Adherentes del componente comercial del Toreo, respectivamente, se ajustó a la alza y a la baja, con base en la comparación del ingreso operativo neto observado y el ingreso operativo neto objetivo (el “Objetivo Torre Virreyes” y el “Objetivo Toreo”, respectivamente), calculado sobre una base anual, a partir del primer mes en que se alcance el 97% (noventa y siete por ciento) de ocupación de cada proyecto y la totalidad de los inquilinos que representen dicho porcentaje ya se encuentren pagando renta.

El pasado 22 de febrero de 2018 se les notificó a los miembros del Comité Técnico acerca del inicio del periodo para la medición y comparación del ingreso operativo neto observado y el ingreso operativo neto objetivo de Torre Virreyes y del componente comercial del Toreo. El 21 de febrero de 2019, nuestro Administrador informo a los miembros del Comité Técnico que el periodo de medición del ingreso operativo neto observado de Torre Virreyes y el componente comercial de Toreo se concluyó el 31 de diciembre de 2018 y, durante la sesión del Comité Técnico de fecha 25 de abril de 2019 les entregó la información correspondiente, alcanzando nuestro Comité Técnico las siguientes resoluciones por la mayoría de sus miembros, incluyendo la mayoría de sus Miembros Independientes:

(a) Se aprobó y ordenó la cancelación de los 7,269,854 CBFIs Toreo emitidos para el pago a los aportantes del componente comercial de Toreo Parque Central en virtud del ajuste a la baja derivado del cálculo de la contraprestación, de conformidad con los documentos de la Oferta Pública Inicial y el Convenio de Aportación de Toreo Parque Central, utilizando para dicha cancelación aquellos CBFIs emitidos para el pago de la contraprestación de Toreo Parque Central que a dicha no contaban con derechos económicos.

(b) Se aprobó y ordenó la emisión de los 16,412,966 CBFIs Virreyes en virtud del ajuste a la alta derivado del cálculo de la contraprestación, de conformidad con los documentos de la Oferta Pública Inicial y el Convenio de Aportación de Torre Virreyes, para ser entregados adicionalmente a los aportantes de Torre Virreyes.

Los CBFIs Virreyes tendrán derechos económicos de la siguiente manera:

20% de los CBFIs Virreyes el Tercer Trimestre de 2019

40% de los CBFIs Virreyes el Cuarto Trimestre de 2019

60% de los CBFIs Virreyes el Primer Trimestre de 2020

80% de los CBFIs Virreyes el Segundo Trimestre de 2020

100% de los CBFIs Virreyes el Tercer Trimestre de 2020

El Comité Técnico hará constar el momento en que adquieran derechos económicos los CBFIs Virreyes y girará la instrucción correspondiente al Fiduciario en dicho momento. Los CBFIs Virreyes contarán con derechos corporativos desde el momento en que sean entregados a los correspondientes aportantes de Torre Virreyes, independientemente de que tengan o no derechos económicos en dicho momento.

Lo anterior, fue ratificado y aprobado por nuestra Asamblea de Tenedores de fecha 5 de julio de 2019 y el proceso de cancelación de los CBFIs Tereo y Emisión de los CBFIs Virreyes concluyó el 26 de septiembre de 2019 de conformidad con el oficio de fecha 13 de septiembre de 2019 emitido por la CNBV e identificado con el número 153/12094/2019.

## **Nuestros CBFIs**

### ***CBFIs de las Operaciones Iniciales***

En las Operaciones Iniciales emitimos un total de 1,103,256,882 (mil ciento tres millones doscientos cincuenta y seis mil ochocientos ochenta y dos), por la aportación del Portafolio Inicial, de los cuales 943,436,603 (novecientos cuarenta y tres millones cuatrocientos treinta y seis mil seiscientos tres) CBFIs fueron entregados, como contraprestación, a los Fideicomitentes Adherentes Relevantes y los Fideicomitentes Adherentes.

Durante la sesión del comité técnico de Fibra Danhos del 24 de febrero de 2015, se aprobó la liberación del remanente de los CBFIs, que corresponden a la contraprestación pendiente por las propiedades en nuestro Portafolio en Desarrollo Inicial, y que ascienden a 159,820,279 (ciento cincuenta y nueve millones ochocientos veinte mil doscientos setenta y nueve) CBFIs. **Es importante recordar que los CBFIs correspondientes al Portafolio en Desarrollo Inicial tienen derechos económicos restringidos y que serán liberados conforme las propiedades generen ingresos (*pari-passu*) aun cuando estos ya hayan sido entregados a sus aportantes** (sumando un total de 498,884,484 CBFIs del Portafolio en Desarrollo Inicial).

El número de CBFIs emitido a cambio de nuestro Portafolio Inicial fue negociado previo a la fecha de la Oferta Global por los dueños de los inmuebles y los miembros de nuestro Comité Técnico en ese momento, con base en un análisis de flujo de efectivo, un análisis de tasa de capitalización, un avalúo por un tercero independiente y un análisis de operaciones recientes del mercado comparable, según correspondiera.

Durante la sesión del Comité Técnico el pasado 21 de octubre de 2019, se aprobó la emisión de 16,412,966 CBFIs como ajuste de Torre Virreyes, los cuales tuvieron derechos económicos escalonados durante 3Q19 y 3Q20.

### ***Cancelación de CBFIs no utilizados para el pago de la contraprestación de Vía Vallejo***

La Contraprestación Definitiva por la adquisición de Parque Vía Vallejo fue de \$2,902'755,569.90 (dos mil novecientos dos millones setecientos cincuenta y cinco mil quinientos sesenta y nueve Pesos 90/100 M.N.), compuesta por (i) 43'847,482 (cuarenta y tres millones ochocientos cuarenta y siete mil cuatrocientos ochenta y dos) CBFIs, y (ii) \$1,200'000,000.00 (Mil doscientos millones de Pesos 00/100 M.N.).

Como consecuencia de lo anterior, con fecha 24 de septiembre de 2018 se cancelaron 52,095,398 CBFIs que fueron emitidos para el pago de la contraprestación de Parque Vía Vallejo, más no utilizados para dicho fin. Lo anterior de conformidad con el oficio número 153/12159/2018 de fecha 10 de septiembre de 2018 emitido por la CNBV y con fundamento en lo acordado por la Asamblea de Tenedores de fecha 18 de junio de 2014.

### ***CBFIs emitidos para el pago de la Contraprestación Anual de Asesoría en Planeación***

El 15 de mayo de 2015, previa autorización de la CNBV y nuestra Asamblea de Tenedores, llevamos a cabo exitosamente la emisión de 85'050,000 CBFIs, mismos que se han utilizado para pagar la Contraprestación Anual del Asesor.

En tanto que dichos CBFIs estaban agotándose, el 26 de septiembre de 2019, de igual forma previa autorización de la CNBV y nuestra Asamblea de Tenedores, emitimos 85'050,000 CBFIs adicionales con el mismo fin.

A la fecha del presente Reporte Anual han sido entregados al Asesor como pago por la Contraprestación Anual del Asesor 166,243,216 CBFIs.

### ***Emisión de los CBFIs Virreyes y cancelación de los CBFIs Toreo***

Con fecha 26 de septiembre de 2019, de conformidad con lo acordado por las Asambleas de Tenedores de fechas 29 de marzo de 2019 y 5 de julio de 2019, respectivamente, se cancelaron los 7,269,854 CBFIs Toreo en virtud del ajuste a la baja derivado del cálculo de la contraprestación por Toreo Parque Central, de conformidad con los documentos de la Oferta Pública Inicial y el Convenio de Aportación de Toreo Parque Central; y (iii) se emitieron los 16,412,966 CBFIs Virreyes en virtud del ajuste a la alta derivado del cálculo

de la contraprestación, de conformidad con los documentos de la Oferta Pública Inicial y el Convenio de Aportación de Torre Virreyes.

### ***Cancelación de CBFIs***

Con fecha 3 de septiembre de 2021, de conformidad con lo acordado por la Asamblea General de Tenedores de fecha 27 de marzo de 2020, el Administrador determinó llevar a cabo la cancelación de 8,478,976 (ocho millones cuatrocientos setenta y ocho mil novecientos setenta y seis) CBFIs Toreo objeto de la Recompra en 2020, que se encontraban en la tesorería del Fideicomiso Fibra Danhos en ese momento.

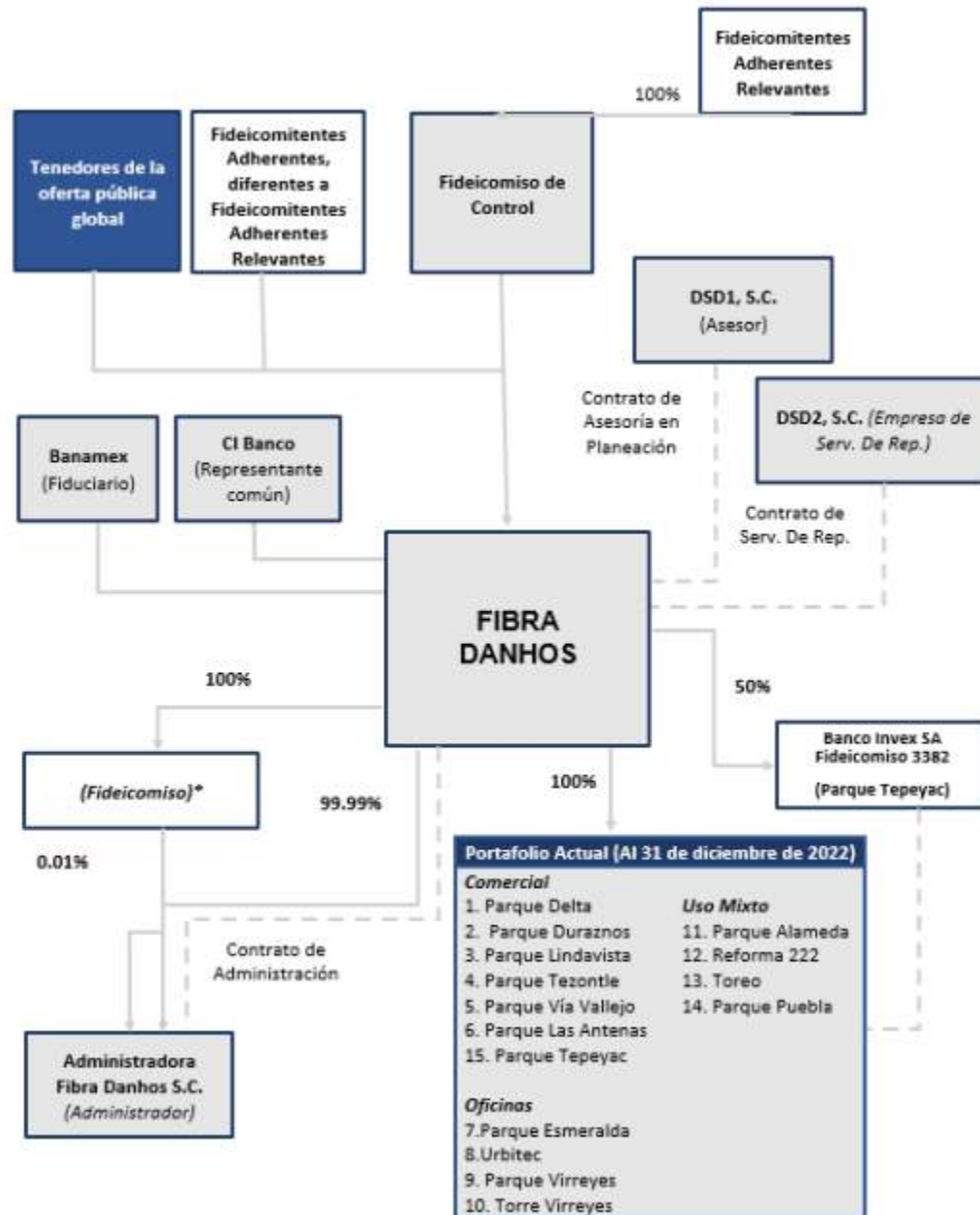
### ***Emisión de 90,000,000 (noventa millones) de CBFIs***

Con fecha 1 de febrero de 2023, previa autorización de la CNBV y de conformidad con lo acordado por la Asamblea General de Tenedores de fecha 31 de marzo de 2022, se llevó a cabo exitosamente la emisión de 90,000,000 (noventa millones) de CBFIs los cuales serán utilizados únicamente para el pago de la Contraprestación Anual al Asesor de conformidad con lo dispuesto por el Contrato de Asesoría en Planeación.

El número de certificados emitidos a la fecha del presente reporte asciende a 1,552,383,510 CBFIs, de los cuales: **(i)** 1,538,526,726 CBFIs se encuentran en circulación y cuentan con derechos económicos; **(ii)** 13,856,784 CBFIs no cuentan con derechos económicos.

## **Nuestra Estructura**

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



**El Contrato de Asesoría y Planeación, el Contrato de Administración, el Contrato de Servicios de Representación y Contrato de Arrendamiento con el Administrador.**

Con fecha 3 de octubre de 2013 celebramos (i) el Contrato de Asesoría y Planeación con nuestro Asesor, (ii) el Contrato de Administración con nuestro Administrador; y (iii) el Contrato de Servicios de Representación con la Empresa de Servicios de Representación. El Contrato de Asesoría y Planeación, el Contrato de Administración y el Contrato de Servicios de Representación se celebraron en español, bajo leyes mexicanas y sujetos a la jurisdicción de los tribunales competentes en la Ciudad de México.

Con fecha 10 de abril de 2015 celebramos el Primer Convenio Modificatorio al Contrato de Administración para ajustarlo a las facultades de la Asamblea de Tenedores de fijar las políticas de apalancamiento del Patrimonio del Fideicomiso conforme a las cuales se contraten financiamientos, de conformidad y en cumplimiento con (i) lo dispuesto por las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, y de otras disposiciones aplicables, y (ii) el Segundo Convenio Modificatorio al Contrato de Fideicomiso Fibra Danhos de fecha 9 de octubre de 2014.

Nuestra Asamblea de Tenedores de fecha 29 de marzo de 2019, entre otros, acordó modificar el Contrato de Administración para aumentar la contraprestación mensual del Administrador. Dicho Segundo Convenio Modificatorio al Contrato de Administración fue celebrado el 29 de enero de 2020.

Con fecha 10 de abril de 2015 celebramos el Primer Convenio Modificatorio al Contrato de Asesoría y Planeación, en cumplimiento con lo aprobado por la Asamblea de Tenedores de fecha 11 de marzo de 2015, para que, sin modificar el monto de la Contraprestación Anual, el pago de la misma al Asesor se realice en CBFIs del Fideicomiso.

### ***Contrato de Asesoría en Planeación***

Conforme al Contrato de Asesoría en Planeación, nuestro Asesor es responsable, entre otras cosas, de brindar asesoría y orientación tanto a nosotros como a nuestro Administrador sobre la planeación estratégica y financiera a largo plazo, ayudándonos en la implementación de las principales decisiones y apoyándonos en nuestra relación con inversionistas.

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

de los CBFIs, considerando como tal el precio ponderado por volumen que resulte de las cotizaciones diarias<sup>(5)</sup> del período que corresponda al pago. No se pagarán al Asesor comisiones por adquisición de activos, de incentivo o cualesquier otras comisiones basadas en el rendimiento de nuestros CBFIs.

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

El Contrato de Asesoría en Planeación tendrá un término inicial de diez años y posteriormente se renovará automáticamente por períodos de diez años, salvo que se dé por terminado anteriormente como se describe a continuación. La comisión a ser pagada a nuestro Asesor no podrá ser aumentada durante la vigencia inicial de diez años del Contrato de Asesoría en Planeación sin la aprobación de nuestro Comité Técnico incluyendo el voto favorable de la mayoría de los miembros independientes de nuestro Comité Técnico, previa recomendación del Comité de Auditoría el cual deberá solicitar la opinión de un experto independiente. En caso de que se apruebe la recomendación de aumentar la comisión a ser pagada a nuestro Asesor, el Comité Técnico instruirá al Representante Común para que convoque a una Asamblea de Tenedores a fin de que el aumento en la comisión a ser pagada a nuestro Asesor sea aprobada con el voto afirmativo de la mayoría de la Asamblea de Tenedores, excluyendo el voto de cualquier tenedor de CBFIs que directa o indirectamente sea socio de nuestro Asesor. Los requisitos para el aumento de la comisión a ser pagada a nuestro Asesor que se mencionan anteriormente, únicamente serán aplicables durante la vigencia inicial de diez años del Contrato de Asesoría en Planeación.

Conforme a los términos del Contrato de Asesoría en Planeación, nuestro Asesor podrá ser destituido (i) por una Conducta de Destitución, según dicho término se define en el Fideicomiso, o (ii) por resolución de los Tenedores de más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de nuestros CBFIs en circulación. El Contrato de Fideicomiso define como Conducta de Destitución (A) respecto de cualquier funcionario de primero y segundo nivel la sentencia o resolución judicial firme que declare a dicha persona responsable de fraude, dolo, mala fe o negligencia inexcusable respecto de las funciones de dicha persona; o (B) el concurso mercantil respecto del Administrador, el Asesor y/o la Empresa de Servicios de Representación. Al tener conocimiento de una Conducta de Destitución prevista en el inciso (A) anterior, el Asesor, la Empresa de Servicios de Representación y/o el Administrador, según corresponda, deberán tomar las medidas que consideren necesarias para remover a la persona correspondiente del cargo que ocupa y, si la Conducta de Destitución hubiere causado un daño o perjuicio al Fideicomiso, el Asesor, la Empresa de Servicios de Representación y/o el Administrador, según corresponda, deberá tomar las acciones legales que sus abogados recomienden para tratar de obtener la reparación del daño y/o perjuicio. En caso de que el Asesor, la Empresa de Servicios de Representación y/o el Administrador, según corresponda, no remueva a la persona que haya incurrido en la conducta de destitución y, en su caso, no lleve a cabo las acciones legales correspondientes, incurrirá en una Conducta de Destitución.

Si nuestro Asesor es destituido sin que exista una Conducta de Destitución por resolución de los Tenedores de más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de nuestros CBFIs en circulación en o antes de (i) el séptimo aniversario de la conclusión de la Oferta Global, nuestro Asesor tendrá derecho al pago de una indemnización por remoción equivalente a 3 (tres) años de la comisión anual pagadera conforme al Contrato



de Asesoría en Planeación, y (ii) entre el séptimo y el décimo aniversario de la conclusión de la Oferta Global, nuestro Asesor tendrá derecho al pago de una indemnización por remoción equivalente al remanente de las comisiones pagaderas al Asesor conforme al Contrato de Asesoría en Planeación. Si el Contrato de Asesoría en Planeación se da por terminado en virtud de la terminación por parte de nosotros del Contrato de Servicios de Representación y/o el Contrato de Administración, respectivamente, por cualquier razón excepto por una Conducta de Destitución mediante resolución de los Tenedores de más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de nuestros CBFIs en circulación durante la vigencia inicial de 10 años de dicho contrato, la indemnización por terminación descrita anteriormente será pagada a nuestro Asesor. La indemnización por terminación se pagará dentro de los 15 Días siguientes a la fecha de la terminación y en caso de que los estados financieros anuales auditados no estén disponibles, la indemnización se calculará con base en nuestros estados financieros para el trimestre completo más reciente. Si nuestro Asesor renuncia, es destituido por una Conducta de Destitución o es destituido por resolución de los Tenedores de más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de nuestros CBFIs en circulación una vez concluido el término de 10 años de la finalización de la Oferta Global, nuestro Asesor no tendrá derecho a una indemnización por terminación. Habiéndose concluido la Oferta Global y nuestras Operaciones Iniciales, aproximadamente 44.0% (cuarenta y cuatro por ciento) de nuestros CBFIs en circulación se transmitieron a un Fideicomiso de Control administrado por un comité técnico consistente de tres miembros, excluyendo cualesquiera CBFIs adquiridos por los Fideicomitentes Adherentes Relevantes en la Oferta Global e incluyendo aquellos CBFIs correspondientes al Portafolio en Desarrollo que serán entregados de tiempo en tiempo. Dos de los miembros de nuestro Comité Técnico, David Daniel Kabbaz Chiver y Salvador Daniel Kabbaz Zaga, son propietarios de nuestro Asesor y, en tanto el Fideicomiso de Control tenga el 15% (quince por ciento) o más de nuestros CBFIs en circulación, ellos a través del Fideicomiso de Control podrán evitar la remoción de nuestro Asesor salvo por una Conducta de Destitución.

### ***Contrato de Administración***

Conforme al Contrato de Administración, nuestro Administrador es responsable de la administración y manejo diario de nuestro negocio, el mantenimiento de nuestros inmuebles y con asistencia de nuestro Asesor coordinará y supervisará oportunidades potenciales de adquisición y desarrollo, llevará a cabo estudios de factibilidad, estudios de mercado y análisis financieros en oportunidades potenciales de adquisición y desarrollo, y negociará y realizará la adquisición, financiamiento, refinanciamiento, desarrollo y construcción de inmuebles. Nuestro Administrador también es responsable de negociar y celebrar convenios y contratos con terceros necesarios para la operación de nuestros inmuebles, incluyendo la publicidad y comercialización de nuestros inmuebles. Adicionalmente, nuestro Administrador celebrará contratos de arrendamiento con Fibra Danhos en relación con la operación de nuestros estacionamientos y el espacio publicitario en nuestros inmuebles.

Conforme a los términos de nuestro Contrato de Administración reembolsaremos todos los gastos netos erogados por nuestro Administrador. Asimismo, durante 2022, nuestro Administrador recibió una contraprestación por sus servicios pagadera mensualmente, equivalente a \$85,419.12 (Ochenta y cinco mil cuatrocientos diecinueve Pesos 12/100 M.N.) por los primeros diez meses y \$92,594.33 (Noventa y dos mil quinientos noventa y cuatro Pesos 33/100 M.N.) por los últimos dos meses del año. Esperamos que el ingreso

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

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

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

### ***Contrato de Servicios de Representación***

Conforme al Contrato de Servicios de Representación, nuestra Empresa de Servicios de Representación es responsable de (i) negociar y definir términos generales para la celebración de arrendamientos y su renovación en nuestros inmuebles en operación, conforme las instrucciones de nuestro Comité Técnico, (ii) planear y contratar y supervisar todas las actividades de desarrollo de marketing y para promover y mantener rentados nuestros inmuebles en operación, (iii) en su caso, contratar, supervisar y dar seguimiento a corredores de bienes raíces externos, (iv) mantener una diversificación de arrendatarios en términos de negocio y calidad, (v) mantener altas tasas de ocupación en las rentas, a niveles de renta del mercado, (vii) la gestión de relaciones públicas con los arrendatarios y (viii) con respecto a los proyectos en desarrollo, asesorar y supervisar a las empresas de comercialización externas contratadas por el desarrollador respectivo.

De acuerdo con los términos del Contrato de Servicios de Representación, la Empresa de Servicios de Representación tiene derecho a recibir una comisión mensual equivalente al 2.0% (dos punto cero por ciento) del total de los ingresos facturados sobre los Bienes Inmuebles, efectivamente depositados en la cuenta del Fideicomiso que corresponda en el mes inmediato anterior, más el IVA correspondiente. Nosotros seremos responsables del pago de todas las comisiones y honorarios pagaderas a los corredores de bienes raíces acordadas por nuestra Empresa de Servicios de Representación en nuestra representación. La comisión a ser pagada a nuestra Empresa de Servicios de Representación no podrá ser aumentada durante la vigencia inicial

de diez años del Contrato de Servicios de Representación sin la aprobación de nuestro Comité Técnico incluyendo el voto favorable de la mayoría de los miembros independientes de nuestro Comité Técnico, previa recomendación del Comité de Auditoría el cual deberá de solicitar la opinión de un experto independiente. En caso de que se apruebe la recomendación de aumentar la comisión a ser pagada a nuestra Empresa de Servicios de Representación, el Comité Técnico instruirá al Representante Común para que convoque a una Asamblea de Tenedores a fin de que el aumento en la comisión a ser pagada a nuestra Empresa de Servicios de Representación sea aprobada con el voto afirmativo de la mayoría de la Asamblea de Tenedores, excluyendo el voto de cualquier tenedor de CBFIs que directa o indirectamente sea socio de nuestra Empresa de Servicios de Representación. Los requisitos para el aumento de la comisión a ser pagada a nuestra Empresa de Servicios de representación que se mencionan anteriormente, únicamente serán aplicables durante la vigencia inicial de diez años del Contrato de Servicios de Representación.

El Contrato de Servicios de Representación tendrá una vigencia inicial de diez años y será renovado automáticamente por períodos sucesivos de diez años, salvo su terminación anticipada como se describe abajo.

Conforme a los términos del Contrato de Servicios de Representación, nuestra Empresa de Servicios de Representación podrá ser destituida (i) por existir una Conducta de Destitución, o (ii) por resolución de los Tenedores de más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de nuestros CBFIs en circulación. El Contrato de Servicios de Representación también se dará por terminado en caso de que el Contrato de Asesoría en Planeación o el Contrato de Administración se den por terminados por una causa distinta a una Conducta de Destitución.

Si nuestra Empresa de Servicios de Representación es destituida antes de que concluya el término inicial bajo el Contrato de Servicios de Representación por una razón diferente a una Conducta de Destitución, por una resolución de los Tenedores de más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación, en o antes de (i) el séptimo aniversario de la conclusión de la Oferta Global, nuestra Empresa de Servicios de Representación tendrá derecho al pago de una indemnización por remoción equivalente a 3 (tres) años de la comisión anual pagadera conforme al Contrato de Servicios de Representación, y (ii) entre el séptimo y el décimo aniversario de la conclusión de la Oferta Global, nuestra Empresa de Servicios de Representación tendrá derecho al pago de una indemnización por remoción equivalente al remanente de las comisiones anuales pagaderas a la Empresa de Servicios de Representación conforme al Contrato de Servicios de Representación. Esta indemnización también será pagadera en caso de que el Contrato de Asesoría en Planeación o el Contrato de Administración se den por terminados, por una razón distinta a que exista una Conducta de Destitución, por resolución de los Tenedores de más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación durante el término inicial de 10 años. Si nuestra Empresa de Servicios de Representación renuncia, es destituida por existir una Conducta de Destitución o es destituida por resolución de los Tenedores de más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación después del décimo aniversario de la finalización de la Oferta Global, nuestra Empresa de Servicios de Representación no tendrá derecho a una indemnización.

### ***Revisiones a nuestro Contrato de Asesoría en Planeación y Contrato de Servicios de Representación***

Durante el término inicial de nuestro Contrato de Asesoría en Planeación y Contrato de Servicios de Representación, las comisiones respectivas podrán aumentarse solo por recomendación de nuestro Comité de Auditoría. Se requerirá que nuestro Comité de Auditoría obtenga la opinión de un experto independiente respecto al sugerido aumento en las comisiones, la cual debe ser entregada a nuestro Comité Técnico junto con la recomendación del Comité de Auditoría. Tras la recepción del reporte independiente y de la recomendación, el Comité Técnico solo podrá aprobar un aumento en las comisiones, siempre y cuando cuente con el voto favorable de la mayoría de los miembros independientes del Comité Técnico.

Además, durante el término inicial de nuestro Contrato de Asesoría en Planeación y nuestro Contrato de Servicios de Representación, cualquier aumento en las comisiones bajo el Contrato de Asesoría en Planeación o el Contrato de Servicios de Representación debe ser aprobado por la mayoría de los Tenedores de CBFIs presentes en una Asamblea de Tenedores de CBFIs, excluyendo el voto de cualquier tenedor de CBFIs que directa o indirectamente sea socio y/o accionista de nuestro Asesor o de nuestra Empresa de Servicios de Representación, respectivamente. La notificación de la convocatoria a dicha Asamblea deberá ser proporcionada con al menos 30 Días de anticipación a la celebración de la misma.

Posteriormente a la vigencia inicial de nuestro Contrato de Asesoría en Planeación y nuestro Contrato de Servicios de Representación, cualquier aumento en las comisiones bajo el Contrato de Asesoría en Planeación o el Contrato de Servicios de Representación debe ser aprobado por la mayoría de los Tenedores de CBFIs presentes en una Asamblea de Tenedores de CBFIs.

### ***Contrato de Arrendamiento con el Administrador***

Nuestro Administrador celebró el 9 de octubre de 2013 contratos de arrendamiento con nosotros por el uso de los estacionamientos y los espacios publicitarios en nuestros inmuebles. Nuestro Administrador opera nuestros estacionamientos con la asistencia de terceros operadores y ofrece espacios publicitarios a anunciantes. Conforme a estos contratos, nosotros daremos en arrendamiento el estacionamiento y los espacios publicitarios en nuestros inmuebles a nuestro Administrador, y nuestro Administrador nos pagará mensualmente una Renta Fija, como se describe a continuación:

- (i) Por los lugares de estacionamiento, nuestro Administrador nos paga \$13,000,000.00 (Trece millones de Pesos 00/100 M.N.), más el IVA correspondiente, siendo nuestro Administrador responsable de cubrir los gastos relacionados con la operación de los estacionamientos hasta el monto que le permitan sus ingresos. Adicionalmente, el Administrador tiene la obligación de pagar, por concepto de ajuste de renta, el equivalente al 98.0% de sus ingresos brutos por arrendamiento de los espacios de estacionamiento. Al resultado de aplicar el porcentaje antes mencionado se le deducirá el pago de la Renta Fija de \$13,000,000.00 (Trece millones de Pesos 00/100 M.N.).
- (ii) Por los espacios publicitarios en nuestros inmuebles, nuestro Administrador nos pagará \$1,500,000.00 (Un millón quinientos mil Pesos 00/100 Moneda Nacional), más el IVA correspondiente, siendo nuestro Administrador responsable de cubrir los gastos relacionados con la oferta de los espacios publicitarios hasta el monto que le permitan sus ingresos. Adicionalmente, el Administrador tiene la obligación de pagar, por concepto de ajuste de renta,

el equivalente al 98.0% de sus ingresos brutos por arrendamiento de los espacios publicitarios. Al resultado de aplicar el porcentaje antes mencionado se le deducirá el pago de la Renta Fija de \$1,500,000.00 (Un millón quinientos mil Pesos 00/100 M.N.).

La duración de estos contratos es de diez años, más un período de prórroga a acordarse por las partes, ajustándose el monto de Renta Fija en su caso.

### **Informe de Sostenibilidad y Factores Ambientales, Sociales y de Gobierno Corporativo (“ASG”)**

En años recientes, la sociedad ha incrementado sus expectativas de rendición de cuentas por parte de las empresas en materia ambiental, social y de gobierno corporativo; esto es, su papel en el respeto y la protección del medio ambiente, de los derechos humanos y laborales de sus colaboradores, y de sus grupos de interés. A todo ello respondemos en Fibra Danhos con acciones que ponen de manifiesto nuestro compromiso de informar, de manera transparente, cómo atendemos los riesgos y las oportunidades ASG en la organización y a lo largo de nuestra cadena de valor.

En cuanto a la gobernanza corporativa, dado que ésta representa el marco dentro del cual se gestionan todos los demás elementos, durante 2022 Fibra Danhos impulsó su estrategia al elevar la sostenibilidad al máximo nivel ejecutivo de la organización, por lo cual, además del Comité ASG que ya operaba desde 2021, creó el área de negocio ASG, con la aspiración de convertirse en la Fibra de referencia en temas de sostenibilidad en México. Por lo anterior, integramos en este informe las recomendaciones del TCFD (Task Force on Climate-Related Disclosures), abordando el análisis de los diferentes retos y oportunidades que enfrentamos ante las distintas proyecciones climáticas propuestas por el IPCC (Grupo Intergubernamental sobre el Cambio Climático), con el fin de calcular su valor, priorizar y crear estrategias para mitigar los riesgos y aprovechar sus oportunidades.

Asimismo, siempre atentos a que nuestros inmuebles representen un agente de transformación positiva del entorno y contribuyan al desarrollo socioeconómico de las zonas en las que operamos, integramos en todas las etapas de desarrollo y operación criterios socioambientales, y soluciones y sistemas que contribuyan a mitigar y a medir nuestro impacto.

En el tema social, priorizamos la diversidad, la equidad y la inclusión en nuestra cultura corporativa y prácticas de contratación, tal como lo establece nuestra Política de Diversidad, Inclusión, Igualdad Laboral y no Discriminación. Y ante nuestra determinación de fortalecer un entorno incluyente para nuestras colaboradoras, uno de los temas prioritarios del año fue convertirnos en signatarios de los Principios de Empoderamiento de la Mujer (WEP), establecidos por el Pacto Mundial de la ONU y ONU Mujeres.

Nos comprometemos a seguir promoviendo el ejercicio de la debida diligencia, con el propósito de asegurar el cumplimiento, la promoción y la difusión de los derechos humanos, tal como establecen los Principios Rectores para Empresas y Derechos Humanos de las Naciones Unidas, además de desarrollar mecanismos de remediación en las ubicaciones de nuestros desarrollos, en caso necesario. Durante 2021, y como parte de la iniciativa de reforma en materia de subcontratación en México, en Fibra Danhos extendimos el proceso de debida diligencia a nuestros principales prestadores de servicios, con el fin de garantizar que, al

igual que nosotros, cumplan con su compromiso de salvaguardar la integridad económica y de salud de sus colaboradores.

La relación con nuestros grupos de interés también ocupa un lugar importante en las políticas de Fibra Danhos. Procuramos darles una atención puntual y mantener un diálogo transparente y específico a través de diversas vías, lo cual nos permite comprender sus expectativas e intereses y fortalecer nuestros niveles de credibilidad y confianza.

### **Principales diferenciadores**

En el actual entorno de reactivación económica, Fibra Danhos destaca cada vez más por las diferencias y ventajas que nos colocan como una de las empresas más sólidas del sector.

- Modelo de negocio selectivo
- Alta visibilidad y bajo riesgo
- Potencial de crecimiento
- Sana estructura financiera
- Adhesión a las mejores prácticas corporativas y ASG
- Sólido alineamiento con inversionista

### **Estrategia y modelo de negocio**

Nuestro concepto inmobiliario se enfoca, principalmente, en proyectos complejos de la mejor calidad, 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.

El éxito de nuestros proyectos se debe sobre todo a los siguientes factores:

- Un mercado enfocado en inmuebles icónicos de calidad premier.
- Arrendatarios con propuestas de negocio atractivas y modernas y un equipo de comercialización y mercadotecnia con más de 40 años de 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.
- Elevados niveles de afluencia: Alrededor de 95 millones de visitantes durante 2022, un incremento de 31% con respecto al año anterior, con una ocupación total promedio de 85.2%.
- 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, y una eficiente estructura de costos.
- Nuestra Estrategia ASG, es parte vital de nuestro enfoque y modelo de negocio, manteniendo, en todo momento, un rumbo claro respecto a nuestras metas de corto, mediano y largo plazos.

Buscamos que los inmuebles constituyan un agente de transformación positiva del entorno, que se integren armoniosamente al mismo y que contribuyan al desarrollo socioeconómico de las zonas donde se ubican, aportando a la calidad de vida de la población. Por ello, actuamos mediante iniciativas de responsabilidad social, tomando como directriz primordial nuestros criterios socioambientales, haciéndolos parte medular de la operación.

Un ejemplo de lo anterior es Parque Tepeyac, un proyecto cuya inauguración se llevó a cabo el 10 de noviembre y que resulta emblemático de nuestra filosofía y aspiraciones, al ser una importante generación de empleo y derrama económica, integrar en su construcción los avances más relevantes en temas ambientales y ser una muestra de diálogo y relación con los habitantes de las zonas aledañas.

Nuestro riguroso modelo de negocio vigila que cualquier posible externalidad negativa a la sociedad se corrija desde la propia etapa de diseño. Todos nuestros inmuebles se desarrollan y ubican en zonas que cuentan con las autorizaciones y los permisos necesarios, en sitios urbanos donde no se afecta la biodiversidad ni comunidad alguna.

## **Energía**

### *Líneas de acción*

- Optimizar el horario de los equipos de aire acondicionado y transporte vertical.
- Aumentar la instalación de energía renovable en el portafolio.
- Continuar implementando iluminación LED en nuestros inmuebles.
- Realizar estudios de calidad de energía para hacer las adecuaciones necesarias en los equipos de mayor consumo.
- Desplegar el Sistema de Automatización, Monitoreo y Control (BMS) en nuestros inmuebles.

### *Metas*

- Aumentar la generación de energía renovable a 20% de la energía total consumida para 2030.
- Evolución en reducción del consumo de energía eléctrica (KWh) en las áreas comunes del portafolio participante en la línea verde.
- Reducción de 14.1% en el consumo de energía eléctrica referente a nuestra línea verde (línea base: 2019)

### *Logros de 2022*

- Realizamos dos instalaciones de energía solar fotovoltaica en nuestro portafolio, con un total de 1,073 paneles solares y 600 kW de potencia instalada entre Parque Delta y Parque Tepeyac.
- Aproximadamente 65% de nuestras luminarias ya son LED.
- 84% de nuestros inmuebles cuentan con BMS.
- Comenzamos a trabajar con una Plataforma de inteligencia de datos ESG, la cual mide nuestro consumo de energía en tiempo real, aumentando así la transparencia y confianza de nuestros datos.
- Realizamos una evaluación energética a través de una consultora externa de los sistemas HVAC y los servicios de retrocomissioning en 7 de nuestros inmuebles con el fin de identificar las condiciones actuales de operación y encontrar las áreas de oportunidad para reducir el consumo de energía en nuestras operaciones.
- Se invirtieron \$65 millones en iniciativas ambientales relacionadas con el uso eficiente de la energía eléctrica, logrando un ahorro de aproximadamente 41,633,262 KWh.

## Cambio Climático y Emisiones

### *Líneas de acción*

- Mejorar la calidad y confiabilidad de nuestros indicadores ASG
- Definir estrategias para crear propiedades resilientes con base en el análisis de vulnerabilidad al cambio climático.
- Realizar mantenimiento preventivo a las plantas de emergencia y equipos de aire acondicionado.
- Contar con planes de mitigación en nuevos inmuebles y expansiones, adoptar áreas verdes y participar en programas.
- Monitorear y reportar el avance hacia nuestra meta de reducción de emisiones.

### *Metas*

- Lograr que 80% de nuestro portafolio de oficinas cuente con alguna certificación de edificación sostenible para 2025.

### *Logros de 2022*

- Gracias a la inversión en iniciativas ambientales para mejorar nuestra eficiencia energética logramos evitar lo equivalente a 17,745 tCO<sub>2</sub>e.
- Publicamos nuestra primera divulgación de Task Force on Climate-Related Financial Disclosures (TCFD) para estimar el impacto del cambio climático en nuestras operaciones.
- Realizamos la primera estimación de nuestro inventario de emisiones de alcance 3.



## **Agua**

### *Líneas de acción*

- Mantenimiento de nuestras plantas de tratamiento de agua residual (PTAR) para reutilizar el agua en áreas verdes y sanitarios.
- Realizar mantenimiento preventivo e identificar fugas en nuestros inmuebles.
- Sustituir sanitarios tradicionales por sistemas vanguardistas de menor consumo.

### *Metas*

- Todos los nuevos desarrollos deben contar con una PTAR.
- Reusar 50% del agua que tratamos en los inmuebles que cuentan con una PTAR.
- Llevar a cabo campaña de concientización con los inquilinos para el uso del agua.

### *Logros de 2022*

- Tratamos un total de 446,505 m3 de agua.
- Aumentamos nuestro volumen de agua tratada con la nueva PTAR en Parque Tepeyac, la cual tiene una capacidad de 7.4 litros por segundo.
- Reusamos un total de 154,544 m3 de agua en sanitarios, torres de enfriamiento y riego de áreas verdes.
- Hemos mantenido nuestro distintivo de Green Star desde 2019, el primer año que participamos en GRESB.

## **Residuos**

### *Líneas de acción*

- Correcto manejo y separación de los residuos generados en nuestros inmuebles.
- Estrategias de revalorización de los materiales a través de alianzas con proveedores para el reciclaje de residuos.
- Gestión adecuada de los residuos peligrosos.
- Reducir los residuos enviados a relleno sanitario.

### *Metas*

- Implementar manual y hoja de ruta para la correcta gestión de residuos involucrando a los inquilinos.
- Crear campañas de sensibilización a los visitantes de nuestros inmuebles.
- Concientizar a inquilinos y visitantes para que reduzcan sus residuos, especialmente los no reciclables y peligrosos.

### *Logros de 2022*

- Con el personal de la Secretaría del Medio Ambiente (Sedema) realizamos visitas a nuestros inquilinos de restaurantes y comida rápida para verificar el no uso de plásticos y desechables en todos nuestros inmuebles.
- Fomentamos la economía circular con nuestro sistema de reciclaje, al revalorizar 100% de los residuos reciclables generados en nuestras operaciones.
- Logamos la separación responsable de 100% de nuestros residuos a partir de un tercero con certificaciones.

### **Biodiversidad**

Minimizamos la eliminación o destrucción de los organismos vivos y sus hábitats, mediante la planificación rigurosa de las actividades y el desarrollo de prácticas de conservación. Cabe recordar que todos nuestros inmuebles están ubicados en zonas urbanas previamente impactadas, por lo que no afectan flora ni fauna nativa. Una vez concluida la construcción, plantamos vegetación nativa para apoyar la biodiversidad de cada lugar.

### *Metas*

- Llevar a cabo el mantenimiento y la adopción de áreas verdes y camellones en nuestros inmuebles.
- Contar con planes de mitigación en ampliaciones de inmuebles y nuevos proyectos.
- Explorar la colaboración con organizaciones enfocadas en la protección de la biodiversidad.

### *Logros de 2022*

- Nos encargamos del mantenimiento y la conservación, por un año más, del Parque de la Luz, cuya superficie total es de dos hectáreas.
- Llevamos a cabo la poda y el saneamiento de más de 400 árboles.
- Se implementaron más de 130 medidas de mitigación para remediar el impacto de Parque Tepeyac, nuestro nuevo inmueble.

### **Diversidad e Inclusión**

#### *Líneas de acción*

- Realizar encuestas anuales sobre diversidad, inclusión y equidad de género.
- Crear un grupo de apoyo entre las mujeres de la empresa como espacio seguro y de empoderamiento.

- Capacitar a todo el personal sobre el Protocolo para Prevenir, Atender y Erradicar la Violencia Laboral.

### *Metas*

- Incrementar a 40% el porcentaje de mujeres en puestos gerenciales (2030). Actualmente, contamos con 31%.
- Capacitar a todo el personal sobre temas de acoso sexual y sesgo inconsciente.
- Crear una hoja de ruta para eliminar cualquier tipo de discriminación en nuestras operaciones e impulsar la inclusión social.

### *Logros de 2022*

- Nos volvimos signatarios de los Principios para el Empoderamiento de las Mujeres (WEPs) del Pacto Mundial y ONU Mujeres.
- Somos parte del ranking Súper Empresas para Mujeres 2022 distintivo entregado anualmente por TOP Companies y la revista Expansión.
- Realizamos la primera encuesta interna sobre inclusión, diversidad y equidad de género.
- Realizamos una donación anual a la fundación de Mujeres en Finanzas (MEF) para incentivar, apoyar y promover la participación de las mujeres en el mundo financiero.
- Realizamos una donación anual a la fundación John Langdon Down A.C. para impulsar la atención educativa, médica y psicológica a niños, adolescentes y adultos con síndrome de Down y sus familias.

## **Gobierno Corporativo**

### *Líneas de acción*

- Desarrollar sesiones de capacitación en materia de sostenibilidad para toda la estructura de gobierno.
- Mostrar un comportamiento ejemplar en temas normativos y de relación con la competencia.
- Implementar los más altos estándares de ética en nuestro negocio y operaciones.
- Fijar criterios ASG en los objetivos anuales de desempeño de los directores y tomadores de decisión.

### *Logros de 2022*

- Formamos parte de la segunda generación del Programa de Aceleración Chief Sustainability Officer (CSO) de BIVA. El programa consistió en 60 horas de aprendizaje intensivo para comprender la estrategia ASG desde su conceptualización hasta la verificación, el levantamiento de capital y el cumplimiento.
- Demostramos un comportamiento ejemplar en temas normativos y de relación con la competencia durante todo el año, implementando los más altos estándares de ética en nuestro negocio y

operaciones, lo que se reflejó en un total de cero incidentes con relación a nuestro gobierno corporativo.

## **Ética y cumplimiento regulatorio**

### *Líneas de acción*

- Continuar con las capacitaciones de todos los colaboradores en temas relacionados con el Código de Ética, ética corporativa y derechos humanos, entre otros.
- Garantizar la igualdad de oportunidades y reducir la desigualdad de resultados a través de nuestras políticas, protocolos y Código de Ética.
- Capacitar y difundir nuestro Protocolo para Prevenir, Atender y Erradicar la Violencia Laboral.

### *Metas*

- Capacitación anual a colaboradores sobre ética, anticorrupción y violencia laboral.
- Capacitación de derechos humanos a toda la plantilla utilizando la plataforma del Pacto Mundial.

### *Logros de 2022*

- Hemos sido reconocidos como una de las Súper Empresas 2022, los lugares donde todos quieren trabajar. Distintivo entregado anualmente por TOP Companies y la revista Expansión a las empresas que trabajan constantemente en su capital humano, que tienen las mejores prácticas corporativas e innovadoras y que impulsan un ambiente laboral positivo.
- Publicamos nuestro Protocolo para Prevenir, Atender y Erradicar la Violencia Laboral con el fin de reforzar un ambiente de trabajo seguro para todos nuestros colaboradores.
- Participamos un año más de manera voluntaria en el Sistema de Auditoría Ambiental en nueve de nuestros inmuebles con el fin de reducir nuestro impacto ambiental e incrementar la inversión en iniciativas ambientales.
- Tuvimos cero incidentes reportados en nuestra línea ética.

## **Gestión de riesgos y crisis**

### *Líneas de acción*

- Efectuar una evaluación de riesgos no financieros a los que nuestra compañía pueda estar expuesta para identificarlos, prevenirlos y monitorearlos.
- Realizar una revisión continua de las medidas de mitigación y evaluación de riesgos, a cargo del Comité de Auditoría.
- Llevar a cabo la trazabilidad de los procesos, enfocada en la prevención de riesgos.

## Metas

- Cuantificar el impacto financiero del cambio climático en nuestro portafolio (2025).
- Capacitaciones a directivos y tomadores de decisión sobre gestión de riesgos y crisis.

## Logros de 2022

- Publicamos nuestro primer informe con base en las recomendaciones del TCFD, con el fin de prevenir y mitigar los riesgos físicos y de transición del cambio climático. Llevamos a cabo la capacitación anual en ciberseguridad, con el fin de reducir posibles ataques cibernéticos y riesgos de información sensible.

## Grupos de interés

Una relación exitosa con los grupos de interés se sustenta en una serie de principios y sinergias con ellos; esto significa que se genera valor para todos, potenciando los impactos positivos de la actividad de la empresa, asegurando el retorno financiero y la contribución al desarrollo socioeconómico. Estos principios son los siguientes:

- **Transparencia:** El diálogo debe basarse en proporcionar información correcta y en el resguardo de la confidencialidad.
- **Equidad de Trato:** Todos los grupos serán considerados y tratados por igual.
- **Confianza:** Valioso patrimonio en el presente y para actividades futuras.
- **Simetría:** Evitar situaciones que dificulten el diálogo y las expectativas.

El diálogo con los grupos de interés siempre ha formado parte de nuestras actividades cotidianas, lo que nos ha creado la reputación de una empresa sólida y confiable.

Grupo de Interés	Comunicación	Expectativas	Frecuencia
Colaboradores	• Reuniones virtuales diarias, comunicados de la empresa, correos institucionales	Saber que la empresa se preocupa por ellos, sobre todo en un año tan complejo como éste.	• Diario
Arrendatarios	• Gestión de propiedades • Firma y renovación de contratos	Solidaridad ante los eventos del año. Manejo sustentable de las operaciones donde rentan espacios.	• Diario (gestión de las propiedades). • Reuniones regulares, a solicitud
Visitantes	• A través de diversas formas de retroalimentación, nos aseguramos de que nuestros visitantes tengan una experiencia inolvidable en nuestros inmuebles	Seguridad y satisfacción, además de un entorno seguro para disfrutar su estancia.	• Monitoreo diario de redes sociales y encuestas.
Proveedores	• Contratos de proveeduría • Informes anuales	Mantener relaciones éticas y mutuamente beneficiosas.	• Firma y renovación de contratos • Reuniones a solicitud

Inversionistas	<ul style="list-style-type: none"> <li>•Además de los reportes trimestrales, anuales y la asamblea de tenedores que se celebra anualmente, el equipo de relación con inversionistas de Fibra Danhos se reúne con inversionistas actuales y potenciales, cuando así lo solicitan, para responder a cualquier duda y pedirles una retroalimentación de su parte.</li> </ul>	Contar con informes sobre estrategias de negocio, financiamiento y destino de éste en condiciones de crisis, conservando nuestra visión y modelo de negocio sustentable.	<ul style="list-style-type: none"> <li>•Trimestral</li> <li>•Anual</li> <li>•Constante por correo electrónico</li> </ul>
Comunidades y ONGs	<ul style="list-style-type: none"> <li>•Reportes trimestrales</li> <li>•Informes anuales</li> <li>•Depto. Relación con Inversionistas</li> </ul>	Contar con espacios que aporten valor a las comunidades a través de la creación de trabajos y propiedades que restauren zonas e inyecten vida, seguridad y economía a las comunidades.	<ul style="list-style-type: none"> <li>•Antes del inicio del proyecto</li> <li>•Durante el desarrollo del proyecto</li> <li>•A solicitud</li> </ul>
Gobierno y relaciones con la industria	<ul style="list-style-type: none"> <li>•Interacción continua para informar sobre las políticas relacionadas con nuestras propiedades, modelo de negocio y actividades de inversión.</li> <li>•A través de Amefibra (Asociación Mexicana de Fibras), se tratan todo tipo de temas internos y externos al gremio.</li> </ul>	Información sobre temas de gobierno corporativo y nuevas políticas.	<ul style="list-style-type: none"> <li>•Reuniones semanales</li> <li>•A solicitud</li> </ul>

## Responsabilidad social corporativa

La implementación de la responsabilidad social corporativa y el desarrollo de los planes de acción son de carácter transversal e implican a todas las áreas de la empresa. El seguimiento y la consecución de los objetivos corresponden al Comité ESG, que informa regularmente al Comité Técnico.

Mantenemos una vinculación directa con las comunidades donde se encuentran nuestros inmuebles, por lo cual generamos diversas actividades y programas de integración en los centros comerciales.

Conscientes de nuestra responsabilidad en la construcción de un México mejor, tradicionalmente hemos apoyado diversas causas, principalmente de apoyo a instituciones enfocadas en la niñez, pues sabemos que los niños son el futuro de nuestro país. También apoyamos a fundaciones para la inclusión, la diversidad, la visibilidad y la equidad de género, durante el año.

## Nuestros colaboradores

Convencidos de que todas las personas tienen derecho a desempeñar un trabajo sin discriminación y a recibir una remuneración justa, en Grupo Danhos ofrecemos condiciones de trabajo dignas que representan un apoyo esencial para el bienestar de nuestra gente.

Durante 2022, contamos con la colaboración de 378 empleados, todos de planta y en un esquema nominal; su distribución fue la siguiente:

2022	
Edad	Número
18-29 años	72
30-39 años	122
40-49 años	89
50-59 años	87
> 60 años	8
<b>Total</b>	<b>378</b>

La diferencia interanual en el número de colaboradores se explica a que Danhos en apego a la nueva Ley en Materia de Subcontratación que entró en vigor el pasado 24 de abril del 2021, regularizó la incorporación de personal de mantenimiento a su plantilla laboral garantizando con ello, el cumplimiento a esta nueva disposición laboral.

En Danhos, cumplimos en tiempo y forma con las indicaciones emitidas por la autoridad, por lo que realizamos las adecuaciones necesarias para brindar los beneficios laborales a los empleados transferidos a la plantilla laboral.

#### Plantilla de colaboradores por categoría y género

Categoría	2022		Total
	Mujeres	Hombres	
Directivo	4	7	11
Gerencial	9	20	29
Administradora FD	142	196	338
<b>Total</b>	<b>142</b>	<b>223</b>	<b>378</b>

#### Salud y bienestar de los colaboradores

Un entorno laboral seguro y amable es prioritario para la salud y el bienestar físico y emocional de nuestros colaboradores, por lo que respondemos a esta prioridad brindándoles lugares de trabajo seguros, libres de cualquier tipo de discriminación y acoso, tal como se estipula en nuestro Protocolo para Prevenir, Atender y Erradicar la Violencia Laboral en el Código de Ética.

En Danhos, brindamos a nuestros colaboradores salarios y beneficios competitivos y justos. Contamos con un plan integral de remuneraciones y beneficios por encima de la ley, con lo cual buscamos retener al mejor talento al contribuir a mejorar su calidad de vida. Las políticas y los procedimientos de compensación, ascensos y promociones se basan en la capacidad, el desempeño y los méritos individuales.

Todo nuestro personal es mayor de edad, tal como lo establece la normatividad aplicable y los principios internacionales de ética laboral. Reconocemos el derecho de asociación, aunque, para efectos de relación laboral, en Danhos no aplican acuerdos de representación y/o contratación colectiva por no tener empleados sindicalizados. La brecha salarial de Fibra Danhos, considerando el promedio de los salarios de toda la plantilla es del 6%.

### **Salud, seguridad y derechos humanos**

Fibra Danhos es signatario del Pacto Mundial desde 2020, iniciativa voluntaria basada en el compromiso de la empresa de implementar los diez principios universales de sostenibilidad relacionados con derechos humanos, estándares laborales, medio ambiente y anticorrupción, así como de tomar medidas para apoyar los ODS.

#### Derechos humanos:

- Principio 1. Las empresas deben apoyar y respetar la protección de los derechos humanos fundamentales reconocidos internacionalmente, dentro de su ámbito de influencia.
- Principio 2. Las empresas deben asegurarse de que sus empresas no son cómplices en la vulneración de los derechos humanos.

#### Estándares laborales:

- Principio 3. Las empresas deben apoyar la libertad de afiliación y el reconocimiento efectivo del derecho a la negociación colectiva.
- Principio 4. Las empresas deben apoyar la eliminación de toda forma de trabajo forzoso o realizado bajo coacción.
- Principio 5. Las empresas deben apoyar la erradicación del trabajo infantil.
- Principio 6. Las empresas deben apoyar la abolición de las prácticas de discriminación en el empleo y la ocupación.

#### Medio ambiente:

- Principio 7. Las empresas deberán mantener un enfoque preventivo que favorezca el medio ambiente.
- Principio 8. Las empresas deben fomentar las iniciativas que promuevan una mayor responsabilidad ambiental.
- Principio 9. Las empresas deben favorecer el desarrollo y la difusión de las tecnologías respetuosas con el medio ambiente.

#### Anticorrupción:

- Principio 10. Las empresas deben trabajar contra la corrupción en todas sus formas, incluidas extorsión y soborno.

Adicionalmente, Este año, Fibra Danhos se convirtió en signatario de los Principios de Empoderamiento de la Mujer (WEP), un conjunto de principios que ofrecen orientación a las empresas sobre cómo promover la igualdad de género y el empoderamiento de la mujer en el lugar de trabajo, el mercado y la comunidad.



Establecidos por el Pacto Mundial y ONU Mujeres, los WEP se basan en estándares internacionales de derechos humanos y laborales, así como en el reconocimiento de que las empresas tienen un interés y una responsabilidad por la igualdad de género y el empoderamiento de las mujeres. Para más información sobre nuestro avance en dichos principios visita nuestro perfil en la página de WEP.

## **Capacitación**

Un complemento indispensable para potenciar la innovación y la creatividad es darles la oportunidad a los colaboradores de seguir avanzando profesionalmente. Estamos comprometidos con ser la mejor opción de empleo al ofrecerles oportunidades de desarrollo y reconocimiento, en un ambiente laboral de respeto, en el que se sientan valorados. En total se contó con un total de 6,087 horas invertidas en capacitación; esto equivale a un promedio de 16.1 horas por empleado.

Las principales capacitaciones impartidas son:

- Bienestar Personal
- Ciberseguridad
- Protección Civil
- Situación Fical y REPSE
- Temas ASG.

## **Seguridad y salud ocupacional**

Fomentamos espacios seguros y saludables, y exigimos que los colaboradores que pueden estar sujetos a riesgos respeten los lineamientos para prevenir incidentes y lograr una cultura de seguridad y salud ocupacional.

Los programas de seguridad y salud ocupacional impartidos, son los siguientes:

- Capacitación semanal de seguridad y salud ocupacional a colaboradores de operaciones y mantenimiento.
- Uso de plataforma AIM para garantizar un estándar de seguridad a través de listas de control.
- Inspecciones periódicas de seguridad a cargo de los gerentes de operación y mantenimiento de cada inmueble.
- Verificación y supervisión por parte del equipo de paramédicos para el correcto cumplimiento de las reglas de seguridad en trabajos de altura o cualquier actividad de alto riesgo.
- Manual de riesgos laborales en cada inmueble.

- Servicio de paramédicos para atención médica inicial en nuestras oficinas corporativas y en los inmuebles.
- Encuesta de clima laboral de conformidad con la NOM-035 para la identificación de riesgos psicosociales.
- Rondines por parte del equipo de seguridad, de mantenimiento y operaciones por todo el inmueble, tanto en zonas privadas como públicas para su correcta operación.

En cada centro de trabajo contamos con tableros de seguridad para llevar a cabo un monitoreo puntual sobre la tasa de accidentes, con el fin de alentar al personal de mantenimiento a seguir todas las reglas de seguridad y mantener un récord positivo de días sin accidentes. Cabe mencionar que durante el año únicamente se registraron incidentes menores y ninguna fatalidad. Nuestro ratio de tiempo perdido por frecuencia de incidentes (LTIFR) fue de 5,496.88 por cada millón de horas trabajadas.

### **Tenencia de CBFIs**

Aproximadamente el 40% de los CBFIs se encuentran en el grupo de control, representando el porcentaje más alto en el mercado.

### **Nuestro Comité Técnico**

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

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

Ninguna institución gubernamental es dueña de más de 5% de los CBFIs con derecho a voto. El grupo de control es dueño de 35% de los CBFIs y promueve coincidencia de intereses y decisiones.

### **Independencia del Comité Técnico**

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

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

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

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

Mantenemos un fuerte compromiso con la diversidad, tanto en términos de edad como de género. 18% de los miembros del Comité Técnico son mujeres, con lo cual fomentamos una mayor generación de valor, mayor identificación de oportunidades clave y de capacidad de supervisión de la compañía, además de fortalecer la gobernanza.

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

Durante 2022, el Comité Técnico estuvo integrado por las siguientes personas:

**Miembro Propietario**

David Daniel Kabbaz Chiver  
(Presidente)

Salvador Daniel Kabbaz Zaga

Carlos Daniel Kabbaz Chiver

Luis Moussali Mizrahi

Isaac Becherano Chiprut

Blanca Estela Canela Talancón

Lino de Prado Sampedro

Adolfo Kalach Romano

Francisco Gil Díaz (Independiente)

José Antonio Chedraui Obeso (Independiente)

Pilar Aguilar Pariente (Independiente)

**Secretario no Miembro**

Michell Nader Schekaibán

**Miembro Suplente**

Celia Daniel Kabbaz Zaga

Elías Mizrahi Daniel

Salvador Daniel Kabbaz Sitton

Eduardo Moussali Stern

Gastón Becherano Maya

David Cherem Daniel

María José de Prado Freyre

Rafael Kalach Romano

**Suplente del Secretario no Miembro**

Ana Paula Telleria Ramírez

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

***David Daniel Kabbaz Chiver***

Presidente del Comité Técnico

Uno de los socios fundadores de Grupo Danhos, con más de 45 años de experiencia en el desarrollo y la administración de activos inmobiliarios icónicos y de calidad premier, así como en adquisiciones y

financiamiento de proyectos inmobiliarios y en la gestión de riesgos. Reconocido por su integridad y méritos profesionales, fue presidente y actualmente forma parte del Consejo Consultivo de Presidentes de la Comunidad Monte Sinaí Judía de México y ha tenido puestos clave en diversas instituciones y organizaciones de la comunidad judía nacional e internacional, incluyendo el de Gobernador de la Universidad de Tel Aviv en 1990. Participa activamente en actividades filantrópicas atendiendo temas de educación, salud y deporte; además es miembro de los “300 líderes más influyentes de México”, reconocimiento otorgado por la publicación Líderes Mexicanos, por su visión inmobiliaria y capacidad de transformar el entorno de las comunidades donde se ubican sus desarrollos. Cuenta con estudios de Arquitectura en la Universidad Nacional Autónoma de México.

***Salvador Daniel Kabbaz Zaga***

Vicepresidente del Comité Técnico

Cuenta con más de 30 años de experiencia en bienes raíces, incluyendo diseño, desarrollo y administración de desarrollos de usos mixtos de calidad premier. Antes de incorporarse a Grupo Danhos en 1993, Salvador Daniel realizó diversos proyectos arquitectónicos en la Ciudad de México. Su capacidad de concebir proyectos innovadores y sustentables en zonas urbanas de alta densidad poblacional y su habilidad en la gestión y dirección de los desarrollos ha sido clave en el crecimiento del portafolio de activos de Fibra Danhos, que se considera como referente inmobiliario del mercado mexicano. Ha sido reconocido por sus habilidades empresariales y solvencia moral, desempeñado diversos cargos y participando en actividades filantrópicas en la Comunidad Monte Sinaí Judía de México. También ha demostrado su liderazgo en el sector, ocupó la Presidencia de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios (ADI) y actualmente forma parte del Consejo Directivo de la Asociación Mexicana de Fibras (AMEFIBRA). Además, es miembro de los “300 líderes más influyentes de México”, reconocimiento otorgado por la publicación Líderes Mexicanos. Es licenciado en Arquitectura por la Universidad Anáhuac del Norte, y cursó estudios de maestría en Administración de Empresas Inmobiliarias y Constructoras en la Universidad de Madrid.

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

**Luis Moussali Mizrahi**

Miembro del Comité Técnico

Es vicepresidente del Grupo Vitacoat, empresa líder en la fabricación de recubrimientos industriales en el continente americano con plantas productivas en México, Norteamérica y Sudamérica, que cuentan con certificado en ISO 14000 (gestión ambiental) e ISO 9000 (gestión de calidad). El señor Moussali es experto en

administración de cadenas de suministro, lo cual le permite realizar compras de forma eficiente a proveedores de los cinco continentes. Cuenta con 19 años de experiencia como socio e inversionista en proyectos inmobiliarios comerciales, industriales y de oficinas. Participa como Consejero de BBVA desde 2018. Es licenciado en administración financiera por el Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM).

### **Isaac Becherano Chiprut**

Miembro del Comité Técnico

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

### **Lino de Prado Sampedro**

Miembro del Comité Técnico

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

### **Adolfo Kalach Romano**

Miembro del Comité Técnico

Responsable de la producción textil en cuatro empresas en el Grupo Kaltex, una empresa dedicada a varios segmentos en el negocio textil durante 16 años; es Socio Fundador de Avante Textil, empresa textil, en la que desempeñó el cargo de Director de Tejido y Acabado durante 13 años; y también tiene amplia experiencia en el sector inmobiliario, en el que desde 1984 se ha dedicado a la promoción, construcción y administración de centros de distribución categoría “AAA” con aproximadamente 1,000,000 de metros cuadrados construidos y ha incursionado a partir del 2004 en el sector hotelero con la construcción de aproximadamente 62,000 metros cuadrados. Es Contador Público egresado de la Universidad Iberoamericana.

### **Carlos Daniel Kabbaz Chiver**

Miembro del Comité Técnico

Estudió en diferentes colegios de la Ciudad de México; participó en cursos de Ingeniería Industrial aplicada a la confección en México y Canadá; laboró en la fábrica de ropa íntima Festival como Socio y

director del departamento de producción, así como también en la fábrica de corsetería Vel- Form de México. Fue también socio fundador y director de la fábrica de lencería Grupo industrial Antinea. Actualmente participa como socio en diferentes boutiques de retail.

### **Francisco Gil Díaz**

Miembro Independiente del Comité Técnico

Fue presidente de Telefónica México, empresa global de telecomunicaciones, de Avancia, empresa efectista subsidiaria de ACS y estuvo al frente de Avantel, una empresa mexicana de telecomunicaciones. El señor Gil ha desempeñado diversas funciones en el sector público mexicano, incluyendo la de Secretario de Hacienda y miembro de la Junta de Gobierno del Banco de México. En 2005 recibió de la revista The Banker (una publicación del Financial Times) un reconocimiento como el “Secretario de Finanzas del Año para las Américas”. Es presidente del consejo asesor de EXI, empresa mexicana de infraestructura. Ha impartido cátedra en el Instituto Tecnológico de México (ITAM), institución que le otorgó el grado de Profesor Emérito y el Doctorado Honoris Causa; también ha impartido clases en la Universidad Iberoamericana; en la Universidad Panamericana, en el Colegio de México y en la Universidad Nacional Autónoma de México. Ha impartido conferencias en diversas universidades y foros internacionales, y ha publicado extensamente investigaciones sobre aspectos económicos en libros y revistas de circulación internacional. El señor Gil es licenciado en Economía por el ITAM y tiene maestría y doctorado en Economía por la Universidad de Chicago.

### **José Antonio Chedraui Obeso**

Miembro Independiente del Comité Técnico

Es un empresario mexicano que desde 1965 ocupó el cargo de Director General y, a partir de 1988, funge como presidente del Consejo de Administración de Grupo Comercial Chedraui. También ha sido presidente del Consejo de Administración de la Asociación Nacional de Tiendas de Autoservicio y Departamentales (ANTAD). Durante su trayectoria empresarial, ha sido consejero de diversas instituciones bancarias y financieras, incluyendo Banamex, Banco BCH, Bancomer, Banca Serfin, Banco de Oriente, Operadora de Bolsa y Grupo Financiero Inbursa. Actualmente es consejero de algunas compañías privadas. Cursó estudios de Administración de Empresas en el Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM), redondeando su preparación empresarial con diversos programas de desarrollo ejecutivo: Alta Dirección (AD-1) en el Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas, Liderazgo y Productividad en el Colegio de Graduados.

### **Pilar Aguilar Pariente**

Miembro Independiente del Comité Técnico

Pilar María Aguilar Pariente es consejera independiente e inversionista para empresas de alto crecimiento, y funge como consejera independiente en empresas públicas y privadas en México. En el sector de venture capital, ha sido inversionista ángel y participante en comités de inversión. Inició su carrera en el área de consultoría, trabajó para McKinsey & Company como asociada en proyectos para los sectores de energía y transporte en México y Brasil, y para Bain and Company como Directora de Desarrollo de Talento. De 2011 a 2016 dirigió Endeavor México, organización dedicada a apoyar a emprendedores de alto impacto y, de esta forma, contribuir al crecimiento económico del país. Es coautora de cuatro libros sobre emprendedores, La nueva cara de México, y colaboró con el IPADE en el libro Hacerlo bien y hacer el bien.

Ha participado como conferencista y panelista en el Women's Forum Global Meeting y en TEDx, entre otros. A partir de 2018, ha sido jurado en el premio EY Entrepreneur of the Year en México. Es ingeniera química por la Universidad Iberoamericana, con maestría en Negocios (MBA) por la Universidad de Texas en Austin.

Se realizaron cuatro sesiones del Comité Técnico en el año, con 72% de asistencia, durante las cuales se informó sobre los avances y desafíos de la Fibra en materia de sostenibilidad. A su vez, el Comité Técnico determinó las estrategias necesarias para reforzar nuestras capacidades de desarrollo, adquisiciones selectivas y distribuciones de efectivo estables, para así poder cumplir con el objetivo de proporcionar rendimientos atractivos de largo plazo a los tenedores de los CBFI.

Para apoyar el desempeño de sus funciones, el Comité Técnico cuenta con los siguientes comités: Auditoría, Nominaciones y Prácticas, los cuales contribuyen a la gestión estratégica de Fibra Danhos. Su entendimiento sustancial y amplio conocimiento de la industria permiten el crecimiento de nuestro negocio y la operación de un portafolio de inmuebles icónicos y de calidad premier, ubicados principalmente en la ZMCM y en la ZMCP.

Comités		
Comité de Auditoría	Comité de Nominaciones	Comité de Prácticas
Nuestro Comité Técnico es responsable de designar al presidente y a los miembros del Comité de Auditoría.	Entre las funciones de nuestro Comité de Nominaciones se encuentran buscar, analizar y evaluar candidatos para elección o nombramiento como miembros independientes de nuestro Comité Técnico.	Nuestro Comité Técnico es responsable de designar al presidente y a los miembros del Comité de Prácticas. Este Comité es el encargado de adoptar resoluciones por mayoría de votos.
El Comité de Auditoría está conformado por tres miembros independientes.	El Comité de Nominaciones está conformado por cinco miembros, tres de ellos independientes.	En cumplimiento con lo dispuesto por la legislación, este Comité está conformado por tres miembros independientes.
100% independiente	60% independiente	100% independiente

Además de lo anterior, Fibra Danhos tiene un Comité de Innovación y un Comité de ASG que reporta al Comité Técnico una vez al año.

*Comité de Innovación (25% independientes):* Con el fin de mantenernos en la vanguardia y seguir destacando en la calidad de nuestro portafolio hemos formalizado el Comité de Innovación, el cual tiene las siguientes responsabilidades, además de las que en su caso determine el Comité Técnico:

- Conocer y estudiar las recientes tendencias tecnológicas para el beneficio de la Fibra.
- Mejorar la experiencia de inquilinos y visitantes a través de la innovación.
- Impulsar tecnología vanguardista y eco eficiente.

*Comité de ASG (25% independientes):* Con el fin de demostrar nuestro compromiso y su relevancia en las operaciones de la compañía, hemos formalizado el Comité ASG para gestionar de manera institucional y más oportuna los riesgos y las oportunidades relacionadas al Cambio Climático.

El Comité de ASG tiene las siguientes responsabilidades, además de las que en su caso determine el Comité Técnico:

- Evaluar la eficacia de los procesos de gestión de riesgo de Fibra Danhos en temas ambientales, sociales y de gobernanza.
- Validar la estrategia ESG de Fibra Danhos, teniendo en consideración los riesgos y las oportunidades identificados en el análisis de materialidad.
- Vigilar el cumplimiento de los objetivos y reportar trimestralmente al Comité Técnico los hallazgos.
- Revisar periódicamente los informes de seguimiento por parte del área interna de ESG.
- Brindar recomendaciones sobre el desempeño de Fibra Danhos con respecto a los referentes en el sector.

## **Gestión de riesgos**

Gestionar riesgos y crisis adecuadamente es fundamental para Fibra Danhos, ya que su probabilidad pone en riesgo nuestros inmuebles y su operación. Para ello es necesario identificarlos previamente e implementar las medidas necesarias ante la eventualidad de que ocurran

Los principales factores de riesgo identificados en nuestras actividades son:

- Operativos: Riesgos que surgen desde la adquisición de nuevos activos y todos los factores de los cuales depende nuestra correcta operación.
- Financieros: Incluye los riesgos asociados a la gestión de balances, acceso a financiamiento, consideraciones fiscales y riesgo de inversión.
- Regulatorios: Implicaciones de gobernanza, regulatorios, legales y de capital humano. Cambios importantes en política pública y legislación promovidos, promulgados y/o implementados por el gobierno de México.
- Emergentes: Ciberseguridad: Amenazas y riesgos surgidos a partir de nuevas tecnologías de la información.
- Cambio climático: Riesgos físicos y de transición del cambio climático y relacionado con la transición a una economía baja en carbono.

Como parte de nuestras medidas de prevención de riesgos implementamos



las siguientes prácticas:

- Trabajar en la trazabilidad de procesos a partir de las recomendaciones de un auditor externo.
- Operar de acuerdo con las recomendaciones de mejores prácticas y con base en estándares internacionales en cuestión de derechos humanos y monitoreo de indicadores ASG.
- Realizar un análisis del efecto del cambio climático con base en las recomendaciones del TCFD.
- Contar con una línea ética que funcione como canal externo para denunciar cualquier tipo de irregularidad o violación, que ponga en riesgo a la compañía o a sus grupos de interés.

### **Política de Distribución**

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

Durante el ejercicio 2022, y hasta la fecha del presente Reporte, realizamos las siguientes distribuciones a nuestros tenedores de CBFIs:

El 18 de febrero de 2022, el Comité Técnico de Fibra Danhos aprobó una distribución por un total de \$858,662,352.56 pesos, correspondiente al periodo octubre-diciembre 2021, que fue pagada el 09 de marzo de 2022. Esta distribución equivale a 58.00 centavos de peso por CBFI. Del total de la distribución, \$457,037,336.06 pesos correspondieron al resultado fiscal de Fibra Danhos y \$401,625,016.50 pesos correspondieron a una devolución de capital. La distribución aprobada se calculó con base en 1,480,452,332 CBFIs con derechos económicos en ese momento.

El 26 de abril de 2022, el Comité Técnico de Fibra Danhos aprobó una distribución por un total de \$862,659,102.40 pesos, correspondiente al periodo enero-marzo 2022, que fue pagada el 10 de mayo de 2022. Esta distribución equivale a 58.00 centavos de peso por CBFI. Del total de la distribución, \$490,106,064.01 pesos correspondieron al resultado fiscal de Fibra Danhos y \$372,553,038.39 pesos correspondieron a una devolución de capital. La distribución aprobada se calculó con base en 1,487,343,280 CBFIs con derechos económicos en ese momento.

El 21 de julio de 2022, el Comité Técnico de Fibra Danhos aprobó una distribución por un total de \$902,091,449.40 pesos, correspondiente al periodo abril-junio 2022, que fue pagada el 11 de agosto de 2022. Esta distribución equivale a 60.00 centavos de peso por CBFI. Del total de la distribución, \$415,548,006.73 pesos correspondieron al resultado fiscal de Fibra Danhos y \$486,543,442.67 pesos correspondieron a una

devolución de capital. La distribución aprobada se calculó con base en 1,503,485,749 CBFIs con derechos económicos en ese momento.

El 20 de octubre de 2022, el Comité Técnico de Fibra Danhos aprobó una distribución por un total de \$912,236,502.00 pesos, correspondiente al periodo julio-septiembre 2022, que fue pagada el 09 de noviembre de 2022. Esta distribución equivale a 60.00 centavos de peso por CBFI. Del total de la distribución, \$513,512,633.12 pesos correspondieron al resultado fiscal de Fibra Danhos y \$398,723,868.88 pesos correspondieron a una devolución de capital. La distribución aprobada se calculó con base en 1,520,394,170 CBFIs con derechos económicos en ese momento.

El 16 de febrero de 2023, el Comité Técnico de Fibra Danhos aprobó una distribución por un total de \$953,886,570.12 pesos, correspondiente al periodo octubre-diciembre 2022, que fue pagada el 08 de marzo de 2023. Del total de la distribución, \$575,825,433.10 pesos correspondieron al resultado fiscal de Fibra Danhos y \$378,061,137.02 pesos correspondieron a una devolución de capital. La distribución aprobada se calculó con base en 1,538,526,726 CBFIs con derechos económicos en ese momento.

Cualquier distribución superior al 95% de nuestro Resultado Fiscal requerirá la aprobación de la mayoría de los miembros independientes de nuestro Comité Técnico.

Nuestro Comité Técnico no ha determinado una nueva política de distribución, por lo tanto, la política de distribución que fue aplicada en el primer ejercicio fiscal conforme al Prospecto definitivo permanecerá vigente.

## Resumen de Información Financiera Seleccionada

## Estados consolidados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020

(En pesos)

<b>Activos</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<i>Activo circulante:</i>			
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$ 291,665,368	\$ 611,855,145	\$ 864,292,307
Rentas por cobrar y otras	660,403,583	599,089,928	598,639,259
Impuestos por recuperar, (al 31 de diciembre 2022, 2021 y 2020, incluye \$468,757,978, \$299,738,231 y \$199,548,850 de IVA por recuperar.	473,046,517	304,696,801	206,127,579
Pagos anticipados, principalmente seguros por amortizar y depósitos en garantía	28,249,017	65,713,898	31,419,927
<b>Total de activo circulante</b>	<b>1,453,364,485</b>	<b>1,581,355,772</b>	<b>1,700,479,072</b>
<i>Activo no circulante:</i>			
Propiedades de inversión	67,975,844,867	66,392,163,670	65,335,059,747
Adquisición de plataforma tecnológica	-	75,659	1,465,666
Activos por derechos de uso	23,617,134	26,173,464	39,162,601
Otros activos	10,374,599	2,067,158	4,198,543
Maquinaria y equipo	29,228,642	26,966,377	25,218,500
Impuesto sobre la renta diferido de subsidiaria	7,056,989	10,976,498	12,579,656
<b>Total de activo no circulante</b>	<b>68,046,122,231</b>	<b>66,458,422,826</b>	<b>65,417,684,713</b>
<b>Total de activo</b>	<b>\$ 69,499,486,716</b>	<b>\$ 68,039,778,598</b>	<b>\$ 67,118,163,785</b>
<b>Pasivos y patrimonio</b>			
<i>Pasivo circulante:</i>			
Pasivo financiero a corto plazo	\$ -	\$ 230,000,000	\$ -
Intereses por pagar del pasivo financiero única	224,529,430	223,280,484	221,920,196
Cuentas por pagar y gastos acumulados	221,920,768	220,525,351	265,541,347
Rentas cobradas por anticipado	150,908,274	94,323,382	88,416,431
Cuentas por pagar a partes relacionadas	39,097,831	39,526,965	26,933,061
Impuestos por pagar	220,469,465	200,818,399	196,448,554
Pasivo por arrendamiento a corto plazo	104,887,751	92,761,028	36,903,186
	5,631,775	4,829,177	6,723,117
<b>Total de pasivo circulante</b>	<b>967,445,294</b>	<b>1,106,064,786</b>	<b>842,885,892</b>
<i>Pasivo no circulante:</i>			
Pasivo financiero a largo plazo	6,039,651,877	5,474,982,907	5,601,838,767
Contraprestación única	628,392,600	507,075,306	573,845,006
Depósitos en garantía de los arrendatarios	442,228,150	413,658,099	407,843,970
Obligaciones laborales	25,013,753	21,511,706	18,774,050
Pasivo por arrendamiento a largo plazo	23,596,542	27,114,317	33,703,919
<b>Total de pasivo no circulante</b>	<b>7,158,882,922</b>	<b>6,444,342,335</b>	<b>6,636,005,712</b>
<b>Total de pasivo</b>	<b>8,126,328,216</b>	<b>7,550,407,121</b>	<b>7,478,891,604</b>
<i>Patrimonio de los fideicomitentes:</i>			
Aportaciones de los fideicomitentes	40,357,897,963	41,387,649,750	42,167,547,323
Utilidades retenidas	18,672,214,597	17,709,095,237	16,496,702,995
Recompra de certificados	(168,090,485)	(168,090,485)	(168,090,485)
Otras partidas integrales	(2,917,069)	(2,886,119)	(2,780,161)
Participación controladora	58,859,105,006	58,925,768,383	58,493,379,672
Participación no controladora	2,514,053,494	1,563,603,094	1,145,892,509
<b>Total de patrimonio</b>	<b>61,373,158,500</b>	<b>60,489,371,477</b>	<b>59,639,272,181</b>
<b>Total de pasivos y patrimonio de los fideicomitentes</b>	<b>\$ 69,499,486,716</b>	<b>\$ 68,039,778,598</b>	<b>\$ 67,118,163,785</b>

**Estados consolidados de utilidades integrales**  
**Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020**  
**(En pesos)**

	2022	2021	2020
Ingreso por renta fija	\$ 3,677,187,246	\$ 3,132,385,701	\$ 3,168,497,521
Ingreso por renta variable	278,811,850	281,006,137	73,283,010
Ingreso por contraprestación única	255,895,758	292,706,778	380,527,324
Ingreso por estacionamientos	407,643,219	287,417,387	205,677,523
Ingreso por mantenimiento y publicidad	<u>893,537,020</u>	<u>772,663,060</u>	<u>813,726,429</u>
	5,513,075,093	4,766,179,063	4,641,711,807
Comisión por asesoría	653,679,469	643,915,534	637,807,701
Comisión por servicios de representación	111,446,786	90,980,042	83,512,004
Gastos administrativos	119,759,036	127,729,153	127,993,912
Gastos de operación y mantenimiento	875,278,783	647,105,749	598,579,941
Impuesto predial	159,549,276	150,646,248	186,601,411
Seguros	44,875,114	39,885,892	40,398,310
Ingresos financieros	(28,830,179)	(16,198,636)	(20,290,135)
Gastos financieros	404,941,767	351,858,849	345,893,049
Fluctuación cambiaria - Neta	5,925,040	(18,084,993)	31,183,685
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión	(62,921,007)	(58,669,921)	(36,033,690)
Impuestos a la utilidad de subsidiaria	<u>9,954,416</u>	<u>3,009,992</u>	<u>2,061,933</u>
Utilidad neta del año consolidada	<u>3,219,416,592</u>	<u>2,804,001,154</u>	<u>2,644,003,686</u>
Utilidad atribuible a:			
Participación controladora	2,839,273,649	2,804,837,383	2,644,138,765
Participación no controladora	<u>380,142,943</u>	<u>(836,229)</u>	<u>(135,079)</u>
Utilidad neta del año consolidada	3,219,416,592	2,804,001,154	2,644,003,686
(Pérdidas) ganancias actuariales por obligaciones laborales, neto de impuestos diferidos	<u>(30,950)</u>	<u>(105,958)</u>	<u>719,898</u>
Utilidad integral consolidada	<u>3,219,385,642</u>	<u>2,803,895,196</u>	<u>2,644,723,584</u>
Utilidad integral por CBFI básica y diluida (pesos) (ver Nota 16)	\$ <u>2.1083</u>	\$ <u>1.8681</u>	\$ <u>1.7846</u>

**Estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes**  
**Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020**  
**(En pesos)**

	Patrimonio	Utilidades retenidas	Recompra de CBFIS	Otras partidas de (pérdida) utilidad integral	Total de la participación controladora	Participación no controladora	Total
Saldos al 1 de enero del 2020	\$41,871,466,618	\$15,040,867,303	\$ -	\$(3,500,059)	\$56,908,833,862	\$789,740,813	\$57,698,574,675
Incremento al patrimonio por capitalización de pagos por comisión de asesoría	586,886,696	-	-	-	586,886,696	-	586,886,696
Reembolso de patrimonio	(290,805,991)	-	-	-	(290,805,991)	-	(290,805,991)
Distribución de dividendos	-	(1,188,303,073)	-	-	(1,188,303,073)	-	(1,188,303,073)
Reserva de recompra de certificados	-	-	(168,090,485)	-	(168,090,485)	-	(168,090,485)
Aportación de participación no controladora	-	-	-	-	-	356,286,775	356,286,775
Utilidad integral:							
Utilidad neta del año consolidada	-	2,644,138,765	-	-	2,644,138,765	(135,079)	2,644,003,686
Utilidades actuariales por obligaciones laborales	=	=	=	719,898	719,898	=	719,898
	=	<u>2,644,138,765</u>	=	<u>719,898</u>	<u>2,644,858,663</u>	<u>(135,079)</u>	<u>2,644,723,584</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2020	42,167,547,323	16,496,702,995	(168,090,485)	(2,780,161)	58,493,379,672	1,145,892,509	59,639,272,181
Incremento al patrimonio por capitalización de pagos por comisión de asesoría	586,263,648	-	-	-	586,263,648	-	586,263,648
Reembolso de patrimonio	(1,366,161,221)	-	-	-	(1,366,161,221)	-	(1,366,161,221)
Distribución de dividendos	-	(1,592,445,141)	-	-	(1,592,445,141)	-	(1,592,445,141)
Aportación de participación no controladora	-	-	-	-	-	473,133,863	473,133,863
Disminución de participación no controladora	-	-	-	-	-	(54,587,049)	(54,587,049)
Utilidad integral:							
Utilidad neta del año consolidada	-	2,804,837,383	-	-	2,804,837,383	(836,229)	2,804,001,154
Pérdidas actuariales por obligaciones laborales	=	=	=	(105,958)	(105,958)	=	(105,958)
	=	<u>2,804,837,383</u>	=	<u>(105,958)</u>	<u>2,804,731,425</u>	<u>(836,229)</u>	<u>2,803,895,196</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2021	41,387,649,750	17,709,095,237	(168,090,485)	(2,886,119)	58,925,768,383	1,563,603,094	60,489,371,477
Incremento al patrimonio por capitalización de pagos por comisión de asesoría	629,635,330	-	-	-	629,635,330	-	629,635,330
Reembolso de patrimonio	(1,659,387,117)	-	-	-	(1,659,387,117)	-	(1,659,387,117)
Distribución de dividendos	-	(1,876,154,289)	-	-	(1,876,154,289)	-	(1,876,154,289)
Aportación de participación no controladora	-	-	-	-	-	630,520,100	630,520,100
Disminución de participación no controladora	-	-	-	-	-	(60,212,643)	(60,212,643)
Utilidad integral:							
Utilidad neta del año consolidada	-	2,839,273,649	-	-	2,839,273,649	380,142,943	3,219,416,592
Pérdidas actuariales por obligaciones laborales	=	=	=	(30,950)	(30,950)	=	(30,950)
	=	<u>2,839,273,649</u>	=	<u>(30,950)</u>	<u>2,839,242,699</u>	<u>380,142,943</u>	<u>3,219,385,642</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2022	<u>\$ 40,357,897,963</u>	<u>\$ 18,672,214,597</u>	<u>\$ (168,090,485)</u>	<u>\$ (2,917,069)</u>	<u>\$ 58,859,105,006</u>	<u>\$ 2,514,053,494</u>	<u>\$61,373,158,500</u>

*Estados consolidados de flujos de efectivo***Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020****(En pesos)**

	2022	2021	2020
Flujos de efectivo de actividades de operación:			
Utilidad neta consolidada	3,219,416,592	2,804,001,154	\$2,644,003,686
Ajustes a la utilidad:			
Impuestos a la utilidad de subsidiaria	9,954,416	3,009,992	2,061,933
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión en operación	(62,921,007)	(58,669,921)	(36,033,690)
Comisión por asesoría liquidada mediante instrumentos de patrimonio	629,635,330	586,263,648	586,886,696
Obligaciones laborales	3,457,833	2,586,287	2,642,966
Depreciación de maquinaria y equipo	9,702,759	8,901,548	8,359,372
Depreciación arrendamiento derecho de uso	5,322,425	4,953,612	6,025,016
Amortización plataforma tecnológica y licencia	2,373,870	1,390,006	6,062,035
Comisiones por apertura de línea de crédito revolvente	3,990,769	2,131,386	2,131,386
Ingresos financieros	(28,830,179)	(16,198,636)	(20,290,135)
Gastos financieros	400,272,795	347,189,878	341,224,084
Amortización de gastos de emisión de deuda	4,668,971	4,668,971	4,668,965
Total	4,197,044,574	3,690,227,925	3,547,742,314
Cambios en el capital de trabajo:			
(Incremento) disminución en:			
Rentas por cobrar y otras	(23,848,776)	(34,744,639)	(175,298,036)
Impuestos por recuperar	(168,349,715)	(98,569,222)	(121,613,073)
Incremento (disminución) en:			
Cuentas por pagar y gastos acumulados	150,639,215	9,170,856	12,400,885
Rentas cobradas por anticipado	(429,135)	12,593,904	(8,117,128)
Contraprestación única	122,712,711	(111,785,696)	(289,323,539)
Depósitos de los arrendatarios	28,570,052	5,814,130	(587,824)
Impuestos por pagar	6,091,815	54,451,008	(15,940,022)
Cuentas por pagar a partes relacionadas	19,651,066	4,369,845	(8,144,889)
Flujo neto de efectivo generado en actividades de operación	4,332,081,807	3,531,528,111	2,941,118,688
Flujos de efectivo de actividades de inversión:			
Adquisición de propiedades de inversión	(1,410,096,022)	(868,554,836)	(804,176,468)
Adquisición de otros activos	(4,596,421)	-	-
Adquisición de maquinaria y equipo	(11,965,024)	(10,649,425)	(5,914,672)
Intereses recibidos	28,830,179	16,198,636	20,290,135
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	(1,397,827,288)	(863,005,625)	(789,801,005)

	2022	2021	2020
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:			
Préstamos obtenidos de terceros	1,655,000,000	830,000,000	130,000,000
Pago de deuda	(1,325,000,000)	(730,000,000)	(150,000,000)
Pago de Comisiones de Deuda	(10,000,000)	-	-
Gastos pagados por emisión de pasivo financiero	-	(1,524,831)	-
Reembolso de patrimonio	(1,659,387,117)	(1,366,161,221)	(290,805,991)
Recompra de CBFIs	-	-	(168,090,485)
Pagos de arrendamiento	(5,481,272)	(3,666,504)	(4,368,444)

Intereses pagados por arrendamiento financiero	(2,363,228)	(2,684,489)	(429,999)
Distribución de dividendos	(1,876,154,289)	(1,592,445,141)	(1,188,303,073)
Aportaciones de la participación no controladora en Fideicomiso Invex 3382 (Parque Tepeyac)	630,520,100	473,133,863	356,286,775
Disminución de la participación no controladora en Fideicomiso Invex 3382	(60,212,643)	(54,587,049)	-
Intereses pagados del pasivo financiero e intereses capitalizados	(601,365,847)	(473,024,276)	(461,669,907)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento	(3,254,444,297)	(2,920,959,648)	(1,777,381,124)
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido:			
(Disminución) aumento neto en efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	(320,189,777)	(252,437,162)	373,936,559
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al inicio del período	611,855,145	864,292,307	490,355,748
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del período	291,665,368	611,855,145	864,292,307
Partidas que no requirieron flujo:			
Comisión por asesoría liquidada mediante instrumentos de patrimonio (ver Nota 16)	\$ 629,635,329	\$ 586,263,648	\$ 586,886,696
Total de partidas que no requieren flujo	\$ 629,635,329	\$ 586,263,648	\$ 586,886,696

## Fondos y Cuentas del Fideicomiso

Fibra Danhos cuenta con diversos fondos y cuentas para hacer frente a sus obligaciones y cumplir con sus fines, mismos que se señalaron en el Prospecto definitivo y a la fecha no ha tenido cambios.

<sup>[1]</sup> <https://www.sedeco.cdmx.gob.mx/storage/app/media/uploaded-files/indicadores-economicos-de-la-cdmx.pdf>

<sup>[2]</sup> <https://www.inegi.org.mx/contenidos/saladeprensa/boletines/2022/PIBEF/PIBEF.pdf>

<sup>[3]</sup> El que resulte del importe total en Pesos Mexicanos operado durante el período de que se trate, entre el número total de CBFIs operados durante dicho período, de acuerdo a la información que publique la BMV en su página de Internet.

<sup>[4]</sup> El que resulte del importe total en Pesos Mexicanos operado durante el período de que se trate, entre el número total de CBFIs operados durante dicho período, de acuerdo a la información que publique la BMV en su página de Internet.

<sup>[5]</sup> El que resulte del importe total en Pesos Mexicanos operado durante el período de que se trate, entre el número total de CBFIs operados durante dicho período, de acuerdo a la información que publique la BMV en su página de Internet

## Factores de riesgo:

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

### **(i) Riesgos relacionados con acontecimientos recientes**

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

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

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

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

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

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

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



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

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

- Podemos estar obligados a destinar una parte sustancial de nuestro flujo de efectivo operativo al pago de nuestra deuda, reduciendo así el efectivo disponible para efectuar distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs, los fondos disponibles para operaciones y gastos de capital, oportunidades de negocios futuras u otros fines;
- los términos de cualquier refinanciamiento que busquemos pueden no ser tan favorables como los términos de la deuda que está siendo refinanciada; y
- los términos de nuestra deuda pueden limitar nuestra capacidad para hacer distribuciones a Tenedores de nuestros CBFIs y afectar adversamente el precio de mercado de los mismos.

*En 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.

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

### **Riesgos relacionados con nuestros inmuebles y operaciones**

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

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

Al 31 de diciembre de 2022, nuestros diez arrendatarios más significativos, en términos de Renta Fija, representaban aproximadamente el 26.7% (veintiséis punto siete por ciento) de nuestra Renta Fija y aproximadamente el 41.7% (cuarenta y uno por ciento) del ARB de nuestro Portafolio en Operación Actual, sin ningún arrendatario que individualmente representara más de 4.2% (cuatro punto dos por ciento) de la Renta Fija o más de 7.0% (siete por ciento) del ARB atribuible a nuestro Portafolio en Operación Actual. Nuestro arrendatario más significativo al 31 de diciembre de 2022, era un grupo con operaciones en tiendas departamentales, tiendas especializadas y moda que ocupaba aproximadamente el 7.0% (siete por ciento) de la ARB y representaba aproximadamente el 3.3% (tres punto tres por ciento) de las rentas base atribuibles a nuestro Portafolio en Operación Actual. En caso de que este arrendatario, o cualquiera de nuestros otros arrendatarios significativos experimentara una desaceleración en su negocio, su condición financiera podría verse debilitada, lo que podría resultar en la incapacidad para llevar a cabo el pago puntual de las rentas o en

un incumplimiento bajo los arrendamientos, lo cual podría afectar adversamente nuestra condición financiera y nuestros resultados de operación, el precio de intercambio de nuestros CBFIs y nuestra capacidad para llevar a cabo distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs.

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

Nuestro Portafolio Actual se compone de quince inmuebles, incluyendo siete centros comerciales, cuatro edificios de oficinas y cuatro proyectos de usos mixtos que contienen componentes comerciales, de oficina y hotel. Nuestros centros comerciales, edificios de oficinas e inmuebles de uso mixto representan aproximadamente 54.3% (cincuenta y cuatro punto tres por ciento), 19.4% (diecinueve punto cuatro por ciento) y 26.3% (veintiséis punto tres por ciento), respectivamente, de nuestro Ingreso Neto Operativo del ejercicio fiscal 2022. Adicionalmente, un número significativo de nuestros arrendatarios comerciales se encuentran en el segmento de moda y calzado. Esta concentración puede exponernos al riesgo de desaceleraciones económicas en los sectores comerciales y de oficinas, y en el segmento de venta de ropa de una manera mayor que si nuestros inmuebles estuvieran más diversificados en otros sectores de la industria inmobiliaria o segmentos de la economía.

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

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

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

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

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

Los inmuebles en nuestro Portafolio reportaron una ocupación de aproximadamente 85.4% (ochenta y cinco punto cuatro por ciento) propiedades totales, en términos del ARB al 31 de diciembre de 2022. El 16.4% (dieciséis punto cuatro por ciento) y 12.0% (doce por ciento) aproximadamente del área rentable ocupada de nuestros inmuebles comerciales está programada para expirar en 2023 y 2024, respectivamente. No podemos garantizar que nuestros arrendamientos serán renovados o que nuestros inmuebles serán rentados nuevamente a tarifas iguales o superiores a las tarifas existentes o que rebajas sustanciales en las rentas, mejoras a los arrendatarios, derechos anticipados de terminación u opciones de renovación favorables a los arrendatarios no serán ofrecidas para atraer nuevos arrendatarios o mantener a los existentes. No hay garantía de que podamos rentar los espacios no ocupados o no desarrollados en términos favorables o, de cualquier manera. Adicionalmente, podríamos adquirir inmuebles en desarrollo adicionales y podríamos adquirir predios no desarrollados en un futuro como parte de nuestra estrategia de crecimiento. En tanto nuestros inmuebles o porciones de nuestros inmuebles permanezcan vacantes por periodos extendidos, podemos obtener o no obtener ingreso alguno de dichos inmuebles, resultando en menos efectivo disponible a ser distribuido a los Tenedores de nuestros CBFIs. Más aún, el valor de reventa de dichos inmuebles podría disminuir pues el valor de mercado de una propiedad en particular depende principalmente del valor de los arrendamientos de dicha propiedad. Consulte la sección “*Riesgos Relacionados con el Desarrollo Inmobiliario y nuestro Portafolio en Desarrollo Actual – Los Inmuebles de nuestro Portafolio en Desarrollo Actual pueden no completarse dentro del tiempo anticipado o por completo.*”

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

En el curso normal de nuestro negocio podemos estar sujetos ocasionalmente a litigios. Para información más detallada consulte la sección *1. INFORMACIÓN GENERAL. d) Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales*" del presente Reporte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Somos copropietarios de parque Tepeyac y de ciertos lugares de estacionamiento y locales comerciales con el Copropietario de Parque Delta. En un futuro podemos adquirir o desarrollar otros inmuebles a través de co-inversiones, en donde participaremos en co-inversión con terceros no relacionados en el desarrollo de un centro comercial y de entretenimiento, o que ya se encuentren en copropiedad, y dichos inmuebles y futuras adquisiciones limitan o podrían limitar nuestra capacidad de gravar, arrendar o vender dichos inmuebles. Particularmente, conforme al Código Civil de la Ciudad de México, los copropietarios podrían, bajo ciertas circunstancias, estar facultados para ejercer el derecho de preferencia con respecto a la transferencia de nuestros derechos de copropiedad y no podemos garantizar que en el futuro dicho derecho no será ejercido. Adicionalmente, los convenios que podemos celebrar sobre copropiedades futuras pueden debilitar nuestra

autoridad para tomar decisiones, incluyendo nuestra capacidad de liquidar cualquiera de nuestros activos, lo que pudiera afectar negativamente la disposición de efectivo para distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs. La copropiedad puede además debilitar nuestra capacidad de tomar otras acciones que de otra manera estarían dentro de los mejores intereses de los Tenedores de nuestros CBFIs, incluyendo llevar a cabo inversiones de capital, negociando contratos de arrendamiento y buscando oportunidades de expansión y, por lo tanto, puede tener un efecto material adverso en los resultados de operación de nuestro negocio, situación financiera o prospectos o afectar adversamente el precio de mercado de nuestros CBFIs.

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

Podremos invertir en inmuebles conjuntamente con terceros a través de asociaciones, co-inversiones o de otras figuras, adquirir una participación no mayoritaria en o compartir responsabilidad en la administración de los asuntos de un inmueble, asociación, co-inversión u otra persona moral. Tal es el caso de Parque Tepeyac (donde contamos con el 50% de la participación).

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

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

Por el periodo concluido al 31 de diciembre de 2022, los Ingresos por Arrendamiento (Renta Fija, Renta Variable y Contraprestaciones Únicas) representaban un 76.4% (setenta y seis punto cuatro por ciento) de nuestros ingresos totales operativos. Una parte sustancial de nuestros ingresos es generada por fuentes de ingresos diferentes a pagos de rentas realizados por nuestros arrendatarios, tales como ingresos por publicidad y estacionamiento. Los ingresos generados por estas fuentes alternativas de ingresos pudiesen verse negativamente afectado por cambios en las preferencias y en el comportamiento del consumidor y

regulaciones gubernamentales prohibiendo el cobro por el uso de estacionamientos, entre otros. Una disminución en dichos ingresos podría tener un efecto material adverso en nuestro negocio, resultados de operaciones, condición financiera o prospectos o afectar adversamente el precio de mercado de nuestros CBFIs.

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

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

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

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

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

A pesar de los choques externos originados por los conflictos bélicos, como el de Rusia con Ucrania, las cadenas de suministro globales y las variables económicas.

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

- Podríamos vernos incapacitados para continuar con el desarrollo de inmuebles al no poder obtener financiamiento en términos favorables o para financiamientos en general;
- Podríamos incurrir en costos de construcción por un proyecto de desarrollo que excedan de nuestro estimado original debido a incrementos en las tasas de interés e incrementos en los materiales, costos laborales, de arrendamientos u otros que pudieran hacer que completar el proyecto sea



menos rentable debido a nuestra incapacidad para trasladar a los arrendatarios presentes o futuros dichos costos incrementados;

- Podríamos vernos incapacitados para obtener o enfrentar retrasos en obtener usos de suelo, de construcción, de ocupación y otros permisos gubernamentales, autorizaciones y otras aprobaciones regulatorias que podrían resultar en incrementos en los costos o retrasos en el desarrollo de un proyecto y/o potencialmente causar que abandonemos el proyecto en su totalidad;
- Si las oportunidades de desarrollo no satisfacen nuestros Criterios de Elegibilidad, podríamos abandonar oportunidades de desarrollo después de iniciar la exploración de las mismas y como resultado podríamos perder depósitos o no recuperar gastos incurridos;
- Podríamos perder recursos y asignar tiempo de la administración en proyectos que no completemos;
- Podemos suspender proyectos de desarrollo después de que la construcción haya iniciado debido a cambio en las condiciones económicas u otros factores y esto podrá resultar en gastos de cancelación, pagos de gastos adicionales o incrementos en los costos en general si el proyecto de desarrollo es reiniciado;
- El costo y tiempo de terminación de la construcción (incluyendo riesgos no anticipados más allá de nuestro control como condiciones climáticas o laborales, escasez de materiales y excesos en la construcción) puede ser mayor del anticipado, reduciendo el rendimiento económico anticipado en el proyecto; y
- La capacidad para obtener un nivel aceptable de ocupación una vez terminados los inmuebles.

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

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

La recientemente publicada Ley Nacional de Extinción de Dominio (“LNED”) faculta al Ministerio Público competente para ejercer la acción de extinción de dominio respecto a todo tipo de activos relacionados con hechos que la LNED señala como delitos en materia de delincuencia organizada, secuestro, delitos en materia de hidrocarburos, petrolíferos y petroquímicos, delitos contra la salud, trata de personas, delitos por hechos de corrupción, encubrimiento, delitos cometidos por servidores públicos, robo de vehículos, recursos de procedencia ilícita y extorsión. Conforme a la LNED, se podrá ejercer la acción de extinción de dominio

respecto de los bienes relacionados con la comisión de los delitos mencionados, incluso si los bienes son utilizados por un tercero que no sea el propietario del bien para cometer dichos delitos.

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

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

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

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

Nuestro Administrador será responsable por la administración diaria de nuestro negocio. Nuestra Empresa de Servicios de Representación llevará a cabo ciertos servicios de publicidad y de comercialización en nuestra representación, sujeto a nuestra vigilancia y supervisión. Nuestro Asesor nos asistirá en la formulación e implementación de nuestras estrategias de inversión y financieras. En este sentido, consideramos que nuestro éxito dependerá considerablemente en el esfuerzo, experiencia, diligencia, pericia y redes de contactos comerciales de los funcionarios y personal clave de nuestro Asesor, nuestra Empresa de Servicios de Representación y nuestro Administrador, incluyendo Salvador Daniel – Director General del Asesor; Blanca Canela – Directora Ejecutiva del Administrador; Jorge Gamboa – Director de Desarrollo de Negocios del Asesor y Administrador; José Benghira – Director de Construcción del Asesor; Fernando de Corcuera – Director de Operaciones del Administrador; Susana Cann Llamasa – Director Legal del Administrador y Jorge Serrano Esponda – Director de Finanzas del Administrador. Nuestra Empresa de Servicios de Representación desempeñará ciertos servicios de marketing y desarrollo de negocios en nuestro nombre. La renuncia de cualquiera de los funcionarios o personal clave de nuestro Administrador, nuestro Asesor o nuestra Empresa de Servicios de Representación podría tener un efecto adverso importante en nuestro desempeño. Asimismo, no podemos garantizar que nuestro Asesor y nuestra Empresa de Servicios de Representación continuarán siendo nuestro Asesor y nuestra Empresa de Servicios de Representación, o que continuaremos teniendo acceso a sus funcionarios y profesionistas. El término inicial del Contrato de Asesoría con nuestro Asesor y el Contrato de Servicios de Representación con nuestra Empresa de Servicios de Representación únicamente abarca hasta el décimo aniversario del cierre de la Oferta Global, con términos de renovación automática de 10 años a partir del décimo aniversario del cierre de la Oferta Global. Si el Contrato de Asesoría y el Contrato de Servicios de Representación se dan por terminados y no se encuentran sustitutos

adecuados, podríamos ser incapaces de ejecutar nuestro plan de negocios. Más aún, algunos de los miembros no independientes de nuestro Comité Técnico también son funcionarios de nuestro Asesor, nuestra Empresa de Servicios de Representación o de alguna de sus filiales y la mayoría de ellos tienen responsabilidades y compromisos adicionales a sus responsabilidades con nosotros.

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

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

### **Riesgos relacionados con México**

***La situación política relevante en México y nueva administración a partir de las elecciones presidenciales de 2018.***

No podemos predecir de manera acertada si los posibles cambios en la política gubernamental y económica podrían afectar de manera positiva o negativa las operaciones del Fideicomiso. Las elecciones presidenciales en México de 2018 tuvieron como consecuencia un cambio de administración, efectivo a partir del 1 de diciembre de 2018. La nueva administración federal mexicana fue elegida por una mayoría significativa del electorado, obteniendo la coalición “Juntos Haremos Historia” la mayoría en ambas cámaras del Congreso Federal, lo cual otorga a Morena (el partido político del presidente Andrés Manuel López Obrador) un poder significativo para promulgar, modificar o abrogar leyes, incluyendo reformas constitucionales. Los miembros de la nueva administración, incluyendo al presidente, Andrés Manuel López Obrador, han expresado, entre otras cosas, su deseo de modificar y/o derogar ciertas reformas estructurales. Algunos cambios importantes en política pública y legislación promovidos por la nueva administración ya han sido promulgados y/o implementados, mientras que otros se encuentran en proceso de serlo. No existe certeza sobre cómo se llevará a cabo la nueva administración y cualquier medida adoptada por dicha nueva administración podría tener resultados inciertos e impactos negativos. Adicionalmente, otros eventos y cambios, así como cualquier inestabilidad política y económica que pudiese surgir en México, podrían tener un impacto en el desempeño futuro del Fideicomiso. El grado de dicho impacto no puede ser predicho de manera acertada. No existe garantía que la estabilidad relativa actual del ambiente político mexicano

continuará en el futuro. No tenemos certeza de si los acontecimientos políticos en México tendrán un efecto significativo adverso en el desempeño financiero del Fideicomiso.

***Podemos incurrir en pérdidas debido a los arrendamientos denominados en Dólares.***

Al 31 de diciembre de 2022, aproximadamente 88.3% (ochenta y ocho punto tres por ciento) de nuestro ARB ocupada fue arrendada con contratos de arrendamiento en Pesos, representando aproximadamente 79.7% (setenta y nueve punto siete por ciento) de nuestras rentas fijas. Aproximadamente 11.7% (once punto siete por ciento) de nuestro ARB ocupado fue arrendado con contratos de arrendamiento en Dólares, representando aproximadamente 20.3% (veinte punto tres por ciento) de nuestras rentas fijas. Podemos no ser capaces de recibir pagos de cantidades debidas a nosotros por nuestros deudores en Dólares puesto que, de conformidad con la Ley Monetaria de los Estados Unidos Mexicanos, las obligaciones de pago a cualquier mexicano o extranjero en México en moneda extranjera, ya sea contractualmente o por resolución judicial, pueden ser solventadas en Pesos al tipo de cambio en Pesos vigente en el lugar y fecha de pago o de la resolución determinado por Banco de México y publicado en el Diario Oficial de la Federación en la fecha de Pago. Asimismo, de conformidad con la Ley Monetaria de los Estados Unidos Mexicanos, podemos vernos obligados a aceptar los pagos de las obligaciones denominadas en Dólares en Pesos.

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

Históricamente, México ha experimentado altas tasas de interés real y nominal. A lo largo de 2022 el Banco de México determinó múltiples incrementos a la tasa de referencia, hasta llegar a niveles de 11.25%. A mediano plazo, es posible que el Banco de México continúe con los aumentos en la tasa de interés de referencia. En consecuencia, si incurrimos en deuda adicional a la ya incurrida denominada en pesos en un futuro, ésta podría ser a tasas de interés más elevadas.

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

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

**Riesgos relacionados con la regulación Fiscal**

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

Con respecto al Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles o su equivalente, dependiendo de la legislación local aplicable en el municipio en el que se encuentren los inmuebles adquiridos, es posible que las autoridades fiscales locales determinen que una o más de nuestras adquisiciones constituye una enajenación y

que, por lo tanto, estamos sujetos al pago del Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles o su equivalente en relación con nuestro portafolio.

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

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

---

### Otros valores emitidos por el fideicomiso:

---

El 24 de septiembre de 2014 fue autorizada la actualización de la inscripción en el Registro Nacional de Valores de los CBFIs, mediante Oficio número 153/107360/2014 emitido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y de conformidad con dicho Oficio y con el Contrato de Fideicomiso fue realizada una emisión subsecuente de 143,153,622 de CBFIs el 15 de octubre de 2014.

El 8 de mayo de 2015 fue autorizada la actualización de la inscripción en el Registro Nacional de Valores de los CBFIs, mediante Oficio número 153/5308/2015 emitido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y de conformidad con dicho Oficio y con el Contrato de Fideicomiso fue realizada una emisión subsecuente de 85,050,000 de CBFIs el 15 de mayo de 2015.

El 4 de julio de 2016, mediante oficio número 153/105728/2016, la CNBV autorizó la implementación del Programa de certificados bursátiles fiduciarios de deuda hasta por un monto de ocho mil millones de pesos, de largo plazo y con carácter de revolvente, mismo que fue previamente aprobado por la Sesión del Comité Técnico de fecha 26 de abril de 2016.

Asimismo, el 11 de julio de 2016 y el 10 de julio de 2017 fueron llevadas a cabo las siguientes emisiones al amparo del Programa, de las cuales únicamente 2 se mantienen vigentes a la fecha del presente Reporte Anual:

**1. “DANHOS 16”**

Estado: Vigente.

Monto colocado: \$3,000'000,000.00

Valor nominal: \$100.00

Precio de colocación: \$100.00

Plazo de vigencia de la emisión Danhos 16: 3,640 días.

Tasa de interés bruto anual (tasa fija): 7.80%

Fecha de vencimiento: 29 de junio de 2026.

**2. “DANHOS 17”**

Estado: Vigente.

Monto colocado: \$2,500,000,000.00

Valor nominal: \$100.00

Precio de colocación: \$100.00

Plazo de vigencia de la emisión Danhos 17: 3,640 días.

Tasa de interés bruto anual (tasa fija): 8.54%

Fecha de vencimiento: 28 de junio de 2027.

El 16 de diciembre de 2016 fue autorizada la actualización de la inscripción en el Registro Nacional de Valores de los CBFIs, mediante Oficio número 153/106197/2016 emitido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y de conformidad con dicho Oficio y con el Contrato de Fideicomiso fue realizada una emisión subsecuente de 10,000,000 CBFIs, así como la cancelación de 32,480,252 CBFIs, mismas que se llevaron a cabo el 27 de diciembre de 2016.

El 18 de mayo de 2017 fue autorizada la actualización de la inscripción en el Registro Nacional de Valores de los CBFIs, mediante Oficio número 153/106197/2016 emitido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

El 10 de septiembre de 2018 fue autorizada la actualización de la inscripción en el Registro Nacional de Valores de los CBFIs, mediante Oficio número 153/12159/2018 emitido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y de conformidad con dicho Oficio y con el Contrato de Fideicomiso fue realizada una cancelación de 52,095,398 CBFIs, mismas que se llevaron a cabo el 24 de septiembre de 2018.

El 13 de septiembre de 2019 fue autorizada la actualización de la inscripción en el Registro Nacional de Valores de los CBFIs, mediante Oficio número 153/12094/2019 emitido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y de conformidad con dicho Oficio y con el Contrato de Fideicomiso fue realizada (i)

una emisión de 85,050,000 de CBFIs; (ii) una cancelación de 7,269,854 CBFIs; y (iii) una emisión de 16,412,966 CBFIs, mismas que se llevaron a cabo el 26 de septiembre de 2019.

En términos de los artículos 33, 34, 50 y demás aplicables de la Circular Única de Emisoras, el Fiduciario tendrá la obligación de entregar a la BMV y a la CNBV, información financiera, económica, contable, administrativa y jurídica, en forma trimestral y anual, incluyendo reportes trimestrales y anuales, así como estados financieros anuales dictaminados por el Auditor Externo del Fideicomiso. Asimismo, el Fiduciario tiene la obligación de divulgar periódicamente cualquier hecho o acontecimiento que se considere como evento relevante, de conformidad con la LMV y la regulación aplicable.

El Fiduciario ha presentado de manera completa y oportuna la información periódica, y ha divulgado de manera completa y oportuna cualquier hecho o acontecimiento que se considere como evento relevante, en ambos de conformidad con la LMV y la regulación aplicable, durante los últimos 3 ejercicios.

---

## **Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro:**

---

A la fecha de elaboración del presente Reporte Anual, no se ha realizado modificación alguna a los derechos de los CBFIs.

---

## **Destino de los fondos, en su caso:**

---

### **1. Oferta Pública Inicial**

El 8 de octubre de 2013 llevamos a cabo nuestra Oferta Pública Inicial, en la cual emitimos 1,103,256,882 CBFIs para adquirir nuestro Portafolio en Operación Inicial y nuestro Portafolio en Desarrollo Inicial y emitimos 209,802,520 CBFIs con los cuales obtuvimos recursos netos por \$5,158.6 millones de pesos, mismo que han sido utilizados para el desarrollo de las torres de oficinas y el hotel de Toreo parque Central, las expansiones en Parque Tezontle y Parque Delta y usos corporativos varios.

### **2. Primera Emisión Subsecuente**

Los CBFIs emitidos en la Primera Emisión Subsecuente de fecha 15 de octubre de 2014, fueron destinados exclusivamente para el pago de adquisiciones y/o aportaciones de inmuebles y/o proyectos inmobiliarios.

A la fecha del presente reporte, de los 143,135,622 CBFIs emitidos el 15 de octubre de 2014, se han entregado 110,655,370, de los cuales se han liberado 50,047,487 por el proyecto de Vía Vallejo y se entregaron 14,712,290 CBFIs como contraprestación por los predios en la Zona Metropolitana de Puebla. El 16 de marzo de 2016 se celebró una Asamblea General de Tenedores de CBFIs. En dicha Asamblea se resolvió, entre otros, la cancelación de 1,579,177 CBFIs sobrantes que actualmente están en la Tesorería del Fideicomiso, mismos que fueron emitidos con el propósito de pagar la aportación del Terreno de Puebla al Patrimonio del Fideicomiso. Adicionalmente, el pasado 27 de diciembre de 2016, se tramitó la cancelación de 30,901,075 CBFIs del proyecto Vía Vallejo por el pago en efectivo por \$1,200,000,000 (mil doscientos millones de pesos 00/100). La Contraprestación Definitiva por el proyecto Parque Vía Vallejo ascendió a \$2,902,755,569.90 de Pesos de los cuales \$2,752,755,569.90 corresponden a la Etapa I (centro comercial) y \$150,000,000.00 corresponden a las Etapas IIA y IIB (terrenos para desarrollo futuro). La transacción se liquidó con 43,847,482 CBFIs y \$1,200,000,000.00 de Pesos que fueron pagados el pasado 27 de julio de 2016. Con fecha 24 de septiembre de 2018 cancelamos 52,095,398 CBFIs correspondientes a Parque Vía Vallejo que fueron emitidos mas no utilizados para dicho fin.

### **3. Segunda Emisión Subsecuente**

Los CBFIs emitidos en la Segunda Emisión Subsecuente de fecha 15 de mayo de 2015, fueron destinados para el pago de la Contraprestación Anual del Asesor. A la fecha, se han entregado 166,243,216 CBFIs a nuestro Asesor como contraprestación.

### **4. Programa de colocación de CBs (deuda)**

Hemos colocado CBs (deuda) por un total de \$6,500 millones de pesos (recursos brutos). El destino de los recursos que han sido obtenidos a través del Programa han sido usados principalmente, para la adquisición, construcción y desarrollo de proyectos descritos en el prospecto del Programa, fines corporativos generales y capital de trabajo, incluyendo, entre otros, las principales inversiones siguientes: **(i)** usos corporativos (pago efectivo a aportantes del Proyecto Vía Vallejo), **(ii)** desarrollo del Proyecto Las Antenas, **(iii)** desarrollo del Proyecto Parque Puebla, **(iv)** desarrollo del proyecto Parque Tepeyac; así como en general, la adquisición de proyectos inmobiliarios y/o terrenos, construcción y desarrollo de todos o algunos de los proyectos que forman parte de nuestro Portafolio en Desarrollo Actual.

De las tres emisiones realizadas al amparo del Programa, la segunda emisión (“DANHOS 16-2”) por \$1,000 millones de pesos (recursos brutos) fue amortizada en su totalidad a su vencimiento en fecha 23 de diciembre de 2019.

### **5. Tercera Emisión Subsecuente**

Los 10,000,000 (diez millones) de CBFIs emitidos en la Tercera Emisión Subsecuente de fecha 27 de diciembre de 2016 fueron emitidos con la finalidad de ser mantenidos en la tesorería del Fideicomiso para ser utilizados para el pago por la aportación y/o adquisición de ciertos bienes inmuebles y/o proyectos inmobiliarios de terceras partes no relacionadas, mismos cuya entrega y liberación deberán ser aprobados



previamente por el Comité Técnico, en los términos de lo aprobado por la Asamblea de Tenedores, y lo dispuesto por el Fideicomiso y la Legislación Aplicable.

## 6. Cuarta Emisión Subsecuente

Los CBFIs emitidos <sup>a</sup> la fecha de 31 de diciembre de 2022, fueron destinados:

(i) Para el pago de la Contraprestación Anual del Asesor. A la fecha, se han entregado 166,243,216 CBFIs a nuestro Asesor como contraprestación. A la fecha, se mantienen 3,856,784 CBFIs en tesorería para contraprestaciones futuras al Asesor.

(ii) Para el pago a los aportantes de Torre Virreyes de conformidad con el ajuste a la alza. A la fecha se han entregado 16,412,966.

## 7. Resumen de usos de emisiones

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
<b>Recursos remanentes al 1 de enero</b>	<b>3,486.2</b>	<b>2,254.2</b>	<b>2,445.7</b>	<b>3,088.3</b>	<b>1,808.6</b>	<b>490.4</b>	<b>864.3</b>	<b>611.9</b>
Recursos Netos Recibidos Oferta Global								
(+) (incluye sobreasignación)	-	-	-	-	-	-	-	-
(+) Recursos netos de la Emisión de deuda	-	3,967.7	2,479.1	-	153.7	130.0	829.0	1,655.0
(-) Intereses y comisiones financieras pagadas	-	33.2	316.2	539.4	543.5	461.7	474.0	601.0
(-) Pago de deuda	-	-	-	-	1,000.0	150.0	731.0	1,325.0
(-) Expansiones (Tezontle y Delta)	562.6	609.0	-	-	-	-	-	-
(-) Construcción Tereo (Torres de Oficina y Hotel)	921.5	710.5	77.5	138.5	-	-	-	-
(-) Antenas (Incluye Terreno)	204.7	1,023.1	698.6	713.7	228.1	9.0	-	-
(-) Puebla	101.1	1,213.5	424.0	509.6	112.6	21.7	-	-
(-) Tepeyac	-	-	609.4	398.2	205.1	718.1	725.0	1,244.0
(-) Duraznos	-	-	-	0.6	3.1	-	4.0	52.0
(-) Esmeralda	-	-	-	11.7	3.3	-	10.0	2.0
(-) Montes Urales	-	-	73.0	-	102.7	-	-	-
(-) Vía Vallejo	-	1,200.0	-	235.5	41.6	13.7	73.0	2.0
(-) Urbitec	-	-	-	-	-	-	-	1.0
(-) Torre Virreyes	-	-	-	-	-	-	-	1.0
(-) Plataforma Tecnológica	-	-	-	5.3	0.3	-	-	-
(-) Otros desarrollos del Pipeline	-	-	-	1.4	244.3	-	-	-
(-) Comisiones y Capex	104.5	100.5	185.2	103.6	85.4	41.8	50.0	105.0
(-) Maquinaria y equipo	-	-	-	11.4	10.5	5.9	11.0	16.0
(+) Venta de terreno	-	-	-	-	11.3	-	-	-
(+) Aportaciones de capital a Tepeyac	-	-	-	291.4	94.2	356.3	473.1	630.5
(-) Disminución de participación no controladora	-	-	-	-	-	-	55.0	61.0
(-) Distribución de dividendos	1,833.5	2,478.4	2,898.4	3,263.5	3,450.0	1,479.1	2,959.0	3,535.0
(+) Intereses recibidos	84.1	80.6	113.3	80.2	71.1	20.3	15.0	29.0
(-) Recompra de CBFIs	-	-	-	-	-	168.1	-	-
(-) Pagos de arrendatarios	-	-	-	-	-	4.4	4.0	5.4
(-) Intereses pagados por arrendamiento financiero	-	-	-	-	-	0.4	3.0	2.4
(-) Gastos pagados por emisión de pasivo financiero	-	-	-	-	-	-	2.0	6.0
(+ -) Capital de trabajo	2,411.8	3,511.4	3,332.5	3,810.1	4,176.6	2,941.1	3,531.5	4,322.1
<b>Recursos remanentes al 31 de diciembre</b>	<b>2,254.2</b>	<b>2,445.7</b>	<b>3,088.3</b>	<b>1,808.6</b>	<b>490.4</b>	<b>864.2</b>	<b>611.9</b>	<b>291.7</b>

## Documentos de carácter público:

Los inversionistas que así lo deseen podrán consultar los documentos de carácter público que han sido entregados a la CNBV y a la BMV como parte de la solicitud de inscripción de los CBFIs en el RNV y de su listado ante la BMV. Esta información se encuentra a disposición del público en el Centro de Información de la BMV, el cual se encuentra ubicado en el Centro Bursátil, Paseo de la Reforma número 255, Colonia Cuauhtémoc, 06500, Ciudad de México, así como en la página de Internet de la BMV en [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) o en la página de Internet de la CNBV en [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv).

Cualquier Tenedor que compruebe su calidad de Tenedor, con un estado de cuenta con antigüedad no mayor a 60 (sesenta) Días, emitido por una institución financiera, podrá solicitar al Representante Común copia de cualquier información que éste haya recibido conforme al Fideicomiso, para lo cual deberá dirigirse a las oficinas del Representante Común ubicadas en Mariano Escobedo 595, Piso 8. Col Polanco Sección V, 11560, Ciudad de México, Tel. 52.55.50633978, en atención de Mónica Jiménez Labora Sarabia ([mjimenezlabora@cibanco.com](mailto:mjimenezlabora@cibanco.com)).

## Desempeño de los Certificados de Deuda

### 1. Certificados de Deuda 16

A la fecha del presente Reporte Anual se han realizado los siguientes pagos a los tenedores de los Certificados de Deuda 16:

Periodo de Intereses	Periodo		Plazo días	TRB	Monto Pagado	Fecha de Pago	
1	11/07/2016	al	09/01/2017	182	7.80%	\$118,300,000.00	lunes, 09 de enero de 2017
2	09/01/2017	al	10/07/2017	182	7.80%	\$118,300,000.00	lunes, 10 de julio de 2017
3	10/07/2017	al	08/01/2018	182	7.80%	\$118,300,000.00	lunes, 08 de enero de 2018
4	08/01/2018	al	09/07/2018	182	7.80%	\$118,300,000.00	lunes, 09 de julio de 2018
5	09/07/2018	al	07/01/2019	182	7.80%	\$118,300,000.00	lunes, 07 de enero de 2019
6	07/01/2019	al	08/07/2019	182	7.80%	\$118,300,000.00	lunes, 08 de julio de 2019
7	08/07/2019	al	06/01/2020	182	7.80%	\$118,300,000.00	lunes, 06 de enero de 2020
8	06/01/2020	al	06/07/2020	182	7.80%	\$118,300,000.00	lunes, 06 de julio de 2020
9	06/07/2020	al	04/01/2021	182	7.80%	\$118,300,000.00	lunes, 04 de enero de 2021
10	04/01/2021	al	05/07/2021	182	7.80%	\$118,300,000.00	lunes, 05 de julio de 2021
11	05/07/2021	al	03/01/2022	182	7.80%	\$118,300,000.00	lunes, 03 de enero de 2022
12	03/01/2022	al	04/07/2022	182	7.80%	\$118,300,000.00	lunes, 04 de julio de 2022
13	04/07/2022	al	02/01/2023	182	7.80%	\$118,300,000.00	lunes, 02 de enero de 2023

### Mecanismo para el cálculo de intereses de los Certificados de Deuda 16

En términos del Calendario de Pago de Intereses de los Certificados de Deuda 16, desde su Fecha de Emisión, y en tanto no sean amortizados, los Certificados de Deuda 16 devengarán un interés bruto anual fijo, sobre su valor nominal, para lo cual el Representante Común deberá considerar la Tasa de Interés Bruto Anual de los Certificados de Deuda 16, la cual se mantendrá fija durante la vigencia de la Emisión.

El interés que devenguen los Certificados de Deuda 16 será computado al inicio de cada Periodo de Intereses y los cálculos para determinar el monto de intereses a pagar, deberán de comprender los días naturales efectivamente transcurridos desde la fecha de inicio de cada Periodo de Intereses hasta la Fecha de Pago de Intereses. Los cálculos se efectuarán cerrándose a centésimas.

Para determinar el monto de intereses pagaderos en cada Fecha de Pago de Intereses correspondiente al Periodo de Intereses de que se trate, respecto de los Certificados de Deuda 16, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

$$I = \frac{TI * PL * VN}{36000}$$

En donde:

- I = Intereses a pagar en la Fecha de Pago de Intereses del Periodo de Intereses correspondiente.
- TI = Tasa de Interés Bruto Anual aplicable a los Certificados de Deuda 16.
- PL = Número de días naturales efectivamente transcurridos en el Periodo de Intereses correspondiente.
- VN = Valor Nominal total de los Certificados de Deuda 16 en circulación.

Los Certificados de Deuda 16 dejarán de devengar intereses a partir de la Fecha de Pago de Intereses señalada, siempre que el Emisor hubiere constituido el depósito del importe de la amortización y, en su caso, de los intereses ordinarios correspondientes, en las oficinas del Indeval, a más tardar a las 11:00 a.m. de ese día.

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 de Deuda 16.

### **Periodicidad en el pago de intereses y Calendario de Pago de Intereses**

Los intereses que devenguen los Certificados de Deuda 16 se liquidarán cada periodo de 182 (Ciento

ochenta y dos) días, en cada fecha señalada para tales efectos en el calendario previsto en la sección correspondiente del Título que ampara los Certificados de Deuda 16 y que se reproduce a continuación. En caso de que cualquiera de las fechas antes mencionadas sea un día inhábil, los intereses se liquidarán el Día Hábil inmediato siguiente, calculándose, en todo caso los intereses respectivos.

El pago del primer periodo de intereses se efectuó precisamente el día 9 de enero de 2017.

Periodo de Intereses	Fecha de inicio	Fecha de pago de intereses	Días de cupón
1	lunes, 11 de julio de 2016	lunes, 09 de enero de 2017	182
2	lunes, 09 de enero de 2017	lunes, 10 de julio de 2017	182
3	lunes, 10 de julio de 2017	lunes, 08 de enero de 2018	182
4	lunes, 08 de enero de 2018	lunes, 09 de julio de 2018	182
5	lunes, 09 de julio de 2018	lunes, 07 de enero de 2019	182
6	lunes, 07 de enero de 2019	lunes, 08 de julio de 2019	182
7	lunes, 08 de julio de 2019	lunes, 06 de enero de 2020	182
8	lunes, 06 de enero de 2020	lunes, 06 de julio de 2020	182
9	lunes, 06 de julio de 2020	lunes, 04 de enero de 2021	182
10	lunes, 04 de enero de 2021	lunes, 05 de julio de 2021	182
11	lunes, 05 de julio de 2021	lunes, 03 de enero de 2022	182
12	lunes, 03 de enero de 2022	lunes, 04 de julio de 2022	182
13	lunes, 04 de julio de 2022	lunes, 02 de enero de 2023	182
14	lunes, 02 de enero de 2023	lunes, 03 de julio de 2023	182
15	lunes, 03 de julio de 2023	lunes, 01 de enero de 2024	182
16	lunes, 01 de enero de 2024	lunes, 01 de julio de 2024	182
17	lunes, 01 de julio de 2024	lunes, 30 de diciembre de 2024	182
18	lunes, 30 de diciembre de 2024	lunes, 30 de junio de 2025	182
19	lunes, 30 de junio de 2025	lunes, 29 de diciembre de 2025	182
20	lunes, 29 de diciembre de 2025	lunes, 29 de junio de 2026	182

### Intereses moratorios

En caso de incumplimiento en el pago de principal de los Certificados de Deuda 16, se causarán intereses moratorios sobre el principal insoluto de los Certificados de Deuda 16 a la Tasa de Interés Bruto Anual de los Certificados de Deuda 16 más 2 (dos) puntos porcentuales. Los intereses moratorios serán pagaderos a la vista desde la fecha en que tenga lugar el incumplimiento y hasta que la suma principal haya quedado íntegramente cubierta. La suma que se adeude por concepto de intereses moratorios deberá ser cubierta en el domicilio del Representante Común.

### Certificados de Deuda 17

A la fecha del presente Reporte Anual se han realizado los siguientes pagos a los tenedores de los Certificados de Deuda 17:

Periodo de Intereses	Periodo			Plazo días	TRB	Monto Pagado	Fecha de Pago
		al					
1	10/07/2017	al	08/01/2018	182	8.54%	\$ 107,936,111.11	lunes, 8 de enero de 2018
2	08/01/2018	al	09/07/2018	182	8.54%	\$ 107,936,111.11	lunes, 9 de julio de 2018
3	09/07/2018	al	07/01/2019	182	8.54%	\$ 107,936,111.11	lunes, 7 de enero de 2019
4	07/01/2019	al	08/07/2019	182	8.54%	\$ 107,936,111.11	lunes, 8 de julio de 2019
5	08/07/2019	al	06/01/2020	182	8.54%	\$ 107,936,111.11	lunes, 6 de enero de 2020
6	06/01/2020	al	06/07/2020	182	8.54%	\$ 107,936,111.11	lunes, 6 de julio de 2020
7	06/07/2020	al	04/01/2021	182	8.54%	\$ 107,936,111.11	lunes, 4 de enero de 2021
8	04/01/2021	al	05/07/2021	182	8.54%	\$ 107,936,111.11	lunes, 5 de julio de 2021
9	05/07/2021	al	03/01/2022	182	8.54%	\$ 107,936,111.11	lunes, 03 de enero de 2022
10	03/01/2022	al	04/07/2022	182	8.54%	\$ 107,936,111.11	lunes, 4 de julio de 2022
11	04/07/2022	al	02/01/2023	182	8.54%	\$ 107,936,111.11	lunes, 02 de enero de 2023

### **Mecanismo para el cálculo de intereses de los Certificados de Deuda 17**

En términos del Calendario de Pago de Intereses de los Certificados de Deuda 17, desde su Fecha de Emisión, y en tanto no sean amortizados, los Certificados de Deuda 17 devengarán un interés bruto anual fijo, sobre su valor nominal, para lo cual el Representante Común deberá considerar la Tasa de Interés Bruto Anual de los Certificados de Deuda 17, la cual se mantendrá fija durante la vigencia de la Emisión.

El interés que devenguen los Certificados de Deuda 17 será computado al inicio de cada Periodo de Intereses y los cálculos para determinar el monto de intereses a pagar, deberán de comprender los días naturales efectivamente transcurridos desde la fecha de inicio de cada Periodo de Intereses hasta la Fecha de Pago de Intereses. Los cálculos se efectuarán cerrándose a centésimas.

Para determinar el monto de intereses pagaderos en cada Fecha de Pago de Intereses correspondiente al Periodo de Intereses de que se trate, respecto de los Certificados de Deuda 17, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

$$I = \frac{VN * TI * PL}{36000}$$

En donde:

- I = Intereses a pagar en la Fecha de Pago de Intereses del Periodo de Intereses correspondiente.
- TI = Tasa de Interés Bruto Anual aplicable a los Certificados de Deuda 17.
- PL = Número de días naturales efectivamente transcurridos en el Periodo de Intereses correspondiente.
- VN = Valor Nominal total de los Certificados de Deuda 17 en circulación.

Los Certificados de Deuda 16 dejarán de devengar intereses a partir de la Fecha de Pago de Intereses señalada, siempre que el Emisor hubiere constituido el depósito del importe de la amortización y, en su caso, de los intereses ordinarios correspondientes, en las oficinas del Indeval, a más tardar a las 11:00 a.m. de ese día.

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 de Deuda 17.

### **Periodicidad en el pago de intereses y Calendario de Pago de Intereses**

Los intereses que devenguen los Certificados de Deuda 16 se liquidarán cada periodo de 182 (Ciento ochenta y dos) días, en cada fecha señalada para tales efectos en el calendario previsto en la sección correspondiente del Título que ampara los Certificados de Deuda 16 y que se reproduce a continuación. En caso de que cualquiera de las fechas antes mencionadas sea un día inhábil, los intereses se liquidarán el Día Hábil inmediato siguiente, calculándose, en todo caso los intereses respectivos.

---

## [421000-NBIS3] El fideicomiso

### Historia y desarrollo del fideicomiso:

---

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

Somos la primera FIBRA en México enfocada en el desarrollo, redesarrollo, adquisición y administración de centros comerciales, oficinas y proyectos de usos mixtos icónicos y de calidad premier en México, particularmente en la ZMCM. Consideramos que un inmueble es icónico si tiene la habilidad única de transformar los alrededores en los que se ubica y consideramos que un inmueble es de calidad premier si se encuentra en ubicaciones destacadas, ha sido desarrollado con los estándares más altos de construcción y diseño, se compone de arrendatarios de alta calidad y, en el caso de centros comerciales, reporta un alto volumen de visitantes y ventas de arrendatarios.

Fibra Danhos crea, opera e innova con conocimiento, experiencia y pasión íconos inmobiliarios premier que destacan en identidad y calidad de vida. Buscamos transformar áreas urbanas selectas en zonas metropolitanas del país a través de la adquisición, desarrollo, renovación y administración de inmuebles comerciales, de oficinas y usos mixtos, expandiendo nuestro portafolio y generando valor a nuestros clientes e inversionistas. Nuestro objetivo es proporcionar rendimientos atractivos ajustados por riesgo para los Tenedores de nuestros CBFIs a largo plazo, a través de distribuciones de efectivo estables y la apreciación de nuestras propiedades, así como cumplir con nuestras obligaciones de pago frente a los tenedores de los Certificados de Deuda 16 y de los Certificados de Deuda 17. Nuestro Portafolio Actual consiste de quince inmuebles (de los cuales dos se encuentran en desarrollo) que incluyen centros comerciales, oficinas y proyectos de usos mixtos. Para mayor información respecto al desempeño financiero de Fibra Danhos ver la sección “4) INFORMACIÓN FINANCIERA” del presente Reporte.

El domicilio del Fiduciario de Fibra Danhos está ubicado en Torre Anseli, Avenida Revolución No. 1267, Piso 11, Colonia Los Alpes, Alcaldía Álvaro Obregón, C.P. 01010, Ciudad de México, México.

#### *Nuestras inversiones y desarrollos de los últimos 3 años*

En la sesión de Comité Técnico del 21 de julio de 2016 se aprobó la participación de Fibra Danhos en un nuevo desarrollo de usos mixtos en el nororiente de la Ciudad de México, una zona con alta densidad poblacional y de vocación habitacional y comercial. El 21 de diciembre de 2017 firmamos un convenio vinculatorio de asociación con terceros no relacionados para participar en el desarrollo de un centro comercial y de entretenimiento en el nororiente de la Ciudad de México denominado Parque Tepeyac. La participación

de Fibra Danhos en el proyecto es del 50%. El proyecto se desplanta en varios predios con una superficie conjunta de aproximadamente 51,700 m<sup>2</sup>. Fibra Danhos estuvo a cargo de la gestión, construcción, operación y administración del proyecto. El área rentable de Fibra Danhos (50%) es de 44,733 m<sup>2</sup>. La inversión neta estimada de Fibra Danhos ha sido de aproximadamente 2,382 millones de pesos, incluyendo terreno. La construcción del desarrollo de Parque Tepeyac se reactivó con en apego a los lineamientos de la nueva normalidad. Parque Tepeyac fue inaugurado el pasado 10 de noviembre, convirtiéndose en un punto de referencia de la zona nororiente de la Ciudad de México. Hemos observado una excelente aceptación por parte del público en general; con altos niveles de afluencia y una excelente recepción por parte de nuestros arrendatarios. El centro comercial se consolida con la incorporación de nuevos locatarios y con la reciente apertura de Liverpool y Sears, que han generado un impacto positivo en el flujo de visitantes, tal y como lo demuestra el incremento en tráfico vehicular y peatonal. Mientras tanto, continúa el desarrollo del Centro de Entretenimiento y Cultural, el cual enriquecerá la oferta de entretenimiento e incrementará la afluencia de visitantes. Su apertura se espera sea durante el segundo semestre de 2023.

---

## **Descripción del negocio:**

---

Somos un fideicomiso mexicano constituido principalmente para desarrollar, ser propietarios de, arrendar, operar y adquirir activos inmobiliarios comerciales icónicos y de calidad premier en México. Nuestro Portafolio Actual consiste de quince inmuebles que incluyen centros comerciales, oficinas y proyectos de usos mixtos. Nuestra estrategia se enfoca principalmente en los segmentos de centros comerciales y oficinas. Somos la primera FIBRA en México enfocada en el desarrollo, redesarrollo, adquisición y administración de centros comerciales, oficinas y proyectos de usos mixtos de la más alta calidad en México, particularmente en el Zona Metropolitana de la Ciudad de México, para mayor información respecto a nuestro negocio y estrategias, favor de referirse a la Sección *1. INFORMACIÓN GENERAL. a) Fibra Danhos*" del presente Reporte.

---

## **Sectores inmobiliarios en los que el fideicomiso estará enfocado a invertir:**

---

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

---



---

## Patentes, licencias, marcas y otros contratos:

---

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

Las marcas permiten diferenciar y distinguir productos y servicios, en nuestro caso, los Centros Comerciales y edificios de oficinas que opera Fibra Danhos. Cabe mencionar que es importante contar con los registros de las marcas ante el IMPI, debidamente actualizados, ya que otra persona podría registrar nuestras marcas y aprovecharse del reconocimiento y prestigio que ya tienen, las cuales cuentan con una duración de protección de 10 años.

- “**PARQUE ALAMEDA**” en las Clases 35,42 y 43.
- “**PARQUE ALAMEDA**” y diseño, en la Clase 41.
- “**PARQUE DURAZNOS**” en la Clase 41.
- “**PARQUE DURAZNOS**” en las Clases 35,42 y 43.
- “**TOREO TU NUEVO PARQUE CENTRAL**” en las Clases 35, 36 y 43.
- “**PARQUE LINDAVISTA**” en las Clases 35, 41 y 43.
- “**PARQUE TEZONTLE**” en las Clases 35, 41 y 43.
- “**PEDREGAL 24**” en las Clases 35 y 37.
- “**PARQUE PUEBLA**” y diseño, en las Clases 35 y 43.
- “**TORRE PEDREGAL**” en las Clases 36 y 37.
- “**TORRE VERDE**” en las Clases 35, 36 y 37.
- “**VIRREYES**” y diseño, en las Clases 35 y 36
- “**PARQUE TEPEYAC**” en la clase 35 y 36.
- “**PARQUE VIRREYES**” y diseño, en las Clases 35 y 36
- “**MERCADO ABIERTO**” en las clases 35,36 y 43
- “**DANHOS FIBRA**” en las clases 35,36 y 37
- “**FIBRA DANHOS**” en las clases 35,36 y 37

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

---

## Principales clientes:

---

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

---

## Legislación aplicable y régimen fiscal:

---

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

---

## Recursos humanos:

---

A la fecha de preparación del presente Reporte Anual, el Fideicomiso Fibra Danhos no cuenta con empleados. Por su parte, Administradora Fibra Danhos, S.C. cuenta con aproximadamente 378 empleados.

---

## Desempeño ambiental:

---

### **Legislación ambiental: Ley de Transición Energética**

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

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

---

## Información de mercado:

---

## **Resumen ejecutivo (actualizado al 31 de diciembre de 2022)**

Perspectivas Económicas de la OCDE 2022

Panorama de Mercado de Oficinas JLL y Estudio de Mercado de Newmark

### **Marco de referencia económico**

En México, el PIB creció 3.1%, impulsado por las actividades secundarias que subieron 3.3%, destacando la recuperación de la industria manufacturera del 5.2%; las actividades primarias y terciarias crecieron a ritmo de 2.8% con una fuerte recuperación del comercio del 6.9%.

El peso mexicano cerró en \$19.3615 pesos por dólar representando una apreciación de 5.4% y fluctuando entre \$21.3775 y \$19.1433 durante el año. El diferencial de tasas entre México y Estados Unidos se cerró en niveles de 625 puntos base a lo largo del año, debido a que el Banco de México subió la tasa de referencia para llevarla del 5.5% al 10.5% al cierre de 2022, mientras que la Reserva Federal en Estados Unidos movió la tasa de referencia de 0.0% a 4.25%.

En México la inflación cerró en 7.86%, afectada por un incremento de los precios en materias primas y energéticos a nivel mundial, los desórdenes en las cadenas de suministro y los conflictos bélicos de Europa. Las finanzas públicas continúan sanas, gracias a una política prudente, una mayor recaudación por la recuperación económica y a la contención del gasto corriente mientras continúa dando prioridad a programas sociales y a proyectos de infraestructura, sobre todo en el sureste del país. El Balance Público presentó un déficit de equivalente a 2.9% del PIB. La deuda como porcentaje del PIB representó un 49.4%.

El consumo se ha visto respaldado por la mejora gradual del mercado laboral y el impacto de los programas sociales, y afectado por la inflación observada. Con el fin de reducir la presión de los costos y apoyar el poder adquisitivo de los hogares, se puso en marcha un mecanismo de estabilización de los precios de los combustibles al por menor. Asimismo, el gobierno implementó programas para mitigar las presiones sobre los precios de productos básicos, tales como la eliminación temporal de aranceles a la importación de productos esenciales, la cooperación con el sector privado para congelar los precios de 24 productos clave (principalmente alimentos) durante seis meses y la adopción de medidas para aumentar la producción de granos básicos.

El consumo interno continuará siendo un motor clave del crecimiento; los servicios relacionados con el turismo se irán recuperando gradualmente. Las exportaciones seguirán beneficiándose de la profunda integración en las cadenas de valor del sector de manufacturas, sobre todo en las industrias electrónica y automotriz, pero se verán negativamente afectadas por la ralentización del crecimiento de los principales socios comerciales. Episodios de volatilidad financiera podrían elevar la aversión al riesgo, reducir la llegada de flujos financieros netos y aumentar los costos de financiamiento. En el lado positivo, la aceleración de la "deslocalización cercana" (nearshoring) de procesos de producción hacia México, para facilitar el acceso al mercado de Estados Unidos, podría generar un aumento de las exportaciones.

### **Mercado de espacios para oficinas y retail**

De acuerdo con algunos de los corredores inmobiliarios más relevantes de la industria, la recuperación en el sector de oficinas de la Ciudad de México registró cifras positivas a partir de la segunda mitad del 2022, después de casi dos años con datos negativos. Las desocupaciones de espacios de oficinas más la adición de nueva oferta entregada impulsaron a la tasa de vacancia a su máximo histórico (24.3%). Se prevé que la desocupación de espacio de oficinas disminuya, esto derivado de la implementación de modelos híbridos de trabajo y el home office. A pesar de esta desocupación, actualmente hay aproximadamente 600,000 metros cuadrados en construcción programados para ser entregados en los próximos 2 años. Sin embargo, estos edificios avanzan a un ritmo más lento que en momentos en donde el mercado estaba más activo, por lo que las entregas de algunos edificios podrían demorar un poco más.

Al cierre del del 2022, gracias al incremento en la actividad de mercado y a la disminución en la desocupación de espacio de oficina, después de casi dos años con absorciones netas negativas, el mercado alcanzó los 73,467 m<sup>2</sup> de absorción positiva, que se compara con una absorción negativa de 126,056 m<sup>2</sup> durante el 2021. El precio de salida promedio de renta en el Mercado de la Ciudad de México presentó un ligero incremento al pasar de USD \$23.47 a \$23.72 (m<sup>2</sup>/mes) año contra año. Se considera que la Ciudad de México ya alcanzó el punto más bajo de este ciclo y se puede esperar el inicio de una ligera recuperación.

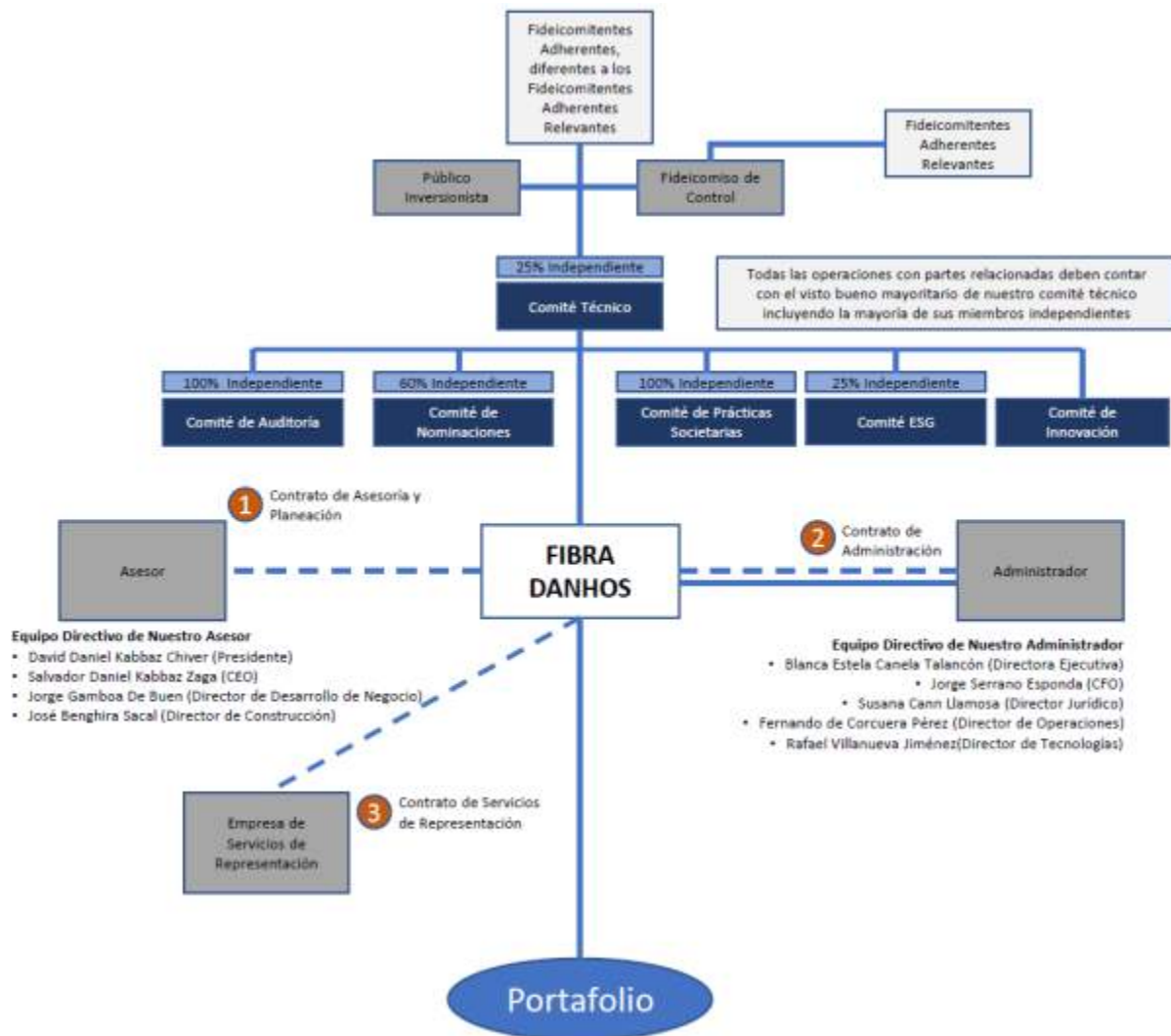
En México al cierre de 2022, el inventario de centros comerciales con superficies mayores a los 10,000 metros cuadrados creció 2.2% con respecto al cierre de 2021. La ciudad de México y la zona metropolitana concentra el 39% del total del inventario de centros comerciales de usos mixtos con áreas superiores 10,000 metros cuadrados. Asimismo, registró más de 215,000 metros cuadrados de construcción al cierre de 2022. La afluencia de los centros comerciales durante los últimos meses del año mostró una tendencia al alza como era de esperarse por la temporada, incrementando un 10% con respecto al mismo periodo del año anterior. Asimismo, al cierre de 2022 el inventario de la ciudad de México y su zona metropolitana alcanzó un inventario de 7.8 millones de metros cuadrados, distribuido entre un total de 241 centros comerciales.

---

## **Estructura de administración:**

---

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



## Procesos judiciales, administrativos o arbitrales:

Consulte la sección “1. INFORMACIÓN GENERAL, Resumen Ejecutivo, d) Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales” del presente Reporte Anual.

## Derechos que confieren los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios:

Los CBFIs confieren a los Tenedores, de conformidad con el artículo 63 fracción II de la Ley del Mercado de Valores, el derecho a una parte de los frutos, rendimientos y en su caso, al valor residual de los

bienes o derechos afectos con ese propósito al Fideicomiso por lo que confieren el derecho a recibir Distribuciones de Efectivo del Patrimonio del Fideicomiso, en la medida en que éste sea suficiente para realizar dichas Distribuciones de Efectivo. Lo anterior en el entendido que los CBFIs no otorgan derecho particular alguno a disponer de la propiedad los Bienes Inmuebles a sus Tenedores.

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

- A.** Los Tenedores cuentan con el derecho a ser debidamente representados a través del Representante Común, pudiendo votar en Asamblea de Tenedores su remoción y la designación de su sustituto; en el entendido que dicha remoción sólo tendrá efectos a partir de la fecha en que un Representante Común sustituto haya sido designado, haya aceptado el cargo y haya tomado posesión del mismo;
- B.** Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% (diez por ciento) o más del número de CBFIs en circulación, tendrán **(i)** el derecho a solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores; y **(ii)** el derecho a solicitar que se aplase por 1 (una) sola vez, por 3 (tres) días naturales y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados;
- C.** Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 20% (veinte por ciento) o más del número de CBFIs en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones de la Asamblea de Tenedores, siempre que los reclamantes no hayan concurrido a la asamblea o hayan dado su voto en contra de la resolución y se presente la demanda correspondiente dentro de los 15 (quince) días siguientes a la fecha de adopción de las resoluciones, señalando en dicha demanda la disposición contractual incumplida o el precepto legal infringido y los conceptos de violación;
  - 1.** La ejecución de las resoluciones impugnadas podrá suspenderse por el juez, siempre que los demandantes otorguen fianza bastante para responder de los daños y perjuicios que pudieren causarse al resto de los tenedores por la inejecución de dichas resoluciones, en caso de que la sentencia declare infundada o improcedente la oposición;
  - 2.** La sentencia que se dicte con motivo de la oposición surtirá efectos respecto de todos los Tenedores. Todas las oposiciones en contra de una misma resolución, deberán decidirse en una sola sentencia;
- D.** Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 15% (quince por ciento) o más de los CBFIs en circulación, podrán ejercer acciones de responsabilidad en contra del Administrador por el incumplimiento a sus obligaciones, en el entendido que dichas acciones prescribirán en 5 (cinco) años contados a partir de que se hubiere realizado el acto o hecho que haya causado el daño patrimonial correspondiente;

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

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

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

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

1. Declarar nula o inválida cualquier resolución adoptada por la Asamblea de Tenedores, que: **(i)** se celebre con un quórum menor al establecido en este Contrato; o **(ii)** incumpla con los requisitos de convocatoria; o **(iii)** incumpla con los requisitos de la sesión;
2. Exigirle al Fiduciario el cumplimiento de sus obligaciones bajo este Contrato y el Título;
3. Exigirle al Representante Común cualquier acto tendiente a preservar el derecho del Tenedor o a dar cumplimiento a dicho derecho; y
4. Exigirle al Representante Común indemnización por negligencia inexcusable derivada de sus obligaciones en términos de los Documentos de la Operación o la Legislación Aplicable, determinada mediante sentencia o resolución que no admita recurso alguno, emitida por la autoridad competente en la materia;

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

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

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

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

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

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

---

## **Distribuciones:**

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

---

## **Inmuebles propiedad del fideicomiso**

### **Revisión por un tercero independiente.**

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

### **Inmuebles propiedad del Fideicomiso**

Nuestro Portafolio Actual está compuesto por siete centros comerciales, cuatro propiedades de oficinas y cuatro proyectos de usos mixtos. Nuestros inmuebles incluyen principalmente componentes comerciales y de oficinas, catorce de ellos localizados en la ZMCM y uno en la ZMP dentro de áreas con un alto producto interno bruto, o PIB, per cápita, o con una creciente actividad económica, en áreas altamente pobladas y en algunos de los corredores de oficinas más prominentes de la ZMCM.



Al 31 de diciembre de 2022, el Portafolio en Operación de Fibra Danhos estaba conformado por catorce propiedades con un ARB de 939,343 metros cuadrados con una tasa de ocupación de 85.4% propiedades totales.

Los inmuebles en nuestro Portafolio en Operación Actual consisten en:

- Siete centros comerciales con un total de aproximadamente 437,952 m2 de ARB aproximadamente 46.6% (cuarenta y seis punto seis por ciento) de nuestro Portafolio en Operación Actual) que al 31 de diciembre de 2022 estaban rentados el 91.8% (noventa y uno punto ocho por ciento) en términos de ARB;
- Cuatro edificios de oficinas con aproximadamente 122,725 m2 de ARB aproximadamente 13.1 % (trece punto uno por ciento) de nuestro Portafolio en Operación Actual) que al 31 de diciembre del 2022 estaban rentados al 89.7% (ochenta y nueve punto siete por ciento) en términos de ARB;
- Cuatro proyectos de usos mixtos, que incluyen componentes comerciales, de oficina y hotel, con un total de aproximadamente 378,667 m2 de ARB, que se integran por 204,129 m2 comerciales, 147,646 m2 de oficina y 26,893 m2 de hotel. En conjunto, representan aproximadamente 40.3% (cuarenta punto tres por ciento) de nuestro Portafolio en Operación Actual. Al 31 de diciembre de 2022, los proyectos de usos mixtos en nuestro Portafolio en Operación Actual estaban rentados en aproximadamente un 76.7% (setenta y seis punto siete por ciento) propiedades totales en términos de ARB.

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

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

Adicionalmente, uno de los inmuebles, Parque Puebla, del Portafolio en Operación Actual, se encuentra ubicado en la ZMP. La ZMP es un centro urbano de gran actividad económica con más de 2.5 millones de habitantes (de acuerdo a la Encuesta Intercensal de 2015 realizada por el INEGI), siendo la zona metropolitana más grande del país después del Valle de México, Guadalajara y Monterrey.

El proyecto Parque Tepeyac está ubicado en el nororiente de la CDMX, en la alcaldía Gustavo A. Madero donde existe una alta densidad poblacional de vocación habitacional y comercial, permite una alta afluencia debido a sus accesos por Eduardo Molina, Pelicano y la Calle San Juan, y la cercanía al metro Martín Carrera y Talismán, así como también las estaciones del Metrobús San Juan de Aragón y Martín Carrera. Parque Tepeyac tuvo cambios en diseño, con espacios más abiertos, ventilados, espacios verdes, cuenta con un ciclo de agua eficiente. Llevamos a cabo la apertura al público el 10 de noviembre con un éxito rotundo. Se prevé que el Centro de entretenimiento y Cultural abra a mediados del 2023 La participación de Fibra Danhos en el proyecto es del 50%.

## Evolución de los activos del fideicomiso:

Portafolio Fibra Danhos	Año de Apertura	Estado / Municipio	ARB	% de ARB	Ocupación	Cajones de Estacionamiento
<b>Portafolio en Operación Actual</b>						
<i>Comercial</i>						
1. Parque Alameda	2003	Cuauhtémoc, Ciudad de México	15,755	1.7%	91.3%	308
2. Parque Delta	2005/2016 (expansión)	Benito Juárez, Ciudad de México	70,831	7.5%	97.9%	2,999
3. Parque Durazos	2000	Miguel Hidalgo, Ciudad de México	19,326	2.1%	80.8%	1,002
4. Parque Las Antenas	2018	Iztapalapa, Ciudad de México	108,847	11.6%	88.4%	4,351
5. Parque Lindavista	2006	Gustavo A. Madero, Ciudad de México	41,617	4.4%	98.6%	2,254
6.1 Reforma 222 (Comercial)	2007	Cuauhtémoc, Ciudad de México	24,291	2.6%	93.2%	1,438
7.1 Parque Puebla	2017	Puebla, Puebla	71,360	7.6%	70.2%	3,404
7.2 Puebla (Hotel)	2019	Puebla, Puebla	9,596	1.0%	100.0%	70
8. Parque Tezontle	2007/2015 (expansión)	Iztapalapa, Ciudad de México	68,313	7.3%	98.2%	3,045
9.1 Toreo Parque Central (Comercial)	2014	Naucalpan, Estado de México	92,722	9.9%	94.0%	3,400
9.2 Toreo (Hotel)	2016	Naucalpan, Estado de México	17,297	1.8%	100.0%	400
10. Vía Vallejo	2016	Azcapotzalco, Ciudad de México	84,285	9.0%	92.8%	4,499
15. Parque Tepeyac*	2022	Gustavo A. Madero, Ciudad de México	44,733	4.8%	77.3%	2,000
<b>Sub total Comercial</b>			<b>668,973</b>	<b>71.2%</b>	<b>90.2%</b>	<b>29,170</b>
<i>Oficinas</i>						
6.2 Reforma 222 (Oficinas)	2007	Cuauhtémoc, Ciudad de México	20,402	2.2%	66.3%	288
9.3 Toreo (Torres B y C)	2016	Naucalpan, Estado de México	68,684	7.3%	76.8%	1,314
9.4 Toreo (Torre A)	2017	Naucalpan, Estado de México	58,560	6.2%	39.0%	1,315
11. Parque Esmeralda	2000	Tlalpan, Ciudad de México	34,151	3.6%	100.0%	1,636
12. Torre Virreyes	2015	Miguel Hidalgo, Ciudad de México	67,912	7.2%	96.5%	2,251
13. Urbitec	2009	Miguel Hidalgo, Ciudad de México	12,879	1.4%	35.2%	316
14. Parque Virreyes	1989	Miguel Hidalgo, Ciudad de México	7,783	0.8%	75.4%	251
<b>Sub total Oficinas</b>			<b>270,371</b>	<b>28.8%</b>	<b>73.7%</b>	<b>7,371</b>
<b>Total Portafolio en Operación Actual</b>			<b>939,343</b>	<b>100.0%</b>	<b>85.4%</b>	<b>36,541</b>
15. Parque Tepeyac (Coproiedad Total)**	2022	Gustavo A. Madero, Ciudad de México	89,465	9.1%	77.3%	4,000
<i>Sub total/ Prom. Pond. Comercial</i>			713,705	72.5%	89.5%	29,170
<i>Sub total/ Prom. Pond. Oficinas</i>			270,371	27.5%	73.7%	7,371
<b>Total Portafolio en Operación Actual**</b>			<b>984,076</b>	<b>100.0%</b>	<b>85.2%</b>	<b>38,541</b>

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

## Desempeño de los activos del fideicomiso:

En relación con los índices y razones financieras que demuestran la estabilidad financiera, eficiencia operativa y rentabilidad de los activos del Fideicomiso, favor de referirse a las secciones Resumen Ejecutivo i) Sucesos clave en 2022 e Informes de Créditos Relevantes b) Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de Operación de este Reporte.

Fibra Danhos	Ingreso Neto Operativo				Renta Fija y Variable			
	2022	2021	2020	Var. %	2022	2021	2020	Var. %
<b>Portafolio en Operación Actual</b>								
Comercial								
1. Parque Alameda	44,351,211	32,495,729	31,509,318	36.5%	46,903,430	36,836,865	34,575,917	27.3%
2. Parque Delta	569,625,1938	448,482,862	337,331,122	27.0%	462,127,738	382,669,447	288,803,030	20.8%
3. Parque Duraznos	65,752,478	52,517,277	50,359,278	25.2%	63,647,459	49,840,153	47,481,263	27.7%
4. Parque Las Antenas	352,969,654	298,036,774	230,325,758	18.4%	346,969,459	284,030,706	238,758,385	22.2%
5. Parque Lindavista	365,788,783	289,145,789	237,646,147	26.5%	296,251,320	236,419,527	198,208,794	25.3%
6.1 Reforma 222 (Centro Comercial)	144,586,860	114,179,862	95,536,111	26.6%	138,813,521	105,050,288	89,412,724	32.1%
7.1 Parque Puebla	174,342,688	157,978,746	159,402,198	10.4%	188,098,532	151,918,354	144,949,456	23.8%
7.2 Hotel Puebla	26,080,520	12,348,566	16,246,436	111.2%	25,797,454	12,015,010	16,020,013	114.7%
8. Parque Tezontle	455,385,687	384,664,474	318,977,546	18.4%	396,058,564	332,853,922	271,670,225	19.0%
9.1 Toreo (Centro Comercial)	388,287,102	318,936,107	277,665,842	21.7%	362,353,400	299,351,476	258,888,300	21.0%
9.2 Toreo Hotel	63,872,295	44,336,864	41,144,512	44.1%	65,189,804	45,226,052	42,415,347	44.1%
10. Parque Vía Vallejo	233,910,206	202,030,810	164,786,715	15.8%	252,272,015	222,307,717	196,716,978	13.5%
11. Parque Tepeyac	-568,324			NA	23,085,756			NA
<b>Sub total Comercial</b>	<b>2,884,384,352</b>	<b>2,355,153,859</b>	<b>1,960,930,984</b>	<b>22.5%</b>	<b>2,667,568,451</b>	<b>2,158,519,516</b>	<b>1,827,900,432</b>	<b>23.6%</b>
Oficinas								
6.2 Reforma 222 (Oficinas)	79,606,701	88,443,987	118,664,974	-10.0%	92,252,883	93,360,137	124,097,037	-1.2%
9.3 Toreo (Oficinas B&C)	230,678,386	235,786,324	293,080,928	-2.2%	247,911,274	247,049,872	274,348,485	0.3%
9.4 Toreo (Oficina A)	94,880,753	82,619,792	153,618,946	14.8%	113,515,648	96,345,678	164,922,967	17.8%
12. Parque Esmeralda	155,492,791	142,882,518	109,898,008	8.8%	165,417,765	152,091,586	118,219,623	8.8%
13. Torre Virreyes	598,186,193	601,356,214	363,629,200	-0.5%	618,388,734	613,549,309	642,574,561	0.8%
14. Urbitec	13,722,222	13,690,185	35,482,231	0.2%	19,290,374	19,090,044	37,396,178	1.0%
15. Parque Virreyes	25,421,206	29,446,718	43,520,186	-13.7%	31,415,027	33,385,095	43,837,675	-5.9%
<b>Sub total Oficinas</b>	<b>1,197,988,251</b>	<b>1,194,225,738</b>	<b>1,390,894,473</b>	<b>0.3%</b>	<b>1,288,191,706</b>	<b>1,254,871,722</b>	<b>1,405,396,526</b>	<b>2.7%</b>
<b>Total</b>	<b>4,082,372,603</b>	<b>3,549,379,597</b>	<b>3,351,825,456</b>	<b>15.0%</b>	<b>3,955,760,157</b>	<b>3,413,391,238</b>	<b>3,233,296,958</b>	<b>15.9%</b>

## Plan de negocios, análisis y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones:

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

A la fecha del presente Reporte Anual nuestro Portafolio Actual se compone de quince propiedades. La totalidad de nuestro portafolio se encuentra en operación. Hemos multiplicado el ARB de nuestro Portafolio en Operación Inicial 3.5 veces y hemos añadido más de 672,000 metros cuadrados de calidad premier a nuestro portafolio desde octubre de 2013.

El día de nuestra Oferta Global nuestro Portafolio en Operación Inicial como porcentaje de nuestra ARB proyectada representaba el 45% mientras que los proyectos en desarrollo anunciados en aquel entonces representaban el 55%. Al cierre de 2022, nuestro Portafolio en Operación Actual representa el 100% de nuestra ARB

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

<b>Fibra Danhos</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2022</b>
Portafolio en Operación	45%	49%	60%	79%	88%	96%	96%	96%	100%
Portafolio en Desarrollo pre-OPI	55%	23%	12%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Portafolio en Desarrollo post-OPI	0%	28%	28%	21%	12%	4%	4%	4%	0%
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

El ARB que se muestra en la tabla anterior es el ARB estimado total del Portafolio en Operación al final de cada año

### **Informe de deudores relevantes**

A la fecha de preparación del presente Reporte, no existen deudores relevantes que deban ser reportados de conformidad con las disposiciones aplicables.

### **Contratos y acuerdos relevantes:**

Nos constituimos como un fideicomiso conforme a las leyes de la República Mexicana el 10 de junio de 2013. Nuestro domicilio principal está ubicado en Monte Pelvoux 220, Piso 7, Lomas de Chapultepec, 11000, Ciudad de México. Una copia de nuestro Contrato de Fideicomiso ha sido registrada ante CNBV y la BMV y está disponible para consulta en la BMV.

Con fecha 3 de octubre de 2013, el Fideicomitente, el Fiduciario y el Representante Común celebraron un Primer Convenio Modificatorio al Fideicomiso Fibra Danhos, por virtud del cual acordaron modificar en su totalidad el clausulado y anexos del Fideicomiso Fibra Danhos.

Con fecha 9 de octubre de 2014, el Fideicomitente, el Fiduciario y el Representante Común celebraron un Segundo Convenio Modificatorio al Fideicomiso Fibra Danhos.

Con fecha 17 de marzo de 2017, el Fideicomitente, el Fiduciario y el Representante Común celebraron un Tercer Convenio Modificatorio al Fideicomiso Fibra Danhos.

Con fecha 15 de junio de 2020, el Fideicomitente, el Fiduciario y el Representante Común celebraron un Cuarto Convenio Modificatorio al Fideicomiso Fibra Danhos.

Nuestro Contrato de Fideicomiso contempla como nuestros fines principales la adquisición, desarrollo, construcción y arrendamiento de activos inmobiliarios consistentes en centros comerciales, locales comerciales, oficinas, hoteles, segmentos de departamentos, incluyendo bodegas y naves industriales, la adquisición de derechos respecto de ingresos derivados del arrendamiento de dichos activos, otorgar y recibir financiamientos para tales fines, los cuales podrán estar garantizados por los activos mencionados. Pretendemos adquirir selectivamente un portafolio de inmuebles de alta calidad, bien ubicados y que generen ingresos en México.

En términos de nuestro Contrato de Fideicomiso, para cumplir con nuestros fines, el Fiduciario tiene ciertas facultades, bajo las instrucciones de nuestro Comité Técnico, que incluyen, entre otras cosas: (i) llevar a cabo ofertas de nuestros CBFIs, (ii) abrir y mantener las cuentas necesarias conforme a lo dispuesto en nuestro Contrato de Fideicomiso para llevar a cabo nuestros negocios, (iii) realizar inversiones en inmuebles en nuestro nombre y administrar y mantener dichas inversiones, (iv) efectuar distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs, (v) cobrar, recibir y administrar los ingresos obtenidos de la renta de nuestros inmuebles (vi) celebrar el Contrato de Asesoría en Planeación, el Contrato de Administración y el Contrato de Servicios de Representación, cualquier modificación a los mismos y, por instrucciones de nuestro Comité Técnico y/o nuestro Administrador, cualesquier otros contratos acordes al objeto del fideicomiso, (vii) contratar y despedir abogados, contadores y otros expertos conforme a lo dispuesto en nuestro Contrato de Fideicomiso, (viii) preparar y realizar todas las declaraciones de impuestos en nuestro nombre y llevar a cabo las gestiones necesarias con las autoridades y órganos fiscales, (ix) otorgar poderes generales y especiales según se requiera para cumplir con nuestros objetivos de negocios, de conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso, (x) solicitar y obtener cualquier crédito en relación con nuestra adquisición o desarrollo de inmuebles, (xi) llevar a cabo el proceso de liquidación para nosotros en caso de que nuestro Contrato de Fideicomiso se dé por terminado, (xii) permitir a nuestro Asesor, nuestro Administrador, a nuestra Empresa de Servicios de Representación y Representante Común acceso a cualquier información relacionada con nosotros o nuestro Contrato de Fideicomiso, y (xiii) en general, cumplir con nuestras obligaciones diligente y oportunamente, de conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso y otras disposiciones legales aplicables.

El 9 de octubre de 2014 se celebró un Segundo Convenio Modificatorio al Contrato de Fideicomiso Fibra Danhos entre el Fideicomitente, los Fideicomitentes Adherentes, el Representante Común y el Fiduciario, por virtud del cual se modificaron y adicionaron algunas cláusulas del Contrato de Fideicomiso, para entre otras cosas, modificar las políticas de apalancamiento del Patrimonio del Fideicomiso conforme a las cuales se contraten financiamientos, créditos o prestamos, de conformidad y, en cumplimiento con lo dispuesto en las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, y de otras disposiciones aplicables.

El 17 de marzo de 2017 se celebró un Tercer Convenio Modificatorio al Contrato de Fideicomiso Fibra Danhos entre el Fideicomitente, los Fideicomitentes Adherentes, el Representante Común y el Fiduciario, por virtud del cual se modificaron y adicionaron algunas cláusulas del Contrato de Fideicomiso, para entre otras cosas, establecer el marco aplicable para efectuar la compra de Certificados propios en circulación, ya sea para su cancelación o para mantenerlos en la tesorería del Fideicomiso.

El 15 de junio de 2020 se celebró un Cuarto Convenio Modificatorio al Contrato de Fideicomiso Fibra Danhos entre el Fideicomitente, el Representante Común y el Fiduciario, por virtud del cual se modificó únicamente el domicilio del Fiduciario y los honorarios a pagarse al Fiduciario.

## **CBFIs**

Nuestro contrato de Fideicomiso establece que el Fiduciario podrá emitir CBFIs de tiempo en tiempo, incluyendo los CBFIs que se emitieron en la Oferta Global y nuestras Operaciones Iniciales, conforme a nuestro Contrato de Fideicomiso y los requerimientos aplicables de las leyes de México. Solicitamos cotizar nuestros CBFIs en la BMV. Actualmente operamos bajo la clave “DANHOS 13”. Nuestros CBFIs no tienen valor nominal y han sido emitidos, y podrán ser emitidos a, ser pagados y detentados por, inversionistas mexicanos y extranjeros. Nuestros CBFIs no otorgan a sus Tenedores derechos sobre los inmuebles que constituyen el patrimonio del fideicomiso.

El Macro título de fecha 26 de septiembre de 2019 que actualmente se encuentra depositado en S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. que representa nuestros CBFIs, ampara **1,560,862,486** CBFIs. Conforme a la ley mexicana, los Tenedores de nuestros CBFIs no son, ni serán responsables por nuestras deudas y obligaciones.

Todos nuestros CBFIs ofertados conforme al Prospecto están debidamente autorizados y válidamente emitidos. Sujeto a las disposiciones de nuestro Contrato de Fideicomiso con relación a las restricciones de titularidad y transmisión de nuestros CBFIs, los Tenedores de nuestros CBFIs tendrán derecho (i) a recibir distribuciones de al menos el 95% (noventa y cinco por ciento) de nuestro Resultado Fiscal cuando lo autorice nuestro Comité Técnico, y (ii) participar proporcionalmente en nuestros activos legalmente disponibles para distribución a los Tenedores de nuestros CBFIs en caso de liquidación, disolución o cese de actividades después del pago de o de efectuar las reservas necesarias para todas nuestras deudas y pasivos conocidos, todo de conformidad con los requerimientos de las leyes en México. Los Tenedores de nuestros CBFIs no tendrán derecho a utilizar directamente nuestros inmuebles.

Nuestros CBFIs ofertados de acuerdo al Prospecto fueron emitidos por nosotros y no representan participación u obligación alguna de nuestro Asesor, nuestra Empresa de Servicios de Representación, nuestro Administrador, el Fiduciario, el Representante Común o cualquiera de sus filiales. Asimismo, nuestros CBFIs constituyen una obligación no asegurada y tendrán un orden de prelación de acreedores menores a acreedores asegurados y nuestros acreedores de impuestos, entre otros, en caso de un procedimiento de insolvencia o reorganización. Nuestros CBFIs (i) no son depósitos sobre demanda, (ii) no son otra obligación de banco alguno, (iii) no son una póliza de seguro de aseguradora alguna, y (iv) no están garantizados por cualquier órgano de gobierno o compañía de seguros (estadounidense o mexicana). Nuestros CBFIs no se beneficiarán de ninguna cobertura de asociación de garantía de seguros o protección similar alguna.

### ***Cambios en CBFIs, Otros Valores, Derechos de Preferencia y Amortización***

Podremos emitir nuestros CBFIs de tiempo en tiempo, de conformidad con la Ley del Mercado de Valores y nuestro Contrato de Fideicomiso, de acuerdo con la aprobación de los Tenedores, conforme a la

cual, de conformidad con las leyes aplicables en México, se emitirán nuestros CBFIs. También estaremos obligados a cumplir con ciertas formalidades conforme a las leyes mexicanas, incluyendo obtener cualquier autorización gubernamental necesaria. Nuestro Contrato de Fideicomiso no impone un límite en el número de CBFIs que estamos autorizados a emitir.

De conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso, podremos emitir CBFIs con distintos derechos, otros tipos de valores, incluyendo los contemplados en la Ley del Mercado de Valores, tales como valores de deuda, sujeto al cumplimiento con lo dispuesto en nuestro Contrato de Fideicomiso y las leyes de México.

Los Tenedores de nuestros CBFIs no tendrán derechos preferentes para adquirir los CBFIs adicionales que podamos emitir. Nuestros CBFIs no están sujetos a amortización por nosotros.

### ***Fondo de Recompra***

El 17 de marzo de 2017 fue celebrado el tercer convenio modificatorio al Fideicomiso Fibra Danhos, de conformidad con el cual, entre otras cosas, se estableció el marco aplicable para efectuar la compra de Certificados propios en circulación, ya sea para su cancelación o para mantenerlos en la tesorería del Fideicomiso.

A continuación, se describe el funcionamiento del Fondo de Recompra:

El Fiduciario, por instrucciones del Administrador, podrá adquirir CBFIs en circulación, conforme al monto máximo destinado a recompras y políticas, procedimientos y mecanismos aprobados por la Asamblea Ordinaria de Tenedores, incluyendo sin limitar mantener dichos CBFIs adquiridos en tesorería del Fideicomiso, la cancelación de los mismos y/o la recolocación de los mismos entre el gran público inversionista. La adquisición de CBFIs en circulación por parte del Fiduciario deberá sujetarse a lo siguiente:

- a.** La adquisición deberá efectuarse a través de la BMV o cualquier otra bolsa de valores nacional.
- b.** La adquisición deberá realizarse a precio de mercado, salvo que se trate de ofertas públicas de adquisición o de subastas autorizadas por la CNBV.
- c.** La adquisición deberá realizarse con cargo al Patrimonio del Fideicomiso o bien, con recursos obtenidos mediante financiamientos. En caso de que se utilicen recursos obtenidos mediante financiamientos, en este último caso, dichos financiamientos deberán ajustarse al Límite de Apalancamiento y demás disposiciones relativas del Fideicomiso, así como al régimen de apalancamiento previsto en la Circular Única de Emisoras.
- d.** Sujeto a la Legislación Aplicable, será facultad de la Asamblea Ordinaria de Tenedores **(i)** determinar el monto máximo de recursos que podrán destinarse por el Fiduciario (conforme a las instrucciones del Administrador) para adquirir CBFIs en circulación cada año, en el entendido que dicha facultad estará limitada por la obligación del Fiduciario de llevar a

cabo las Distribuciones, y (ii) las políticas, procedimientos y mecanismos de adquisición de CBFIs a los que deberá sujetarse el Administrador al instruir al Fiduciario que lleve a cabo dichas operaciones.

- e. El Fiduciario deberá estar al corriente en el pago de las obligaciones derivadas de Valores representativos de deuda que en su caso haya emitido.

Las operaciones de adquisición de CBFIs en circulación deberán sujetarse en todo momento, y cumplir con los requisitos, de la Legislación Aplicable, y en tanto no se prevean disposiciones específicas para la recompra de CBFIs en la Legislación Aplicable, las operaciones de adquisición de CBFIs deberán sujetarse a lo previsto en el artículo 56 de la LMV y las disposiciones contenidas en el Título Sexto de la Circular Única de Emisoras, para la recompra de acciones, en la medida que no contravengan la naturaleza de los CBFIs y/o el régimen fiscal aplicable a las Fibras.

Sujeto a las disposiciones anteriores, el Fiduciario únicamente podrá llevar a cabo recompras de CBFIs en la medida en que la Legislación Aplicable (incluyendo cualesquiera disposiciones de naturaleza fiscal) para las Fibras lo permita, y cuente, en su caso, con las autorizaciones correspondientes (incluyendo aquéllas emitidas por la autoridad fiscal).

El Fiduciario deberá celebrar, a instrucción del Comité Técnico o de la Persona en quien éste delegue dicha facultad, uno o más contratos de intermediación bursátil no discrecional, mismos que se deberán enviar a la BMV a través del sistema de notificación identificado como SEDI y a la CNBV a través del sistema de transferencia de información sobre valores (STIV).

### ***El Representante Común***

Nuestro Contrato de Fideicomiso establece que las obligaciones del Representante Común incluyen, entre otras cosas, las siguientes (además de cualesquier derechos y obligaciones que pueda tener conforme a la ley mexicana): (i) firmar los CBFIs después de verificar que cumplan con todos los requerimientos legales aplicables, (ii) verificar la existencia de nuestro Contrato de Fideicomiso, (iii) verificar la existencia de nuestros activos, (iv) verificar nuestro cumplimiento con el uso del producto obtenido de esta Oferta Global, (v) verificar el cumplimiento del Fiduciario, nuestro Asesor, nuestro Administrador y nuestra Empresa de Servicios de Representación con sus obligaciones conforme a nuestro Contrato de Fideicomiso y de cualquier otra persona de conformidad con contratos celebrados para lograr el objeto de nuestro Contrato de Fideicomiso, (vi) notificar a la CNBV, la BMV e Indeval de cualquier demora por el Fiduciario en el cumplimiento con sus obligaciones, (vii) convocar y presidir las asambleas de los Tenedores de nuestros CBFIs de acuerdo con lo dispuesto en nuestro Contrato de Fideicomiso o la ley aplicable, o cuando considere que es necesario o conveniente para recibir una ratificación de sus actos, (viii) verificar la suscripción, en representación de los Tenedores de nuestros CBFIs, de todos los documentos y convenios celebrados con el Fiduciario en relación con nuestro Contrato de Fideicomiso y nuestros CBFIs, (ix) tomar todas las acciones necesarias para preservar los derechos de los Tenedores de nuestros CBFIs conjuntamente (incluyendo las acciones relacionadas con los pagos que los Tenedores tienen derecho a recibir), (x) actuar como intermediario entre el Fiduciario y los Tenedores de nuestros CBFIs para efectos de entregar a dichos Tenedores cualquier monto que les corresponda conforme a nuestro Contrato de Fideicomiso y para cualquier



otro asunto que se requiera, (xi) ejercer sus derechos y cumplir con sus obligaciones establecidas en nuestros CBFIs, nuestro Contrato de Fideicomiso y otros documentos de los que sea parte, (xii) solicitar al Fiduciario, nuestro Asesor, nuestro Administrador y nuestra Empresa de Servicios de Representación toda la información y documentación (incluyendo información relacionada con nuestra situación financiera) que requiera para cumplir con sus funciones como Representante Común establecidas en nuestro Contrato de Fideicomiso (en el entendido que el Fiduciario y nuestro Asesor proporcionarán toda la información y documentación razonablemente solicitada), (xiii) proporcionar a los Tenedores de nuestros CBFIs copias de informes entregados al Representante Común por el Fiduciario y nuestro Asesor, (xiv) publicar notificaciones de entregas de Distribuciones de Efectivo a los Tenedores e informar a Indeval y la BMV, con cuando menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación, sobre dichas Distribuciones de Efectivo, así como informar a Indeval y la BMV, con al menos 10 Días Hábiles de anticipación, del monto y la fecha de la distribución, (xv) llevar a cabo todos los actos necesarios para mantener la elegibilidad y validez de nuestro fideicomiso, (xvi) abstenerse de participar en actividades que sean contrarias a cualquiera de las disposiciones de nuestro Contrato de Fideicomiso o la ley aplicable, así como llevar a cabo todos los actos necesarios para permitir a las partes relacionadas con nosotros ejercer sus derechos, y (xvii) llevar a cabo todos los actos necesarios para preservar nuestros derechos.

Adicionalmente, el Representante Común no está obligado a efectuar cualquier pago menor imprevisto para satisfacer cualquiera de los requerimientos legales o financieros aplicables a los CBFIs. Si por cualquier razón, el Fiduciario, intermediario colocador o cualquier tercero, o cualquier conflicto que implique a estas partes, impide que se efectúe cualquier pago necesario de los CBFIs, el Representante Común informará a los Tenedores de nuestros CBFIs de tal situación, y de conformidad con cualquier resolución aprobada por los Tenedores de nuestros CBFIs, el Representante Común podrá otorgar derechos o conferir facultades a cualquier persona o grupo de personas con el fin de que puedan efectuar los pagos necesarios. El Representante Común no será responsable por la autenticidad de los documentos o información que le proporcionen el Fiduciario, nuestro Administrador, nuestro Auditor Externo, nuestro Asesor o nuestra Empresa de Servicios de Representación, tales como informes financieros, avalúos de inmuebles, documentos de deuda/crédito, información de portafolios o cualquier otro documento relacionado con cualquier emisión que el Representante Común pueda solicitar y que el mismo no haya preparado.

Nuestro Contrato de Fideicomiso establece que todas las acciones que lleve a cabo el Representante Común en nombre de los Tenedores de nuestros CBFIs conforme a nuestro Contrato de Fideicomiso, nuestros CBFIs y cualquier otro documento del que sea parte, o conforme a la ley aplicable, serán vinculantes para y se considerarán aceptadas por los Tenedores de nuestros CBFIs.

El Representante Común podrá ser destituido por los Tenedores de nuestros CBFIs en una asamblea especial convocada para tal efecto (siempre y cuando esté presente un quórum equivalente a cuando menos el 75% (setenta y cinco por ciento de los CBFIs en circulación), pero la destitución no surtirá efectos hasta que un nuevo Representante Común haya sido nombrado y aceptado el cargo. El Representante Común podrá renunciar a su cargo únicamente en las circunstancias calificadas por un juez, conforme a la ley aplicable.

### ***Nuestros Activos Iniciales***

Nuestro Contrato de Fideicomiso establece que nuestros activos iniciales están integrados, entre otros, por: (i) el Portafolio Actual, (ii) nuestros derechos en los arrendamientos respecto a los Inmuebles en el Portafolio Actual, (iii) nuestros derechos con respecto a todos los contratos celebrados por el Fiduciario para cumplir con los fines del Fideicomiso Fibra Danhos, (iv) nuestros derechos sobre los servicios en los Inmuebles en el Portafolio Actual, (v) el producto neto de la Oferta Global, (vi) el producto neto de ofertas futuras, y (vii) cualesquier derechos y/o montos adicionales que tenga el Fideicomiso Fibra Danhos bajo cualquier título legal.

### ***El Fiduciario***

Las obligaciones del Fiduciario incluyen, entre otras: (i) proporcionar a nuestro Auditor Externo la información necesaria para llevar a cabo su auditoría anual de nuestros estados financieros, (ii) presentar un informe mensual estableciendo la información que requiera nuestro Contrato de Fideicomiso al Representante Común, nuestro Auditor Externo, nuestro Asesor, nuestro Comité Técnico, nuestro comité de prácticas y nuestro Comité de Auditoría, (iii) proveer a los Tenedores de nuestros CBFIs la información que requieran para permitirles cumplir con sus obligaciones fiscales, (iv) verificar el cumplimiento por nuestros auditores externos con sus funciones, (v) consultar con nuestro Comité Técnico con relación a cualquier asunto no contemplado en nuestro Contrato de Fideicomiso, notificando a nuestro Comité Técnico de una manera que les permita tomar una decisión dentro de un tiempo razonable y (vi) cumplir, en nombre de los Tenedores de nuestros CBFIs, con todas las leyes fiscales relacionadas con impuestos, incluyendo la Ley del Impuesto Sobre la Renta, considerando la información que le haya sido proporcionada por nuestro Asesor Fiscal y contable. Nuestro Comité Técnico podrá convocar una asamblea de los Tenedores de nuestros CBFIs para tomar dicha decisión. Para aquellos asuntos que requieran atención inmediata y con respecto a los cuales no sea posible convocar una asamblea de los Tenedores de nuestros CBFIs, nuestro Comité Técnico deberá resolver tales asuntos cuanto antes, en consulta con nuestro comité de prácticas y nuestro Comité de Auditoría (según sea necesario).

Nuestro Contrato de Fideicomiso dispone que el Fiduciario y nuestro Administrador únicamente serán responsables con respecto a las cuentas que se hayan abierto conforme a nuestro Contrato de Fideicomiso en casos de negligencia, fraude o mala fe (según se interpreten de conformidad con las normas jurídicas mexicanas), resuelto en sentencia definitiva por un tribunal competente.

El Fiduciario podrá ser destituido por nuestro Comité Técnico a solicitud del Representante Común, previa instrucción de nuestro Administrador o una asamblea de los Tenedores de nuestros CBFIs. Dicha destitución no surtirá efectos hasta que se haya nombrado a un nuevo Fiduciario. El Fiduciario podrá renunciar, pero únicamente por una "causa importante," según dicho término se define en la ley. En tal caso, el Fiduciario deberá informar a nuestro Comité Técnico y al Representante Común, y nuestro Comité Técnico, dentro de los 10 Días siguientes a dicha notificación, deberá informar al Fiduciario de la institución que lo sustituirá. La renuncia del Fiduciario no surtirá efectos hasta que el nuevo Fiduciario haya aceptado su designación.

En caso de que el Fiduciario sea destituido o renuncie, el nuevo Fiduciario será una institución financiera de reconocida solvencia, prestigio y con experiencia en el manejo de fideicomisos similares, según determine nuestro Comité Técnico y que cumpla con nuestra política sobre conflictos de interés.

Cualquier pago de cualquier naturaleza o relacionado con el Prospecto o la Oferta Global, será realizado con cargo exclusivo al Patrimonio del Fideicomiso 17416-3 y nunca con cargo al patrimonio propio de Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria.

### ***Restricciones sobre la Titularidad de Nuestros CBFIs***

De conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso, ninguna persona, individualmente o en conjunto con otras personas, podrá adquirir la titularidad o el usufructo, directa o indirectamente, del 9% (nueve por ciento) o más de nuestros CBFIs en circulación (ya sea a través de una o más operaciones que resulten en que dichas personas tengan, individualmente o en conjunto con otras personas, este porcentaje), sin la previa aprobación de una mayoría de los miembros de nuestro Comité Técnico, incluyendo una mayoría de los miembros independientes de nuestro Comité Técnico. Esta autorización se otorgará por escrito y antes de la adquisición y se requerirá independientemente de si la adquisición de CBFIs se lleva a cabo a través de una Oferta Pública o privada, directa o indirectamente, dentro o fuera del mercado de valores o por cualquier otro medio, en México o en el extranjero.

La anterior limitación de titularidad será aplicable a nuestros CBFIs, así como a cualesquier valores o instrumentos que emitamos cuyos activos subyacentes sean CBFIs, y cualquier otro documento relacionado con derechos de nuestros CBFIs. Asimismo, la anterior limitación de titularidad será aplicable a (i) la compra o venta de cualesquier derechos que correspondan a nuestros CBFIs, (ii) cualquier contrato que limite o resulte en la transmisión de cualquiera de los derechos de los Tenedores de nuestros CBFIs, salvo por los establecidos en nuestro Contrato de Fideicomiso, (iii) cualquier CBFIs detentado por una o más personas que actúen conjuntamente como un grupo y (iv) adquisiciones que pretendan hacer una o más partes interesadas, actuando como un grupo, asociación de personas o consorcio.

De igual manera, nuestro Contrato de Fideicomiso dispone que cualquier compra o venta de nuestros CBFIs que no cumpla con las anteriores limitaciones será nula, y que cualquier persona que nuestro Comité Técnico determine que ha adquirido nuestros CBFIs en violación de las Disposiciones para Impedir la Adquisición de Control de nuestro Contrato de Fideicomiso no podrá votar dichos CBFIs ni ejercer derecho alguno derivado de los mismos, excepto por los Derechos Económicos.

### ***Asambleas de los Tenedores de nuestros CBFIs y Derechos de Voto***

El Representante Común está obligado a convocar una asamblea general ordinaria cuando menos una vez al año (a más tardar en marzo) para, entre otras cosas, aprobar nuestros estados financieros para el ejercicio fiscal anterior. Las reuniones de los Tenedores de nuestros CBFIs también podrán ser convocadas por nuestro Comité Técnico y nuestro Comité de Auditoría. El Representante Común tendrá la obligación de presidir las asambleas de los Tenedores de nuestros CBFIs.

Asimismo, cualquier Tenedor o grupo de Tenedores, que representen cuando menos el 10% (diez por ciento) de nuestros CBFIs en circulación tendrá derecho a solicitar al Representante Común que convoque una asamblea de los Tenedores de nuestros CBFIs para discutir los asuntos indicados en la solicitud. Si el Representante Común no convoca la asamblea dentro de los 15 Días después de recibir la solicitud correspondiente, dicho(s) titular(es) podrá(n) solicitar a un tribunal competente del domicilio del Fiduciario, que actualmente es la Ciudad de México (anteriormente el Distrito Federal), que convoque la asamblea.

Las convocatorias de asambleas de los Tenedores de nuestros CBFIs deberán publicarse en uno de los periódicos de mayor circulación en el domicilio del Fiduciario, cuando menos 10 (diez) Días antes de la fecha de la asamblea respectiva. Las convocatorias de las asambleas de nuestros CBFIs deberán indicar el lugar, fecha y hora de la asamblea, así como el orden del día. Para asistir a una asamblea, los Tenedores deberán depositar los recibos de depósito emitidos por Indeval, así como la lista de Tenedores emitida por el corredor respectivo.

Cualquier Tenedor o grupo de Tenedores que representen el 10% (diez por ciento) o más de los CBFIs en circulación tendrá el derecho, el cual sólo podrá ejercerse una sola vez con respecto a una asamblea, de posponer la asamblea por 3 (tres) Días con respecto a la votación sobre cualquier asunto sobre el cual no se considere suficientemente informado.

Las actas de las asambleas de los Tenedores de nuestros CBFIs deberán estar firmadas por el presidente y secretario de la asamblea, adjuntándose la lista de asistencia, la cual deberá estar firmada por los Tenedores presentes en la asamblea y por la persona designada como escrutador.

### ***Votación***

Sujeto a las disposiciones de nuestro Contrato de Fideicomiso con relación a las restricciones de titularidad y transmisión de nuestros CBFIs, cada CBFi en circulación otorga a su tenedor un voto en todos los asuntos sometidos a la votación de los Tenedores, incluyendo la elección de los miembros de nuestro Comité Técnico. De conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso, cualquier Tenedor, o grupo de Tenedores, tendrá derecho a designar a un miembro titular de nuestros CBFIs en circulación que tenga y a su respectivo suplente de nuestro Comité Técnico por cada 10% (diez por ciento). Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, a través de un Fideicomiso de Control tendrán derecho a designar a la mayoría de los miembros de nuestro Comité Técnico.

Los Tenedores de nuestros CBFIs podrán celebrar convenios de votación para votar en una asamblea de Tenedores de nuestros CBFIs. Los Tenedores que sean parte de dichos convenios de votación deberán notificarlos al Fiduciario en un plazo de 5 (cinco) Días Hábiles, y cualquier convenio de votación que implique el 9% (nueve por ciento) o más de nuestros CBFIs requerirá la previa aprobación de nuestro Comité Técnico. Los convenios de votación podrán incluir acuerdos para abstenerse de nombrar a un miembro en particular de nuestro Comité Técnico.

Excepto por las asambleas que se describen a continuación como asambleas especiales de Tenedores de nuestros CBFIs, todas las demás asambleas serán ordinarias.

El quórum de asistencia de una asamblea ordinaria de los Tenedores de nuestros CBFIs en respuesta a una primera convocatoria será la mayoría de los CBFIs en circulación y las resoluciones podrán adoptarse por los Tenedores de la mayoría de nuestros CBFIs presentes. Si no se reúne el quórum en una primera convocatoria, podrá convocarse una asamblea subsecuente en la cual se podrán adoptar resoluciones por los Tenedores de una mayoría de nuestros CBFIs presentes, independientemente del porcentaje de CBFIs en circulación representados en dicha asamblea. El quórum de asistencia para una asamblea especial de los Tenedores de nuestros CBFIs convocada para (i) destituir al Representante Común, (ii) designar a un nuevo Representante Común, o (iii) otorgar una prórroga al Fiduciario será de al menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación.

La Asamblea de Tenedores de los CBFIs aprobará la emisión de CBFIs, ya sean públicos o privados, ya sea en México o en el extranjero y podrá instruir al Comité Técnico a que sea éste el que determine las características de los CBFIs a ser emitidos.

Las resoluciones podrán adoptarse en las asambleas de los Tenedores de nuestros CBFIs por mayoría de votos de los CBFIs representados, excepto que los votos requeridos deberán ser más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación para las asambleas especiales de los Tenedores de nuestros CBFIs convocadas para (i) terminar, sin que medie una Conducta de Destitución, el Contrato de Asesoría en Planeación o los Contratos de Servicios (ii) modificar ciertas disposiciones de nuestro Contrato de Fideicomiso, (iii) terminar nuestro Contrato de Fideicomiso (y nuestra existencia como fideicomiso), (iv) liquidar nuestros activos, (v) cancelar nuestros CBFIs de la lista del Registro Nacional de Valores de la CNBV, o (vi) cancelar el registro de nuestros CBFIs ante el RNV.

Los Tenedores de nuestros CBFIs podrán hacerse representar en una asamblea por un representante legal.

En virtud de modificaciones a las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores y, del Segundo Convenio Modificatorio al Contrato de Fideicomiso Fibra Danhos de fecha 9 de octubre de 2014, la Asamblea General cuenta, adicionalmente, con las siguientes facultades:

- Fijar las políticas de apalancamiento del Patrimonio del Fideicomiso conforme a los cuales se contraten financiamientos; y
- con el voto favorable de los Tenedores que por lo menos representen el 66% (sesenta y seis por ciento) de los CBFIs en circulación, podrá remover y sustituir al Administrador, en términos de lo dispuesto por la Sección 10.8 del Contrato de Fideicomiso Fibra Danhos.

### ***Registro y Transmisión***

Nuestros CBFIs fueron inscritos originalmente en el Registro Nacional de Valores bajo el número 0181-1.81-2013-001 de conformidad con el oficio emitido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores

número 153/7441/2013 de fecha 4 de octubre de 2013. Posteriormente dicha inscripción fue actualizada en el Registro Nacional de Valores **(1)** bajo el número 0181-1.81-2014-002, de conformidad con el oficio emitido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores número 153/107360/2014 de fecha 24 de septiembre de 2014, **(2)** bajo el número 0181-1.81-2015-003, de conformidad con el oficio emitido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores número 153/5308/2015 de fecha 8 de mayo de 2015; **(3)** bajo el número 0181-1.81-2016-004, de conformidad con el oficio emitido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores número 153/106197/2016 de fecha 16 de diciembre de 2016. Nuestros CBFIs constan en certificados globales; **(4)** bajo el número 0181-1.81-2017-005, de conformidad con el oficio emitido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores número 153/10259/2017 de fecha 18 de mayo de 2017; **(5)** bajo el número 0181-1.81-2018-006, de conformidad con el oficio emitido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores número 153/12159/2018 de fecha 10 de septiembre de 2018; y **(6)** bajo el número 0181-1.81-2019-007, de conformidad con el oficio emitido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores número 153/12094/2019 de fecha 13 de septiembre de 2019

Los Tenedores detentan sus CBFIs indirectamente, en forma de asientos contables a través de corredores, bancos, y otras instituciones financieras aprobadas por la BMV que mantienen cuentas con Indeval, u otros participantes de Indeval.

Indeval es el depositario registrado respecto de todos los CBFIs detentados como asientos contables. Indeval emitirá certificaciones a cualquier Participante de Indeval que las solicite. Únicamente las personas que tengan CBFIs como Tenedores registrados a través de cualquier Participante de Indeval relevante serán reconocidas como Tenedores de nuestros CBFIs, sujeto a nuestro Contrato de Fideicomiso y ley mexicana.

Las transmisiones de CBFIs depositados con Indeval se registrarán como asientos contables de conformidad con la Ley del Mercado de Valores. Las transmisiones de CBFIs no depositados con Indeval deberán registrarse con el Fiduciario.

### ***Distribuciones***

De conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso, pretendemos distribuir a los Tenedores de nuestros CBFIs, a prorrata, al menos el 95% (noventa y cinco por ciento) de nuestro Resultado Fiscal cada ejercicio fiscal, siempre y cuando se cumplan ciertos requisitos, incluyendo la aprobación de nuestro Comité Técnico de (i) los estados financieros en los cuales se basarán dichas distribuciones, y (ii) el monto de la distribución, con la previa opinión de nuestro Comité de Auditoría. Las distribuciones de más del 95% (noventa y cinco por ciento) de nuestro Resultado Fiscal requerirán la aprobación de la mayoría de los miembros independientes de nuestro Comité Técnico. Nuestro Comité Técnico ha determinado nuestra política de distribución, de tal manera que las Distribuciones se realizan trimestralmente, lo anterior, siempre y cuando existan fondos suficientes. Pretendemos pagar distribuciones trimestrales regulares equivalentes al menos al 95% (noventa y cinco por ciento) del total de nuestro Resultado Fiscal a los Tenedores de nuestros CBFIs.

### ***Plazo y Terminación***

Nuestro Contrato de Fideicomiso establece que nosotros, como un fideicomiso, contaremos con el plazo necesario para cumplir con nuestros fines y que nuestro fideicomiso podrá extinguirse en el caso de que el cumplimiento con dicho objeto se vuelva imposible. En particular, nuestro Contrato de Fideicomiso (y nosotros como fideicomiso) se extinguirá, entre otros, (i) por una resolución judicial definitiva, (ii) el vencimiento del plazo del fideicomiso, el cual, conforme al artículo 394 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, ocurrirá después de 50 (cincuenta) años, pudiendo renovarse después de este plazo previa solicitud, y (iii) en una Asamblea de Tenedores de nuestros CBFIs con el voto afirmativo de más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación.

### ***Liquidación***

Al darse por terminado nuestro Contrato de Fideicomiso (y nosotros, como fideicomiso), el proceso de liquidación con relación a nuestros activos se llevará a cabo de la siguiente manera: (i) nuestro Comité Técnico designará a un liquidador dentro de los 15 (quince) Días Hábiles después de que ocurra un evento que causaría dicha extinción (como se describe en la sección "Plazo y Terminación"), y otorgará a dicho liquidador ciertas facultades y obligaciones, incluyendo toda las facultades y obligaciones de nuestro Asesor (y nuestro Asesor dejará de tener dichas facultades y obligaciones), (ii) el liquidador estará obligado a llevar a cabo todos los actos necesarios y/o convenientes para proteger los derechos de los Tenedores de nuestros CBFIs y conservar nuestros activos, así como cancelar el registro de nuestros CBFIs en el Registro Nacional de Valores de la CNBV y cualquier otro registro en o fuera de México, y (iii) pagar nuestras obligaciones insolutas y distribuir cualquier remanente de nuestros activos a los Tenedores de nuestros CBFIs en forma prorata.

En relación con la liquidación de nuestros activos, el liquidador estará obligado a observar ciertos procedimientos descritos en, y llevar a cabo la liquidación de conformidad con, nuestro Contrato de Fideicomiso.

### ***Protecciones a Minorías en Nuestro Contrato de Fideicomiso***

Nuestro Contrato de Fideicomiso contiene ciertas protecciones para las minorías. Estas protecciones a minorías incluyen disposiciones que permiten:

- A cualquier Tenedor o grupo de Tenedores designar a un miembro titular por 10% (diez por ciento) de nuestros CBFIs en circulación detentados y a su respectivo suplente en nuestro Comité Técnico;
- A cualquier Tenedor, o grupo de Tenedores, que representen el 10% (diez por ciento) de nuestros CBFIs en circulación solicitar al Representante Común convocar una asamblea de Tenedores de nuestros CBFIs;
- A cualquier Tenedor, o grupo de Tenedores, representando el 10% (diez por ciento) de nuestros CBFIs en circulación representados en una asamblea de los Tenedores de nuestros CBFIs posponer la asamblea por tres Días con relación a la votación sobre cualquier asunto sobre el cual dicho(s) titular(es) considere(n) que no están suficientemente informado(s); y

- A los Tenedores de cuando menos el 20% (veinte por ciento) de nuestros CBFIs en circulación oponerse a y suspender cualquier resolución de Tenedores, sujeto a ciertos requerimientos establecidos en la ley.

Asimismo, nuestro Contrato de Fideicomiso establece ciertos requerimientos relativos al gobierno corporativo, incluyendo el requerimiento de elegir miembros independientes (según dicho término se interprete conforme a los requerimientos de la ley mexicana) y mantener un Comité de Auditoría y un comité de prácticas para supervisar nuestra administración.

### ***Disposiciones para Impedir la Adquisición de Control***

Sujeto a ciertas excepciones, nuestro Contrato de Fideicomiso dispone que cualquier persona que individualmente o en conjunto con otras personas, desee adquirir la titularidad de nuestros CBFIs, directa o indirectamente, en una o más operaciones que resulten en que dichas personas tengan, individualmente o en conjunto con otras personas, CBFIs que representen el 9% (nueve por ciento) o más de nuestros CBFIs en circulación, deberán obtener la previa aprobación de la mayoría de los miembros de nuestro Comité Técnico, incluyendo una mayoría de los miembros independientes de nuestro Comité Técnico, antes de llevar a cabo la operación.

La anterior limitación de titularidad será aplicable a nuestros CBFIs, así como a cualesquier valores o instrumentos que emitamos cuyos activos subyacentes sean CBFIs, y cualquier otro documento relacionado con derechos de nuestros CBFIs. Asimismo, la anterior limitación de titularidad será aplicable a (i) la compra o venta de cualesquier derechos que correspondan a nuestros CBFIs, (ii) cualquier contrato que limite o resulte en la transmisión de cualquiera de los derechos de los Tenedores de nuestros CBFIs, salvo por los establecidos en nuestro Contrato de Fideicomiso, (iii) cualesquiera CBFIs detentados por una o más personas que actúen conjuntamente como un grupo y (iv) adquisiciones que pretendan hacer una o más partes interesadas, actuando como un grupo, asociación de personas o consorcio.

De igual manera, nuestro Contrato de Fideicomiso dispone que cualquier compra o venta de nuestros CBFIs que no cumpla con las anteriores limitaciones será nula, y que cualquier persona que nuestro Comité Técnico determine que ha adquirido nuestros CBFIs en violación de las Disposiciones para Impedir la Adquisición de Control de nuestro Contrato de Fideicomiso no podrá votar dichos CBFIs ni ejercer derecho alguno derivado de los mismos, excepto por los Derechos Económicos.

Un adquirente potencial deberá obtener la previa aprobación de nuestro Comité Técnico antes de llevar a cabo cualquiera de las operaciones anteriormente descritas. Para obtener dicha aprobación, el adquirente potencial deberá entregar a nuestro Administrador, con copia para nuestro Comité Técnico y el Fiduciario, una solicitud de autorización por escrito que contenga ciertos detalles sobre la operación. Después de recibir esta solicitud, nuestro Comité Técnico podrá presentar la solicitud del adquirente potencial a los Tenedores de nuestros CBFIs en una asamblea especial de Tenedores de nuestros CBFIs. Dicha solicitud deberá incluir, entre otra información: (i) el número de CBFIs que se pretenden adquirir, (ii) la identidad y nacionalidad del adquirente y de sus Tenedores, (iii) las características del adquirente potencial, tales como si es un competidor



nuestro, así como su solvencia financiera y reputación, (iv) el origen de los fondos que se utilizarán para la adquisición, y (v) si dicho adquirente pretende o no intentar adquirir la titularidad o control del 30% (treinta por ciento) o más de nuestros CBFIs en circulación (ya sea por adquisición, convenios de votación o de otra manera).

### ***Ley Aplicable; Jurisdicción***

Nuestro Contrato de Fideicomiso está redactado en español y se rige por las leyes mexicanas. Nuestro Contrato de Fideicomiso establece que las partes del mismo se han sometido a la jurisdicción de los tribunales de la Ciudad de México (anteriormente Distrito Federal) en relación con cualquier controversia derivada de la interpretación de o incumplimientos con nuestro Contrato de Fideicomiso.

### ***Modificaciones a Nuestro Contrato de Fideicomiso***

Nuestro Contrato de Fideicomiso únicamente podrá modificarse por medio de un acuerdo entre el Fideicomitente, el Fiduciario y el Representante Común, y requerirá el consentimiento de la mayoría de los Tenedores de nuestros CBFIs presentes en la asamblea, excepto que las modificaciones de ciertas disposiciones de nuestro Contrato de Fideicomiso (en relación con las partes de nuestro Contrato de Fideicomiso, nuestros activos, nuestros fines, la emisión de nuestros CBFIs, las obligaciones del Representante Común, las asambleas de Tenedores de nuestros CBFIs, nuestro Comité Técnico, nuestro Comité de Auditoría, nuestro comité de prácticas, nuestro Administrador, inversión en bienes inmuebles, distribuciones, derechos de reversión, liquidación de activos y transmisión de CBFIs) requerirán el voto de más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de nuestros CBFIs en circulación.

### ***Auditor Externo***

Nuestro Auditor Externo es Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited. Sin embargo, nuestro Comité Técnico podrá designar a un Auditor Externo distinto en cualquier momento.

El Auditor Externo podrá ser destituido por nuestro Comité Técnico por recomendación de nuestro Comité de Auditoría, pero dicha destitución no surtirá efectos hasta que un nuevo Auditor Externo haya sido designado.

A la fecha del presente Reporte, no existe opinión de tercero independiente alguno.

### ***Asesor Fiscal y Asesor Contable***

Nuestro Asesor Fiscal es González Luna, Moreno y Armida, S.C. y nuestro Asesor Contable es Briones, Flores, Valadez, Velasco y Cía. S.C.

## Resumen de las Entidades y Funciones Principales de Nuestro Gobierno Corporativo

<u>Asesor</u>	<u>Fiduciario</u>	<u>Comité Técnico<sup>(1)</sup></u>	<u>Comité de Auditoría<sup>(2)</sup></u>	<u>Comité de Prácticas<sup>(3)</sup></u>
Asesorar en la formulación e implementación de estrategias financieras y de inversión.	Adquirir, mantener y disponer del patrimonio del fideicomiso. Llevar a cabo, administrar y mantener inversiones conforme a los Criterios de Elegibilidad. Llevar a cabo el proceso de liquidación al concluir nuestro Fideicomiso.	Administración de nuestro negocio Aprobar la emisión inicial de CBFIs. Aprobar modificaciones a los Criterios de Elegibilidad <sup>(4)</sup> Aprobar políticas con respecto a y autorizar la celebración de contratos, operaciones y relaciones importantes con partes relacionadas <sup>(5)</sup> Aprobar operaciones inmobiliarias que representen hasta 19.99% (diecinueve punto noventa y nueve por ciento) de los activos <sup>(6)</sup> Designar Asesor Fiscal y Contable <sup>(7)</sup> Analizar y aprobar operaciones fuera de los Criterios de Elegibilidad <sup>(8)</sup> Designar al Asesor Fiscal y al Asesor Contable y dar instrucciones al Fiduciario para contratarlos Designar y destituir al Auditor Externo, con la recomendación del Comité de Auditoría. Aprobar controles internos y reglas de auditoría interna, con la previa opinión del Comité de Auditoría Establecer políticas contables con la previa opinión del Comité de Auditoría Aprobar estados financieros, con la previa opinión del Comité de Auditoría, para considerarlos en las Asambleas de los Tenedores de los CBFIs Establecer y modificar políticas de inversión Establecer políticas de Desinversión Establecer políticas de distribución y aprobar distribuciones de más del 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal <sup>(9)</sup> Designar a los miembros del Comité de Auditoría, del Comité de Prácticas y del Comité de Nominaciones Designar al secretario del Comité Técnico Revisar el cumplimiento de nuestro Asesor con el Contrato de Asesoría en Planeación, del	Evaluar a los auditores externos y analizar sus informes Analizar los estados financieros del fideicomiso y discutirlos con el personal correspondiente, y recomendar su aprobación al Comité Técnico Informar al Comité Técnico su opinión sobre los controles internos y el sistema de auditoría interna incluyendo cualquier irregularidad detectada Solicitar y obtener opiniones de expertos independientes Investigar incumplimientos con lineamientos y políticas de operación y contables o con los controles internos o el sistema de auditoría interna Informar al Comité Técnico de cualquier irregularidad importante y proponer medidas correctivas Convocar asambleas de Tenedores de nuestros CBFIs y solicitar que se agreguen asuntos al orden del día según considere necesario Verificar el cumplimiento por el Asesor, el Administrador, la Empresa de Servicios de Representación, el Representante Común el Fiduciario de las resoluciones de Tenedores de CBFIs y del Comité Técnico Vigilar que se establezcan mecanismos y controles internos que permitan verificar que los actos y operaciones del Fiduciario, del Asesor, de la Empresa de Servicios de Representación y del Administrador, se apeguen a la Legislación Aplicable y los actos y convenios celebrados con los mismos, así como implementar metodologías que posibiliten revisar el cumplimiento de lo anterior. Revisar incrementos en comisiones por asesoría, comisión por administración y en las comisiones de la Empresa de Servicios de Representación, para lo cual el Comité de Auditoría solicitará la opinión de un	Dar opiniones al Comité Técnico respecto a operaciones con Personas Relacionadas y Fideicomitentes Adherentes Relevantes Hacer recomendaciones sobre los informes que el Comité Técnico debe solicitar al Asesor, la Empresa de Servicios de Representación o el Fiduciario Asesorar al Comité Técnico en el desempeño de sus funciones conforme al Contrato de Fideicomiso Dar opiniones al Comité Técnico respecto del valor de las operaciones realizadas en ejercicio de las facultades del Comité Técnico. Solicitar la opinión del Asesor y/o de expertos independientes en los casos en que lo juzgue conveniente, para el adecuado desempeño de sus funciones.
<b><u>Empresa de Servicios de Representación</u></b>	Administrador Llevar a cabo las operaciones diarias y proporcionar funciones de administración y soporte necesarias para conducir el negocio.			
<b><u>Fideicomiso de Control</u></b>	<b><u>Asamblea de Tenedores de CBFIs</u></b> Elegir a un miembro del Comité Técnico por cada 10% (diez por ciento) de CBFIs en circulación <sup>(10)</sup> Destituir y nombrar el Representante Común <sup>(11)</sup> Destituir al Asesor y a la Empresa de Servicios de Representación sin que medie Conducta de Destitución <sup>(12)</sup> Aprobar operaciones inmobiliarias que representen 20% (veinte por ciento) o más de los activos <sup>(13)</sup> Modificar el Contrato de Fideicomiso (diferente porcentaje de CBFIs en circulación según modificación) <sup>(14)</sup> Dar por terminado el Contrato de Fideicomiso <sup>(15)</sup>			<b><u>Comité de Nominaciones<sup>(16)</sup></u></b> Buscar, analizar y evaluar candidatos para ser Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico. Proponer a la Asamblea de Tenedores Miembros Independientes a sustituir, quienes pueden ser Miembros Independientes, o en su caso, miembros suplentes de los mismos. Monitorear y evaluar todos los asuntos relacionados con la independencia de los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico, incluyendo cualquier asunto que implique posibles conflictos de interés.

Administrados con el Contrato de Administración y de la Empresa de Servicios de Representación con el Contrato de Servicios de Representación Designar un Asesor sustituto para nosotros, con la opinión del Comité de Prácticas y del Comité de Auditoría, en caso de que se destituya al Asesor o se encuentre inhabilitado para cumplir su encargo <sup>(8)</sup> Aprobar a Tenedores o (Grupo de estos) que tengan 9% o más de los CBFIs en circulación.<sup>(9)</sup> Aprobar acuerdos de votación entre Tenedores (o grupo de éstos) del 9% o más de los CBFIs en circulación.<sup>(9)</sup> Aprobar venta de inmuebles en relación con el ejercicio de derechos preferentes y el derecho de reversión<sup>(10)</sup> Dar instrucciones al Fiduciario para revelar ciertos eventos legales mencionados en la Ley del Mercado de Valores, incluyendo todos los contratos cuyo objeto sea contrario a una opinión del comité de auditoría o el comité de prácticas Designar al liquidador al ocurrir eventos que causen nuestra terminación como Fideicomiso. experto independiente, la cual será entregada al Comité Técnico junto con su recomendación.

- (1) Nuestro Comité Técnico cuenta con 11 miembros propietarios (de los cuales 3 son miembros independientes) y puede tener hasta 21 miembros propietarios. Un miembro suplente podrá sustituir a cada miembro titular electo cuando el mismo no pueda asistir a una sesión de nuestro Comité Técnico. Cuando menos el 25% (veinticinco por ciento) de los miembros propietarios de nuestro Comité Técnico y sus respectivos suplentes deben ser miembros independientes de conformidad con los requerimientos de la ley mexicana.
- (2) Nuestro comité de auditoría está integrado por tres miembros. Cada miembro de nuestro comité de auditoría debe ser un Miembro Independiente de conformidad con los requerimientos de la ley mexicana.
- (3) Nuestro comité de prácticas está integrado por tres miembros. La mayoría de los miembros debe ser independiente conforme a ley mexicana y cada uno de los tres miembros del comité de prácticas es actualmente independiente.
- (4) Cualquier tenedor, o grupo de Tenedores, tiene derecho a nombrar a un miembro titular por cada 10% (diez por ciento) de nuestros CBFIs en circulación que tenga y a su respectivo suplente de nuestro Comité Técnico.
- (5) Requiere el voto afirmativo de los Tenedores de la mayoría de nuestros CBFIs en circulación en una asamblea en la que exista un quórum de más del 75% (setenta y cinco por ciento) de nuestros CBFIs en circulación.
- (6) Requiere el voto afirmativo de los Tenedores de más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de nuestros CBFIs en circulación.
- (7) También requiere el voto afirmativo de la mayoría de los miembros independientes.
- (8) Requiere el voto afirmativo de la mayoría de los miembros de nuestro Comité Técnico, incluyendo la mayoría de los miembros independientes.
- (9) También requiere el voto afirmativo de la mayoría de los miembros de nuestro Comité Técnico.
- (10) En una sola operación o serie de operaciones relacionadas que puedan considerarse una sola operación, conforme al Valor Promedio.
- (11) Nuestro comité de nominaciones está integrado por cinco miembros, tres de los cuales deben ser independientes, los dos restantes deben de ser designados por el Comité Técnico conforme a nuestro Fideicomiso.

---

#### **Comité de Innovación**

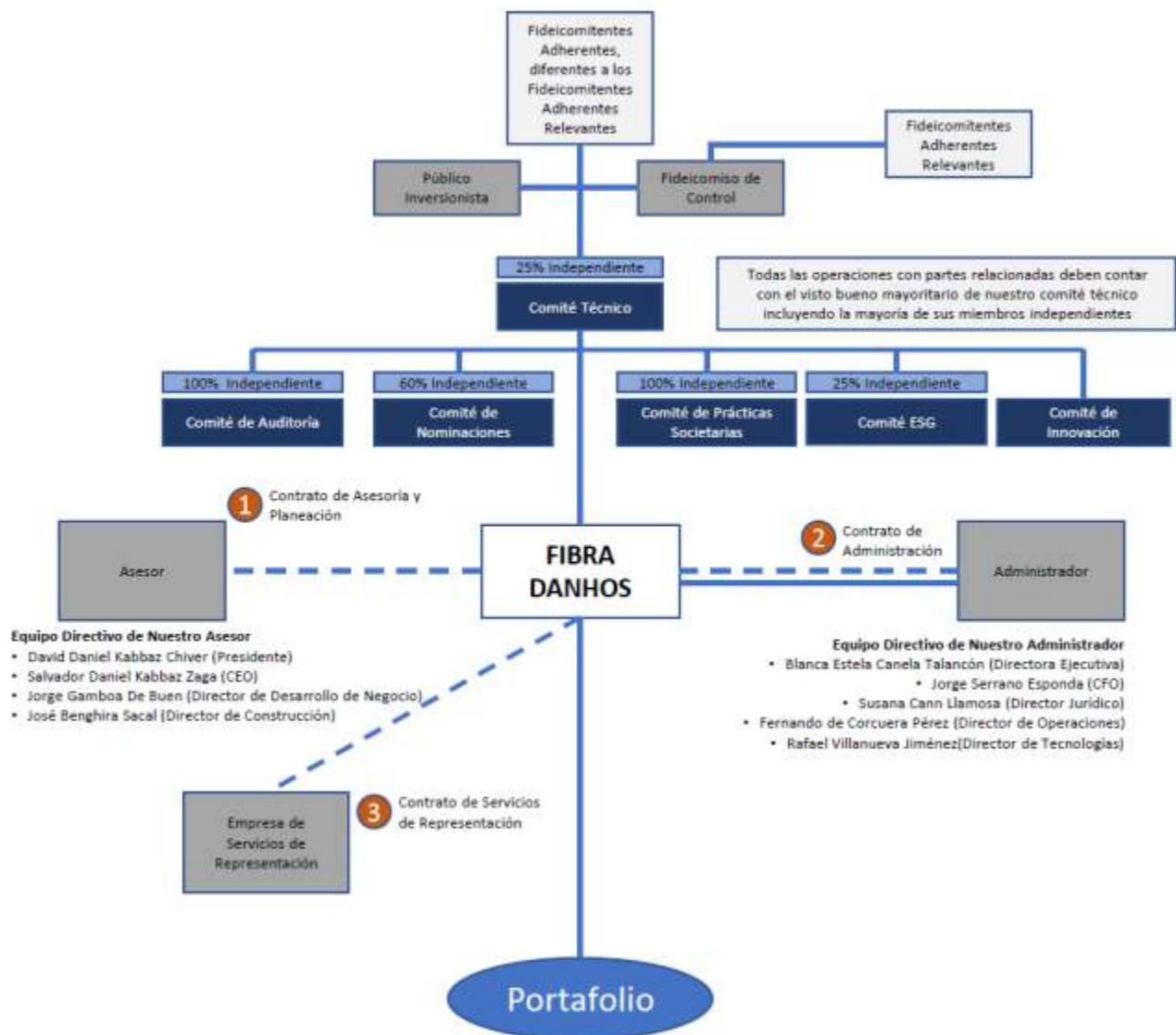
Con el fin de mantenernos en la vanguardia y seguir destacando en la calidad de nuestro portafolio hemos formalizado el Comité de Innovación, el cual tiene las siguientes responsabilidades, además de las que en su caso determine el Comité Técnico: (i) Conocer y estudiar las recientes tendencias tecnológicas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

#### **Comité de ESG**

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

referentes en el sector.

La siguiente imagen muestra nuestro gobierno corporativo y estructura en forma gráfica:



**Fondos y Cuentas del Fideicomiso**

El Fideicomiso Fibra Danhos cuenta con diversos fondos y cuentas para hacer frente a sus obligaciones y cumplir con sus fines. A continuación, se listan las cuentas y fondos del Fideicomiso Fibra Danhos, conforme las mismas son incluidas en el Contrato de Fideicomiso.

Cuenta Concentradora. En esta cuenta se depositan la totalidad de los Recursos Derivados de la Emisión de los CBFIs y Emisiones de CBs.

Fondo de Gastos de Emisión. En esta subcuenta de la Cuenta Concentradora se registran los recursos necesarios para efectuar el pago de los Gastos de Emisión.

Fondo de Impuestos por Inversión. En esta subcuenta de la Cuenta Concentradora, se depositan los recursos necesarios para efectuar el pago de contribuciones, impuestos, derechos y otros de naturaleza fiscal, que se generen por la aportación de los Bienes Inmuebles Aportados, los Bienes Inmuebles Aportados Adicionales, la adquisición y/o enajenación de Bienes Inmuebles, Derechos de Arrendamiento y Derechos de Operación.

Fondo de Inversión en Bienes Inmuebles. En esta subcuenta de la Cuenta Concentradora, se depositan los recursos que el Comité Técnico determine mediante una instrucción por escrito, para llevar a cabo la adquisición de los Bienes Inmuebles Adquiridos.

Cuenta General. Se trata de una cuenta bancaria cuyo beneficiario es el Fiduciario, en la cual se depositan la totalidad de los recursos remanentes de la Cuenta Concentradora, una vez que se hayan aplicado los recursos conforme lo determine el Comité Técnico con apego al Contrato de Fideicomiso.

Fondo de Gastos de Mantenimiento de la Emisión. En esta subcuenta de la Cuenta General, se depositan los recursos necesarios para efectuar el pago de los Gastos de Mantenimiento de la Emisión.

Fondo de Mantenimiento. En esta subcuenta de la Cuenta General, se depositan los recursos necesarios para el mantenimiento del Bien Inmueble correspondiente conforme a las instrucciones del Administrador, recursos que serán entregados mensualmente al Administrador para los efectos conducentes.

Fondo de Contribuciones Fiscales. En esta subcuenta de la Cuenta General, se depositan los recursos necesarios para efectuar el pago de contribuciones, impuestos, derechos y otros de naturaleza fiscal, que se sean notificados por el Administrador, distintos de los previstos en el numeral 12.3 del Contrato de Fideicomiso.

Fondo de Rembolso de Capital. En esta subcuenta de la Cuenta General, en la cual se depositan los Rembolso de Capital que, en su caso, se hayan pagado a los Tenedores conforme a las instrucciones del Comité Técnico.

Fondo de Remanentes. En esta subcuenta de la Cuenta General, se depositan las cantidades que se encuentren líquidas en la Cuenta General.

Cuenta de Gastos de Operación. En esta cuenta bancaria cuyo beneficiario sea el Fiduciario, se depositan, con cargo a la Cuenta General, los recursos necesarios para cubrir los Gastos de Operación que le sean notificados por escrito al Fiduciario por el Administrador y que no hayan sido cubiertos con cargo a cualquiera de las subcuentas de la Cuenta General.

El Fiduciario deberá otorgar los poderes suficientes al Administrador a efecto de que éste tenga firma en dicha Cuenta de Gastos de Operación y así disponer de los recursos para realizar dichos pagos. Lo anterior, en el entendido que el Fiduciario podrá revocar estos poderes (sin necesidad de instrucción ulterior) en caso que el Administrador haga uso de los recursos en forma distinta a la prevista y permitida en este Fideicomiso.

Cuenta de Distribuciones de Efectivo. En esta cuenta bancaria se depositan con cargo a la Cuenta General los recursos que integrarán las Distribuciones de Efectivo.

Los recursos disponibles en esta cuenta serán distribuidos a los Tenedores conforme lo previsto por el Fideicomiso.

Cuenta de Rentas. En esta cuenta se depositan la totalidad de los Ingresos por Arrendamiento.

Los recursos depositados en la Cuenta de Rentas deben de depositarse íntegramente en la Cuenta de Distribuciones de Efectivo para los efectos conducentes, según lo instruya el Comité Técnico y previa aplicación que de dichos recursos se haga, conforme a las instrucciones del Comité Técnico, a efecto de cubrir cualesquiera de los montos y conceptos con cargo a las subcuentas de la Cuenta General, en el supuesto de que los recursos depositados sean insuficientes para dichos efectos.

Cuenta de Servicios. En esta cuenta se depositan la totalidad de los Ingresos por Servicios recibidos por conducto del Administrador.

Los recursos depositados en la Cuenta de Servicios deberán de depositarse íntegramente en la Cuenta de Distribuciones de Efectivo para los efectos conducentes, según lo instruya el Comité Técnico y previa aplicación que de dichos recursos se haga, conforme a las instrucciones del Comité Técnico, a efecto de cubrir cualesquiera de los montos y conceptos con cargo a las subcuentas de la Cuenta General, en el supuesto de que los recursos depositados sean insuficientes para dichos efectos.

Cuenta de Derechos de Operación. En esta cuenta se depositan la totalidad de los Derechos de Operación recibidos por conducto del Administrador.

Los recursos depositados en la Cuenta de Derechos de Operación deberán de depositarse íntegramente en la Cuenta de Distribuciones de Efectivo para los efectos conducentes, según lo instruya el Comité Técnico y previa aplicación que de dichos recursos se haga, conforme a las instrucciones del Comité Técnico, a efecto de cubrir cualesquiera de los montos y conceptos con cargo a las subcuentas de la Cuenta General, en el supuesto de que los recursos depositados sean insuficientes para dichos efectos.

Cuentas Adicionales. El Fiduciario, a propuesta del Administrador y previa aprobación del Comité Técnico, deberá abrir y mantener cualesquiera otras cuentas y/o subcuentas necesarias para la adecuada operación y funcionamiento del Fideicomiso Fibra Danhos.

### ***Convenios de Voto***

De conformidad con lo establecido en la Circular Única y en la LMV, los Tenedores podrán celebrar convenios para el ejercicio del voto en Asambleas de Tenedores. La celebración de dichos convenios y sus características deberán de ser notificados al Fiduciario por los Tenedores dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes al de su concertación, para que sean revelados por el Fiduciario al público inversionista a través de la BMV mediante EMISNET, así como para que se difunda su existencia en el reporte anual del Fideicomiso. En dichos convenios se podrá estipular la renuncia por parte de los Tenedores a no ejercer su derecho de nombrar a un miembro del Comité Técnico.

A la fecha de publicación del presente Reporte Anual, no han sido celebrados convenios de voto entre los Tenedores de nuestros CBFIs.

### ***El Fideicomiso de Control***

Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes transmitieron todos los CBFIs que recibieron a cambio de los inmuebles que integran nuestro Portafolio Actual a un Fideicomiso de Control regido por ley mexicana. Conforme al Fideicomiso de Control, (i) los Fideicomitentes Adherentes Relevantes transmitieron, y el Fiduciario del Fideicomiso de Control adquirió, la propiedad y la titularidad sobre los CBFIs emitidos de conformidad con el Fideicomiso de Control y todos los contratos relacionados con el Fideicomiso de Control, (ii) el fiduciario administrará la cuenta de corretaje conforme a las instrucciones del comité técnico del Fideicomiso de Control, (iii) el fiduciario ejercerá los derechos patrimoniales y corporativos que le corresponden como tenedor de los CBFIs, de igual manera de conformidad con las instrucciones del comité técnico del Fideicomiso de Control, y (iv) cuando proceda, el fiduciario transmitirá los CBFIs correspondientes a los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, depositándolos en la cuenta de corretaje.

La totalidad de las restricciones de transferencia de CBFIs establecidas en el Fideicomiso de Control han caducado.

Si nuestro Asesor o nuestra Empresa de Servicios de Representación es destituida sin que medie una Conducta de Destitución, según dicho término se define en nuestro Contrato de Asesoría en Planeación y en nuestro Contrato de Servicios de Representación, las disposiciones sobre la restricción a la transferencia antes mencionadas dejarán de ser aplicables y el comité técnico del Fideicomiso de Control podrá autorizar la transmisión a los Fideicomitentes Adherentes Relevantes de cualesquier CBFIs restantes del Fideicomiso de Control.

El fiduciario del Fideicomiso de Control no implementará instrucción alguna que reciba del comité técnico del Fideicomiso de Control que contravenga cualquiera de las obligaciones anteriormente establecidas.

### ***Contrato de Asesoría y Planeación***

A la fecha del presente Reporte Anual hemos celebrado un Contrato de Asesoría y Planeación con nuestro Asesor, un Contrato de Administración con nuestro Administrador, y un Contrato de Servicios de Representación con la Empresa de Servicios de Representación, como se describen a continuación.

La siguiente tabla establece los nombres, edades y cargos de los funcionarios ejecutivos de nuestro Asesor:

<b>Nombre</b>	<b>Edad</b>	<b>Cargo</b>
Salvador Daniel Kabbaz Zaga	51	Director General del Asesor
Blanca Canela Talancón	70	Directora de Finanzas del Asesor
Jorge Gamboa de Buen	70	Director de Desarrollo de Negocios del Asesor
José Benghira Sacal	49	Director de Construcción del Asesor

Para obtener información biográfica sobre los señores Salvador Daniel, Blanca Canela, Jorge Gamboa y José Benghira, consulte la sección "*1.INFORMACIÓN GENERAL, g) Nuestra Administración*".

Conforme al Contrato de Asesoría en Planeación, nuestro Asesor es responsable, entre otras cosas, de orientar y asesorar, tanto a nosotros como a nuestro Administrador, en la planeación estratégica y financiera a largo plazo, apoyarnos en nuestra relación con los inversionistas y estrategia, así como de asistirnos en la implementación de decisiones importantes, incluyendo, sin limitación, las siguientes:

(i) La asesoría y recomendación para la definición y, en su caso, modificación de la planeación estratégica de cada uno de los Bienes Inmuebles en operación, así como respecto de los proyectos inmobiliarios a desarrollar o adquirir por el Fiduciario conforme a los fines del Fideicomiso y en particular, la elaboración, para aprobación de nuestro Comité Técnico, de los planes, proyectos, presupuestos, calendarios, políticas y métodos bajo los cuales se construirán, promoverán, comercializarán y operarán los proyectos identificados como de oportunidad; incluyendo, sin limitar a: (a) la definición de los proyectos, incluyendo su ubicación, proyecto arquitectónico, plan maestro de desarrollo, características, especificaciones y tipo de producto inmobiliario que se construirá, será o está siendo desarrollado, (b) la planeación financiera de los proyectos, incluyendo la asesoría sobre la elaboración de estados financieros proforma, presupuestos de flujo y la determinación del monto de los créditos y financiamientos (de deuda y capital) que se requieran o sean convenientes y recomendar las bases en que deban ser contratados, (c) la recomendación y asesoría en la definición de políticas de precios, descuentos, plazos y condiciones de venta, renta y financiamiento de los proyectos a los clientes, para ser aprobados por nuestro Comité Técnico, incluyendo la asesoría y recomendación sobre la contratación de comisionistas o mediadores que realicen la comercialización conjuntamente con la Empresa de Servicios de Representación, (d) la planeación de la estructura legal y fiscal de los proyectos, incluyendo la recomendación y asesoría en la definición de políticas de contratación con



clientes y proveedores, (e) recomendar todas las medidas que a su juicio sean necesarias para mantener nuestros Bienes Inmuebles en buen estado de operación y funcionamiento, y (f) la creación de comités de apoyo que a su juicio sean necesarios o convenientes para una mejor administración, operación, supervisión y rentabilidad de los proyectos;

**(ii)** Recomendar y asesorar en la definición, o solicitar la modificación de planes, proyectos, presupuestos, calendarios, políticas y métodos que a su juicio sean necesarios o convenientes para una mejor administración, operación, supervisión y rentabilidad de los proyectos;

**(iii)** Recomendar y asesorar al Comité Técnico respecto de las personas que deban cumplir las funciones de supervisión, auditoría y control de los actos del Fiduciario, prestadores de servicios, asesores legales y demás entidades relacionadas con el Fideicomiso;

**(iv)** Recomendar y asesorar respecto de la forma en que se presentarán los informes y reportes de actividades de control y supervisión a fin de que cumplan con los requisitos necesarios para su comprensión y entendimiento;

**(v)** Recomendar y asesorar al Comité Técnico, al Administrador y la Empresa de Servicios de Representación en el desarrollo de sus actividades y cumplimiento de las obligaciones asumidas con el Fiduciario;

**(vi)** Recomendar al Administrador el formato de control del inventario de los proyectos, incluyendo las características de cada uno;

**(vii)** Recomendar, asesorar y presentar los planes necesarios por los que se implementen actos de (a) control y supervisión de las obligaciones fiscales derivadas del Fideicomiso; y (b) cumplimiento oportuno de todas las obligaciones a cargo del Fideicomiso, particularmente todas aquellas relacionadas con los CBFIs y derivadas de la LMV y disposiciones relacionadas;

**(viii)** Asesorar en las actividades de supervisión de los auditores internos y externos del Fideicomiso, así como de los asesores legales, técnicos y demás prestadores de servicios del Fiduciario;

**(ix)** Recomendar todas las actividades tendientes a detectar oportunidades de negocio y nuevas inversiones del Fideicomiso, incluyendo proporcionar asesoría y planeación para: (a) estudios o análisis de viabilidad y factibilidad; (b) “*due diligence*”; (c) estudios de mercado; y (d) análisis financieros, a efecto de que el Comité Técnico pueda decidir al respecto;

**(x)** Recomendar y establecer las bases, políticas y lineamientos para la realización de todos los trámites para la obtención de licencias, permisos y autorizaciones que resulten necesarios para el desarrollo y operación de los proyectos y de los inmuebles;

**(xi)** Asesorar, recomendar y definir las bases, para las recomendaciones a nuestro Comité Técnico con respecto a la enajenación de nuestros Bienes Inmuebles que convenga a los fines del Fideicomiso;

(xii) Recomendar las actividades que a su juicio sean necesarias respecto de la mercadotecnia para promover y mantener los niveles de ocupación de nuestros inmuebles;

(xiii) Realizar todos los estudios y programas de investigación que a su juicio sean necesarios para la más eficiente administración, operación, así como prestar asesoramiento comercial y/o sobre construcción a nuestro Comité Técnico;

(xiv) A solicitud del Comité Técnico, informar a dicho Comité Técnico el resultado de sus actividades;

(xv) Contratar a cualesquier terceros a fin de cumplir con sus Servicios de Asesoría en Planeación;

(xvi) En general, llevar a cabo todas las funciones necesarias para prestar los servicios conforme al Contrato de Asesoría en Planeación.

### ***Informes***

El Contrato de Asesoría en Planeación exige a nuestro Asesor proporcionar al Fiduciario y a nuestro Comité Técnico informes trimestrales, así como cualquier otra información que el Fiduciario o nuestro Comité Técnico razonablemente solicite.

### ***Comisión de Asesoría***

De acuerdo con los términos del Contrato de Asesoría en Planeación, nuestro Asesor tiene derecho a recibir una comisión anual, en cada año natural y pagadera trimestralmente, como contraprestación por los servicios prestados a Fibra Danhos, salvo por aquellas cantidades que sean solicitadas por el Asesor al Fideicomiso a ser pagadas en efectivo para ser destinadas al pago de impuestos relacionados con la Contraprestación Anual, en CBFIs con el número de CBFIs que resulte de dividir la cantidad equivalente a: (i) (a) un porcentaje fijo del valor en libros no depreciado del Portafolio Inicial, excluyendo (x) los componentes de oficina y hotel de Toreo, (y) las expansiones potenciales en Parque Tezontle y en otras propiedades del Portafolio en Operación y (z) efectivo, más el correspondiente IVA, porcentaje que incrementará del factor 0.75% (punto setenta y cinco por ciento) en 2013 y 2014 al factor 1.0% (uno por ciento) en 2018, (con un incremento en una base lineal de .0625% (punto cero seiscientos veinticinco por ciento) cada año, y (b) el factor 1.0% (uno por ciento) del valor en libros, no depreciado, del resto de los activos del Fideicomiso, excluyendo efectivo, más IVA, en el supuesto de que el Comité Técnico del Fideicomiso determine registrar los activos del Fideicomiso a valor de mercado; o (ii) el factor de 1.0% (uno por ciento) del valor en libros, no depreciado, de los activos del Fideicomiso, excluyendo efectivo, ajustado por inflación anualmente, más el correspondiente IVA, si en un futuro de conformidad con lo establecido bajo IFRS (por sus siglas en inglés) el Comité Técnico del Fideicomiso determina llevar los registros contables de los Bienes Inmuebles a costo histórico depreciable, en virtud de que dicho cambio da lugar a que los estados financieros proporcionen información más relevante y fiable sobre los efectos de las transacciones, otros eventos o condiciones sobre la situación financiera del Fideicomiso, el rendimiento financiero o los flujos de efectivo; entre el valor unitario de los CBFIs, considerando como tal el precio ponderado por volumen que resulte de las cotizaciones diarias<sup>11</sup>

del período que corresponda al pago. No se pagarán al Asesor comisiones por adquisición de activos, de incentivo o cualesquier otras comisiones basadas en el rendimiento de nuestros CBFIs.

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

Durante el término inicial de nuestro Contrato de Asesoría en Planeación, la comisión del Asesor podrá aumentarse solo por recomendación de nuestro Comité de Auditoría. Se requerirá que nuestro Comité de Auditoría obtenga una opinión de un experto independiente respecto al aumento de comisiones sugeridas, la cual debe ser entregada a nuestro Comité Técnico junto con la recomendación del Comité de Auditoría. Tras la recepción del reporte independiente y de la recomendación, nuestro Comité Técnico solo podrá aprobar un aumento con el voto de la mayoría de los miembros independientes de nuestro Comité Técnico.

Además, durante el término inicial de nuestro Contrato de Asesoría en Planeación, cualquier aumento a la comisión del Asesor deberá ser aprobado por la mayoría de los Tenedores de CBFIs presentes en una Asamblea de Tenedores de CBFIs, excluyendo el voto de cualquier tenedor de CBFIs directa o indirectamente sea socio y/o accionista de nuestro Asesor. La notificación de la convocatoria a dicha Asamblea deberá ser proporcionada al menos 30 (treinta) Días antes de la misma.

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

### ***Vigencia***

El término inicial del Contrato de Asesoría en Planeación expirará el 3 de octubre de 2023 (el décimo aniversario de la fecha de celebración del contrato) y posteriormente se renovará automáticamente por períodos de diez años, salvo que se dé por terminado anticipadamente como se describe en la siguiente sección "Destitución del Asesor - Terminación".

### ***Destitución del Asesor; Terminación***

Conforme a los términos del Contrato de Asesoría en Planeación, nuestro Asesor puede ser destituido (i) por una "*Conducta de Destitución*", según dicho término se define en el Contrato de Fideicomiso, o (ii) por resolución de los Tenedores de más del 85% (ochenta y cinco por ciento) nuestros CBFIs en circulación. Si nuestro Asesor es destituido sin que medie una Conducta de Destitución, por resolución de los Tenedores de más del 85% (ochenta y cinco por ciento) nuestros CBFIs en circulación en o antes de (i) el séptimo aniversario de la conclusión de la Oferta Global, nuestro Asesor tendrá derecho al pago de una indemnización por remoción equivalente a 3 (tres) años de la comisión anual pagadera conforme al Contrato de Asesoría en

Planeación, y (ii) entre el séptimo y el décimo aniversario de la conclusión de la Oferta Global, nuestro Asesor tendrá derecho al pago de una indemnización por remoción equivalente al remanente de las comisiones pagaderas al Asesor conforme al Contrato de Asesoría en Planeación. El Contrato de Asesoría en Planeación también se dará por terminado en caso de que se dé por terminado el Contrato de Administración o el Contrato de Servicios de Representación, respectivamente, por una razón distinta a que exista una Conducta de Destitución, por resolución de los Tenedores de más del 85% (ochenta y cinco por ciento) nuestros CBFIs en circulación. Si el Contrato de Asesoría en Planeación es terminado por nosotros derivado de la terminación del Contrato de Administración o el Contrato de Servicios de Representación, en cada caso, por otra razón que por que exista una Conducta de Destitución por resolución de los Tenedores de más de 85% (ochenta y cinco por ciento) de nuestros CBFIs en circulación durante el primer plazo de 10 años, la comisión por terminación descrita anteriormente será pagadera a nuestro Asesor. La indemnización por terminación se pagará dentro de los 15 días siguientes a la fecha de la terminación y en caso de que los estados financieros anuales auditados no estén disponibles, la indemnización se calculará con base en nuestros estados financieros para el trimestre completo más reciente. Si nuestro Asesor renuncia, es destituido por una Conducta de Destitución o es destituido por resolución de los Tenedores de más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de nuestros CBFIs en circulación después del décimo aniversario de la conclusión de la Oferta Global, éste no tendrá derecho al pago de la indemnización por terminación. A la fecha del presente Reporte, aproximadamente 45% (cuarenta y cinco por ciento) de nuestros CBFIs en circulación se encuentran en el Fideicomiso de Control controlado por un Comité Técnico, integrado por 3 (tres) miembros, mismos que también son miembros de nuestro Comité Técnico, y, en el caso de los señores David Daniel y Salvador Daniel, éstos tienen una participación en nuestro Asesor. Mientras que el Fideicomiso de Control posea el 15% (quince por ciento) o más de nuestros CBFIs en circulación, podrán hacer que el Fideicomiso de Control impida la remoción de nuestro Asesor, excepto porque exista una Conducta de Destitución.

Nuestro Contrato de Fideicomiso define Conducta de Destitución como (i) respecto de cualquier funcionario de primero y segundo nivel la sentencia o resolución judicial firme que declare a dicha persona responsable de fraude, dolo, mala fe o negligencia inexcusable respecto de las funciones de dicha persona; o (ii) el concurso mercantil respecto del Administrador, el Asesor y/o la Empresa de Servicios de Representación. Al tener conocimiento de una Conducta de Destitución prevista en el inciso (i) anterior, el Asesor, la Empresa de Servicios de Representación y/o el Administrador, según corresponda, deberán tomar las medidas que consideren necesarias para remover a la persona correspondiente del cargo que ocupa y, si la Conducta de Destitución hubiere causado un daño o perjuicio al Fideicomiso, el Asesor, la Empresa de Servicios de Representación y/o el Administrador, según corresponda, deberá tomar las acciones legales que sus abogados recomienden para tratar de obtener la reparación del daño y/o perjuicio. En caso de que el Asesor, la Empresa de Servicios de Representación y/o el Administrador, según corresponda, no remueva a la persona que haya incurrido en la conducta de destitución y, en su caso, no lleve a cabo las acciones legales correspondientes, incurrirá en una Conducta de Destitución.

### ***Responsabilidad e Indemnización***

El Contrato de Asesoría en Planeación establece que nuestro Asesor no asumirá ninguna responsabilidad distinta a prestar los servicios descritos en el mismo y no será responsable por cualesquiera

errores de juicio hechos de buena fe a menos de que dichos errores constituyan un incumplimiento de sus obligaciones conforme al contrato en virtud de negligencia, dolo o mala fe.

### ***Ley Aplicable; Jurisdicción***

El Contrato de Asesoría en Planeación ha sido celebrado en español y se rige conforme a las leyes mexicanas. Las partes del Contrato de Asesoría en Planeación han acordado someterse a la jurisdicción de los tribunales de la Ciudad de México en relación con cualquier controversia derivada de la interpretación o incumplimiento de dicho instrumento.

### ***(i) Contrato de Administración***

Nuestro Administrador se encarga del manejo y administración diarios de nuestros negocios. La siguiente tabla establece los nombres, edades y cargos de los funcionarios y personal clave de nuestro Administrador:

<b>Nombre</b>	<b>Edad</b>	<b>Cargo</b>
Blanca Canela Talancón	70	Directora Ejecutiva del Administrador
Jorge Gamboa de Buen	70	Director de Desarrollo de Negocios del Administrador
Jorge Serrano Esponda	53	Director de Finanzas del Administrador
Fernando de Corcuera Pérez	51	Director de Operaciones del Administrador
Susana Cann Llamosa	49	Director Legal del Administrador

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

**Jorge Gamboa de Buen** es el Director de Desarrollo de Negocios de nuestro Asesor y de nuestro Administrador. Se unió a Grupo Danhos en 2000, y tiene más de 44 años de experiencia en temas inmobiliarios. Previo a unirse a Grupo Danhos, era Coordinador General de Reordenación Urbana del Departamento del Distrito Federal. Asimismo, cuenta con una Maestría en Planificación Urbana por el

Politécnico de Oxford, Inglaterra; y ha sido Profesor de Urbanismo en diversas universidades nacionales de reconocido prestigio. Es licenciado en Arquitectura por la Universidad Iberoamericana.

**Jorge Serrano Esponda** es el Director de Finanzas (CFO) de nuestro Administrador desde Agosto de 2015. Ha desarrollado una carrera profesional exitosa y ascendente. Durante los últimos años se desempeñó como Subdirector de Banca Corporativa en Grupo Financiero Inbursa y como responsable de la Relación con Inversionistas de Grupo Carso. En su labor como Subdirector de Banca Corporativa de Inbursa tuvo la oportunidad de estructurar una gran cantidad de operaciones financieras y de crédito en diversos sectores económicos, entre ellos, de manera importante en el sector inmobiliario. Como responsable de la Relación con Inversionistas de Grupo Carso, acumuló experiencia en la labor de comunicación con inversionistas tanto locales como internacionales. Es Ingeniero Industrial por la Universidad Iberoamericana y cuenta con una Maestría en Administración de Empresas (MBA) del Stern School of Business de la Universidad de Nueva York.

**Fernando de Corcuera Pérez** es el Director de Operaciones de nuestro Administrador. Con más de 26 años de experiencia en el área de operaciones y 11 años en el ramo inmobiliario, Fernando de Corcuera ha participado en la fusión de empresas de Telecomunicaciones, así como en la planeación, desarrollo y puesta en operación de complejos inmobiliarios como centros comerciales, oficinas y de usos mixtos. En el 2017 se unió a grupo Danhos para ocupar el puesto de Director de Operaciones. Cuenta con un curso de Centros Comerciales del ICSC, es Licenciado en Administración y cursó la Maestría en Administración de Empresas (MBA) de La Universidad Internacional de la Rioja España.

**Susana Cann Llamosa** la Directora Jurídica (CLO) de nuestro Administrador, desde julio de 2016. Abogada con más de 20 años de experiencia en los sectores inmobiliarios, de fusiones y adquisiciones, financiamiento, corporativo general y radiodifusión. Es egresada de la Universidad Iberoamericana y trabajó como asociada en el despacho Santamarina y Steta, S.C.; y como Directora Jurídica en Bankaool, S.A., Institución de Banca Múltiple (antes Agrofianzas, S.A. de C.V., SOFOL), y en Grupo Radiorama, División Pergom. Dentro de su experiencia, ha participado activamente en operaciones en el área inmobiliaria, tanto en el sector turístico como industrial, además de participar en adquisiciones, arrendamiento y financiamiento de propiedades para fines residenciales, desarrollos turísticos y proyecto de usos mixtos. Ha asesorado a desarrolladores, arrendadores y acreedores en la contratación de financiamientos para la adquisición, construcción y refinanciamiento de proyectos inmobiliarios, así como la creación y perfeccionamiento de las garantías de dichos financiamientos.

Conforme al Contrato de Administración, nuestro Administrador en general es responsable de la administración y gestión diaria de nuestros negocios, incluyendo entre otras funciones, las siguientes:

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

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

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

**(iv)**Coordinar y revisar las actividades de los auditores internos y externos del Fideicomiso, así como asesores legales, técnicos y demás prestadores de servicios del Fideicomiso;

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

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

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

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

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

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

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

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

(xiii) Realizar, coordinar y supervisar todas las actividades relacionadas con: (a) la facturación y cobranza de los Ingresos por Arrendamiento, Ingresos por Servicios y Derechos de Operación; (b) depósito de la cobranza en las cuentas del Fideicomiso; (c) la celebración y prórroga de los Contratos de Arrendamiento, Contratos de Operación, Contratos de Construcción y Contratos de Comercialización conforme a las políticas, términos, plazos y condiciones autorizados por nuestro Comité Técnico;

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

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

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

(xvii) Celebrar contratos con operadores de estacionamiento y contratos de publicidad;

(xviii) Celebrar arrendamientos con nosotros por el uso de estacionamiento y de espacio publicitario; y

(xix) Llevar a cabo todas las funciones necesarias para prestar sus servicios a nosotros contemplados en el Contrato de Administración;

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

### ***Equipo de Administración***

Nuestro Administrador está integrado por aproximadamente 378 empleados. El equipo directivo de nuestro Administrador está encabezado Blanca Canela, su Directora Ejecutiva, Jorge Gamboa, su Director de



Desarrollo de Negocios, Fernando De Corcuera, su Director de Operaciones, Susana Cann Director Jurídico, y Jorge Serrano Director de Finanzas.

### ***Comisiones***

De acuerdo con los términos de nuestro Contrato de Administración, durante 2022 nuestro Administrador recibió una contraprestación por sus servicios pagadera mensualmente, equivalente a \$85,419 (Ochenta y cinco mil cuatrocientos diecinueve Pesos 00/100 M.N.) por los primeros diez meses y \$92,594.00 (Noventa y dos mil quinientos noventa y cuatro Pesos 00/100 M.N.) por los últimos dos meses del año, establecida únicamente para cumplir con las formalidades de ley. También reembolsamos todos los gastos netos erogados por nuestro Administrador. Esperamos que el ingreso excedente generado por nuestro Administrador sea distribuido periódicamente a nosotros, como único propietario de nuestro Administrador.

### ***Vigencia***

El término inicial del Contrato de Administración expirará el 3 de octubre de 2023 (el décimo aniversario de la fecha de celebración del contrato) y posteriormente se renovará automáticamente por períodos de diez años, salvo que se dé por terminado anticipadamente como se describe en la sección “Destitución del Asesor - Terminación”.

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

### ***Terminación***

De conformidad con los términos del Contrato de Administración, nuestro Administrador puede ser removido por una Conducta de Destitución o por una resolución de los Tenedores de más del 66% (sesenta y seis por ciento) de nuestros CBFIs en circulación. El Contrato de Administración también se dará por terminado derivado de la terminación del Contrato de Asesoría en Planeación o del Contrato de Servicios de Representación, en cada caso, por otra razón que por que exista una Conducta de Destitución por resoluciones de los Tenedores de más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de nuestros CBFIs en circulación. La terminación del Contrato de Administración, tendrá como consecuencia la terminación del Contrato de Servicios de Representación y el Contrato de Asesoría en Planeación y el pago de una comisión de terminación durante el plazo inicial de 10 (diez) años derivado de dichos contratos según se describe anteriormente y a continuación.

### ***Responsabilidad Indemnización***

El Contrato de Administración dispone que nuestro Administrador no asumirá responsabilidad alguna excepto por la prestación de los servicios contemplados en el mismo y no será responsable por cualesquiera

errores de juicio hechos de buena fe a menos de que dichos errores constituyan un incumplimiento de sus obligaciones conforme al contrato en virtud de negligencia, dolo o mala fe o falta de honestidad.

### ***Ley Aplicable; Jurisdicción***

El Contrato de Administración ha sido celebrado en español y se rige conforme a las leyes mexicanas. Las partes del Contrato de Administración han acordado someterse a la jurisdicción de los tribunales de la Ciudad de México (anteriormente Distrito Federal) en relación con cualquier controversia derivada de la interpretación o incumplimiento de dicho instrumento.

#### ***(i) Contrato de Servicios de Representación***

De conformidad con el Contrato de Servicios de Representación, nuestra Empresa de Servicios de Representación es responsable, incluyendo sin limitar los siguientes:

**(i)** Negociar los términos y condiciones de los Contratos de Arrendamiento en nuestros Bienes Inmuebles en operación y cualesquier otros convenios y contratos en relación con servicios prestados en los Bienes Inmuebles en operación, así como la celebración y prórroga de los mismos conforme a las políticas, términos, plazos y condiciones autorizados por el Comité Técnico;

**(ii)** Con base en las políticas que establezca el Comité Técnico, realizar todas las actividades de mercadotecnia necesarias para promover y mantener rentados nuestros Bienes Inmuebles en operación, incluyendo sin limitar: (a) la celebración de cualesquier convenios y contratos en relación con la publicidad y comercialización de los Bienes Inmuebles en operación; y (b) efectuar campañas de publicidad de nuestros Bienes Inmuebles en operación;

**(iii)** En caso de ser necesario, contratar, supervisar y asesorar a los corredores de bienes raíces externos que promuevan el arrendamiento de nuestros Bienes Inmuebles en operación, así como dar seguimiento a la gestión de dichos corredores de bienes raíces externos, con base en las políticas aprobadas por el Comité Técnico;

**(iv)** Realizar las actividades necesarias para mantener la calidad de los arrendatarios y la diversidad de los giros comerciales en los Bienes Inmuebles en operación;

**(v)** Realizar las actividades necesarias a fin de mantener altas tasas de ocupación de los Bienes Inmuebles en operación, a niveles de renta de mercado, conforme a las condiciones de mercado en cada momento en el tiempo;

**(vi)** Realizar todas las gestiones de relaciones públicas con los arrendatarios presentes y futuros, incluyendo la coordinación con empresas que presten servicios y realicen actividades de publicidad y promoción, en los Bienes Inmuebles en operación;

(vii) Respecto de Bienes Inmuebles en desarrollo, supervisar y asesorar a aquellas empresas externas a las que les sea encargada la comercialización de los Bienes Inmuebles en desarrollo que sean contratadas por un desarrollador;

(viii) En general, realizar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para la comercialización de nuestros Bienes Inmuebles en operación, la atención de nuestros arrendatarios y la negociación y renovación de los Contratos de Arrendamiento y cualesquier otros convenios y contratos en relación con servicios prestados en los Bienes Inmuebles en operación.

### *Informes*

El Contrato de Servicios de Representación exige a nuestra Empresa de Servicios de Representación proporcionar al Fiduciario, a nuestro Comité Técnico y a nuestro Administrador informes mensuales, así como cualquier otra información que el Fiduciario o nuestro Comité Técnico razonablemente solicite.

### *Comisiones*

De conformidad con los términos del Contrato de Servicios de Representación, nuestra Empresa de Servicios de Representación tiene derecho a recibir una comisión mensual equivalente al 2.0% (dos punto cero por ciento) del total de los ingresos facturados sobre los Bienes Inmuebles, efectivamente depositados en la cuenta del Fideicomiso que corresponda en el mes inmediato anterior, más el impuesto al valor agregado correspondiente. Nosotros seremos responsables por el pago de todas las comisiones y honorarios pagaderas a los corredores de bienes raíces acordadas por nuestra Empresa de Servicios de Representación en nuestra representación.

Durante la vigencia inicial del Contrato de Servicios de Representación, la comisión de la Empresa de Servicios de Representación podrá ser aumentada solo por recomendación de nuestro Comité de Auditoría. Se requerirá que nuestro Comité de Auditoría obtenga una opinión de un experto independiente respecto al aumento de la comisión sugerida, la cual debe ser entregada a nuestro Comité Técnico junto con la recomendación del Comité de Auditoría. Tras la recepción del reporte independiente y de la recomendación, nuestro Comité Técnico solo podrá aprobar un aumento con el voto de la mayoría de los miembros independientes de nuestro Comité Técnico.

Además, durante el término inicial de nuestro Contrato de Servicios de Representación, cualquier aumento en las comisiones bajo el Contrato de Servicios de Representación debe ser aprobado por la mayoría de los Tenedores de CBFIs presentes en una Asamblea de Tenedores de CBFIs, excluyendo el voto de cualquier tenedor de CBFIs directa o indirectamente sea socio y/o accionista de nuestra Empresa de Servicios de Representación. La notificación de la convocatoria a dicha Asamblea deberá ser proporcionada al menos 30 (treinta) Días antes de la misma.

Al terminar la vigencia inicial del Contrato de Servicios de Representación y una vez renovado el mismo, en caso de que las partes deseen modificar la Comisión por Servicios de Representación, dicha comisión en ningún caso podrá ser menor a la que se encuentre en vigor en ese momento. Para tal efecto, se

requerirá la aprobación de la mayoría de nuestro Comité Técnico incluyendo el voto favorable de la mayoría de los miembros independientes de nuestro Comité Técnico y la aprobación de la Asamblea de Tenedores para modificar la comisión por Servicios de Representación.

### ***Vigencia***

El término inicial del Contrato de Servicios de Representación expirará el 3 de octubre de 2023 (el décimo aniversario de la fecha de celebración del contrato) y posteriormente se renovará automáticamente por períodos de diez años, salvo que se dé por terminado anticipadamente como se describe en la sección “Destitución de la Empresa de Servicios de Representación- Terminación”.

### ***Remoción de la Empresa de Servicios de Representación, Terminación, Comisión por Terminación***

Conforme a los términos del Contrato Servicios de Representación, nuestra Empresa de Servicios de Representación puede ser destituida (i) por Conducta de Destitución, o (ii) por resolución de los Tenedores de más del 85% (ochenta y cinco por ciento) nuestros CBFIs en circulación. El Contrato de Servicios de Representación también se podrá dar por terminado como consecuencia de la terminación del Contrato de Asesoría en Planeación o el Contrato de Administración, en cada caso, por razón diferente a que exista una Conducta de Destitución por resolución de los Tenedores de más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de nuestros CBFIs en circulación.

Si nuestra Empresa de Servicios de Representación es destituida sin que medie una Conducta de Destitución por resolución de los Tenedores de más del 85% (ochenta y cinco por ciento) nuestros CBFIs en circulación en o antes de (i) el séptimo aniversario de la conclusión de la Oferta Global, nuestra Empresa de Servicios de Representación tendrá derecho al pago de una indemnización por remoción equivalente a 3 (tres) años de la comisión anual pagadera conforme al Contrato de Servicios de Representación, y (ii) entre el séptimo y el décimo aniversario de la conclusión de la Oferta Global, nuestra Empresa de Servicios de Representación tendrá derecho al pago de una indemnización por remoción equivalente al remanente de las comisiones anuales pagaderas a la Empresa de Servicios de Representación conforme al Contrato de Servicios de Representación. Si el Contrato de Servicios de Representación es terminado por nosotros derivado de la terminación del Contrato de Asesoría o el Contrato de Administración, en cada caso, por otra razón que por que exista una Conducta de Destitución por resolución de los Tenedores de más de 85% (ochenta y cinco por ciento) de nuestros CBFIs en circulación durante el primer plazo de 10 años, la comisión por terminación descrita anteriormente será pagadera a nuestra Empresa de Servicios de Representación. Si nuestra Empresa de Servicios de Representación renuncia, es destituida por que exista una Conducta de Destitución o es destituida por resolución de los Tenedores de más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de nuestros CBFIs en circulación después del décimo aniversario de la conclusión de la Oferta Global, ésta no tendrá derecho al pago de la indemnización por terminación.

### ***Responsabilidad e Indemnización***

El Contrato de Servicios de Representación establece que nuestra Empresa de Servicios de Representación no asumirá ninguna responsabilidad distinta a prestar los servicios descritos en el mismo y no

será responsable por cualesquiera errores de juicio hechos de buena fe a menos de que dichos errores constituyan un incumplimiento de sus obligaciones conforme al contrato en virtud de negligencia, dolo o mala fe.

### ***Ley Aplicable; Jurisdicción***

El Contrato de Servicios de Representación ha sido celebrado en español y se rige conforme a las leyes mexicanas. Las partes del Contrato de Servicios de Representación han acordado someterse a la jurisdicción de los tribunales de la Ciudad de México (anteriormente Distrito Federal) en relación con cualquier controversia derivada de la interpretación o incumplimiento de dicho instrumento.

### ***Contrato de Arrendamiento con el Administrador***

Nuestro Administrador ha celebrado contratos de arrendamiento con nosotros por el uso de los estacionamientos y los espacios publicitarios en nuestros inmuebles. Nuestro Administrador opera nuestros estacionamientos con la asistencia de terceros operadores y ofrece espacios publicitarios a anunciantes. Nosotros modificaremos estos contratos para incluir los estacionamientos y los espacios publicitarios de Toreo y Torre Virreyes una vez que el desarrollo de estas propiedades sea completado y se encuentren en operación. Conforme a estos contratos, nosotros damos en arrendamiento el estacionamiento y los espacios publicitarios en nuestros inmuebles a nuestro Administrador, y nuestro Administrador nos paga mensualmente una Renta Fija, como se describe a continuación:

- i) Por los lugares de estacionamiento, nuestro Administrador nos paga \$13,000,000.00 (Trece millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional), más el IVA correspondiente, siendo nuestro Administrador responsable de cubrir los gastos relacionados con la operación de los estacionamientos hasta el monto que le permitan sus ingresos. Adicionalmente, el Administrador tiene la obligación de pagar, por concepto de ajuste de renta, el equivalente al 98.0% de sus ingresos brutos por arrendamiento de los espacios de estacionamiento. Al resultado de aplicar el porcentaje antes mencionado se le deducirá el pago de la Renta Fija de Ps. \$13,000,000.00 (Trece millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional).
- ii) Por los espacios publicitarios en nuestros inmuebles, nuestro Administrador nos pagará \$1,500,000.00 (Un millón quinientos mil Pesos 00/100 Moneda Nacional), más el IVA correspondiente, siendo nuestro Administrador responsable de cubrir los gastos relacionados con la oferta de los espacios publicitarios hasta el monto que le permitan sus ingresos. Adicionalmente, el Administrador tiene la obligación de pagar, por concepto de ajuste de renta, el equivalente al 98.0% de sus ingresos brutos por arrendamiento de los espacios publicitarios. Al resultado de aplicar el porcentaje antes mencionado se le deducirá el pago de la Renta Fija de \$1,500,000.00 (Un millón quinientos mil Pesos 00/100 Moneda Nacional).

La duración de estos contratos es de 10 años, más un período de prórroga a acordarse por las partes, ajustándose el monto de Renta Fija en su caso.

## *Certificados de Deuda*

### Asambleas de Tenedores de Certificados de Deuda

1. Las asambleas de tenedores de Certificados de Deuda representarán al conjunto de estos, y se regirán en todo caso, por las disposiciones de la LMV, y en lo no previsto, por lo conducente en la LGTOC, siendo válidas sus resoluciones respecto de todos los tenedores de Certificados de Deuda, aún respecto de los ausentes y disidentes.
2. Cada asamblea de tenedores de Certificados de Deuda se reunirá siempre que sea convocada por el Representante Común en el domicilio social del Fiduciario, o en el lugar que el Representante Común señale al efecto.
3. Cualquier tenedor o grupo de tenedores de Certificados de Deuda que representen, individual o conjuntamente, al menos el 10% (diez por ciento) de los Certificados de Deuda en circulación, podrán pedir al Representante Común que convoque a la asamblea de tenedores de Certificados de Deuda, especificando en su petición los puntos que en la asamblea deberán tratarse, así como el lugar y hora en que deberá celebrarse dicha asamblea. El Representante Común deberá expedir la convocatoria para que la asamblea se reúna dentro del término de un mes 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 de Certificados de Deuda solicitantes, deberá expedir la convocatoria correspondiente.
4. La convocatoria para las asambleas de tenedores de Certificados de Deuda será publicada por el Representante Común en alguno de los periódicos de amplia circulación nacional del domicilio del Emisor, con 10 (diez) días naturales de anticipación, por lo menos, a la fecha en que la asamblea de tenedores de Certificados de Deuda deba reunirse. En la convocatoria se expresarán los puntos que en la asamblea de tenedores de Certificados de Deuda deberán tratarse. Asimismo, el Emisor deberá proporcionar a la CNBV a la BMV y al público en general (a través de EMISNET) la convocatoria el día de su publicación.
5. Para tratar cualquier supuesto distinto a los previstos en el inciso 6 siguiente, la asamblea de tenedores de Certificados de Deuda se considerará legalmente instalada, en virtud de primera convocatoria cuando se encuentren representados en ella, tenedores de Certificados de Deuda de por lo menos la mitad más uno de los Certificados de Deuda en circulación y sus decisiones serán válidas, salvo los casos previstos en el siguiente inciso, cuando sean aprobadas por mayoría de votos de los tenedores Certificados de Deuda presentes. En caso de que una asamblea de tenedores de Certificados de Deuda se reúna en virtud de segunda o ulterior convocatoria para tratar cualquier supuesto distinto a los previstos en el inciso 6 siguiente, se considerará instalada legalmente, cualquiera que sea el número de Certificados de Deuda que estén en ella representados y sus decisiones serán válidas cuando sean aprobadas por mayoría de votos de los tenedores de Certificados de Deuda presentes.

6. Se requerirá que esté representado en la asamblea de tenedores de certificados de Deuda, en virtud de primera convocatoria, cuando menos el 75% (setenta y cinco por ciento), de los Certificados de Deuda en circulación y que las decisiones sean aprobadas por la mitad más uno, por lo menos, de los votos computables en la asamblea:

**6.1** Cuando se trate de revocar la designación del Representante Común o designar a uno nuevo; en el entendido de que los tenedores de los Certificados de Deuda, solo podrán nombrar como tal a instituciones autorizadas para ejercer dichas funciones en términos de la Legislación Aplicable;

**6.2** cuando se trate de consentir o autorizar que el Fiduciario dejare de cumplir con las obligaciones contenidas en el Programa, en los Suplementos Informativos y en el Título que documente cada emisión;

**6.3** cuando se trate de realizar cualquier modificación a los términos o condiciones de los Certificados de Deuda o del Título que los ampara u otorgar prórrogas o esperas al Fiduciario respecto de los pagos de principal e intereses, incluyendo la facultad para determinar la existencia de una Causa de Vencimiento Anticipado y en su caso declarar el vencimiento anticipado de los Certificados de Deuda; y

Si la Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles se reúne en virtud de segunda o ulterior convocatoria, sus decisiones serán válidas cualquiera que sea el número de Certificados Bursátiles que en ella esté representados.

7. Para concurrir a las asambleas de tenedores de Certificados de Deuda, los tenedores de Certificados de Deuda deberán acreditar su tenencia de acuerdo con lo señalado en los artículos 68 y 290 de la LMV, presentando dicha documentación en el lugar que se designe en la convocatoria de la asamblea, el día anterior, por lo menos, a la fecha en que ésta deba celebrarse. Los tenedores de Certificados de Deuda podrán hacerse representar en la asamblea por apoderado acreditado con simple carta poder firmada por 2 (dos) testigos.
8. En ningún caso podrán ser representados en la asamblea de tenedores de Certificados de Deuda los tenedores de Certificados de Deuda que, en lo individual o conjuntamente, posean Certificados de Deuda que el Fiduciario o cualquier persona relacionada con ésta hayan adquirido en el mercado.
9. De cada asamblea de tenedores de Certificados de Deuda se levantará un acta que será suscrita por quienes hayan fungido en la sesión 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 Emisión y a la actuación de las asambleas o del Representante Común, serán conservadas por éste y podrán, en todo tiempo, ser consultadas por los tenedores de Certificados de Deuda, los cuales tendrán derecho a que, a expensas de éstos, el Representante Común les expida copias certificadas de los documentos mencionados.

10. Para efectos de calcular el quórum de asistencia a las asambleas de tenedores de Certificados de Deuda, se tomará como base el número de certificados bursátiles en circulación. La asamblea de tenedores de Certificados de Deuda será presidida por el Representante Común y en ella los tenedores de Certificados de Deuda tendrán derecho a tantos votos como les correspondan en virtud de los Certificados de Deuda que posean o que acrediten representar, computándose un voto por cada Certificados de Deuda en circulación.
11. Las resoluciones adoptadas fuera de asamblea de tenedores de Certificados de Deuda por unanimidad de los tenedores de Certificados de Deuda que en lo individual o conjuntamente representen la totalidad de los Certificados de Deuda en circulación con derecho a voto tendrán, para todos los efectos legales, la misma validez que si hubieren sido adoptadas reunidos en asamblea de tenedores de Certificados de Deuda, siempre que se confirmen por escrito.

Ninguna de las disposiciones anteriores limitará o afectará los derechos que, en su caso, tuvieren los tenedores de Certificados de Deuda de conformidad con el artículo 223 de la LGTOC y las demás disposiciones aplicables.

### **Administradores**

El manejo y la administración diaria de nuestro negocio lo lleva a cabo nuestro Administrador, el cual es una sociedad subsidiaria de nosotros: Administradora Fibra Danhos, S.C. Sociedad civil mexicana que inicialmente está compuesta por aproximadamente 378 empleados la mayoría de los cuales tienen experiencia administrando los inmuebles en nuestro Portafolio Actual. Somos asesorados externamente por nuestro Asesor DSD1, S.C., una sociedad civil mexicana que nos ayudará en formular e implementar nuestras estrategias de inversión y financieras. Nuestro Asesor se constituyó el 23 de julio de 2013, con el único objeto de asistirnos y se dedica exclusivamente a nuestros asuntos. Adicionalmente, nuestra Empresa de Servicios de Representación, DSD2, S.C., lleva a cabo ciertos servicios de mercadotecnia y desarrollo de negocios en nuestro nombre, sujeto a nuestra revisión y supervisión. Nuestro Administrador, nuestro Asesor y nuestra Empresa de Servicios de Representación se dedican exclusivamente a nuestros asuntos.

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



depreciado, de los activos del Fideicomiso, excluyendo efectivo, ajustado por inflación anualmente, más el correspondiente IVA, si en un futuro de conformidad con lo establecido bajo IFRS (por sus siglas en inglés) el Comité Técnico del Fideicomiso determina llevar los registros contables de los Bienes Inmuebles a costo histórico depreciable, en virtud de que dicho cambio da lugar a que los estados financieros proporcionen información más relevante y fiable sobre los efectos de las transacciones, otros eventos o condiciones sobre la situación financiera del Fideicomiso, el rendimiento financiero o los flujos de efectivo; entre el valor unitario de los CBFIs, considerando como tal el precio ponderado por volumen que resulte de las cotizaciones diarias<sup>[2]</sup> del período que corresponda al pago. No se pagarán al Asesor comisiones por adquisición de activos, de incentivo o cualesquier otras comisiones basadas en el rendimiento de nuestros CBFIs.

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

De acuerdo con los términos de nuestro Contrato de Administración reembolsaremos todos los gastos netos erogados por nuestro Administrador. Asimismo, durante 2022 nuestro Administrador recibió una contraprestación por sus servicios pagadera mensualmente, equivalente a \$85,419.12 (Ochenta y cinco mil cuatrocientos diecinueve Pesos 12/100 M.N.) por los primeros diez meses y \$92,594.33 (Noventa y dos mil quinientos noventa y cuatro Pesos 33/100 M.N.) por los últimos dos meses del año, establecida únicamente para cumplir con las formalidades de ley. También reembolsamos todos los gastos netos erogados por nuestro Administrador.

De acuerdo con los términos del Contrato de Servicios de Representación, la Empresa de Servicios de Representación tiene derecho a recibir una comisión mensual equivalente al 2% (dos por ciento) del total de los ingresos facturados sobre los Bienes Inmuebles, efectivamente depositados en la cuenta del Fideicomiso que corresponda en el mes inmediato anterior, más el IVA correspondiente. Nosotros somos responsables por el pago de todas las comisiones y honorarios pagaderas a los corredores de bienes raíces acordadas por nuestra Empresa de Servicios de Representación en nuestra representación.

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

**David Daniel Kabbaz Chiver** es Presidente de nuestro Comité Técnico. Uno de los socios fundadores de Grupo Danhos, con más de 45 años de experiencia en el desarrollo y la administración de activos inmobiliarios icónicos y de calidad premier, así como en adquisiciones y financiamiento de proyectos inmobiliarios y en la gestión de riesgos. Reconocido por su integridad y méritos profesionales, fue presidente y actualmente forma parte del Consejo Consultivo de Presidentes de la Comunidad Monte Sinaí Judía de México y ha tenido puestos clave en diversas instituciones y organizaciones de la comunidad judía nacional e internacional, incluyendo el de Gobernador de la Universidad de Tel Aviv en 1990. Participa activamente en actividades filantrópicas atendiendo temas de educación, salud y deporte; además es miembro de los “300 líderes más influyentes de México”, reconocimiento otorgado por la publicación Líderes Mexicanos, por su

visión inmobiliaria y capacidad de transformar el entorno de las comunidades donde se ubican sus desarrollos. Cuenta con estudios de Arquitectura en la Universidad Nacional Autónoma de México.

**Salvador Daniel Kabbaz Zaga** es Director General del Asesor y Vicepresidente de nuestro Comité Técnico. Cuenta con más de 30 años de experiencia en bienes raíces, incluyendo diseño, desarrollo y administración de desarrollos de usos mixtos de calidad premier. Antes de incorporarse a Grupo Danhos en 1993, Salvador Daniel realizó diversos proyectos arquitectónicos en la Ciudad de México. Su capacidad de concebir proyectos innovadores y sustentables en zonas urbanas de alta densidad poblacional y su habilidad en la gestión y dirección de los desarrollos ha sido clave en el crecimiento del portafolio de activos de Fibra Danhos, que se considera como referente inmobiliario del mercado mexicano. Ha sido reconocido por sus habilidades empresariales y solvencia moral, desempeñado diversos cargos y participando en actividades filantrópicas en la Comunidad Monte Sinaí Judía de México. También ha demostrado su liderazgo en el sector, ocupó la Presidencia de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios (ADI) y actualmente forma parte del Consejo Directivo de la Asociación Mexicana de Fibras (AMEFIBRA). Además, es miembro de los “300 líderes más influyentes de México”, reconocimiento otorgado por la publicación Líderes Mexicanos. Es licenciado en Arquitectura por la Universidad Anáhuac del Norte, y cursó estudios de maestría en Administración de Empresas Inmobiliarias y Constructoras en la Universidad de Madrid.

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

**Jorge Gamboa de Buen** es el Director de Desarrollo de Negocios de nuestro Asesor y de nuestro Administrador. El señor Jorge Gamboa Se unió a Grupo Danhos en 2000, y tiene más de 44 años de experiencia en temas inmobiliarios. Previo a unirse a Grupo Danhos, era Coordinador General de Reordenación Urbana del Departamento del Distrito Federal. Asimismo, cuenta con una Maestría en Planificación Urbana por el Politécnico de Oxford, Inglaterra; y ha sido Profesor de Urbanismo en diversas universidades nacionales de reconocido prestigio. Es licenciado en Arquitectura por la Universidad Iberoamericana.

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

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

### ***Nuestro Comité Técnico***

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

Conforme a las leyes mexicanas, el 25% (veinticinco por ciento) de los miembros propietarios de nuestro Comité Técnico y sus respectivos suplentes deben ser miembros independientes, según dicho término se interpreta de conformidad con los requerimientos legales. A la fecha de este Reporte Anual, 3 (tres) de los 11 (once) miembros propietarios son miembros independientes.

En la Asamblea Anual de Tenedores de fecha 31 de marzo de 2023 fue ratificada la composición del Comité Técnico de Fibra Danhos, Actualmente nuestro Comité Técnico está integrado de la siguiente manera:

#### **Miembro Propietario**

David Daniel Kabbaz Chiver  
(Presidente)

Salvador Daniel Kabbaz Zaga

Carlos Daniel Kabbaz Chiver

Luis Moussali Mizrahi

Isaac Becherano Chiprut

Blanca Estela Canela Talancón

Lino de Prado Sampedro

Adolfo Kalach Romano

Francisco Gil Díaz (Independiente)

José Antonio Chedraui Obeso (Independiente)

Pilar Aguilar Pariente (Independiente)

#### **Secretario no Miembro**

Michell Nader Schekaibán

#### **Miembro Suplente**

Celia Daniel Kabbaz Zaga

Elías Mizrahi Daniel

David Daniel Kabbaz Cherem

Eduardo Moussali Stern

Gastón Becherano Maya

David Cherem Daniel

María José de Prado Freyre

Rafael Kalach Romano

#### **Suplente del Secretario no Miembro**

Ana Paula Telleria Ramírez

Los miembros independientes de nuestro Comité Técnico deben ser nombrados por su experiencia, capacidad y prestigio profesional, y ser capaces de cumplir con sus funciones libres de cualquier conflicto de interés y sin considerar sus intereses personales, patrimoniales o económicos, de conformidad con la Ley del Mercado de Valores. La independencia de estos miembros tiene que ser determinada por la mayoría de los votos presentes en la asamblea de los Tenedores de nuestros CBFIs en la que sean nombrados o ratificados, previa opinión del Comité de Nominaciones.

La determinación de si un miembro de nuestro Comité Técnico es independiente toma en cuenta, entre otras cosas, su relación con los Fideicomitentes Adherentes de los inmuebles aportados o con las partes relacionadas de los mismos. No obstante, lo anterior, una persona no puede ser un Miembro Independiente si dicha persona es:

(i) un consejero o empleado de nosotros, nuestro Asesor, la Empresa de Servicios de Representación nuestro Fideicomitente, nuestro Administrador o cualquier Fideicomitente Adherente, o una empresa que forme parte de sus respectivos grupos empresariales, incluyendo sus comisarios, e incluyendo a cualquier persona física o moral que haya ocupado dicho cargo durante los 12 (doce) meses anteriores;

(ii) cualquier persona que tenga influencia significativa o poder de mando sobre nosotros, nuestro Asesor, la Empresa de Servicios de Representación nuestro Fideicomitente, nuestro Administrador o cualquier Fideicomitente Adherente;

(iii) un accionista que forme parte de un grupo de personas que tengan control sobre nosotros, nuestro Asesor, la Empresa de Servicios de Representación nuestro Fideicomitente, nuestro Administrador o cualquier Fideicomitente Adherente;

(iv) un cliente, prestador de servicios, proveedor, deudor, acreedor, socio, abogado o empleado de una empresa que también sea un cliente, prestador de servicios, proveedor, deudor o acreedor de nosotros, nuestro Asesor, la Empresa de Servicios de Representación nuestro Fideicomitente, nuestro Administrador o cualquier Fideicomitente Adherente, si: (A) en el caso de un cliente, prestador de servicios o proveedor, las ventas totales de dicho cliente, prestador de servicios o proveedor derivadas de nosotros, nuestro Asesor, la Empresa de Servicios de Representación nuestro Fideicomitente, nuestro Administrador o cualquier Fideicomitente Adherente representan más del 10% (diez por ciento) de las ventas totales durante los 12 (doce) meses anteriores de dicho cliente, prestador de servicios o proveedor, (B) en el caso de un deudor, el monto del crédito adeudado por dicho deudor a nosotros, nuestro Asesor, la Empresa de Servicios de Representación nuestro Fideicomitente o nuestro Administrador representa más del 15% (quince por ciento) de los activos de nosotros, nuestro Asesor, la Empresa de Servicios de Representación nuestro Fideicomitente o nuestro Administrador o de algún deudor, o (C) en el caso de un acreedor, el monto del crédito otorgado por dicho acreedor a nosotros, nuestro Asesor, la Empresa de Servicios de Representación nuestro Fideicomitente o nuestro Administrador representa más del 15% (quince por ciento) de los activos de nuestro Asesor, nuestra Empresa de Servicios de Representación, nuestro Fideicomitente o nuestro Administrador o de dicho acreedor;

(v) un director o empleado de cualquier arrendatario de cualquiera de nuestros inmuebles que represente 10% (diez por ciento) o más de nuestra renta base anual, que haya ocupado dicho cargo durante los 12 (doce) meses previos;

(vi) cualquier Auditor Externo de nosotros, nuestro Asesor o la Empresa de Servicios de Representación, que haya ocupado dicho cargo durante los 12 (doce) meses previos (de conformidad con el artículo 24 de la Ley del Mercado De Valores); y

(vii) cualquier persona que tenga una relación familiar, consanguínea, por afinidad o civil hasta el cuarto grado o por afinidad hasta el cuarto grado y también los cónyuges o la concubina o concubinario, de cualquier persona mencionada en los incisos (i) a (vi) anteriores.

### Elección del Comité Técnico

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

Actualmente Michell Nader S. es el Secretario del Comité Técnico, sin ser miembro del mismo en cumplimiento con nuestro Contrato de Fideicomiso. CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, o cualquier institución designada como sucesora de la misma, conforme a lo dispuesto en nuestro Contrato de Fideicomiso, actúa como el Representante Común de los Tenedores de nuestros CBFIs, o el Representante Común. El Representante Común puede asistir (mas no participar en) las reuniones de nuestro Comité Técnico. A la presente fecha nuestro Comité Técnico está integrado por las siguientes personas:

<b>Miembros Tenedores</b>	<b>Edad</b>
David Daniel Kabbaz Chiver	77
Salvador Daniel Kabbaz Zaga	51
Carlos Daniel Kabbaz Chiver	70
Luis Moussali Mizrahi	47
Isaac Becherano Chiprut	54

Blanca Estela Canela Talacón	70
Lino de Prado Sampedro	77
Adolfo Kalach Romano	63
Francisco Gil Díaz*	79
José Antonio Chedraui Obeso*	77
Pilar Aguilar Pariente*	54

\*Miembro Independiente

## **Destitución de Miembros**

La designación de los miembros propietarios de nuestro Comité Técnico y sus respectivos suplentes generalmente sólo podrá ser revocada por los Tenedores de nuestros CBFIs que originalmente los nombraron. Dichos miembros propietarios podrán revocar en cualquier momento dicha designación notificando al Fiduciario de conformidad con los procedimientos anteriormente descritos en la sección “Administración—Elección del Comité Técnico”. La designación de los miembros propietarios de nuestro Comité Técnico y sus respectivos suplentes podrá ser revocada por los Tenedores de nuestros CBFIs distintos a los Tenedores que originalmente los nombraron únicamente en una asamblea de Tenedores de nuestros CBFIs en la cual se revoque la designación de todos los miembros de nuestro Comité Técnico, en cuyo caso, las personas sustituidas no podrán ser nombradas durante los 12 (doce) meses siguientes a su revocación.

La muerte, incapacidad o renuncia de un miembro de nuestro Comité Técnico resultará en la revocación automática e inmediata de la participación de dicha persona en nuestro Comité Técnico, y los Tenedores de nuestros CBFIs que originalmente nombraron a dicho miembro designarán a un nuevo miembro dentro de los 5 (cinco) Días siguientes o de lo contrario, se considerará que han renunciado a su derecho a designar a un nuevo de nuestro Comité Técnico hasta que efectúen la designación correspondiente.

## **Sesiones de nuestro Comité Técnico y votación**

El Comité Técnico deberá reunirse periódicamente de conformidad con el calendario que sea aprobado en la primera sesión de cada año, y de manera especial cuando sea necesario para el cumplimiento adecuado de sus funciones, previa solicitud de uno de sus miembros propietarios a los otros miembros propietarios de nuestro Comité Técnico. Cualquiera de los miembros puede solicitar que el secretario de nuestro Comité Técnico convoque a una sesión de nuestro Comité Técnico con aviso de al menos 5 Días de anticipación. Dicha convocatoria deberá de indicar de manera resumida los asuntos que deberán de ser resueltos en dicha sesión. Las sesiones especiales de nuestro Comité Técnico podrán ser convocadas por el Secretario de nuestro Comité Técnico, así como previa solicitud de un miembro de nuestro Comité Técnico, como se señala anteriormente, con aviso previo de al menos 5 Días de anticipación. Dicha convocatoria deberá de ser entregada por escrito a todos los miembros de nuestro Comité Técnico, nuestro Asesor, nuestro Administrador y al Fiduciario, indicando el orden del día, lugar, fecha y hora de la sesión. Dicha convocatoria no será necesaria cuando todos los miembros propietarios del Comité Técnico se encuentren presentes.

Las sesiones del Comité Técnico podrán celebrarse por teléfono, centros de conferencia o por cualquier otro medio que permita la comunicación entre sus miembros en tiempo real, la cual podrá ser

grabada. En dicho caso, el secretario confirmará por escrito la asistencia de los miembros, ya sea propietarios o suplentes, para propósitos de que exista quórum suficiente.

Se requerirá la mayoría de los miembros propietarios del Comité Técnico o, según sea el caso, de sus respectivos suplentes para que se considere legalmente instalada la sesión. Cada miembro de nuestro Comité Técnico tendrá derecho a un voto. Las resoluciones de nuestro Comité Técnico se adoptarán por mayoría de votos de los miembros presentes, salvo por aquellos casos en los que nuestro fideicomiso requiera el voto afirmativo de la mayoría de los miembros independientes de nuestro Comité Técnico. Asimismo, el Comité Técnico podrá adoptar resoluciones fuera de las sesiones; en el entendido que éstas deberán ser confirmadas por escrito por todos los miembros propietarios o sus suplentes respectivos. Adicionalmente, los miembros de nuestro Comité Técnico podrán celebrar convenios de voto. En el evento de que la opinión de la mayoría de los Miembros Independientes no sea acorde con la de la mayoría de los miembros del Comité Técnico, se revelará tal situación al público inversionista a través de la BMV y EMISNET.

### **Facultades de nuestro Comité Técnico**

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

- Autorizar la emisión de CBFIs, sean públicos o privados y dentro o fuera de México.
- Asesorar e instruir al Fiduciario en relación con la venta o cancelación de los CBFIs, con la previa opinión de nuestro Administrador.
- Nombrar consejeros legales, fiscales y contables e instruir al Fiduciario para llevar a cabo la contratación de los mismos.
- Establecer y modificar las políticas de inversión de nuestros activos, sujeto y de conformidad con nuestro fideicomiso (incluyendo los Criterios de Elegibilidad descritos en "Políticas de Inversión y Políticas con Respecto a Ciertas Actividades de Inversión").
- Conocer, analizar y en su caso aprobar las posibles inversiones que pudieran no cumplir o no cumplan con los Criterios de Elegibilidad, para lo cual adicionalmente se deberá contar con el voto favorable de al menos la mayoría de los Miembros Independientes.
- Aprobar las operaciones con valor hasta del 19.99% (diecinueve punto noventa y nueve por ciento) de nuestros activos (en una sola operación o una serie de operaciones relacionadas que pueden considerarse como una sola operación) del Valor Promedio.
- Aprobar las políticas de operación con Partes Relacionadas, así como autorizarlas operaciones con Partes Relacionadas incluyendo a nuestro Asesor, la Empresa de

Servicios de Representación, nuestro Fideicomitente o Administrador, cualquier Fideicomitente Adherente Relevante de Grupo Danhos, los miembros de nuestro Comité Técnico o cualquier Parte Relacionada, para lo cual se requiere también el voto favorable de la mayoría de los miembros independientes del Comité Técnico.

- Designar un Asesor sustituto para nosotros, con la opinión del Comité de Prácticas y del Comité de Auditoría, en caso de que se destituya al Asesor o se encuentre inhabilitado para cumplir su encargo.
- Designar un sustituto para nuestro Administrador, con aviso al Fiduciario, en caso de que concluya el Contrato de Administración o nuestro Administrador se encuentre inhabilitado para cumplir su encargo.
- Definir las políticas contables, previa opinión del Comité de Auditoría.
- Aprobar previa opinión del Comité de Auditoría los lineamientos en materia de control interno y auditoría interna.

Aprobar previa opinión del Comité de Auditoría los estados financieros del Fideicomiso para su sometimiento a la Asamblea de Tenedores.

- Aprobar, junto con el voto de la mayoría de los miembros independientes, modificaciones a los Criterios de Elegibilidad
- En su caso, aprobar a solicitud del Administrador la modificación de los Criterios de Elegibilidad, en el entendido que para dicha modificación será necesario contar adicionalmente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes.
- Establecer las políticas de enajenación de nuestros activos, sujeto a, y de conformidad con lo previsto en el Contrato de Fideicomiso.
- Aprobar nuestras políticas de distribución y cualquier distribución que exceda de 95% (noventa y cinco por ciento) de nuestro ingreso bruto neto.
- Establecer el Comité de Auditoría y al Comité de Prácticas debiendo integrarlos, a cada uno de ellos, exclusivamente miembros independientes.
- Designar y remover previa recomendación de Comité de Auditoría a nuestro Auditor Externo.
- Instruir al Fiduciario la revelación de Eventos Relevantes de que tenga conocimiento, entre los cuales se incluyen todos aquellos acuerdos del mismo cuyo sentido sea contrario a la opinión emitida por el Comité de Prácticas o Comité de Auditoría;



- Verificar el cumplimiento de nuestro Administrador a sus obligaciones bajo nuestro Fideicomiso y nuestro Contrato de Administración; y
- Asegurarse que siempre tengamos un asesor y que el asesor sea nombrado de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

### **Remuneración**

Los miembros del Comité Técnico no tendrán derecho a recibir una contraprestación de cualquier naturaleza por el desempeño del cargo, sin embargo, se podrá acordar una remuneración en efectivo o en especie, mediante Asamblea de Tenedores.

Por su parte, los miembros independientes del Comité Técnico tendrán derecho a recibir una contraprestación anual por el desempeño del cargo de \$400,000.00 M.N. (Cuatrocientos mil Pesos 00/100 Moneda Nacional) pagaderos trimestralmente a partir del 1 de enero de 2018, de conformidad con lo aprobado por la Asamblea de Tenedores de fecha 29 de marzo de 2019 y ratificado por la Asamblea de Tenedores de fecha 5 de julio de 2019, cantidad que podrá incrementarse o reducirse mediante resolución adoptada por la Asamblea de Tenedores.

### **Comité de Auditoría, Comité de Prácticas y Comité de Nominaciones**

El Comité Técnico es auxiliado por los siguientes Comités:

#### ***Comité de Auditoría***

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

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

Francisco Gil Díaz  
José Antonio Chedraui Obeso  
Pilar Aguilar Pariente

Nuestro Comité de Auditoría es responsable, entre otras cosas, de (i) evaluar a nuestros auditores externos y analizar sus informes, (ii) analizar nuestros estados financieros y discutirlos con el personal correspondiente, y con base en ello, determinar si es factible recomendar su aprobación a nuestro Comité Técnico, (iii) informar a nuestro Comité Técnico de su punto de vista en cuanto a nuestros controles internos y sistema de auditoría interna incluyendo cualquier irregularidad detectada, (iv) solicitar y obtener opiniones de

expertos independientes, (v) investigar incumplimientos con lineamientos y políticas de operación y contables o con nuestros controles internos o sistema de auditoría interna, (vi) informar a nuestro Comité Técnico de cualquier irregularidad importante que detecte y proponer medidas de corrección, (vii) convocar asambleas de Tenedores de nuestros CBFIs y solicitar que se agreguen asuntos a la orden del día según considere necesario, (viii) verificar el cumplimiento por nuestro Asesor y el Fiduciario con resoluciones de los Tenedores de nuestros CBFIs y del Comité Técnico, (ix) verificar la implementación de mecanismos de control interno y su cumplimiento con la ley aplicable, (x) requerir a nuestro Administrador, nuestra Empresa de Servicios de Representación, al Fiduciario o sus respectivos funcionarios o empleados involucrados en su administración y operación, elaborar informes que describan la preparación de estados financieros, (xi) revisar aumentos a comisiones por asesoría y por las comisiones de la Empresa de Servicios de Representación, y (xii) celebrar reuniones periódicas con los directivos de nuestro Administrador, nuestro Asesor, nuestra Empresa de Servicios de Representación, el Representante Común y el Fiduciario.

### ***Comité de Prácticas***

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

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

Francisco Gil Díaz  
José Antonio Chedraui Obeso  
Pilar Aguilar Pariente

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

### ***Comité de Nominaciones***

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

El Comité de Nominaciones se integra por 5 miembros del Comité Técnico, 3 de los cuales son Miembros Independientes, determinados por el propio Comité Técnico. Los 2 miembros restantes son miembros designados por los Fideicomitentes Adherentes. La Asamblea de Tenedores de CBFIs puede, a su discreción, aceptar o rechazar las recomendaciones de nuestro Comité de Nominaciones.

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

Francisco Gil Díaz  
José Antonio Chedraui Obeso  
Pilar Aguilar Pariente  
David Daniel Kabbaz Chiver  
Salvador Daniel Kabbaz Zaga

### ***Comité de Innovación***

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

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

Elías Mizrahi Daniel  
Jonathan Cherem Daniel  
Jorge Serrano Esponda

### ***Comité de ESG***

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

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

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

### **Deberes de Diligencia, de Lealtad y de Responsabilidad de los Miembros de nuestro Comité Técnico**

Nuestro Fideicomiso exige los deberes de diligencia, de lealtad y de responsabilidad a los miembros de nuestro Comité Técnico considerados en la LMV y a sus estipulaciones aplicables a los miembros de Sociedades Anónimas Bursátiles, ya que no existe un reglamento específico aplicable a los miembros del Comité Técnico de una FIBRA.

Conforme a Ley del Mercado de Valores, el deber de cuidado consiste en actuar de buena fe y tomando en cuenta nuestros intereses. Para tal efecto, los miembros de nuestro Comité Técnico están obligados a obtener la información necesaria de nuestro Asesor, los auditores externos o cualquier otra persona para estar preparados para actuar tomando en cuenta nuestro mejor interés. El deber de cuidado se cumple principalmente asistiendo a las sesiones de nuestro comité y declarando información importante obtenida por el miembro relevante de nuestro Comité Técnico en las mismas. La falta de cuidado por los miembros de nuestro Comité Técnico los hará solidariamente responsables por los daños y perjuicios que suframos nosotros y nuestras subsidiarias.

El deber de lealtad consiste principalmente en mantener la confidencialidad de la información recibida en relación con el desempeño de las obligaciones y en abstenerse de discutir o votar sobre asuntos en los cuales un miembro de nuestro Comité Técnico tenga un conflicto de interés. Asimismo, el deber de lealtad es violado si un tenedor o un grupo de Tenedores se ven favorecido, sin la aprobación expresa de nuestro Comité Técnico o en caso de que un director tome ventaja de una oportunidad corporativa. El deber de lealtad también es violado en caso de (i) que no se divulgue al Comité de Auditoría y a los auditores externos cualquier irregularidad que un miembro del Comité Técnico pueda encontrar en el desempeño de sus obligaciones y (ii) en caso de que se divulgue información que sea falsa o engañosa o se omita el registro de cualquier transacción en nuestros registros que pudiera afectar nuestros estados financieros. La violación del deber de lealtad resultaría en la responsabilidad solidaria de los miembros de nuestro Comité Técnico, por los daños y perjuicios causados a nosotros y a nuestras subsidiarias; esta responsabilidad también se originaría si los daños y las pérdidas fueran causadas como resultado de beneficios obtenidos por el miembro, los miembros o terceros, como resultado de acciones de dichos miembros de nuestro Comité Técnico.

Las acciones de responsabilidad por daños y perjuicios que resulten de la violación del deber de cuidado o del deber de lealtad únicamente podrán ser ejercidas para nuestro beneficio y podrán ser entabladas por nosotros o por los Tenedores que representen el 5% (cinco por ciento) o más de nuestros CBFIs en circulación. En caso de ser aplicable, las acciones penales únicamente podrán ser entabladas por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, previa opinión de la CNBV.

Como protección para los miembros de nuestro Comité Técnico, las responsabilidades anteriormente especificadas (incluyendo responsabilidad penal) no serán aplicables si el miembro respectivo, actuando de buena fe, (i) cumplió con la ley aplicable, (ii) tomó la decisión con base en información proporcionada por nuestro Asesor o terceros expertos, cuya capacidad y credibilidad no podría estar sujeta a una duda razonable y (iii) tomó la alternativa más adecuada de buena fe o si los efectos negativos de dicha decisión no podrían haberse previsto.

## **Asambleas Generales de Tenedores**

### ***Asamblea General de Tenedores del 31 de marzo de 2022***

El 31 de marzo del 2022 se celebró una Asamblea General de Tenedores de CBFIs. En dicha Asamblea se adoptaron, entre otros, los siguientes acuerdos:

**Con un porcentaje de 96.40% votos presentes a favor, 0.29% en contra y 3.31% votos en abstención, se tomó el siguiente acuerdo:** Se tomó nota de la recomendación del Comité Técnico y se aprueban los estados financieros auditados para el ejercicio fiscal 2021.

**Con un porcentaje de 92.53% votos presentes a favor, 2.25% en contra y 5.22% votos en abstención, se tomaron cada uno de los siguientes acuerdos:**

1. Se resuelve ratificar el nombramiento de cada uno de los miembros titulares, suplentes e independientes del Comité Técnico.
2. Se resuelve ratificar la calidad de independencia de los Miembros Independientes del mismo.

**Con un porcentaje de 94.68% votos presentes a favor, 0.02% en contra y 5.29% votos en abstención, se tomaron los siguientes acuerdos:**

1. Se tomó nota del informe rendido por el Administrador en el sentido que a la fecha de la Asamblea se han recomprado cero Certificados, que representa el 0% del monto máximo para la Recompra aprobado para el periodo del 31 de marzo de 2021 y hasta el 30 de marzo de 2022.

2. Se aprobó llevar a cabo la compra del número de Certificados equivalente a hasta el 5% (cinco por ciento) de la totalidad de los Certificados emitidos por Fibra Danhos (la “Recompra”) computando dicho porcentaje el día que se lleve a cabo cualquier Recompra, por el periodo comprendido a partir del 31 de marzo de 2022 y hasta el 30 de marzo de 2023.

Como consecuencia de lo anterior, se aprobó facultar y/o delegar las facultades suficientes al Administrador para llevar a cabo o bien, para que este último instruya al Fiduciario o cualquier tercero, para que lleve a cabo, todos los actos necesarios para efectuar la Recompra, incluyendo sin limitar, la celebración de uno o más contratos de intermediación bursátil, así como para determinar los momentos, los términos y las condiciones bajo los cuales se realice la Recompra.

3. Se aprobó el monto máximo para la Recompra durante el periodo comprendido a partir del 31 de marzo de 2022 y hasta el 30 de marzo de 2023 sea la cantidad que resulte de multiplicar el número de Certificados emitidos por 5% (cinco por ciento) por el precio promedio ponderado de cierre de cotización de los CBFIs en la BMV de los últimos 90 (noventa) días naturales. Lo anterior, computado el día que se lleve a cabo cualquier Recompra.

4. Cualquier CBFi que sea materia de la Recompra será resguardado en Tesorería del Fideicomiso y dejará de contar con derechos económicos y corporativos a partir de ese momento y hasta en tanto (i) el Comité Técnico decida otorgarles derechos económicos y/o corporativos, y/o (ii) sean recolocados entre el gran público inversionista en los términos de la legislación aplicable o cancelado.

5. En el ejercicio e instrucción para la Recompra según fue acordado en la Resolución Segunda anterior, el Administrador y el Fiduciario deberán atenerse a la legislación bursátil vigente en dicho momento, así como (a) a lo dispuesto por la Regla 3.21.3.8 Miscelánea Fiscal para 2022 o aquella que la sustituya, para los Fideicomisos de Inversión en Bienes Raíces (“Fibras”), es decir, entre otras, que (i) la inversión en Certificados propios, junto con aquellas inversiones en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el Registro Nacional de Valores y acciones de fondos de inversión en instrumentos de deuda no excedan en su conjunto el 30% del Patrimonio del Fideicomiso, y (ii) el Fideicomiso no podrá adquirir más del 5% de la totalidad de los Certificados emitidos por éste; o (b) a la legislación fiscal aplicable vigente en dicho momento para las Fibras.

6. De conformidad con la legislación aplicable, los Certificados propios que sean materia de la Recompra podrán cancelarse o recolocarse / venderse, según lo determine el Administrador, dentro de un periodo máximo a un año contado a partir de la fecha de la Recompra de dichos Certificados propios, respectivamente.

**Con un porcentaje de 94.66% votos presentes a favor, 0.05% en contra y 5.29% votos en abstención, se tomaron los siguientes acuerdos:**

1. Se aprobó y ordenó la emisión de hasta **90'000,000** (noventa millones) de CBFIs (los “CBFIs Adicionales”), los cuales se utilizarán para el pago de la Contraprestación Anual al Asesor, hasta donde alcance, en los términos del Fideicomiso Fibra Danhos y del Contrato de Asesoría en Planeación, en el entendido que dicho número de CBFIs Adicionales no representa la Contraprestación Anual que se deberá pagar al Asesor durante la vigencia del Contrato.
2. Se ordenó al Administrador que trimestralmente calcule el número de CBFIs, incluyendo los CBFIs Adicionales, que se utilizarán para el pago de la Contraprestación Anual así como las cantidades en efectivo solicitadas por el Asesor de conformidad con el Contrato de Asesoría en Planeación y que determine el valor unitario de los CBFIs, incluyendo los CBFIs Adicionales, que le corresponderán al Asesor, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el Contrato de Asesoría en Planeación y las disposiciones aplicables para su posterior propuesta, discusión y en su caso aprobación por parte del Comité Técnico.
3. Se instruyó al Fiduciario para que trimestralmente entregue al Asesor los CBFIs, incluyendo los CBFIs Adicionales, que le correspondan como pago de la Contraprestación Anual, de conformidad con las instrucciones que reciba del Administrador, previa aprobación del Comité Técnico a dicho efecto.
4. Los CBFIs Adicionales que se emitan para ser entregados al Asesor como pago de la Contraprestación Anual, no tendrán derechos económicos ni corporativos hasta en tanto no sean entregados al Asesor por el Fiduciario conforme a las instrucciones que éste reciba por escrito del Comité Técnico, de acuerdo a lo indicado en el Contrato de Asesoría en Planeación y las Resoluciones anteriores.

### *Asamblea General de Tenedores del 31 de marzo de 2023*

El 31 de marzo del 2023 se celebró una Asamblea General de Tenedores de CBFIs. En dicha Asamblea se resolvió, entre otros:

**Con un porcentaje de 92.27% votos presentes a favor, 3.41% en contra y 4.32% votos en abstención, se tomó el siguiente acuerdo:** Se tomó nota de la recomendación del Comité Técnico y se aprueban los estados financieros auditados para el ejercicio fiscal 2022.

**Con un porcentaje de 92.10% votos presentes a favor, 4.58% en contra y 3.32% votos en abstención, se tomó el siguiente acuerdo:** Se tomó nota de la designación y se resolvió ratificar el nombramiento del señor **David Daniel Kabbaz Chiver** como Miembro Propietario del Comité Técnico del Fideicomiso.

**Con un porcentaje de 93.56% votos presentes a favor, 3.12% en contra y 3.32% votos en abstención, se tomó el siguiente acuerdo:** Se tomó nota de la designación y se resolvió ratificar el nombramiento de la señora Celia Daniel Kabbaz Zaga como Miembro Suplente del señor David Daniel Kabbaz Chiver del Comité Técnico del Fideicomiso.

**Con un porcentaje de 92.30% votos presentes a favor, 4.38% en contra y 3.32% votos en abstención, se tomó el siguiente acuerdo:** Se tomó nota de la designación y se resolvió ratificar el nombramiento del señor **Salvador Daniel Kabbaz Zaga** como Miembro Propietario del Comité Técnico del Fideicomiso.

**Con un porcentaje de 93.56% votos presentes a favor, 3.12% en contra y 3.32% votos en abstención, se tomó el siguiente acuerdo:** Se tomó nota de la designación y se resolvió ratificar el nombramiento del señor

Elías Mizrahi Daniel como Miembro Suplente del señor Salvador Daniel Kabbaz Zaga del Comité Técnico del Fideicomiso.

**Con un porcentaje de 92.09% votos presentes a favor, 4.59% en contra y 3.32% votos en abstención, se tomó el siguiente acuerdo:** Se tomó nota de la designación hecha y se resolvió ratificar el nombramiento del señor **Carlos Daniel Kabbaz Chiver** como Miembro Propietario del Comité Técnico del Fideicomiso.

**Con un porcentaje de 93.56% votos presentes a favor, 3.12% en contra y 3.32% votos en abstención, se tomó el siguiente acuerdo:** Se tomó nota de la designación y se resolvió ratificar el nombramiento del señor David Daniel Kabbaz Cherem como Miembro Suplente del señor Carlos Daniel Kabbaz Chiver del Comité Técnico del Fideicomiso.

**Con un porcentaje de 92.09% votos presentes a favor, 4.59% en contra y 3.32% votos en abstención, se tomó el siguiente acuerdo:** Se tomó nota de la designación y se resolvió ratificar el nombramiento del señor **Luis Moussali Mizrahi** como Miembro Propietario del Comité Técnico del Fideicomiso.

**Con un porcentaje de 93.56% votos presentes a favor, 3.12% en contra y 3.32% votos en abstención, se tomó el siguiente acuerdo:** Se tomó nota de la designación y se resolvió ratificar el nombramiento del señor Eduardo Moussali Stern como Miembro Suplente del señor Luis Moussali Mizrahi del Comité Técnico del Fideicomiso.

**Con un porcentaje de 91.97% votos presentes a favor, 4.71% en contra y 3.32% votos en abstención, se tomó el siguiente acuerdo:** Se tomó nota de la designación y se resolvió ratificar el nombramiento del señor **Isaac Becherano Chiprut** como Miembro Propietario del Comité Técnico del Fideicomiso.

**Con un porcentaje de 93.56% votos presentes a favor, 3.12% en contra y 3.32% votos en abstención, se tomó el siguiente acuerdo:** Se tomó nota de la designación y se resolvió ratificar el nombramiento del señor Gastón Becherano Maya como Miembro Suplente del señor Isaac Becherano Chiprut del Comité Técnico del Fideicomiso.

**Con un porcentaje de 92.15% votos presentes a favor, 4.53% en contra y 3.32% votos en abstención, se tomó el siguiente acuerdo:** Se tomó nota de la designación y se resolvió ratificar el nombramiento de la señora **Blanca Estela Canela Talancón** como Miembro Propietario del Comité Técnico del Fideicomiso.

**Con un porcentaje de 93.56% votos presentes a favor, 3.12% en contra y 3.32% votos en abstención, se tomó el siguiente acuerdo:** Se tomó nota de la designación y se resolvió ratificar el nombramiento del señor David Cherem Daniel como Miembro Suplente de la señora Blanca Estela Canela Talancón del Comité Técnico del Fideicomiso.

**Con un porcentaje de 91.97% votos presentes a favor, 4.71% en contra y 3.32% votos en abstención, se tomó el siguiente acuerdo:** Se tomó nota de la designación y se resolvió ratificar el nombramiento del señor **Lino de Prado Sampedro** como Miembro Propietario del Comité Técnico del Fideicomiso.



**Con un porcentaje de 93.56% votos presentes a favor, 3.12% en contra y 3.32% votos en abstención, se tomó el siguiente acuerdo:** Se tomó nota de la designación y se resolvió ratificar el nombramiento de la señora María José de Prado Freyre como Miembro Suplente del señor Lino de Prado Sampedro del Comité Técnico del Fideicomiso.

**Con un porcentaje de 92.09% votos presentes a favor, 4.59% en contra y 3.32% votos en abstención, se tomó el siguiente acuerdo:** Se tomó nota de la designación y se resolvió ratificar el nombramiento del señor **Adolfo Kalach Romano** como Miembro Propietario del Comité Técnico del Fideicomiso.

**Con un porcentaje de 93.56% votos presentes a favor, 3.12% en contra y 3.32% votos en abstención, se tomó el siguiente acuerdo:** Se tomó nota de la designación y se resolvió ratificar el nombramiento del señor Rafael Kalach Romano como Miembro Suplente del señor Adolfo Kalach Romano del Comité Técnico del Fideicomiso.

**Con un porcentaje de 96.27% votos presentes a favor, 0.41% en contra y 3.32% votos en abstención, se tomó el siguiente acuerdo:** Se tomó nota de la designación y se resolvió ratificar el nombramiento del señor **Francisco Gil Díaz** como Miembro Independiente del Comité Técnico del Fideicomiso y calificar su independencia.

**Con un porcentaje de 96.57% votos presentes a favor, 0.11% en contra y 3.32% votos en abstención, se tomó el siguiente acuerdo:** Se tomó nota de la designación y se resolvió ratificar el nombramiento del señor **José Antonio Chedraui Obeso** como Miembro Independiente del Comité Técnico del Fideicomiso y calificar su independencia.

**Con un porcentaje de 96.57% votos presentes a favor, 0.11% en contra y 3.32% votos en abstención, se tomó el siguiente acuerdo:** Se tomó nota de la designación y se resolvió ratificar el nombramiento de la señora **Pilar Aguilar Pariente** como Miembro Independiente del Comité Técnico del Fideicomiso y calificar su independencia.

**Con un porcentaje de 93.56% votos presentes a favor, 3.12% en contra y 3.32% votos en abstención, se tomó el siguiente acuerdo:** Se tomó nota de la designación y se resolvió ratificar el nombramiento de Michell Nader Schekaibán como secretario no miembro del Comité Técnico y de Ana Paula Telleria Ramírez como su suplente.

**Con un porcentaje de 96.81% votos presentes a favor, 3.12% en contra y 0.07% votos en abstención, se tomaron los siguientes acuerdos:**

1. El Administrador informó a los presentes que a esta fecha no se ha realizado ninguna recompra de Certificados del monto máximo para la Recompra aprobado para el periodo del 31 de marzo de 2022 y hasta el 30 de marzo de 2023.
2. Se resolvió aprobar llevar a cabo la compra del número de Certificados equivalente a hasta el 5% (cinco por ciento) de la totalidad de los Certificados emitidos por Fibra Danhos (la "Recompra") computando dicho porcentaje el día que se lleve a cabo cualquier Recompra, por el periodo comprendido a partir del 31 de marzo de 2023 y hasta el 31 de marzo de 2024.

3. Se aprobó facultar y/o delegar las facultades suficientes al Administrador para llevar a cabo o bien, para que este último instruya al Fiduciario o cualquier tercero, para que lleve a cabo, todos los actos necesarios para efectuar la Recompra, incluyendo sin limitar, la celebración de uno o más contratos de intermediación bursátil, así como para determinar los momentos, los términos y las condiciones bajo los cuales se realice la Recompra.
4. Se resolvió aprobar el monto máximo para la Recompra durante el periodo comprendido a partir del 31 de marzo de 2023 y hasta el 31 de marzo de 2024 sea la cantidad que resulte de multiplicar el número de Certificados emitidos por 5% (cinco por ciento) por el precio promedio ponderado de cierre de cotización de los Certificados en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. (“**BMV**”) de los últimos 90 (noventa) días naturales. Lo anterior, computado el día que se lleve a cabo cualquier Recompra.
5. Se hizo constar que cualquier Certificado que sea materia de la Recompra será resguardado en Tesorería del Fideicomiso y dejará de contar con derechos económicos y corporativos a partir de ese momento y hasta en tanto (i) el Comité Técnico decida otorgarles derechos económicos y/o corporativos, y/o (ii) sean recolocados entre el gran público inversionista en los términos de la legislación aplicable o cancelado.

<sup>[1]</sup> El que resulte del importe total en pesos mexicanos operado durante el período de que se trate, entre el número total de CBFIs operados durante dicho período, de acuerdo a la información que publique la BMV en su página de Internet.

<sup>[2]</sup> El que resulte del importe total en Pesos Mexicanos operado durante el período de que se trate, entre el número total de CBFIs operados durante dicho período, de acuerdo a la información que publique la BMV en su página de Internet.

---

## **Comisiones, costos y gastos del administrador, asesor o de cualquier otro(s) tercero(s) que reciba(n) pago por parte del fideicomiso:**

---

### **Contrato de Administración celebrado con Administradora Fibra Danhos S.C.**

Metodología del Cálculo: Conforme a los términos de nuestro Contrato de Administración, reembolsaremos todos los gastos netos erogados por nuestro Administrador. Asimismo, nuestro Administrador recibirá una contraprestación fija por sus servicios pagadera mensualmente, equivalente a \$75,000Setenta y cinco mil Pesos Moneda Nacional más IVA, el cual que se ajustará anualmente conforme a la inflación. El ingreso excedente generado por nuestro Administrador será distribuido periódicamente a nosotros, como único propietario de nuestro Administrador.

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

Metodología del Cálculo: De acuerdo con los términos del Contrato de Asesoría en Planeación, nuestro Asesor tiene derecho a recibir una comisión anual, en cada año natural y pagadera trimestralmente, como contraprestación por los servicios prestados a Fibra Danhos, salvo por aquellas cantidades que sean solicitadas por el Asesor al Fideicomiso a ser pagadas en efectivo para ser destinadas al pago de impuestos relacionados con la Contraprestación Anual, en CBFIs con el número de CBFIs que resulte de dividir la cantidad equivalente a: (i) (a) un porcentaje fijo del valor en libros no depreciado del Portafolio Inicial, excluyendo (x) los componentes de oficina y hotel de Toreo, (y) las expansiones potenciales en Parque Tezontle y en otras

propiedades del Portafolio en Operación y (z) efectivo, más el correspondiente IVA, porcentaje que incrementará del factor 0.75% (punto setenta y cinco por ciento) en 2013 y 2014 al factor 1.0% (uno por ciento) en 2018, (con un incremento en una base lineal de .0625% (punto cero seiscientos veinticinco por ciento) cada año, y (b) el factor 1.0% (uno por ciento) del valor en libros, no depreciado, del resto de los activos del Fideicomiso, excluyendo efectivo, más IVA, en el supuesto de que el Comité Técnico del Fideicomiso determine registrar los activos del Fideicomiso a valor de mercado; o (ii) el factor de 1.0% (uno por ciento) del valor en libros, no depreciado, de los activos del Fideicomiso, excluyendo efectivo, ajustado por inflación anualmente, más el correspondiente IVA, si en un futuro de conformidad con lo establecido bajo IFRS (por sus siglas en inglés) el Comité Técnico del Fideicomiso determina llevar los registros contables de los Bienes Inmuebles a costo histórico depreciable, en virtud de que dicho cambio da lugar a que los estados financieros proporcionen información más relevante y fiable sobre los efectos de las transacciones, otros eventos o condiciones sobre la situación financiera del Fideicomiso, el rendimiento financiero o los flujos de efectivo: entre el valor unitario de los CBFIs, considerando como tal el precio ponderado por volumen que resulte de las cotizaciones diarias del período que corresponda al pago. No se pagarán al Asesor comisiones por adquisición de activos de incentivo o cualesquier otras comisiones basadas en el rendimiento de nuestros CBFIs.

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

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

Durante el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2022, hemos pagado las siguientes comisiones bajo el Contrato de Administración, el Contrato de Asesoría en Planeación y el Contrato de Servicios de Representación:

Celebramos el Contrato de Servicios de Administración y Operación con fecha 3 de octubre de 2013 y celebramos un Primer Convenio Modificatorio al mismo de fecha 10 de abril de 2015 y un Segundo Convenio Modificatorio al Contrato de Administración con efectos al 1 de abril de 2019. Nuestro Administrador recibe una contraprestación fija por sus servicios pagadera mensualmente. Durante 2022, nuestro Administrador recibió una contraprestación por sus servicios, equivalente \$85,419.12 (Ochenta y cinco mil cuatrocientos diecinueve Pesos 12/100 M.N.) por los primeros diez meses y \$92,594.33 (Noventa y dos mil quinientos noventa y cuatro Pesos 33/100 M.N.) por los últimos dos meses del año. También reembolsamos todos los gastos netos erogados por nuestro Administrador. Esperamos que el ingreso excedente generado por nuestro Administrador sea distribuido periódicamente a nosotros, como único propietario de nuestro Administrador. Durante el periodo que concluyó el 31 de diciembre de 2022, el Administrador recibió una comisión equivalente a \$1,039,379.86 (un millón treinta y nueve mil trescientos setenta y nueve Pesos 86/100 Moneda Nacional) más el IVA correspondiente.

### **Contrato de Asesoría en Planeación**

Celebramos el Contrato de Asesoría en Planeación con fecha de 3 de octubre de 2013 y celebramos el Primer Convenio Modificatorio al mismo con fecha 10 de abril de 2015 de conformidad con lo aprobado por la Asamblea de Tenedores de fecha 11 de marzo de 2015, conforme al cual se pactó que nuestro Asesor tiene derecho a recibir una comisión anual, en cada año natural y pagadera trimestralmente, como contraprestación por los servicios prestados a Fibra Danhos, salvo por aquellas cantidades que sean solicitadas por el Asesor al Fideicomiso a ser pagadas en efectivo para ser destinadas al pago de impuestos relacionados con la Contraprestación Anual, en CBFIs con el número de CBFIs que resulte de dividir la cantidad equivalente a: (i) (a) un porcentaje fijo del valor en libros no depreciado del Portafolio Inicial, excluyendo (x) los componentes de oficina y hotel de Toreo, (y) las expansiones potenciales en Parque Tezontle y en otras propiedades del Portafolio en Operación y (z) efectivo, más el correspondiente IVA, porcentaje que incrementará del factor 0.75% (punto setenta y cinco por ciento) en 2013 y 2014, 0.8125% (punto ochenta y uno veinticinco por ciento) en 2015 hasta llegar al factor 1.0% (uno por ciento) en 2018, (con un incremento en una base lineal de .0625% (punto cero seiscientos veinticinco por ciento) cada año, y (b) el factor 1.0% (uno por ciento) del valor en libros, no depreciado, del resto de los activos del Fideicomiso, excluyendo efectivo, más IVA, en el supuesto de que el Comité Técnico del Fideicomiso determine registrar los activos del Fideicomiso a valor de mercado; o (ii) el factor de 1.0% (uno por ciento) del valor en libros, no depreciado, de los activos del Fideicomiso, excluyendo efectivo, ajustado por inflación anualmente, más el correspondiente IVA, si en un futuro de conformidad con lo establecido bajo IFRS (por sus siglas en inglés) el Comité Técnico del Fideicomiso determina llevar los registros contables de los Bienes Inmuebles a costo histórico depreciable, en virtud de que dicho cambio da lugar a que los estados financieros proporcionen información más relevante y fiable sobre los efectos de las transacciones, otros eventos o condiciones sobre la situación financiera del Fideicomiso, el rendimiento financiero o los flujos de efectivo; entre el valor unitario de los CBFIs, considerando como tal el precio ponderado por volumen que resulte de las cotizaciones diarias<sup>(1)</sup> del período que corresponda al pago. No se pagarán al Asesor comisiones por adquisición de activos, de incentivo o cualesquier otras comisiones basadas en el rendimiento de nuestros CBFIs.

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

Durante el 2022, se entregaron 26,851,386 (Veintiséis millones ochocientos cincuenta y un mil trescientos ochenta y seis) CBFIs equivalentes a \$629,635,329 (Seiscientos veintinueve millones seiscientos treinta y cinco mil trescientos veintinueve Pesos 00/100) a nuestro Asesor que corresponden al pago de la contraprestaciones devengadas de los periodos 4T21, 1T22, 2T22 y 3T22 como se muestra a continuación:

Periodo	Importe Actualizado	Precio	Certificados
Cuarto trimestre 2021	162,274,848	23.4856	6,909,548
Primer trimestre 2022	161,775,732	23.4766	6,890,948
Segundo trimestre 2022	142,519,833	23.2024	6,142,469
Tercer trimestre 2022	163,064,917	23.6038	6,908,421
	<b>629,635,329</b>		<b>26,851,386</b>

Para la contraprestación al Asesor durante el 2022 el valor unitario del CBFI se determinó como el precio ponderado por volumen de las cotizaciones diarias del periodo correspondiente.

### Contrato de Servicios de Representación

Celebramos el Contrato de Servicios de Representación con fecha de 3 de octubre de 2013, conforme al cual se pactó que la Empresa de Servicios de Representación tiene derecho a recibir una comisión mensual equivalente al porcentaje 2.0% (dos punto cero por ciento) del total de ingresos facturados en nuestros inmuebles el mes anterior más cualquier IVA que sea aplicable. Nosotros seremos responsables por el pago de todas las comisiones y honorarios pagaderas a los corredores de bienes raíces acordadas por nuestra Empresa de Servicios de Representación en nuestra representación. En relación con el periodo del 1 de enero al 31 de diciembre de 2022, la Comisión por Representación ascendió a \$111,446,786 (Ciento once millones cuatrocientos cuarenta y seis mil setecientos ochenta y seis pesos 00/100 Moneda Nacional) más el IVA correspondiente.

<sup>(1)</sup> El que resulte del importe total en pesos mexicanos operado durante el período de que se trate, entre el número total de CBFIs operados durante dicho período, de acuerdo a la información que publique la BMV en su página de Internet.

### Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés:

A la fecha del presente Reporte, no hemos llevado a cabo ningún crédito entre Partes Relacionadas.

Las operaciones con Partes Relacionadas llevadas a cabo por el Fideicomiso durante el 2022 y hasta la presente fecha fueron como sigue:

	2022	2021	2020
Comisión por asesoría (1)	\$ 653,679,469	\$ 643,915,534	\$ 637,807,701
Comisión por servicios de representación (2)	\$ 111,446,786	\$ 90,980,042	\$ 83,512,004

(1) Con base en el contrato de servicios de asesoría celebrado el 8 de octubre 2013 y modificado en 2015, el Fideicomiso paga la cantidad equivalente a 0.75% del valor de aportación inicial de los inmuebles; este porcentaje incrementó al 1% en 2020 con un incremento en una base lineal de .0625% cada año. Asimismo, el Fideicomiso paga el 1% sobre valores de propiedades adquiridas con posterioridad a la aportación inicial. El pago se realiza mediante CBFIs, o en efectivo, si es que el Asesor así lo solicitara para cubrir sus impuestos.

(2) El Fideicomiso paga un honorario mensual equivalente al 2.0% de las rentas facturadas y cobradas de sus inmuebles, más el Impuesto al Valor Agregado a cambio de servicios de representación

Los saldos por cobrar y por pagar con partes relacionadas son como sigue:

	2022	2021	2020
Por pagar:			
DSD2, S.C.	\$ 21,314,809	\$ 11,165,726	\$ 9,149,561
DSD1, S.C.	192,930,026	188,238,824	186,592,004
Constructora El Toreo, S.A. de C.V.	945,430	1,003,299	706,989
Ad Space & Comm Skills, S.C.	5,279,200	410,550	-
	<b>\$ 220,469,465</b>	<b>\$ 200,818,399</b>	<b>\$ 196,448,554</b>

## Audidores externos del fideicomiso:

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

Al cierre del ejercicio 2022 no contamos con alguna otra opinión adicional a la de nuestros auditores por parte de un experto independiente.

## Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores:

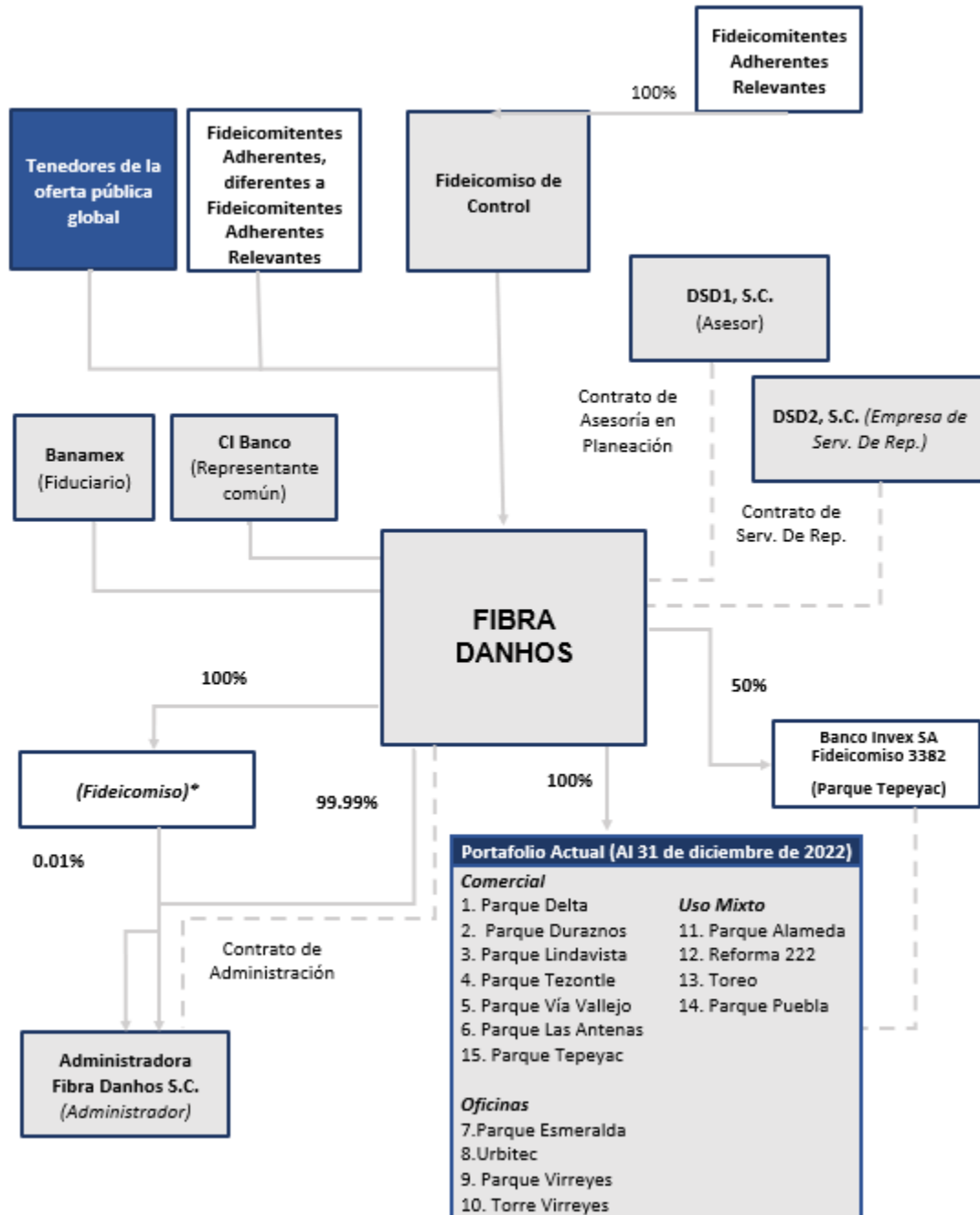
A la fecha del presente Reporte Anual no existen terceros obligados con Fibra Danhos, tales como avales o garantes, entre otros.

---

### **Estructura del fideicomiso y principales tenedores:**

---

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



Nuestro Comité Técnico:



Durante 2022, el Comité Técnico estuvo integrado por las siguientes personas:

**Miembro Propietario**

David Daniel Kabbaz Chiver  
(Presidente)  
Salvador Daniel Kabbaz Zaga  
Carlos Daniel Kabbaz Chiver  
Luis Moussali Mizrahi  
Isaac Becherano Chiprut  
Blanca Estela Canela Talancón  
Lino de Prado Sampedro  
Adolfo Kalach Romano  
Francisco Gil Díaz (Independiente)  
José Antonio Chedraui Obeso (Independiente)  
Pilar Aguilar Pariente (Independiente)

**Secretario no Miembro**

Michell Nader Schekaibán

**Miembro Suplente**

Celia Daniel Kabbaz Zaga  
  
Elías Mizrahi Daniel  
Salvador Daniel Kabbaz Sitton  
Eduardo Moussali Stern  
Gastón Becherano Maya  
David Cherem Daniel  
María José de Prado Freyre  
Rafael Kalach Romano

**Suplente del Secretario no Miembro**

Ana Paula Telleria Ramírez

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

***David Daniel Kabbaz Chiver***

Presidente del Comité Técnico

Es Uno de los socios fundadores de Grupo Danhos, con más de 45 años de experiencia en el desarrollo y la administración de activos inmobiliarios icónicos y de calidad premier, así como en adquisiciones y financiamiento de proyectos inmobiliarios y en la gestión de riesgos. Reconocido por su integridad y méritos profesionales, fue presidente y actualmente forma parte del Consejo Consultivo de Presidentes de la Comunidad Monte Sinaí Judía de México y ha tenido puestos clave en diversas instituciones y organizaciones de la comunidad judía nacional e internacional, incluyendo el de Gobernador de la Universidad de Tel Aviv en 1990. Participa activamente en actividades filantrópicas atendiendo temas de educación, salud y deporte; además es miembro de los “300 líderes más influyentes de México”, reconocimiento otorgado por la publicación Líderes Mexicanos, por su visión inmobiliaria y capacidad de transformar el entorno de las comunidades donde se ubican sus desarrollos. Cuenta con estudios de Arquitectura en la Universidad Nacional Autónoma de México.

***Salvador Daniel Kabbaz Zaga***

Vicepresidente del Comité Técnico

Cuenta con más de 30 años de experiencia en bienes raíces, incluyendo diseño, desarrollo y administración de desarrollos de usos mixtos de calidad premier. Antes de incorporarse a Grupo Danhos en 1993, Salvador Daniel realizó diversos proyectos arquitectónicos en la Ciudad de México. Su capacidad de

concebir proyectos innovadores y sustentables en zonas urbanas de alta densidad poblacional y su habilidad en la gestión y dirección de los desarrollos ha sido clave en el crecimiento del portafolio de activos de Fibra Danhos, que se considera como referente inmobiliario del mercado mexicano. Ha sido reconocido por sus habilidades empresariales y solvencia moral, desempeñado diversos cargos y participando en actividades filantrópicas en la Comunidad Monte Sinaí Judía de México. También ha demostrado su liderazgo en el sector, ocupó la Presidencia de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios (ADI) y actualmente forma parte del Consejo Directivo de la Asociación Mexicana de Fibras (AMEFIBRA). Además, es miembro de los “300 líderes más influyentes de México”, reconocimiento otorgado por la publicación Líderes Mexicanos. Es licenciado en Arquitectura por la Universidad Anáhuac del Norte, y cursó estudios de maestría en Administración de Empresas Inmobiliarias y Constructoras en la Universidad de Madrid.

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

### **Luis Moussali Mizrahi**

Miembro del Comité Técnico

Es vicepresidente del Grupo Vitacoat, empresa líder en la fabricación de recubrimientos industriales en el continente americano con plantas productivas en México, Norteamérica y Sudamérica, que cuentan con certificado en ISO 14000 (gestión ambiental) e ISO 9000 (gestión de calidad). El señor Moussali es experto en administración de cadenas de suministro, lo cual le permite realizar compras de forma eficiente a proveedores de los cinco continentes. Cuenta con 19 años de experiencia como socio e inversionista en proyectos inmobiliarios comerciales, industriales y de oficinas. Participa como Consejero de BBVA desde 2018. Es licenciado en administración financiera por el Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM).

### **Isaac Becherano Chiprut**

Miembro del Comité Técnico

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

**Lino de Prado Sampedro**

## Miembro del Comité Técnico

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

**Adolfo Kalach Romano**

## Miembro del Comité Técnico

Responsable de la producción textil en cuatro empresas en el Grupo Kaltex, una empresa dedicada a varios segmentos en el negocio textil durante 16 años; es Socio Fundador de Avante Textil, empresa textil, en la que desempeñó el cargo de Director de Tejido y Acabado durante 13 años; y también tiene amplia experiencia en el sector inmobiliario, en el que desde 1984 se ha dedicado a la promoción, construcción y administración de centros de distribución categoría “AAA” con aproximadamente 1,000,000 de metros cuadrados construidos y ha incursionado a partir del 2004 en el sector hotelero con la construcción de aproximadamente 62,000 metros cuadrados. Es Contador Público egresado de la Universidad Iberoamericana.

**Carlos Daniel Kabbaz Chiver**

## Miembro del Comité Técnico

Estudió en diferentes colegios de la Ciudad de México; participó en cursos de Ingeniería Industrial aplicada a la confección en México y Canadá; laboró en la fábrica de ropa íntima Festival como Socio y director del departamento de producción, así como también en la fábrica de corsetería Vel- Form de México. Fue también socio fundador y director de la fábrica de lencería Grupo industrial Antinea. Actualmente participa como socio en diferentes boutiques de retail.

**Francisco Gil Díaz**

## Miembro Independiente del Comité Técnico

Fue presidente de Telefónica México, empresa global de telecomunicaciones, de Avancia, empresa efectista subsidiaria de ACS y estuvo al frente de Avantel, una empresa mexicana de telecomunicaciones. El señor Gil ha desempeñado diversas funciones en el sector público mexicano, incluyendo la de Secretario de Hacienda y miembro de la Junta de Gobierno del Banco de México. En 2005 recibió de la revista The Banker (una publicación del Financial Times) un reconocimiento como el “Secretario de Finanzas del Año para las Américas”. Es presidente del consejo asesor de EXI, empresa mexicana de infraestructura. Ha impartido cátedra en el Instituto Tecnológico de México (ITAM), institución que le otorgó el grado de Profesor Emérito y el Doctorado Honoris Causa; también ha impartido clases en la Universidad Iberoamericana; en la Universidad Panamericana, en el Colegio de México y en la Universidad Nacional Autónoma de México. Ha

impartido conferencias en diversas universidades y foros internacionales, y ha publicado extensamente investigaciones sobre aspectos económicos en libros y revistas de circulación internacional. El señor Gil es licenciado en Economía por el ITAM y tiene maestría y doctorado en Economía por la Universidad de Chicago.

### **José Antonio Chedraui Obeso**

Miembro Independiente del Comité Técnico

Es un empresario mexicano que desde 1965 ocupó el cargo de director general y, a partir de 1988, funge como presidente del Consejo de Administración de Grupo Comercial Chedraui. También ha sido presidente del Consejo de Administración de la Asociación Nacional de Tiendas de Autoservicio y Departamentales (ANTAD). Durante su trayectoria empresarial, ha sido consejero de diversas instituciones bancarias y financieras, incluyendo Banamex, Banco BCH, Bancomer, Banca Serfin, Banco de Oriente, Operadora de Bolsa y Grupo Financiero Inbursa. Actualmente es consejero de algunas compañías privadas. Cursó estudios de Administración de Empresas en el Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM), redondeando su preparación empresarial con diversos programas de desarrollo ejecutivo: Alta Dirección (AD-1) en el Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas, Liderazgo y Productividad en el Colegio de Graduados.

### **Pilar Aguilar Pariente**

Miembro Independiente del Comité Técnico

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

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

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

el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey y cuenta con diversos cursos de especialización en México y en el extranjero incluyendo diplomados en alta dirección y fiscal.

**Jorge Gamboa de Buen** es el Director de Desarrollo de Negocios de nuestro Asesor y de nuestro Administrador. El señor Jorge Gamboa Se unió a Grupo Danhos en 2000, y tiene más de 44 años de experiencia en temas inmobiliarios. Previo a unirse a Grupo Danhos, era Coordinador General de Reordenación Urbana del Departamento del Distrito Federal. Asimismo, cuenta con una Maestría en Planificación Urbana por el Politécnico de Oxford, Inglaterra; y ha sido Profesor de Urbanismo en diversas universidades nacionales de reconocido prestigio. Es licenciado en Arquitectura por la Universidad Iberoamericana.

**Jorge Serrano Esponda** es el Director de Finanzas (CFO) de nuestro Administrador desde agosto de 2015. Con 31 años de experiencia en el sector financiero, ha desarrollado una carrera profesional exitosa y ascendente. Durante los últimos años se desempeñó como Subdirector de Banca Corporativa en Grupo Financiero Inbursa y como responsable de la Relación con Inversionistas de Grupo Carso. En su labor como Subdirector de Banca Corporativa de Inbursa tuvo la oportunidad de estructurar una gran cantidad de operaciones financieras y de crédito en diversos sectores económicos, entre ellos, de manera importante en el sector inmobiliario. Como responsable de la Relación con Inversionistas de Grupo Carso, acumuló experiencia en la labor de comunicación con inversionistas tanto locales como internacionales. Es Ingeniero Industrial por la Universidad Iberoamericana y cuenta con una Maestría en Administración de Empresas (MBA) del Stern School of Business de la Universidad de Nueva York.

**Fernando de Corcuera Pérez** es el Director de Operaciones de nuestro Administrador. El señor Fernando de Corcuera cuenta con casi 30 años de experiencia en el área de operaciones y 11 años en el ramo inmobiliario, Fernando de Corcuera ha participado en la fusión de empresas de Telecomunicaciones, así como en la planeación, desarrollo y puesta en operación de complejos inmobiliarios como centros comerciales, oficinas y de usos mixtos. En el 2017 se unió a grupo Danhos para ocupar el puesto de Director de Operaciones. Cuenta con un curso de Centros Comerciales del ICSC, es Licenciado en Administración y cursó la Maestría en Administración de Empresas (MBA) de La Universidad Internacional de la Rioja España.

**Susana Cann Llamosa** la Directora Jurídica (CLO) de nuestro Administrador, desde julio de 2016. Abogada con más de 20 años de experiencia en los sectores inmobiliarios, de fusiones y adquisiciones, financiamiento, corporativo general y radiodifusión. Es egresada de la Universidad Iberoamericana y trabajó como asociada en el despacho Santamarina y Steta, S.C.; y como Directora Jurídica en Bankaool, S.A., Institución de Banca Múltiple (antes Agrofianzas, S.A. de C.V., SOFOL), y en Grupo Radiorama, División Pergom. Dentro de su experiencia, ha participado activamente en operaciones en el área inmobiliaria, tanto en el sector turístico como industrial, además de participar en adquisiciones, arrendamiento y financiamiento de propiedades para fines residenciales, desarrollos turísticos y proyecto de usos mixtos. Ha asesorado a desarrolladores, arrendadores y acreedores en la contratación de financiamientos para la adquisición, construcción y refinanciamiento de proyectos inmobiliarios, así como la creación y perfeccionamiento de las garantías de dichos financiamientos.

## Comportamiento de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios en el mercado de valores

---

Durante el ejercicio 2022 y hasta la fecha del presente Reporte Anual hemos efectuado las siguientes Distribuciones en Efectivo:

El 17 de febrero de 2022, el Comité Técnico de Fibra Danhos aprobó una distribución por un total de \$858,662,352.56 pesos, correspondiente al periodo octubre-diciembre 2021, que fue pagada el 09 de marzo de 2022. Esta distribución equivale a 58.00 centavos de peso por CBFi. Del total de la distribución, \$457,037,336.06 pesos correspondieron al resultado fiscal de Fibra Danhos y \$401,625,016.50 pesos correspondieron a una devolución de capital. La distribución aprobada se calculó con base en 1,480,452,332 CBFIs con derechos económicos en ese momento.

El 26 de abril de 2022, el Comité Técnico de Fibra Danhos aprobó una distribución por un total de \$862,659,102.40 pesos, correspondiente al periodo enero-marzo 2022, que fue pagada el 10 de mayo de 2022. Esta distribución equivale a 58.00 centavos de peso por CBFi. Del total de la distribución, \$490,106,064.01 pesos correspondieron al resultado fiscal de Fibra Danhos y \$372,553,038.39 pesos correspondieron a una devolución de capital. La distribución aprobada se calculó con base en 1,487,343,280 CBFIs con derechos económicos en ese momento.

El 21 de julio de 2022, el Comité Técnico de Fibra Danhos aprobó una distribución por un total de \$902'091,449.40 pesos, correspondiente al periodo abril-junio 2022, que fue pagada el 11 de agosto de 2022. Esta distribución equivale a 60.00 centavos de peso por CBFi. Del total de la distribución, \$415'548,006.73 pesos correspondieron al resultado fiscal de Fibra Danhos y \$486'543,442.67 pesos correspondieron a una devolución de capital. La distribución aprobada se calculó con base en 1,503,485,749 CBFIs con derechos económicos en ese momento.

El 20 de octubre de 2022, el Comité Técnico de Fibra Danhos aprobó una distribución por un total de \$912'236,502.00 pesos, correspondiente al periodo julio-septiembre 2022, que fue pagada el 09 de noviembre de 2022. Esta distribución equivale a 60.00 centavos de peso por CBFi. Del total de la distribución, \$513'512,633.12 pesos correspondieron al resultado fiscal de Fibra Danhos y \$398'723,868.88 pesos correspondieron a una devolución de capital. La distribución aprobada se calculó con base en 1,520'394,170 CBFIs con derechos económicos en ese momento.

El 16 de febrero de 2023, el Comité Técnico de Fibra Danhos aprobó una distribución por un total de \$953,886,570.12 pesos, correspondiente al periodo octubre-diciembre 2022, que fue pagada el 08 de marzo de 2023. Esta distribución equivale a 62.00 centavos de peso por CBFi. Del total de la distribución, \$575,825,433.10 pesos correspondieron al resultado fiscal de Fibra Danhos y \$378,061,137.02 pesos correspondieron a una devolución de capital. La distribución aprobada se calculó con base en 1,538,526,726 CBFIs con derechos económicos en ese momento.

Los CBFIs de Fibra Danhos (DANHOS13.MX en la BMV) cerraron el 2022 con un precio de \$23.40 pesos/CBFI, lo cual representa un decremento del 11.11% con respecto al precio del IPO de \$26 por CBFI y un incremento de 1.28% con respecto al precio de cierre del 2021.

## Desempeño de nuestros CBFIs al 31 de diciembre de 2022

### Últimos cuatro años (trimestral)

Clave de Pizarra: DANHOS13	Precio de cierre (alto)	Precio de cierre (bajo)	Volumen promedio diario (CBFIs)	Precio de cierre del periodo
1T19	\$28.24	\$23.79	\$26.67	902,236
2T19	\$27.99	\$23.99	\$26.08	1,021,458
3T19	\$28.43	\$23.98	\$26.26	1,122,686
4T19	\$29.35	\$27.03	\$28.64	1,321,807
1T20	\$30.31	\$17.06	\$26.88	1,265,722
2T20	\$23.00	\$17.20	\$19.86	1,510,472
3T20	\$22.88	\$18.41	\$20.79	901,805
4T20	\$24.89	\$19.07	\$22.14	1,065,793
1T21	\$26.14	\$23.63	\$24.97	1,034,856
2T21	\$26.17	\$22.11	\$24.15	833,708
3T21	\$25.66	\$21.87	\$24.01	615,911
4T21	\$25.91	\$21.36	\$23.52	675,816
1T22	\$25.22	\$21.97	\$23.83	1,230,047
2T22	\$24.90	\$20.52	\$23.23	363,906
3T22	\$24.33	\$22.68	\$23.52	468,320
4T22	\$24.50	\$22.87	\$23.70	672,200

### Últimos seis meses (mensual)

Clave de Pizarra: DANHOS13	Precio de cierre (alto)	Precio de cierre (bajo)	Volumen promedio diario (CBFIs)	Precio de cierre del periodo
jul-22	23.81	22.68	23.32	223,827.19
ago-22	23.69	22.95	23.32	472,670.30
sep-22	24.33	23.33	23.93	708,048.38
oct-22	24.50	23.30	23.99	1,005,732.43
nov-22	24.50	23.22	23.72	208,255.35
dic-22	23.70	22.87	23.39	780,518.62

### Últimos cuatro años

Clave de Pizarra: DANHOS13	Precio de cierre (alto)	Precio de cierre (bajo)	Volumen promedio diario (CBFIs)	Precio de cierre del periodo
2019	\$29.35	\$23.79	\$26.91	1,092,047
2020	\$30.31	\$17.06	\$22.42	1,185,948
2021	\$26.17	\$21.36	\$24.16	790,073
2022	\$25.22	\$20.52	\$23.57	683,618

---

### **Denominación del formador de mercado**

---

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

---

### **Duración del contrato con el formador de mercado**

---

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

---

### **Descripción de los servicios que prestará el formador de mercado, así como los términos y condiciones generales de contratación**

---

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

---

### **Descripción general del impacto de la actuación del formador de mercado en los niveles de operación y en los precios de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios con los que opere dicho intermediario**

---

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

---



## **[422000-NBIS3] Administrador del patrimonio del fideicomiso**

### **Historia y desarrollo del administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones:**

---

#### **Grupo Danhos**

Fundado en 1976, Grupo Danhos es un grupo desarrollador de bienes raíces mexicano dedicado primordialmente al desarrollo, arrendamiento, operación y administración de centros comerciales, oficinas y proyectos de usos mixtos en la ZMCM. Con más de 45 años de experiencia en el mercado inmobiliario en México, Grupo Danhos es pionero en el desarrollo de proyectos de usos mixtos y oficinas y estuvo entre los primeros que implementaron innovaciones tecnológicas en sus diseños arquitectónicos y operaciones, incluyendo fibra óptica, sistemas de seguridad de primer nivel, y otros software y servicios operacionales de monitoreo avanzados. Grupo Danhos es líder en la ejecución de proyectos complejos que representan retos técnicos, por lo que su experiencia es única, mientras aprovecha las habilidades de su equipo administrativo para identificar y desarrollar exitosamente propiedades que otros no tienen la capacidad o recursos para hacerlo. Grupo Danhos nació cuando los hermanos David y José Daniel decidieron diversificar su negocio de la industria textil a la industria de la construcción, enfocándose principalmente en propiedades de arrendamiento. Salvador Daniel se unió a Grupo Danhos hace aproximadamente 30 años y actualmente actúa como vicepresidente de nuestro Comité Técnico y Director General de nuestro Asesor. Grupo Danhos ha desarrollado más de 2.7 millones de metros cuadrados primordialmente de espacios comerciales y de oficinas de calidad premier, incluyendo también algunos proyectos residenciales selectos. El 8 de octubre de 2013, llevamos a cabo nuestra Oferta Pública Inicial, y como parte de nuestras Operaciones Iniciales Grupo Danhos nos aportó todas sus propiedades icónicas y de calidad premier.

#### **Administradora Fibra Danhos, S.C.**

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

#### **DSD1, S.C.**

Nuestro asesor externo DSD1, S.C., es una sociedad civil mexicana que nos ayudará a formular e implementar nuestras estrategias de inversión y financieras. Nuestro Asesor se constituyó el 23 de julio de 2013, con el único objeto de asistirnos y se dedicará exclusivamente a nuestros asuntos. Adicionalmente, nuestra Empresa de Servicios de Representación lleva a cabo ciertos servicios de mercadotecnia y desarrollo de negocios en nuestro nombre, sujeto a nuestra revisión y supervisión. Nuestro Administrador, nuestro Asesor y nuestra Empresa de Servicios de Representación se dedicarán exclusivamente a nuestros asuntos. Consulte la sección “2. EL FIDEICOMISO, d) Contratos y Acuerdos relevantes, 3) Contrato de Asesoría en Planeación, 4) Contrato de Administración y 5) Contrato de Servicios de Representación.”

Las oficinas de Grupo Danhos se encuentran ubicadas en Monte Pelvoux No. 220, Colonia Lomas de Chapultepec, C.P. 11000, Ciudad de México, México, Tel. 52840030.

---

## **Actividad Principal:**

---

Grupo Danhos se ha enfocado en desarrollar inmuebles con características atemporales diseñados por arquitectos premiados, y es pionero de innovaciones que se han convertido en estándares de la industria en México. Torre Virreyes es uno de los primeros edificios de oficinas en México en obtener la Certificación LEED Platino, de conformidad con los nuevos estándares establecidos por la U.S. Green Building Council; y nuestras propiedades Parque Lindavista, Reforma 222 y Toreo Parque Central obtuvieron el premio al mejor desarrollo inmobiliario de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios en 2007, 2008 y 2014. Grupo Danhos también ha sido pionero en identificar ubicaciones para nuevos desarrollos e incorporar tecnologías y diseños. Como ejemplo, Parque Delta, uno de nuestros centros comerciales, fue construido en la sede de lo que antes era un estadio de béisbol localizado en una zona consolidada con mucho tráfico y de clase media. Fue el primer centro comercial en la Ciudad de México que combinó una tienda departamental y un supermercado. Desde su apertura Parque Delta ha estado entre los centros comerciales más exitosos en México en términos de número de visitantes, ventas y utilidades de sus arrendatarios por metro cuadrado. Los alrededores han mejorado con nuevos edificios de departamentos, tiendas, hoteles, restaurantes y una línea del Metrobús, un moderno y eficiente sistema de transporte por autobús diseñado para mejorar la movilidad en la Ciudad de México. Grupo Danhos fue el primer desarrollador en México en introducir escaleras eléctricas a los pisos de estacionamiento en centros comerciales y los primeros en introducir un sistema de estacionamiento automatizado en centros comerciales.

Actualmente, Grupo Danhos es propietario de ciertos inmuebles no desarrollados, así como de ciertos inmuebles que actualmente no satisfacen nuestros Criterios de Elegibilidad porque, entre otras razones, dichos inmuebles no se clasifican como comerciales, de oficina o de usos mixtos y/o no son proyectos viables de desarrollo o de redesarrollo.

Somos asesorados externamente por nuestro Asesor DSD1, S.C., una sociedad civil mexicana que nos ayudará a formular e implementar nuestras estrategias de inversión y financieras. Nuestro Asesor se constituyó el 23 de julio de 2013, con el único objeto de asistirnos y se dedicará exclusivamente a nuestros asuntos. Adicionalmente, nuestra Empresa de Servicios de Representación lleva a cabo ciertos servicios de mercadotecnia y desarrollo de negocios en nuestro nombre, sujeto a nuestra revisión y supervisión. Nuestro Administrador, nuestro Asesor y nuestra Empresa de Servicios de Representación se dedicarán exclusivamente a nuestros asuntos. Consulte la sección “2. *EL FIDEICOMISO*, d) *Contratos y Acuerdos relevantes*, 3) *Contrato de Asesoría en Planeación*, 4) *Contrato de Administración* y 5) *Contrato de Servicios de Representación*.”

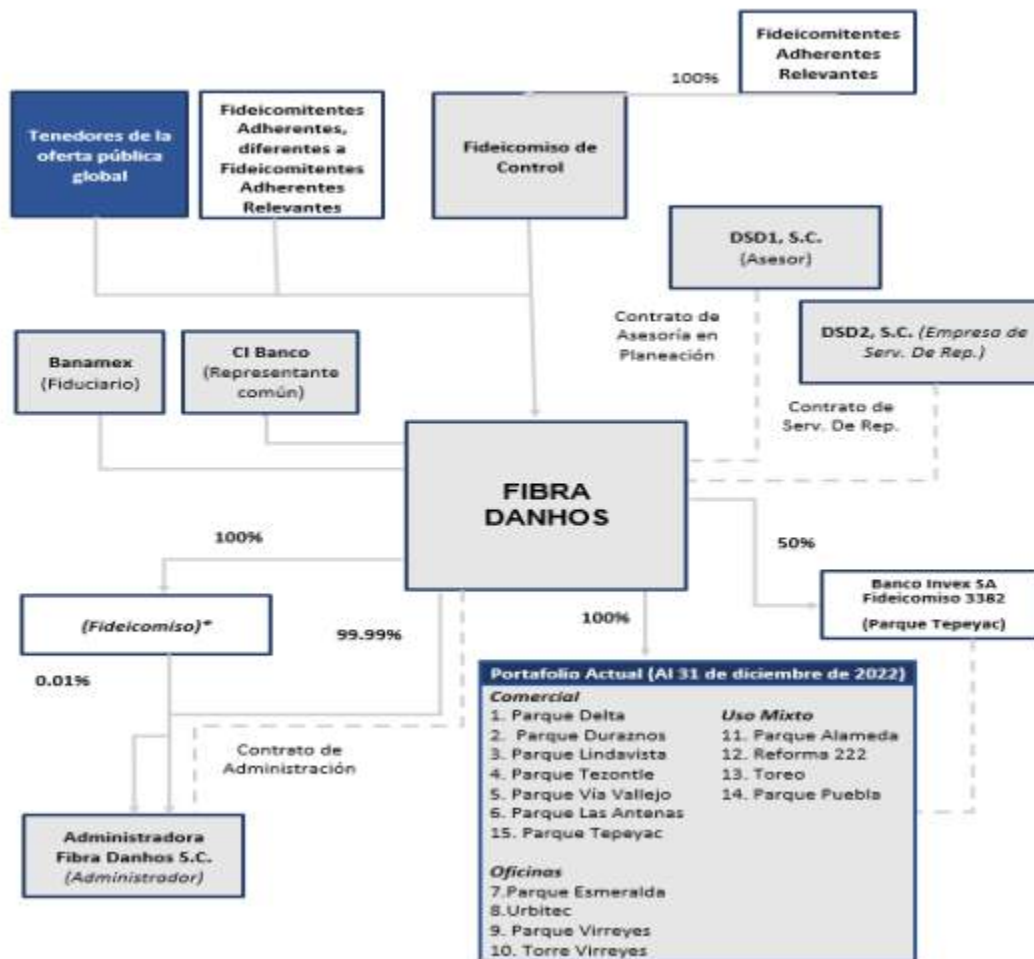
---

## Recursos Humanos del administrador del patrimonio:

A la fecha de preparación del presente Reporte Anual, Administradora Fibra Danhos, S.C. cuenta con 378 empleados, siendo la totalidad de confianza. Ninguno de los empleados son sindicalizados. Consecuentemente, el Administrador no tiene relación con sindicato alguno.

## Estructura corporativa:

La participación del Administrador en nuestra estructura se encuentra descrita por el siguiente esquema:



## Procesos Judiciales, administrativos o arbitrales del administrador del patrimonio:

Consulte la sección “1. INFORMACIÓN GENERAL, Resumen Ejecutivo, d) Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales” del presente Reporte Anual.

## Administradores y tenedores de los certificados:

Nuestro Administrador fue constituido mediante instrumento público número 35,863 de fecha 23 de julio de 2013, otorgado ante el licenciado Alberto T. Sánchez Colín, notario público número 83 de la Ciudad de México.

La estructura del capital social de nuestro Administrador a la fecha del presente Reporte Anual, se encuentra descrita en la siguiente tabla:

	Socio	Parte Social	Valor de la Parte Social
1.	Fideicomiso Fibra Danhos	1	\$9,999.00
2.	Evercore Casa de Bolsa, S.A de C.V., División Fiduciaria, únicamente en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso identificado con el número F/0151, celebrado con fecha 3 de octubre de 2013, mediante escritura pública número 62,731, otorgada ante la fe de Mildred M. Novelo Rivas, notario público número 27 del Distrito Federal.	1	\$1
<b>TOTAL</b>		<b>2</b>	<b>\$10,000.00</b>

Salvador Daniel fue nombrado administrador único del Administrador, al momento de su constitución, dicho nombramiento continúa vigente a la fecha del presente Reporte Anual. Para consultar el currículum de Salvador Daniel, favor de remitirse a la Sección “1. INFORMACIÓN GENERAL, Resumen Ejecutivo, g) Nuestra administración”.

Respecto al Comité Técnico de Fibra Danhos, este se encuentra integrado como se indica a continuación. Todos los miembros propietarios fueron designados en la Asamblea de Tenedores de fecha 31 de marzo de 2014, salvo por (i) el señor Carlos Daniel Kabbaz Chiver fue designado en la Asamblea de Tenedores de fecha 29 de marzo de 2019; y (ii) la señora Blanca Estela Canela Talancón cuya designación fue ratificada en la Asamblea de Tenedores de fecha 31 de marzo de 2022.

### Miembro Propietario

David Daniel Kabbaz Chiver  
(Presidente)

Salvador Daniel Kabbaz Zaga  
Carlos Daniel Kabbaz Chiver  
Luis Moussali Mizrahi  
Isaac Becherano Chiprut

### Miembro Suplente

Celia Daniel Kabbaz Zaga

Elías Mizrahi Daniel  
David Daniel Kabbaz Cherem  
Eduardo Moussali Stern  
Gastón Becherano Maya

Blanca Estela Canela Talancón  
 Lino de Prado Sampedro  
 Adolfo Kalach Romano  
 Francisco Gil Díaz (Independiente)  
 José Antonio Chedraui Obeso (Independiente)  
 Pilar Aguilar Pariente (Independiente)

**Secretario no Miembro**

Michell Nader Schekaibán

David Cherem Daniel  
 María José de Prado Freyre  
 Rafael Kalach Romano

**Suplente del Secretario no Miembro**

Ana Paula Telleria Ramírez

Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, a través del Fideicomiso de Control tienen la facultad de Designar al Presidente del Comité Técnico, así como de elegir a la mayoría de los miembros del Comité Técnico, siempre y cuando sean tenedores del 15% (quince por ciento) o más de los CBFIs en circulación. Tal y como se describe e la Sección 2. *EL FIDEICOMISO – e) Administradores – Nuestro Comité Técnico*, la administración de nuestros negocios está encomendada a nuestro Comité Técnico. Para una descripción de las facultades de nuestro Comité Técnico, favor de referirse a la Sección 2. *EL FIDEICOMISO – e) Administradores – Nuestro Comité Técnico*.

Fuera de lo descrito en el párrafo anterior, ninguna empresa, gobierno extranjero ni cualquier Persona pueden imponer directa o indirectamente las decisiones en la Asamblea General de Tenedores o nombrar o destituir a la mayoría de miembros del Comité Técnico o dirigir, directa o indirectamente la administración.

Algunos de los miembros de nuestro Comité Técnico son parientes entre sí, según se describe a continuación:

Miembros del Comité	Parientes Consanguíneos
David Daniel Kabbaz Chiver	Salvador Daniel Kabbaz Zaga (1er grado) Carlos Daniel Kabbaz Chiver (2o grado) Celia Daniel Kabbaz Zaga (1er grado) Elías Mizrahi Daniel (2o grado) David Daniel Kabbaz Cherem (2o grado) David Cherem Daniel (2º grado)
Salvador Daniel Kabbaz Zaga	David Daniel Kabbaz Chiver (1er grado) Carlos Daniel Kabbaz Chiver (3er grado) Celia Daniel Kabbaz Zaga (2o grado) Elías Mizrahi Daniel (3er grado) David Daniel Kabbaz Cherem (1o grado) David Cherem Daniel (3er grado)
Carlos Daniel Kabbaz Chiver	David Daniel Kabbaz Chiver (2o grado) Celia Daniel Kabbaz Zaga (3er grado) Elías Mizrahi Daniel (4o grado) David Daniel Kabbaz Cherem (2o grado) Salvador Daniel Kabbaz Zaga (3er grado) David Cherem Daniel (4to grado)
Luis Moussali Mizrahi	Eduardo Moussali Stern (1er grado)
Isaac Becherano Chiprut	Gastón Becherano Maya (1er grado)
Lino de Prado Sampedro	María José de Prado Freyre (1er grado)
Adolfo Kalach Romano	Rafael Kalach Romano (2o grado)
Celia Daniel Kabbaz Zaga	David Daniel Kabbaz Chiver (1er grado) Carlos Daniel Kabbaz Chiver (3er grado) Salvador Daniel Kabbaz Zaga (2o grado) Elías Mizrahi Daniel (1er grado) David Daniel Kabbaz Cherem (3er grado) David Cherem Daniel (2o grado)
Elías Mizrahi Daniel	David Daniel Kabbaz Chiver (2o grado) Carlos Daniel Kabbaz Chiver (4o grado) Celia Daniel Kabbaz Zaga (1er grado) Salvador Daniel Kabbaz Zaga (3er grado) David Daniel Kabbaz Cherem (3er grado) David Cherem Daniel (4o grado)

David Daniel Kabbaz Cherem	David Daniel Kabbaz Chiver (2o grado) Carlos Daniel Kabbaz Chiver (4o grado) Celia Daniel Kabbaz Zaga (3er grado) Salvador Daniel Kabbaz Zaga (1o grado) Elias Mizrahi Daniel (3er grado) David Cherem Daniel (3er grado)
Eduardo Moussali Stern	Luis Moussali Mizrahi (1er grado)
Gastón Becherano Maya	Isaac Becherano Chiprut (1er grado)
David Cherem Daniel	David Daniel Kabbaz Chiver (2o grado) Carlos Daniel Kabbaz Chiver (4o grado) Celia Daniel Kabbaz Zaga (2o grado) Salvador Daniel Kabbaz Zaga (3er grado) David Daniel Kabbaz Cherem (4o grado) Elias Mizrahi Daniel (4o grado)
María José de Prado Freyre	Lino de Prado Sampedro (1er grado)
Rafael Kalach Romano	Adolfo Kalach Romano (2o grado)

### ***Contraprestaciones***

Los miembros propietarios y sus suplentes no reciben remuneración alguna por el desempeño de sus cargos, mientras que los miembros independientes del Comité Técnico tendrán derecho a recibir una contraprestación anual por el desempeño del cargo de \$400,000.00 M.N. (Cuatrocientos mil Pesos 00/100 Moneda Nacional) pagaderos trimestralmente a partir del 1 de enero de 2018, de conformidad con lo aprobado por la Asamblea de Tenedores de fecha 29 de marzo de 2019 y ratificado por la Asamblea de Tenedores de fecha 5 de julio de 2019, cantidad que podrá incrementarse o reducirse mediante resolución adoptada por la Asamblea de Tenedores.

Durante el ejercicio 2022 el equipo ejecutivo del Administrador recibió una compensación de aproximadamente \$17,500,000.00 (diecisiete millones quinientos mil Pesos 00/100 Moneda Nacional).

### ***Composición del Comité Técnico y del Equipo Directivo***

Nuestro Comité Técnico (incluyendo a los suplentes) se encuentra compuesto por:

<b>Mujeres</b>	<b>Hombres</b>
23.8%	76.2%

El Equipo Ejecutivo de nuestro Administrador se encuentra compuesto por:

<b>Mujeres</b>	<b>Hombres</b>
40.0%	60.0%

Tanto nuestra política de inclusión, como los Códigos de Ética se encuentran integrados en los factores y criterios ASG que forma parte de nuestra estrategia de negocios. Los criterios ASG integrados a nuestra administración, incluyendo el Código de Ética deben ser observados tanto por nuestro Comité Técnico, como por el Equipo Ejecutivo de nuestro Administrador.

### ***Tenencia de CBFIs***

Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, algunos de los cuales son miembros del Comité Técnico, a través del Fideicomiso de Control son titulares aproximadamente del 40% de los CBFIs en circulación.

A la fecha de preparación y presentación de este Reporte Anual no tenemos conocimiento de que se hayan presentado cambios significativos en los últimos 3 años, en el porcentaje de propiedad mantenido por los principales tenedores.

### ***Comités Auxiliares***

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

### **Comité de Auditoría, Comité de Prácticas y Comité de Nominaciones**

El Comité Técnico es auxiliado por los siguientes Comités:

#### ***Comité de Auditoría***

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

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

Francisco Gil Díaz  
José Antonio Chedraui Obeso  
Pilar Aguilar Pariente

Nuestro Comité de Auditoría es responsable, entre otras cosas, de (i) evaluar a nuestros auditores externos y analizar sus informes, (ii) analizar nuestros estados financieros y discutirlos con el personal correspondiente, y con base en ello, determinar si es factible recomendar su aprobación a nuestro Comité Técnico, (iii) informar a nuestro Comité Técnico de su punto de vista en cuanto a nuestros controles internos y sistema de auditoría interna incluyendo cualquier irregularidad detectada, (iv) solicitar y obtener opiniones de expertos independientes, (v) investigar incumplimientos con lineamientos y políticas de operación y contables o con nuestros controles internos o sistema de auditoría interna, (vi) informar a nuestro Comité Técnico de cualquier irregularidad importante que detecte y proponer medidas de corrección, (vii) convocar asambleas de Tenedores de nuestros CBFIs y solicitar que se agreguen asuntos a la orden del día según considere necesario, (viii) verificar el cumplimiento por nuestro Asesor y el Fiduciario con resoluciones de los Tenedores de nuestros CBFIs y del Comité Técnico, (ix) verificar la implementación de mecanismos de control interno y su

cumplimiento con la ley aplicable, (x) requerir a nuestro Administrador, nuestra Empresa de Servicios de Representación, al Fiduciario o sus respectivos funcionarios o empleados involucrados en su administración y operación, elaborar informes que describan la preparación de estados financieros, (xi) revisar aumentos a comisiones por asesoría y por las comisiones de la Empresa de Servicios de Representación, y (xii) celebrar reuniones periódicas con los directivos de nuestro Administrador, nuestro Asesor, nuestra Empresa de Servicios de Representación, el Representante Común y el Fiduciario.

### ***Comité de Prácticas***

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

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

Francisco Gil Díaz  
José Antonio Chedraui Obeso  
Pilar Aguilar Pariente

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

### ***Comité de Nominaciones***

Nuestro comité de nominaciones es responsable, entre otras cosas, de: (i) buscar, analizar y evaluar candidatos para elección o nombramiento como miembros independientes de nuestro Comité Técnico; (ii) proponer a la asamblea de Tenedores de CBFIs que, en la opinión del comité y con base en la satisfacción de los requisitos de independencia conforme a la Ley del Mercado de Valores, pueden ser miembros independientes de nuestro Comité Técnico, o en su caso, miembros suplentes de dichos miembros independientes y cuando sea procedente, proponer a la asamblea de Tenedores de CBFIs a miembros independientes quienes, en la opinión del comité, deban sustituirse; (iii) monitorear y evaluar todos los



asuntos relacionados con la independencia de los miembros independientes de nuestro Comité Técnico, incluyendo cualquier asunto que implique posibles conflictos de interés; (iv) considerar la opinión de nuestro Comité de Auditoría sobre la destitución de miembros de nuestro Comité Técnico cuando emita dicha opinión a la Asamblea de Tenedores de CBFIs; y (v) cualquier otra tarea que les sea asignada por la Asamblea de Tenedores de CBFIs de nuestro Comité Técnico. Nuestro comité de nominaciones sustentará sus nominaciones de miembros independientes de nuestro Comité Técnico certificando, a la satisfacción de la Asamblea de Tenedores de CBFIs, la independencia, experiencia y prestigio profesional de los candidatos, y también considerando que estas personas puedan cumplir sus funciones de libre de conflictos de interés, y sin estar sujetos a intereses personales, patrimoniales o económicos que puedan presentar conflictos con nuestros intereses.

El Comité de Nominaciones se integra por 5 miembros del Comité Técnico, 3 de los cuales son Miembros Independientes, determinados por el propio Comité Técnico. Los 2 miembros restantes son miembros designados por los Fideicomitentes Adherentes. La Asamblea de Tenedores de CBFIs puede, a su discreción, aceptar o rechazar las recomendaciones de nuestro Comité de Nominaciones.

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

Francisco Gil Díaz  
José Antonio Chedraui Obeso  
Pilar Aguilar Pariente  
David Daniel Kabbaz Chiver  
Salvador Daniel Kabbaz Zaga

### ***Comité de Innovación***

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

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

Elías Mizrahi Daniel  
Jonathan Cherem Daniel  
Jorge Serrano Esponda

### ***Comité de ESG***

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

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

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

### ***Tenedores Relevantes***

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

## **Consejeros de la empresa [Sinopsis]**

### **Independientes [Miembro]**

Gil Díaz Francisco			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2023-03-31			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
2023	Miembro Propietario	NA	<10%
Información adicional			
Miembro Independiente del Comité Técnico Fue presidente de Telefónica México, empresa global de telecomunicaciones, de Avancia, empresa efectista subsidiaria de ACS y estuvo al frente de Avantel, una empresa mexicana de telecomunicaciones. El señor Gil ha desempeñado diversas funciones en el sector público mexicano, incluyendo la de Secretario de Hacienda y miembro de la Junta de Gobierno del Banco de México. En 2005 recibió de la revista The Banker (una publicación del Financial Times) un reconocimiento como el "Secretario de Finanzas del Año para las Américas". Es presidente del consejo asesor de EXI, empresa mexicana de infraestructura. Ha impartido cátedra en el Instituto Tecnológico de México (ITAM), institución que le otorgó el grado de Profesor Emérito y el Doctorado Honoris Causa; también ha impartido clases en la Universidad Iberoamericana, en la Universidad Panamericana, en el Colegio de México y en la Universidad Nacional Autónoma de México. Ha impartido conferencias en diversas universidades y foros internacionales, y ha publicado extensamente investigaciones sobre aspectos económicos en libros y revistas de circulación internacional. El señor Gil es licenciado en Economía por el ITAM y tiene maestría y doctorado en Economía por la Universidad de Chicago.			

Chedraui Obeso José Antonio				
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)		
Hombre		Propietario		
Designación [Sinopsis]				
Fecha de designación				
2023-03-31				
Período por el cual fueron electos		Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
2023		Miembro Propietario	NA	<10%
Información adicional				
Miembro Independiente del Comité Técnico Es un empresario mexicano que desde 1965 ocupó el cargo de Director General y, a partir de 1988, funge como presidente del Consejo de Administración de Grupo Comercial Chedraui. También ha sido presidente del Consejo de Administración de la Asociación Nacional de Tiendas de Autoservicio y Departamentales (ANTAD). Durante su trayectoria empresarial, ha sido consejero de diversas instituciones bancarias y financieras, incluyendo Banamex, Banco BCH, Bancomer, Banca Serfin, Banco de Oriente, Operadora de Bolsa y Grupo Financiero Inbursa. Actualmente es consejero de algunas compañías privadas. Cursó estudios de Administración de Empresas en el Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM), redondeando su preparación empresarial con diversos programas de desarrollo ejecutivo: Alta Dirección (AD-1) en el Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas, Liderazgo y Productividad en el Colegio de Graduados.				

Aguilar Pariente Pilar				
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)		
Mujer		Propietario		
Designación [Sinopsis]				
Fecha de designación				
2023-03-31				
Período por el cual fueron electos		Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
2023		Miembro Propietario	NA	<10%
Información adicional				
Miembro Independiente del Comité Técnico Pilar María Aguilar Pariente es consejera independiente e inversionista para empresas de alto crecimiento, y funge como consejera independiente en empresas públicas y privadas en México. En el sector de venture capital, ha sido inversionista ángel y participante en comités de inversión. Inició su carrera en el área de consultoría, trabajó para McKinsey & Company como asociada en proyectos para los sectores de energía y transporte en México y Brasil, y para Bain and Company como Directora de Desarrollo de Talento. De 2011 a 2016 dirigió Endeavor México, organización dedicada a apoyar a emprendedores de alto impacto y, de esta forma, contribuir al crecimiento económico del país. Es coautora de cuatro libros sobre emprendedores, La nueva cara de México, y colaboró con el IPADE en el libro Hacerlo bien y hacer el bien. Ha participado como conferencista y panelista en el Women's Forum Global Meeting y en TEDx, entre otros. A partir de 2018, ha sido jurado en el premio EY Entrepreneur of the Year en México. Es ingeniera química por la Universidad Iberoamericana, con maestría en Negocios (MBA) por la Universidad de Texas en Austin.				

## No Independientes [Miembro]

Kalach Romano Adolfo				
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)		
Hombre		Propietario		
Designación [Sinopsis]				
Fecha de designación				
2023-03-31				
Período por el cual fueron electos		Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
2023		Miembro Propietario	NA	<10%
Información adicional				
Miembro del Comité Técnico Responsable de la producción textil en cuatro empresas en el Grupo Kaltex, una empresa dedicada a varios segmentos en el negocio textil durante 16 años; es Socio Fundador de Avante Textil, empresa textil, en la que desempeñó el cargo de Director de Tejido y Acabado durante 13 años; y también tiene amplia experiencia en el sector inmobiliario, en el que desde 1984 se ha dedicado a la promoción, construcción y administración de centros de distribución categoría "AAA" con aproximadamente 1,000,000 de metros cuadrados construidos y ha incursionado a partir del 2004 en el sector hotelero con la construcción de aproximadamente 62,000 metros cuadrados. Es Contador Público egresado de la Universidad Iberoamericana.				

Daniel Kabbaz Zaga Celia				
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)		
Mujer		Suplente		
Designación [Sinopsis]				
Fecha de designación				
2023-03-31				
Período por el cual fueron electos		Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
2023		Miembro Suplente	NA	<10%
Información adicional				

Mizrahi Daniel Eliás			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Suplente	

Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2023-03-31			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
2023	Miembro Suplente	NA	<10%
Información adicional			

Daniel Kabbaz Cherem David			
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)		
Hombre	Suplente		
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2023-03-31			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
2023	Miembro Suplente	NA	<10%
Información adicional			

Moussali Stern Eduardo			
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)		
Hombre	Suplente		
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2023-03-31			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
2023	Miembro Suplente	NA	<10%
Información adicional			

Becherano Maya Gastón			
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)		
Hombre	Suplente		
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2023-03-31			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
2023	Miembro Suplente	NA	<10%
Información adicional			

Cherem Daniel David			
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)		
Hombre	Suplente		
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2023-03-31			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
2023	Miembro Suplente	NA	<10%
Información adicional			

de Prado Freyre María José			
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)		
Mujer	Suplente		
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2023-03-31			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
2023	Miembro Suplente	NA	<10%
Información adicional			

Kalach Romano Rafael			
----------------------	--	--	--

Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Suplente	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2023-03-31			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
2023	Miembro Suplente	NA	<10%
Información adicional			

Daniel Kabbaz Chiver David			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2023-03-31			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
2023	Presidente	NA	<10%
Información adicional			
<p>Presidente del Comité Técnico Uno de los socios fundadores de Grupo Danhos, con más de 45 años de experiencia en el desarrollo y la administración de activos inmobiliarios icónicos y de calidad premier, así como en adquisiciones y financiamiento de proyectos inmobiliarios y en la gestión de riesgos. Reconocido por su integridad y méritos profesionales, fue presidente y actualmente forma parte del Consejo Consultivo de Presidentes de la Comunidad Monte Sinaí Judía de México y ha tenido puestos clave en diversas instituciones y organizaciones de la comunidad judía nacional e internacional, incluyendo el de Gobernador de la Universidad de Tel Aviv en 1990. Participa activamente en actividades filantrópicas atendiendo temas de educación, salud y deporte; además es miembro de los "300 líderes más influyentes de México", reconocimiento otorgado por la publicación Líderes Mexicanos, por su visión inmobiliaria y capacidad de transformar el entorno de las comunidades donde se ubican sus desarrollos. Cuenta con estudios de Arquitectura en la Universidad Nacional Autónoma de México.</p>			

Daniel Kabbaz Zaga Salvador			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2023-03-31			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
2023	Miembro Propietario	NA	<10%
Información adicional			
<p>Vicepresidente del Comité Técnico Cuenta con más de 30 años de experiencia en bienes raíces, incluyendo diseño, desarrollo y administración de desarrollos de usos mixtos de calidad premier. Antes de incorporarse a Grupo Danhos en 1993, Salvador Daniel realizó diversos proyectos arquitectónicos en la Ciudad de México. Su capacidad de concebir proyectos innovadores y sustentables en zonas urbanas de alta densidad poblacional y su habilidad en la gestión y dirección de los desarrollos ha sido clave en el crecimiento del portafolio de activos de Fibra Danhos, que se considera como referente inmobiliario del mercado mexicano. Ha sido reconocido por sus habilidades empresariales y solvencia moral, desempeñado diversos cargos y participando en actividades filantrópicas en la Comunidad Monte Sinaí Judía de México. También ha demostrado su liderazgo en el sector, ocupó la Presidencia de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios (ADI) y actualmente forma parte del Consejo Directivo de la Asociación Mexicana de Fibras (AMEFIBRA). Además, es miembro de los "300 líderes más influyentes de México", reconocimiento otorgado por la publicación Líderes Mexicanos. Es licenciado en Arquitectura por la Universidad Anáhuac del Norte, y cursó estudios de maestría en Administración de Empresas Inmobiliarias y Constructoras en la Universidad de Madrid.</p>			

Daniel Kabbaz Zaga Carlos			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2023-03-31			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
2023	Miembro Propietario	NA	<10%
Información adicional			
<p>Miembro del Comité Técnico Estudió en diferentes colegios de la Ciudad de México; participó en cursos de Ingeniería Industrial aplicada a la confección en México y Canadá; laboró en la fábrica de ropa íntima Festival como Socio y director del departamento de producción, así como también en la fábrica de corsetería Vel- Form de México. Fue también socio fundador y director de la fábrica de lencería Grupo industrial Antinea. Actualmente participa como socio en diferentes boutiques de retail.</p>			

Moussali Mizrahi Luis			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2023-03-31			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
2023	Miembro Propietario	NA	<10%
Información adicional			

Miembro del Comité Técnico Es vicepresidente del Grupo Vitacoat, empresa líder en la fabricación de recubrimientos industriales en el continente americano con plantas productivas en México, Norteamérica y Sudamérica, que cuentan con certificado en ISO 14000 (gestión ambiental) e ISO 9000 (gestión de calidad). El señor Moussali es experto en administración de cadenas de suministro, lo cual le permite realizar compras de forma eficiente a proveedores de los cinco continentes. Cuenta con 19 años de experiencia como socio e inversionista en proyectos inmobiliarios comerciales, industriales y de oficinas. Participa como Consejero de BBVA desde 2018. Es licenciado en administración financiera por el Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM).

Becherano Chiprut Isaac				
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)		
Hombre		Propietario		
Designación [Sinopsis]				
Fecha de designación				
2023-03-31				
Periodo por el cual fueron electos		Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
2023		Miembro Propietario	NA	<10%
Información adicional				
Miembro del Comité Técnico Es socio director de Grupo Inmobiliario Diana, empresa inmobiliaria en los segmentos comercial, de oficinas y residencial; socio fundador y director general de Orotec Internacional, empresa líder en la fabricación de joyería fina en México; socio director de Becherano y Asociados S.C. firma de asesoría financiera y planeación de negocios; y socio fundador y miembro del Consejo de Administración de Sunny Fields, empresa dedicada a la agroindustria protegida de alta tecnología, enfocada en el mercado de exportación. El señor Becherano es contador público por la Universidad Anáhuac del Norte				

Canela Talancón Blanca				
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)		
Mujer		Propietario		
Designación [Sinopsis]				
Fecha de designación				
2023-03-31				
Periodo por el cual fueron electos		Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
2023		Miembro Propietario	NA	<10%
Información adicional				
Colabora en Grupo Danhos desde 1988 y funge como Directora Ejecutiva de Administradora Fibra Danhos desde de la colocación de Fibra Danhos como empresa pública en octubre de 2013. A lo largo de su trayectoria ha tenido roles directivos y de alta gerencia en áreas de Administración, Planeación Financiera, Tesorería, Planeación Fiscal, Contabilidad y Comercialización. Blanca se integró al Comité Técnico de Fibra Danhos en 2021. Participa activamente en diversas organizaciones incluyendo la AMEFIBRA, donde se desempeñó como Tesorero en el periodo de 2014 a 2018; Mujeres Poderosas Forbes de 2019 a la fecha; y del Consejo Consultivo Metropolitano de CitiBanamex de 2020 a la fecha. Tiene una licenciatura en Contaduría Pública por el Instituto Politécnico Nacional (ESCA), una maestría en Finanzas por el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey y cuenta con diversos cursos de especialización en México y en el extranjero incluyendo diplomados en alta dirección y fiscal				

de Prado Sampedro Lino				
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)		
Hombre		Propietario		
Designación [Sinopsis]				
Fecha de designación				
2023-03-31				
Periodo por el cual fueron electos		Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
2023		Miembro Propietario	NA	<10%
Información adicional				
Miembro del Comité Técnico Empresario de gran relevancia en México, quien es Presidente del Consejo de Administración de Zara México desde 1992 y cuya participación ha robustecido el crecimiento de la marca en territorio mexicano. Ha sido reconocido como uno de los "300 Líderes más influyentes de México" y ha recibido diversos distintivos por sus méritos de carácter civil así como por sus excepcionales canales de interlocución para la promoción y el enlace de diversas compañías españolas en México. Cuenta con amplia experiencia en el sector de Alimentos y Bebidas y participa en la cadena de restaurantes El Bajío; es miembro del Consejo de Administración de Recórcholis, empresa de entretenimiento infantil y familiar, y de Redegal, firma especializada en marketing digital. Ha participado en el desarrollo del portafolio de oficinas y usos mixtos de Fibra Danhos, particularmente en Torre Virreyes y Tereo Parque Central, y es miembro del Comité Técnico desde 2013. Es contador público con especialidad en temas fiscales por la Escuela Bancaria y Comercial, y en 2009 fue reconocido como alumno distinguido por los méritos logrados.				

## Directivos relevantes del administrador [Miembro]

Canela Talancón Blanca				
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)		
Mujer		Propietario		
Designación [Sinopsis]				
Fecha de designación		Tipo de asamblea		
2023-03-31		Asamblea de Tenedores		
Periodo por el cual fueron electos		Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
2023		Directora Ejecutiva del Administrador	9 años	<10%
Información adicional				
Colabora en Grupo Danhos desde 1988 y funge como Directora Ejecutiva de Administradora Fibra Danhos desde de la colocación de Fibra Danhos como empresa pública en octubre de 2013. A				

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

<b>Gamboa de Buen Jorge</b>			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2023-03-31		Asamblea de Tenedores	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
2023	Director de Desarrollo de Negocios del Administrador	9 años	<10%
Información adicional			
Es el Director de Desarrollo de Negocios de nuestro Asesor y de nuestro Administrador. Se unió a Grupo Danhos en 2000, y tiene más de 44 años de experiencia en temas inmobiliarios. Previo a unirse a Grupo Danhos, era Coordinador General de Reordenación Urbana del Departamento del Distrito Federal. Asimismo, cuenta con una Maestría en Planificación Urbana por el Politécnico de Oxford, Inglaterra; y ha sido Profesor de Urbanismo en diversas universidades nacionales de reconocido prestigio. Es licenciado en Arquitectura por la Universidad Iberoamericana.			

<b>Serrano Esponda Jorge</b>			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2023-03-31		Asamblea de Tenedores	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
2023	Director de Finanzas del Administrador	7 años	<10%
Información adicional			
Es el Director de Finanzas (CFO) de nuestro Administrador desde Agosto de 2015. Ha desarrollado una carrera profesional exitosa y ascendente. Durante los últimos años se desempeñó como Subdirector de Banca Corporativa en Grupo Financiero Inbursa y como responsable de la Relación con Inversionistas de Grupo Carso. En su labor como Subdirector de Banca Corporativa de Inbursa tuvo la oportunidad de estructurar una gran cantidad de operaciones financieras y de crédito en diversos sectores económicos, entre ellos, de manera importante en el sector inmobiliario. Como responsable de la Relación con Inversionistas de Grupo Carso, acumuló experiencia en la labor de comunicación con inversionistas tanto locales como internacionales. Es Ingeniero Industrial por la Universidad Iberoamericana y cuenta con una Maestría en Administración de Empresas (MBA) del Stern School of Business de la Universidad de Nueva York.			

<b>de Corcuera Pérez Fernando</b>			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2023-03-31		Asamblea de Tenedores	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
2023	Director de Operaciones del Administrador	6 años	<10%
Información adicional			
Es el Director de Operaciones de nuestro Administrador. Con más de 26 años de experiencia en el área de operaciones y 11 años en el ramo inmobiliario, Fernando de Corcuera ha participado en la fusión de empresas de Telecomunicaciones, así como en la planeación, desarrollo y puesta en operación de complejos inmobiliarios como centros comerciales, oficinas y de usos mixtos. En el 2017 se unió a grupo Danhos para ocupar el puesto de Director de Operaciones. Cuenta con un curso de Centros Comerciales del ICSC, es Licenciado en Administración y cursó la Maestría en Administración de Empresas (MBA) de La Universidad Internacional de la Rioja España.			

<b>Cann Llamosa Susana</b>			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Mujer		Propietario	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2023-03-31		Asamblea de Tenedores	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
2023	Director Legal del Administrador	6 años	<10%
Información adicional			
La Directora Jurídica (CLO) de nuestro Administrador, desde julio de 2016. Abogada con más de 20 años de experiencia en los sectores inmobiliarios, de fusiones y adquisiciones, financiamiento, corporativo general y radiodifusión. Es egresada de la Universidad Iberoamericana y trabajó como asociada en el despacho Santamarina y Steta, S.C.; y como Directora Jurídica en Bankaool, S.A., Institución de Banca Múltiple (antes Agrofinanzas, S.A. de C.V., SOFOL), y en Grupo Radiorama, División Pergom. Dentro de su experiencia, ha participado activamente en operaciones en el área inmobiliaria, tanto en el sector turístico como industrial, además de participar en adquisiciones, arrendamiento y financiamiento de propiedades para fines residenciales, desarrollos turísticos y proyecto de usos mixtos. Ha asesorado a desarrolladores, arrendadores y acreedores en la contratación de financiamientos para la adquisición, construcción y refinanciamiento de proyectos inmobiliarios, así como la creación y perfeccionamiento de las garantías de dichos financiamientos.			

<b>Porcentaje total de hombres como directivos relevantes:</b>	60
--	----

<b>Porcentaje total de mujeres como directivos relevantes:</b>	40
--	----

<b>Porcentaje total de hombres miembros de Comité Técnico:</b>	76.2
--	------

<b>Porcentaje total de mujeres miembros de Comité Técnico:</b>	23.8
--	------

<b>Cuenta con programa o política de inclusión laboral:</b>	Si
---	----

## Descripción de la política o programa de inclusión laboral

Establecer los lineamientos que promuevan una cultura de diversidad, inclusión igualdad aboral y no discriminación en Fibra Danhos y garantizar la igualdad de oportunidades para cada persona integrante de la misma, armonizada con lo que establece la fracción III del artículo 1º de la Ley Federal para Prevenir y Eliminar la Discriminación LFPED.

## Tenedores [Sinopsis]

### Tenedores beneficiarios de más del 10% de los CBFIs [Miembro]

Evercore Casa de Bolsa, S.A de C.V., División Fiduciaria 10	
Tenencia (en %)	
Información adicional	

## Subcomités [Sinopsis]

### Independientes [Miembro]

Francisco Gil Díaz	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Comité de Auditoría / Comité de Prácticas / Comité de Nominaciones
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)
2023-03-31	Asamblea Anual de Tenedores
Período por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
2023	Hombre
Información adicional	



José Antonio Chedraui Obeso	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Comité de Auditoría / Comité de Prácticas / Comité de Nominaciones
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)
2023-03-31	Asamblea Anual de Tenedores
Periodo por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
2023	Hombre
Información adicional	

Pilar Aguirre Pariente	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Comité de Auditoría / Comité de Prácticas / Comité de Nominaciones/Comité de ESG
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)
2023-03-31	Asamblea Anual de Tenedores
Periodo por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
2023	Mujer
Información adicional	

### No Independientes [Miembro]

David Daniel Kabbaz Chiver	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Comité de Nominaciones
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)
2023-03-31	Asamblea Anual de Tenedores
Periodo por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
2023	Hombre
Información adicional	

Salvador Daniel Kabbaz Zaga	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Comité de Nominaciones
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)
2023-03-31	Asamblea Anual de Tenedores
Periodo por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
2023	Hombre
Información adicional	

Elias Mizrahi Daniel	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Comité de Innovación
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)
2023-03-31	Asamblea Anual de Tenedores
Periodo por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
2023	Hombre
Información adicional	

Jonathan Cherem Daniel	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Comité de Innovación/Comité de ESG
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)
2023-03-31	Asamblea Anual de Tenedores
Periodo por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
2023	Hombre
Información adicional	

Jorge Serrano Esponda	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Comité de Innovación/Comité de ESG
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)
2023-03-31	Asamblea Anual de Tenedores
Periodo por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
2023	Hombre
Información adicional	

Blanca Canela Talancón	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Comité de ESG
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)
2023-03-31	Asamblea Anual de Tenedores
Periodo por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
2023	Mujer
Información adicional	

## [425000-NBIS3] Información financiera del fideicomiso

### Información financiera seleccionada del fideicomiso:

---

Este Reporte Anual incluye nuestros estados financieros consolidados auditados y notas respectivas por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020 e Informe de los auditores independientes del 22 de marzo de 2023. La información está basada en la información financiera de Fibra Danhos por el período comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020.

Nuestros Estados Financieros contenidos en el presente Reporte Anual, están denominados en pesos mexicanos salvo que se indique lo contrario. Nuestros Estados Financieros Consolidados fueron auditados por nuestro auditor externo, Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited.

Las siguientes tablas muestran un resumen de los Estados Financieros Auditados. Este resumen deberá ser leído en conjunto con nuestros Estados Financieros Auditados incluidos en el presente Reporte Anual. **Nuestros estados financieros consolidados auditados y notas respectivas se encuentran en el Anexo A del presente Reporte: Estados consolidados de posición financiera**

**Estados consolidados de posición financiera**  
**Al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020**  
**(En pesos)**

<b>Activos</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<i>Activo circulante:</i>			
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$ 291,665,368	\$ 611,855,145	\$ 864,292,307
Rentas por cobrar y otras	660,403,583	599,089,928	598,639,259
Impuestos por recuperar, (al 31 de diciembre 2022, 2021 y 2020, incluye \$468,757,978, \$299,738,231 y \$199,548,850 de IVA por recuperar.	473,046,517	304,696,801	206,127,579
Pagos anticipados, principalmente seguros por amortizar y depósitos en garantía	28,249,017	65,713,898	31,419,927
<b>Total de activo circulante</b>	<b>1,453,364,485</b>	<b>1,581,355,772</b>	<b>1,700,479,072</b>
<i>Activo no circulante:</i>			
Propiedades de inversión	67,975,844,867	66,392,163,670	65,335,059,747
Adquisición de plataforma tecnológica	-	75,659	1,465,666
Activos por derechos de uso	23,617,134	26,173,464	39,162,601
Otros activos	10,374,599	2,067,158	4,198,543
Maquinaria y equipo	29,228,642	26,966,377	25,218,500
Impuesto sobre la renta diferido de subsidiaria	7,056,989	10,976,498	12,579,656
<b>Total de activo no circulante</b>	<b>68,046,122,231</b>	<b>66,458,422,826</b>	<b>65,417,684,713</b>
<b>Total de activo</b>	<b>\$ 69,499,486,716</b>	<b>\$ 68,039,778,598</b>	<b>\$ 67,118,163,785</b>
<b>Pasivos y patrimonio</b>			
<i>Pasivo circulante:</i>			
Pasivo financiero a corto plazo	\$ -	\$ 230,000,000	\$ -
Intereses por pagar del pasivo financiero única	224,529,430	223,280,484	221,920,196
Cuentas por pagar y gastos acumulados	221,920,768	220,525,351	265,541,347
Rentas cobradas por anticipado	150,908,274	94,323,382	88,416,431
Cuentas por pagar a partes relacionadas	39,097,831	39,526,965	26,933,061
Impuestos por pagar	220,469,465	200,818,399	196,448,554
Pasivo por arrendamiento a corto plazo	104,887,751	92,761,028	36,903,186
	5,631,775	4,829,177	6,723,117
<b>Total de pasivo circulante</b>	<b>967,445,294</b>	<b>1,106,064,786</b>	<b>842,885,892</b>
<i>Pasivo no circulante:</i>			
Pasivo financiero a largo plazo	6,039,651,877	5,474,982,907	5,601,838,767
Contraprestación única	628,392,600	507,075,306	573,845,006
Depósitos en garantía de los arrendatarios	442,228,150	413,658,099	407,843,970
Obligaciones laborales	25,013,753	21,511,706	18,774,050
Pasivo por arrendamiento a largo plazo	23,596,542	27,114,317	33,703,919
<b>Total de pasivo no circulante</b>	<b>7,158,882,922</b>	<b>6,444,342,335</b>	<b>6,636,005,712</b>
<b>Total de pasivo</b>	<b>8,126,328,216</b>	<b>7,550,407,121</b>	<b>7,478,891,604</b>
<i>Patrimonio de los fideicomitentes:</i>			
Aportaciones de los fideicomitentes	40,357,897,963	41,387,649,750	42,167,547,323
Utilidades retenidas	18,672,214,597	17,709,095,237	16,496,702,995
Recompra de certificados	(168,090,485)	(168,090,485)	(168,090,485)
Otras partidas integrales	(2,917,069)	(2,886,119)	(2,780,161)
Participación controladora	58,859,105,006	58,925,768,383	58,493,379,672
Participación no controladora	2,514,053,494	1,563,603,094	1,145,892,509
<b>Total de patrimonio</b>	<b>61,373,158,500</b>	<b>60,489,371,477</b>	<b>59,639,272,181</b>
<b>Total de pasivos y patrimonio de los fideicomitentes</b>	<b>\$ 69,499,486,716</b>	<b>\$ 68,039,778,598</b>	<b>\$ 67,118,163,785</b>

**Estados consolidados de utilidades integrales**  
**Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020**  
**(En pesos)**

	2022	2021	2020
Ingreso por renta fija	\$ 3,677,187,246	\$ 3,132,385,701	\$ 3,168,497,521
Ingreso por renta variable	278,811,850	281,006,137	73,283,010
Ingreso por contraprestación única	255,895,758	292,706,778	380,527,324
Ingreso por estacionamientos	407,643,219	287,417,387	205,677,523
Ingreso por mantenimiento y publicidad	<u>893,537,020</u>	<u>772,663,060</u>	<u>813,726,429</u>
	5,513,075,093	4,766,179,063	4,641,711,807
Comisión por asesoría	653,679,469	643,915,534	637,807,701
Comisión por servicios de representación	111,446,786	90,980,042	83,512,004
Gastos administrativos	119,759,036	127,729,153	127,993,912
Gastos de operación y mantenimiento	875,278,783	647,105,749	598,579,941
Impuesto predial	159,549,276	150,646,248	186,601,411
Seguros	44,875,114	39,885,892	40,398,310
Ingresos financieros	(28,830,179)	(16,198,636)	(20,290,135)
Gastos financieros	404,941,767	351,858,849	345,893,049
Fluctuación cambiaria - Neta	5,925,040	(18,084,993)	31,183,685
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión	(62,921,007)	(58,669,921)	(36,033,690)
Impuestos a la utilidad de subsidiaria	<u>9,954,416</u>	<u>3,009,992</u>	<u>2,061,933</u>
Utilidad neta del año consolidada	<u>3,219,416,592</u>	<u>2,804,001,154</u>	<u>2,644,003,686</u>
Utilidad atribuible a:			
Participación controladora	2,839,273,649	2,804,837,383	2,644,138,765
Participación no controladora	<u>380,142,943</u>	<u>(836,229)</u>	<u>(135,079)</u>
Utilidad neta del año consolidada	3,219,416,592	2,804,001,154	2,644,003,686
(Pérdidas) ganancias actuariales por obligaciones laborales, neto de impuestos diferidos	<u>(30,950)</u>	<u>(105,958)</u>	<u>719,898</u>
Utilidad integral consolidada	<u>3,219,385,642</u>	<u>2,803,895,196</u>	<u>2,644,723,584</u>
Utilidad integral por CBFI básica y diluida (pesos) (ver Nota 16)	\$ <u>2,1083</u>	\$ <u>1,8681</u>	\$ <u>1,7846</u>

**Estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes**  
**Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020**  
**(En pesos)**

	Patrimonio	Utilidades retenidas	Recompra de CBFIS	Otras partidas de (pérdida) utilidad integral	Total de la participación controladora	Participación no controladora	Total
Saldos al 1 de enero del 2020	\$41,871,466,618	\$15,040,867,303	\$ -	\$(3,500,059)	\$56,908,833,862	\$789,740,813	\$57,698,574,675
Incremento al patrimonio por capitalización de pagos por comisión de asesoría	586,886,696	-	-	-	586,886,696	-	586,886,696
Reembolso de patrimonio	(290,805,991)	-	-	-	(290,805,991)	-	(290,805,991)
Distribución de dividendos	-	(1,188,303,073)	-	-	(1,188,303,073)	-	(1,188,303,073)
Reserva de recompra de certificados	-	-	(168,090,485)	-	(168,090,485)	-	(168,090,485)
Aportación de participación no controladora	-	-	-	-	-	356,286,775	356,286,775
Utilidad integral:							
Utilidad neta del año consolidada	-	2,644,138,765	-	-	2,644,138,765	(135,079)	2,644,003,686
Utilidades actuariales por obligaciones laborales	=	=	=	<u>719,898</u>	<u>719,898</u>	=	<u>719,898</u>
	=	<u>2,644,138,765</u>	=	<u>719,898</u>	<u>2,644,858,663</u>	<u>(135,079)</u>	<u>2,644,723,584</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2020	42,167,547,323	16,496,702,995	(168,090,485)	(2,780,161)	58,493,379,672	1,145,892,509	59,639,272,181
Incremento al patrimonio por capitalización de pagos por comisión de asesoría	586,263,648	-	-	-	586,263,648	-	586,263,648
Reembolso de patrimonio	(1,366,161,221)	-	-	-	(1,366,161,221)	-	(1,366,161,221)
Distribución de dividendos	-	(1,592,445,141)	-	-	(1,592,445,141)	-	(1,592,445,141)
Aportación de participación no controladora	-	-	-	-	-	473,133,863	473,133,863
Disminución de participación no controladora	-	-	-	-	-	(54,587,049)	(54,587,049)
Utilidad integral:							
Utilidad neta del año consolidada	-	2,804,837,383	-	-	2,804,837,383	(836,229)	2,804,001,154
Pérdidas actuariales por obligaciones laborales	=	=	=	<u>(105,958)</u>	<u>(105,958)</u>	=	<u>(105,958)</u>
	=	<u>2,804,837,383</u>	=	<u>(105,958)</u>	<u>2,804,731,425</u>	<u>(836,229)</u>	<u>2,803,895,196</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2021	41,387,649,750	17,709,095,237	(168,090,485)	(2,886,119)	58,925,768,383	1,563,603,094	60,489,371,477
Incremento al patrimonio por capitalización de pagos por comisión de asesoría	629,635,330	-	-	-	629,635,330	-	629,635,330
Reembolso de patrimonio	(1,659,387,117)	-	-	-	(1,659,387,117)	-	(1,659,387,117)
Distribución de dividendos	-	(1,876,154,289)	-	-	(1,876,154,289)	-	(1,876,154,289)
Aportación de participación no controladora	-	-	-	-	-	630,520,100	630,520,100
Disminución de participación no controladora	-	-	-	-	-	(60,212,643)	(60,212,643)
Utilidad integral:							
Utilidad neta del año consolidada	-	2,839,273,649	-	-	2,839,273,649	380,142,943	3,219,416,592
Pérdidas actuariales por obligaciones laborales	=	=	=	<u>(30,950)</u>	<u>(30,950)</u>	=	<u>(30,950)</u>
	=	<u>2,839,273,649</u>	=	<u>(30,950)</u>	<u>2,839,242,699</u>	<u>380,142,943</u>	<u>3,219,385,642</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2022	<u>\$ 40,357,897,963</u>	<u>\$ 18,672,214,597</u>	<u>\$ (168,090,485)</u>	<u>\$ (2,917,069)</u>	<u>\$ 58,859,105,006</u>	<u>\$ 2,514,053,494</u>	<u>\$61,373,158,500</u>

*Estados consolidados de flujos de efectivo***Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020****(En pesos)**

	2022	2021	2020
Flujos de efectivo de actividades de operación:			
Utilidad neta consolidada	3,219,416,592	2,804,001,154	\$2,644,003,686
Ajustes a la utilidad:			
Impuestos a la utilidad de subsidiaria	9,954,416	3,009,992	2,061,933
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión en operación	(62,921,007)	(58,669,921)	(36,033,690)
Comisión por asesoría liquidada mediante instrumentos de patrimonio	629,635,330	586,263,648	586,886,696
Obligaciones laborales	3,457,833	2,586,287	2,642,966
Depreciación de maquinaria y equipo	9,702,759	8,901,548	8,359,372
Depreciación arrendamiento derecho de uso	5,322,425	4,953,612	6,025,016
Amortización plataforma tecnológica y licencia	2,373,870	1,390,006	6,062,035
Comisiones por apertura de línea de crédito revolvente	3,990,769	2,131,386	2,131,386
Ingresos financieros	(28,830,179)	(16,198,636)	(20,290,135)
Gastos financieros	400,272,795	347,189,878	341,224,084
Amortización de gastos de emisión de deuda	4,668,971	4,668,971	4,668,965
Total	4,197,044,574	3,690,227,925	3,547,742,314
Cambios en el capital de trabajo:			
(Incremento) disminución en:			
Rentas por cobrar y otras	(23,848,776)	(34,744,639)	(175,298,036)
Impuestos por recuperar	(168,349,715)	(98,569,222)	(121,613,073)
Incremento (disminución) en:			
Cuentas por pagar y gastos acumulados	150,639,215	9,170,856	12,400,885
Rentas cobradas por anticipado	(429,135)	12,593,904	(8,117,128)
Contraprestación única	122,712,711	(111,785,696)	(289,323,539)
Depósitos de los arrendatarios	28,570,052	5,814,130	(587,824)
Impuestos por pagar	6,091,815	54,451,008	(15,940,022)
Cuentas por pagar a partes relacionadas	19,651,066	4,369,845	(8,144,889)
Flujo neto de efectivo generado en actividades de operación	4,332,081,807	3,531,528,111	2,941,118,688
Flujos de efectivo de actividades de inversión:			
Adquisición de propiedades de inversión	(1,410,096,022)	(868,554,836)	(804,176,468)
Adquisición de otros activos	(4,596,421)	-	-
Adquisición de maquinaria y equipo	(11,965,024)	(10,649,425)	(5,914,672)
Intereses recibidos	28,830,179	16,198,636	20,290,135
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	(1,397,827,288)	(863,005,625)	(789,801,005)
	2022	2021	2020
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:			
Préstamos obtenidos de terceros	1,655,000,000	830,000,000	130,000,000
Pago de deuda	(1,325,000,000)	(730,000,000)	(150,000,000)
Pago de Comisiones de Deuda	(10,000,000)	-	-

Gastos pagados por emisión de pasivo financiero	-	(1,524,831)	-
Reembolso de patrimonio	(1,659,387,117)	(1,366,161,221)	(290,805,991)
Recompra de CBFIs	-	-	(168,090,485)
Pagos de arrendamiento	(5,481,272)	(3,666,504)	(4,368,444)
Intereses pagados por arrendamiento financiero	(2,363,228)	(2,684,489)	(429,999)
Distribución de dividendos	(1,876,154,289)	(1,592,445,141)	(1,188,303,073)
Aportaciones de la participación no controladora en Fideicomiso Invex 3382 (Parque Tepeyac)	630,520,100	473,133,863	356,286,775
Disminución de la participación no controladora en Fideicomiso Invex 3382	(60,212,643)	(54,587,049)	-
Intereses pagados del pasivo financiero e intereses capitalizados	(601,365,847)	(473,024,276)	(461,669,907)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento	(3,254,444,297)	(2,920,959,648)	(1,777,381,124)
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido:			
(Disminución) aumento neto en efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	(320,189,777)	(252,437,162)	373,936,559
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al inicio del período	611,855,145	864,292,307	490,355,748
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del período	291,665,368	611,855,145	864,292,307
Partidas que no requirieron flujo:			
Comisión por asesoría liquidada mediante instrumentos de patrimonio (ver Nota 16)	\$ 629,635,329	\$ 586,263,648	\$ 586,886,696
Total de partidas que no requieren flujo	\$ 629,635,329	\$ 586,263,648	\$ 586,886,696

## Informe de créditos relevantes del fideicomiso:

### Colocación de Certificados de Deuda

El 4 de julio de 2016, mediante oficio número 153/105728/2016, la CNBV autorizó el establecimiento de un programa de colocación de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios de deuda hasta por un monto de ocho mil millones de pesos, de largo plazo y con carácter de revolvente, mismo que fue previamente aprobado por la Sesión del Comité Técnico de fecha 26 de abril de 2016. La estructura del Programa permite hacer emisiones de certificados bursátiles fiduciarios (deuda) denominados en UDIs o en Pesos.

Asimismo, el 11 de julio de 2016 y el 10 de julio de 2017, respectivamente, fueron llevadas a cabo las emisiones de los Certificados de Deuda 16 y de los Certificados de Deuda 17 al amparo del Programa, por un monto total de \$5,500,000,000.00 (cinco mil quinientos millones de Pesos 00/100 M.N.).

De conformidad con los documentos de la emisión de los Certificados de Deuda 16 y de los Certificados de Deuda 17, el Fiduciario, en su carácter de emisor de dichos Certificados de Deuda, asumió



durante la vigencia de los títulos, entre otras, las siguientes obligaciones de hacer y de no hacer, mismas que constan en los títulos que amparan los certificados antes mencionados:

1. 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.
2. Realizar todos los actos para o tendientes a mantener la exigibilidad y validez de los títulos que amparan las emisiones y del Fideicomiso Fibra Danhos.
3. Realizar los pagos de principal e intereses de los Certificados de Deuda conforme a los calendarios de pago establecidos en los Suplementos Informativos de los Certificados de Deuda.
4. Cumplir en tiempo y forma con las obligaciones establecidas a su cargo en el Fideicomiso Fibra Danhos y en los demás documentos de las emisiones.
5. 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 del Fideicomiso Fibra Danhos.
6. 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.
7. 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.
8. 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.
9. 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

**10. Divulgación y Entrega de Información:**

**10.1** 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 Fideicomiso Fibra Danhos al fin de cada trimestre y cualquier otra información que el Fiduciario 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 Fiduciario a instrumentos financieros derivados al cierre del trimestre más reciente anterior.

**10.2** 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 Fideicomiso Fibra Danhos y cualquier otra información que el Fiduciario deba divulgar al público anualmente conforme a la Circular Única de Emisoras.

**10.3** 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 10.1 anterior correspondientes a los tres primeros trimestres y los estados financieros auditados anuales a que se refiere el inciso 10.2 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.

**11.** Grado y Prelación de Pago (*pari passu*). Hará que sus obligaciones al amparo de los Certificados de Deuda 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 Fiduciario, presente o futura, salvo por las preferencias establecidas por ministerio de ley.

**12. Existencia:**

**12.1.** 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.

**12.2.** 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.

**12.3.** 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 Fideicomiso Fibra Danhos

**12.4.** 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 Fiduciario 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.

- 13.** 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.
- 14.** 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:
- 14.1** si el Fiduciario es la entidad fusionada, que la fusionante asuma las obligaciones del Fiduciario al amparo de los Certificados Bursátiles;
  - 14.2** una vez que surta efectos la operación correspondiente no ocurra una Causa de Vencimiento Anticipado al amparo de los Certificados Bursátiles;
  - 14.3** se cumpla con el Periodo Mínimo de Inversión;
  - 14.4** se tengan invertidos en inmuebles los activos del Fideicomiso Fibra Danhos, considerando los porcentajes mínimos establecidos por las disposiciones aplicables para mantener el régimen de Fibra; y
  - 14.5** el Fiduciario 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 14.1, 14.2, 14.3 y 14.4 anteriores.
- 15.** 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.

### Línea de Crédito Revolvente

El 21 de diciembre de 2015 formalizamos el establecimiento de una línea de crédito sin garantías, revolvente y comprometida por un monto de \$1,500 millones de pesos y con vigencia de hasta 4 años. Adicionalmente, el 19 de junio de 2017 firmamos una ampliación del monto de línea comprometida a \$2,000 millones de pesos y una extensión de vigencia al 20 de diciembre de 2020. Adicionalmente el 22 de marzo de 2022 se llevó a cabo la firma del cuarto convenio modificadorio en el cual determina una ampliación de la vigencia con terminación el 25 de marzo de 2026, así como una cláusula que determina la línea como sustentable. El establecimiento de la línea de crédito garantiza para el mediano plazo, la disponibilidad de fondos en condiciones de mercado.

### Línea de Crédito Revolvente

El 21 de diciembre de 2015 formalizamos el establecimiento de una línea de crédito sin garantías, revolvente y comprometida por un monto de \$1,500 millones de pesos y con vigencia de hasta 4 años. Adicionalmente, el 19 de junio de 2017 firmamos una ampliación del monto de línea comprometida a \$2,000 millones de pesos y una extensión de vigencia al 20 de diciembre de 2020. Adicionalmente el 22 de marzo de 2022 firmamos una ampliación de la vigencia con terminación el 25 de marzo de 2026. El establecimiento de la línea de crédito garantiza para el mediano plazo, la disponibilidad de fondos en condiciones de mercado, que complementarán los recursos ya etiquetados para los desarrollos en proceso, incluyendo los proyectos Parque Puebla, Parque Las Antenas y Parque Tepeyac.

---

## **Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación (fideicomiso):**

---

La presente sección de comentarios y análisis de nuestros resultados de operación deben ser leídos conjuntamente con los estados financieros y sus notas adjuntos al presente Reporte Anual:

### ***Ingresos***

Durante 2022, el ingreso total operativo fue de \$5,513.1 millones de pesos, lo que representa un incremento de 15.7% con respecto a 2021. Este incremento obedece, principalmente, a tres factores: i) la terminación de descuentos aplicados a nuestros inquilinos por la pandemia de covid-19; ii) el incremento en la actividad económica, reflejado en un aumento en la afluencia de nuestros inmuebles, y iii) la inclusión de Parque Tepeyac a nuestro portafolio operacional.

Del total de ingresos operativos de Fibra Danhos, la renta fija representó aproximadamente 66.7%, la renta variable 5.1%, el ingreso por contraprestaciones únicas 4.6%, los ingresos por estacionamiento 7.4% y los ingresos por mantenimiento, operación y publicidad aproximadamente 16.2%.

El ingreso por renta fija alcanzó \$3,677.2 millones de pesos, lo que representa un incremento anual de 17.4% con respecto a 2021. Este incremento se atribuye, en mayor medida, a la terminación de facilidades otorgadas a ciertos inquilinos, lo cual les permitió pagar un arrendamiento ligado a una renta variable por tiempo determinado. Lo anterior se derivó de las restricciones establecidas durante la pandemia observadas en 2020 y 2021. Asimismo, y en menor medida, se explica por la inclusión de Parque Tepeyac en nuestro portafolio operacional.

Los ingresos por renta variable fueron de \$278.8 millones de pesos, lo que representa un decremento anual de 0.8% en relación con 2021. El decremento se debió también a la culminación de convenios establecidos con algunos inquilinos, que tuvieron renta variable por un tiempo determinado, al igual que en los casos anteriores, debido a la pandemia.

En cuanto a las contraprestaciones únicas (contables) éstas sumaron \$255.9 millones de pesos durante 2022, lo que representa una disminución anual de 12.6% con respecto a 2021. Este decremento se explica, principalmente, por algunos vencimientos anticipados de contratos durante 2022. Sin embargo, se espera un incremento en este rubro en los próximos trimestres, debido a la comercialización de Parque Tepeyac.

El ingreso por estacionamiento registró \$407.6 millones de pesos, lo que representó un incremento anual de 41.8% con respecto al año previo. Un factor que explica este incremento es el aumento observado en la afluencia vehicular en nuestros inmuebles, resultado de la reactivación económica que siguió a las restricciones impuestas por la pandemia.

El ingreso por mantenimiento, operación, publicidad y otros alcanzó \$893.5 millones de pesos, un incremento anual de 15.6% con respecto a lo observado en 2021. El fuerte incremento en la afluencia a nuestros inmuebles, comparado con 2021, así como la paulatina recuperación en las tasas de ocupación de nuestro portafolio explican este incremento.

### ***Gastos***

El total de gastos operativos fue de \$1,964.6 millones de pesos durante 2022, lo que representa un incremento de 15.5% contra 2021. Del total de gastos operativos, los gastos de operación, mantenimiento, publicidad y otros representaron aproximadamente 44.6%, la comisión por asesoría 33.3%, la comisión por servicios de representación 5.7%, los gastos de administración 6.1%, el gasto de impuesto predial 8.1% y el gasto de seguros 2.3%.

Los gastos de operación, mantenimiento, publicidad y otros registraron \$875.3 millones de pesos, un incremento anual de 35.3% frente al año anterior. Tres factores principales explican, en su mayoría, lo anterior: i) incrementos en el mantenimiento general como resultado de la normalización de nuestros

inmuebles, a partir de una mayor afluencia; ii) fuertes campañas publicitarias enfocadas en la atracción de visitantes e iii) incremento en las tarifas de luz durante este periodo.

La comisión por asesoría y la comisión por servicios de representación sumaron \$653.7 millones de pesos y \$111.5 millones de pesos, respectivamente, un incremento de 22.5% y de 1.5% con respecto a 2021. El aumento en la comisión por asesoría se debe, en mayor medida, al crecimiento generalizado en la valuación de las propiedades de nuestro portafolio, así como a la inclusión de Parque Tepeyac a las propiedades de inversión, que sirven como base para el cálculo, de acuerdo con lo establecido en el Contrato de Asesoría en Planeación. A su vez, el incremento en la comisión por servicios de representación se explica principalmente por el aumento en ingresos cobrados y facturados, como resultado del crecimiento en la actividad económica, en general, que sirvió como base para calcular dicha comisión.

Los gastos de administración, que principalmente incluyen los honorarios pagados a nuestros asesores contables, legales y fiscales, así como a valuadores independientes, sumaron \$119.8 millones de pesos en el ejercicio 2022.

Los gastos relacionados con predial y seguros registraron \$159.5 millones de pesos y \$44.9 millones de pesos, respectivamente. El cambio en el pago del predial obedece, principalmente, a actualizaciones en los cálculos realizados por el fisco en algunos de nuestros inmuebles. En el caso de los seguros, se observó un incremento en el pago de primas de aproximadamente 5.0%.

### ***Otros Ingresos (Gastos)***

Ingresos financieros, gastos financieros y ganancia cambiaria (neta): Los ingresos por productos financieros sumaron \$28.8 millones de pesos en el ejercicio 2022, derivado principalmente de la inversión del balance de efectivo en títulos de renta fija. En este mismo periodo, los gastos financieros (contables) sumaron \$404.9 millones de pesos, mientras que la pérdida cambiaria fue de \$5.9 millones de pesos, derivada principalmente de la apreciación del peso con respecto al dólar por los importes de la cobranza en dólares.

Los impuestos a la utilidad de la subsidiaria corresponden al Administrador, que es la entidad que declara y entera impuestos. En el ejercicio 2022, los impuestos a la utilidad de la subsidiaria sumaron \$9.9 millones de pesos.

Los ajustes al valor razonable de las propiedades de inversión, al 31 de diciembre de 2022, fueron de \$62.9 millones de pesos, como resultado de los avalúos realizados por peritos independientes, que determinaron el valor de mercado con base en avalúos anuales de nuestras propiedades de inversión, con ajustes trimestrales.

### ***NOI, EBITDA, Utilidad Neta, FFO y AFFO***

El ingreso neto operativo fue de \$4,321.9 millones de pesos, lo que representa un incremento anual de 12.6% con respecto a 2021. El margen neto operativo, excluyendo el ingreso por contraprestaciones únicas, registró 77.3%, un margen menor al reportado en 2021, de 79.2%.

El EBITDA alcanzó \$3,548.5 millones de pesos, un incremento anual de 15.7% con respecto a 2021. El margen de EBITDA, de 64.4%, fue ligeramente mayor al 64.3% reportado en 2021.

La utilidad neta, el FFO y el AFFO de Fibra Danhos sumaron \$3,219.4 millones de pesos, \$3,160.1 millones de pesos y \$3,815.4 millones de pesos, respectivamente. Estas cifras representan variaciones de 14.8%, 15.0% y 17.8%, respectivamente, con respecto a los resultados obtenidos en 2021.

Pesos	2022	2021
Utilidad neta	3,219,416,592	2,804,001,154
Ganancia cambiaria neta	(5,549,300)	17,300,124
Ajuste al valor razonable de las propiedades - Neto	62,921,007	58,669,921
Estimación de cuenta incobrable	1,950,411	(19,542,018)
<b>FFO</b>	<b>\$3,160,094,474</b>	<b>\$ 2,747,573,127</b>
Contraprestación Única neta	(58,623,418)	(183,300,679)
Rentas anticipadas neto	69,602,031	63,511,318
Renta lineal neto	3,139,526	13,395,820
Predial y seguros por devengar neto	(13,323,329)	514,176
Comisión por asesoría y representación neto	654,472,595	597,308,947
<b>AFFO</b>	<b>\$3,815,361,879</b>	<b>\$ 3,239,002,708</b>

### *Distribuciones en efectivo*

Debido a la sólida generación de flujo proveniente de nuestro portafolio en operación durante 2022, Fibra Danhos alcanzó un AFFO de \$3,815.4 millones de pesos, que representan un AFFO por CBFÍ con derechos económicos de \$2.52 pesos. En este sentido, nuestro Comité Técnico determinó una distribución a nuestros tenedores de CBFÍ, correspondiente a 2022, de \$2.40 pesos por CBFÍ, lo cual representa un incremento de 20% con respecto a la distribución de \$2.00 pesos por CBFÍ de 2021; se mantuvo en caja, para usos corporativos diversos, el equivalente a \$0.1220 pesos por CBFÍ.

## **Resultados de la operación del fideicomiso:**

La presente sección de comentarios y análisis de nuestros resultados de operación deben ser leídos conjuntamente con los estados financieros y sus notas adjuntos al presente Reporte Anual:

La presente sección de comentarios y análisis de nuestros resultados de operación deben ser leídos conjuntamente con los estados financieros y sus notas adjuntos al presente Reporte Anual:

### *Ingresos*

Durante 2022, el ingreso total operativo fue de \$5,513.1 millones de pesos, lo que representa un incremento de 15.7% con respecto a 2021. Este incremento obedece, principalmente, a tres factores: i) la terminación de descuentos aplicados a nuestros inquilinos por la pandemia de covid-19; ii) el incremento en la actividad

económica, reflejado en un aumento en la afluencia de nuestros inmuebles, y iii) la inclusión de Parque Tepeyac a nuestro portafolio operacional.

Del total de ingresos operativos de Fibra Danhos, la renta fija representó aproximadamente 66.7%, la renta variable 5.1%, el ingreso por contraprestaciones únicas 4.6%, los ingresos por estacionamiento 7.4% y los ingresos por mantenimiento, operación y publicidad aproximadamente 16.2%.

El ingreso por renta fija alcanzó \$3,677.2 millones de pesos, lo que representa un incremento anual de 17.4% con respecto a 2021. Este incremento se atribuye, en mayor medida, a la terminación de facilidades otorgadas a ciertos inquilinos, lo cual les permitió pagar un arrendamiento ligado a una renta variable por tiempo determinado. Lo anterior se derivó de las restricciones establecidas durante la pandemia observadas en 2020 y 2021. Asimismo, y en menor medida, se explica por la inclusión de Parque Tepeyac en nuestro portafolio operacional.

Los ingresos por renta variable fueron de \$278.8 millones de pesos, lo que representa un decremento anual de 0.8% en relación con 2021. El decremento se debió también a la culminación de convenios establecidos con algunos inquilinos, que tuvieron renta variable por un tiempo determinado, al igual que en los casos anteriores, debido a la pandemia.

En cuanto a las contraprestaciones únicas (contables) éstas sumaron \$255.9 millones de pesos durante 2022, lo que representa una disminución anual de 12.6% con respecto a 2021. Este decremento se explica, principalmente, por algunos vencimientos anticipados de contratos durante 2022. Sin embargo, se espera un incremento en este rubro en los próximos trimestres, debido a la comercialización de Parque Tepeyac.

El ingreso por estacionamiento registró \$407.6 millones de pesos, lo que representó un incremento anual de 41.8% con respecto al año previo. Un factor que explica este incremento es el aumento observado en la afluencia vehicular en nuestros inmuebles, resultado de la reactivación económica que siguió a las restricciones impuestas por la pandemia.

El ingreso por mantenimiento, operación, publicidad y otros alcanzó \$893.5 millones de pesos, un incremento anual de 15.6% con respecto a lo observado en 2021. El fuerte incremento en la afluencia a nuestros inmuebles, comparado con 2021, así como la paulatina recuperación en las tasas de ocupación de nuestro portafolio explican este incremento.

### ***Gastos***

El total de gastos operativos fue de \$1,964.6 millones de pesos durante 2022, lo que representa un incremento de 15.5% contra 2021. Del total de gastos operativos, los gastos de operación, mantenimiento, publicidad y otros representaron aproximadamente 44.6%, la comisión por asesoría 33.3%, la comisión por servicios de representación 5.7%, los gastos de administración 6.1%, el gasto de impuesto predial 8.1% y el gasto de seguros 2.3%.



Los gastos de operación, mantenimiento, publicidad y otros registraron \$875.3 millones de pesos, un incremento anual de 35.3% frente al año anterior. Tres factores principales explican, en su mayoría, lo anterior: i) incrementos en el mantenimiento general como resultado de la normalización de nuestros inmuebles, a partir de una mayor afluencia; ii) fuertes campañas publicitarias enfocadas en la atracción de visitantes e iii) incremento en las tarifas de luz durante este periodo.

La comisión por asesoría y la comisión por servicios de representación sumaron \$653.7 millones de pesos y \$111.5 millones de pesos, respectivamente, un incremento de 22.5% y de 1.5% con respecto a 2021. El aumento en la comisión por asesoría se debe, en mayor medida, al crecimiento generalizado en la valuación de las propiedades de nuestro portafolio, así como a la inclusión de Parque Tepeyac a las propiedades de inversión, que sirven como base para el cálculo, de acuerdo con lo establecido en el Contrato de Asesoría en Planeación. A su vez, el incremento en la comisión por servicios de representación se explica principalmente por el aumento en ingresos cobrados y facturados, como resultado del crecimiento en la actividad económica, en general, que sirvió como base para calcular dicha comisión.

Los gastos de administración, que principalmente incluyen los honorarios pagados a nuestros asesores contables, legales y fiscales, así como a valuadores independientes, sumaron \$119.8 millones de pesos en el ejercicio 2022.

Los gastos relacionados con predial y seguros registraron \$159.5 millones de pesos y \$44.9 millones de pesos, respectivamente. El cambio en el pago del predial obedece, principalmente, a actualizaciones en los cálculos realizados por el fisco en algunos de nuestros inmuebles. En el caso de los seguros, se observó un incremento en el pago de primas de aproximadamente 5.0%.

### ***Otros Ingresos (Gastos)***

Ingresos financieros, gastos financieros y ganancia cambiaria (neta): Los ingresos por productos financieros sumaron \$28.8 millones de pesos en el ejercicio 2022, derivado principalmente de la inversión del balance de efectivo en títulos de renta fija. En este mismo periodo, los gastos financieros (contables) sumaron \$404.9 millones de pesos, mientras que la pérdida cambiaria fue de \$5.9 millones de pesos, derivada principalmente de la apreciación del peso con respecto al dólar por los importes de la cobranza en dólares.

Los impuestos a la utilidad de la subsidiaria corresponden al Administrador, que es la entidad que declara y entera impuestos. En el ejercicio 2022, los impuestos a la utilidad de la subsidiaria sumaron \$9.9 millones de pesos.

Los ajustes al valor razonable de las propiedades de inversión, al 31 de diciembre de 2022, fueron de \$62.9 millones de pesos, como resultado de los avalúos realizados por peritos independientes, que determinaron el valor de mercado con base en avalúos anuales de nuestras propiedades de inversión, con ajustes trimestrales.

### ***NOI, EBITDA, Utilidad Neta, FFO y AFFO***

El ingreso neto operativo fue de \$4,321.9 millones de pesos, lo que representa un incremento anual de 12.6% con respecto a 2021. El margen neto operativo, excluyendo el ingreso por contraprestaciones únicas, registró 77.3%, un margen menor al reportado en 2021, de 79.2%.

El EBITDA alcanzó \$3,548.5 millones de pesos, un incremento anual de 15.7% con respecto a 2021. El margen de EBITDA, de 64.4%, fue ligeramente mayor al 64.3% reportado en 2021.

La utilidad neta, el FFO y el AFFO de Fibra Danhos sumaron \$3,219.4 millones de pesos, \$3,160.1 millones de pesos y \$3,815.4 millones de pesos, respectivamente. Estas cifras representan variaciones de 14.8%, 15.0% y 17.8%, respectivamente, con respecto a los resultados obtenidos en 2021.

Pesos	2022	2021
Utilidad neta	3,219,416,592	2,804,001,154
Ganancia cambiaria neta	(5,549,300)	17,300,124
Ajuste al valor razonable de las propiedades - Neto	62,921,007	58,669,921
Estimación de cuenta incobrable	1,950,411	(19,542,018)
<b>FFO</b>	<b>\$3,160,094,474</b>	<b>\$ 2,747,573,127</b>
Contraprestación Única neta	(58,623,418)	(183,300,679)
Rentas anticipadas neto	69,602,031	63,511,318
Renta lineal neto	3,139,526	13,395,820
Predial y seguros por devengar neto	(13,323,329)	514,176
Comisión por asesoría y representación neto	654,472,595	597,308,947
<b>AFFO</b>	<b>\$3,815,361,879</b>	<b>\$ 3,239,002,708</b>

### *Distribuciones en efectivo*

Debido a la sólida generación de flujo proveniente de nuestro portafolio en operación durante 2022, Fibra Danhos alcanzó un AFFO de \$3,815.4 millones de pesos, que representan un AFFO por CBFi con derechos económicos de \$2.52 pesos. En este sentido, nuestro Comité Técnico determinó una distribución a nuestros tenedores de CBFi, correspondiente a 2022, de \$2.40 pesos por CBFi, lo cual representa un incremento de 20% con respecto a la distribución de \$2.00 pesos por CBFi de 2021; se mantuvo en caja, para usos corporativos diversos, el equivalente a \$0.1220 pesos por CBFi.

## Situación financiera, liquidez y recursos de capital del fideicomiso:

### *Financiamientos*

*DANHOS 16:* 3,000,000,000.00 (tres mil millones 00/100 pesos mexicanos) en tasa fija nominal a 10 años, la cual se colocó con un cupón de 7.80% (Mbono 2026 + 185 pbs).

*DANHOS 17:* 2,500,000,000.00 (dos mil quinientos millones 00/100 pesos mexicanos) en tasa fija nominal a 10 años, la cual se colocó con un cupón de 8.54% (Mbono 2027 + 169 pbs).

**BBVA México:** Línea de crédito por 560,000,000.00 (Quinientos sesenta millones 00/100 pesos mexicanos) en tasa variable (TIIE 28 + 1.20 pbs).

Deuda	Institución / Emisión	Moneda	Tasa de Interés	Emisión	Vencimiento	Saldo Insoluto	
Cebures	Local (DANHOS 16)	MXN	Fija	7.80%	11-jul-16	29-jun-26	3,000,000,000
Cebures	Local (DANHOS 17)	MXN	Fija	8.54%	10-jul.-17	28-jun-27	2,500,000,000
Línea de crédito	BBVA MÉXICO	MXN	Variable	TIIE +1.20%	09-nov-21	20-dic-22	560,000,000
<b>Prom.</b>				<b>8.49%</b>			<b>6,060,000,000</b>

\*Excluye la Emisión 16-2 que ha sido amortizada en su totalidad.

La mezcla de nuestros financiamientos es 91% fija y 9% variable. La totalidad de la deuda está denominada en pesos, el plazo ponderado remanente de la deuda es de 3.89 años y nuestro costo promedio de la deuda al 31 de diciembre de 2022 fue de 8.49%.

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

Cumplimiento de covenants al 31 de diciembre de 2022	Fibra Danhos	Límite	Estatus
Nivel de endeudamiento (total deuda/total activo)	8.7%	50%	OK
Nivel de apalancamiento	1.13%	2.0%	OK
Deuda garantizada	0%	40%	OK
Cobertura del servicio de la deuda (AFFO)	7.87x	1.5 x min	OK
Activos totales no gravados	1,127%	150%	OK

### ***Desempeño de los inmuebles en nuestro portafolio de operación actual***

Hemos cumplido con el 100% de los compromisos de desarrollo planteados durante la OPI. Actualmente la totalidad de nuestro portafolio es operacional. Hemos multiplicado el ARB de nuestro Portafolio en Operación Inicial 3.5 veces y hemos añadido más de 672,000 metros cuadrados de calidad premier a nuestro portafolio desde octubre 2013.

A la fecha, hemos multiplicado 3.5 veces el área bruta rentable (ABR) de nuestro portafolio en operación inicial y hemos añadido más de 672,000 metros cuadrados de calidad premier a nuestro portafolio desde octubre de 2013. Al 31 de diciembre de 2022, el portafolio en operación de Fibra Danhos estaba conformado por 15 propiedades, con un ABR de 939,343 metros cuadrados y una tasa de ocupación de 85.4% en propiedades totales

Nuestro portafolio comercial registró una afluencia anual de 94.2 millones de visitantes, un incremento de 30.7% respecto a 2021. Este incremento se explica principalmente por dos factores: un incremento sustancial en la actividad económica y la inauguración de parque Tepeyac.

El costo de ocupación de los arrendatarios comerciales institucionales más significativos en términos de ABR y renta fija (el costo incurrido asociado con la ocupación de un local, el cual incluye renta fija, renta variable, así como las cuotas de mantenimiento de áreas comunes y publicidad, expresado como porcentaje de las ventas de dichos arrendatarios), fue de 8.7% en 2022; la tasa de renovación (resultado de dividir el área rentable bruta de los locales que fueron renovados en un periodo determinado, entre el área bruta rentable total del portafolio) fue de 96.5%, ligeramente menor al 97.3% registrado en 2021.

La cartera vencida (pago de la renta con demora mayor a 60 días como porcentaje de los ingresos por renta fija anualizados del periodo respectivo) fue de 2.7% y representa un decremento en relación con el 4.02% reportado en 2021. La pérdida en renta (cartera vencida mayor a 180 días como porcentaje de los ingresos por renta fija anualizados del periodo respectivo) fue de 0.64%, un decremento de 61 pb con respecto a 2021.

### ***Situación financiera, liquidez y recursos de capital***

Nuestras fuentes de liquidez han sido los recursos obtenidos mediante la emisión y colocación de nuestros CBFIs, y de los Certificados Bursátiles de Deuda, así como la línea de crédito. Asimismo, hemos contratado una línea de crédito con BBVA Bancomer que se describen en la Sección – a) *Información Financiera Seleccionada - Informes de Créditos Relevantes* anterior. No contamos con fuentes de recursos importantes no utilizadas a esta fecha, ni restricciones con subsidiarias para transferir recursos al Fideicomiso Emisor.

El perfil de la deuda contraída por nosotros se encuentra descrito en la Sección a) *Información Financiera Seleccionada - Informes de Créditos Relevantes*.

Nuestro nivel de endeudamiento e índice de cobertura de la deuda al 31 de diciembre de 2022 fueron de 8.7% y 3.84, respectivamente. En ambos casos calculados conforme a la metodología del “Anexo AA” publicado en la Circular Única de Emisoras.

Nuestro nivel de endeudamiento e índice de cobertura de la deuda al 31 de diciembre de 2021 fueron de 8.4% y 2.21, respectivamente. En ambos casos calculados conforme a la metodología del “Anexo AA” publicado en la Circular Única de Emisoras.

Nuestro nivel de endeudamiento e índice de cobertura de la deuda al 31 de diciembre de 2020 fueron de 8.4 y 2.60, respectivamente. En ambos casos calculados conforme a la metodología del “Anexo AA” publicado en la Circular Única de Emisoras.

Las políticas que rigen la tesorería del Fideicomiso Emisor, así como las inversiones que se realizan con los recursos en efectivo en las cuentas del Fideicomiso Emisor se sujetan a los términos del Contrato de Fideicomiso Emisor. Para una descripción de los fondos y las cuentas del Fideicomiso Emisor favor de referirse a la Sección 2. *EL FIDEICOMISO – d) Contratos y Acuerdos Relevantes – (i) Fideicomiso Fibra Danhos – Fondos y Cuentas del Fideicomiso.*

---

## **Control Interno del fideicomiso:**

---

Nuestro Control Interno está basado en:

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

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

### ***Comité de Auditoría***

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

---

## **Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas del fideicomiso:**

---

*Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas*

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

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

**a. *Juicios críticos al aplicar las políticas contables***

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

***Clasificación de arrendamiento***

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

***Impuestos a la utilidad***

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

**b. *Fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones***

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

***Valuación de propiedades de inversión***

Para estimar el valor razonable de las propiedades de inversión, con la ayuda de un perito independiente, la administración elige la(s) técnica(s) de valuación que considera más apropiada dadas las circunstancias particulares de cada propiedad y de la valuación. Los supuestos relativos a las estimaciones de

los valores razonables de las propiedades de inversión incluyen la obtención de las rentas contractuales, la expectativa de rentas futuras del mercado, las tasas de renovación, los requisitos de mantenimiento, las tasas de descuento que reflejen las incertidumbres del mercado actuales, las tasas de capitalización y los precios en transacciones recientes. Si hay algún cambio en estos supuestos o en las condiciones económicas regionales, nacionales o internacionales, el valor razonable de las propiedades de inversión puede cambiar sustancialmente.

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

---

**[428000-NBIS3] Información financiera de la administración interna****Información financiera seleccionada de la administración interna:***Estado de posición financiera***Al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020****(En pesos)**

	2022	2021	2020
<b>ACTIVOS</b>			
<i>Activo circulante:</i>			
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$ 9,024,120	\$ 32,607,928	\$ 13,215,591
Rentas por cobrar y otras	50,203,360	40,673,439	31,681,978
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	255,550,520	154,618,588	106,211,915
Impuestos por recuperar, principalmente I.S.R.	37,548,592	32,755,018	25,373,024
Pagos anticipados, principalmente seguros por amortizar y depósitos en garantía	<u>762,237</u>	<u>686,187</u>	<u>579,590</u>
Total de activo circulante	353,088,829	261,341,160	177,062,098
<i>Activo no circulante:</i>			
Adquisición de plataforma tecnológica	-	75,659	1,465,666
Maquinaria y equipo	2,529,896	2,999,304	5,879,690
Total de activo no circulante	<u>2,529,896</u>	<u>3,074,964</u>	<u>7,345,356</u>
<b>Total de activo</b>	<b><u>\$ 355,618,725</u></b>	<b><u>\$ 264,416,124</u></b>	<b><u>\$ 184,407,453</u></b>
<b>Pasivos y patrimonio</b>			
<i>Pasivo circulante:</i>			
Cuentas por pagar y gastos acumulados	\$ 127,228,369	\$ 81,847,306	\$ 71,498,106
Rentas cobradas por anticipado	1,659,045	2,824,282	1,274,469
Cuentas por pagar a partes relacionadas	102,473,489	78,844,647	30,998,887
Impuestos por pagar	<u>53,204,317</u>	<u>36,169,020</u>	<u>24,984,648</u>
Total de pasivo circulante	<b><u>284,565,220</u></b>	<b><u>199,685,256</u></b>	<b><u>128,756,110</u></b>
<i>Pasivo no circulante:</i>			
Depósitos de los arrendatarios	6,063,798	6,065,318	3,874,989
Obligaciones laborales	<u>25,013,753</u>	<u>21,511,706</u>	<u>18,774,050</u>
Total Pasivo no circulante	<u>31,077,551</u>	<u>27,577,024</u>	<u>22,649,038</u>
<b>Total de pasivo</b>	<b><u>315,642,771</u></b>	<b><u>227,262,279</u></b>	<b><u>151,405,148</u></b>
<i>Capital contable:</i>			
Capital social	10,000	10,000	10,000
Resultado de ejercicios anteriores	40,029,963	35,790,190	29,902,373
Resultado del ejercicio	2,853,060	4,239,773	5,870,093
Obligaciones laborales	<u>-2,917,069</u>	<u>-2,886,119</u>	<u>-2,780,161</u>
Total de capital contable	<u>39,975,954</u>	<u>37,153,844</u>	<u>33,002,305</u>
<b>Total de pasivos y capital contable</b>	<b><u>\$ 355,618,725</u></b>	<b><u>\$264,416,124</u></b>	<b><u>\$184,407,453</u></b>



*Estado de utilidades integrales***Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020**

(En pesos)

	2022	2021	2020
Ingreso por estacionamientos	403,769,056	287,236,743	204,553,944
Ingreso por mantenimiento, operación publicidad y otros	<u>142,442,862</u>	<u>109,578,423</u>	<u>98,371,361</u>
<b>Total ingresos operación</b>	<b><u>546,211,918</u></b>	<b><u>396,815,166</u></b>	<b><u>302,925,304</u></b>
Partes Relacionadas - Neto	(474,015,933)	(344,496,629)	(389,114,480)
Gastos de operación y mantenimiento	1,001,668,773	729,260,178	680,125,292
Honorarios profesionales a partes no relacionadas y otros gastos no operativos	2,204,653	1,997,601	2,304,159
Seguros	<u>5,039,506</u>	<u>3,024,910</u>	<u>2,940,730</u>
<b>Total gastos operación</b>	<b><u>534,897,000</u></b>	<b><u>389,786,060</u></b>	<b><u>296,255,700</u></b>
Ingresos financieros	1,916,806	785,489	1,728,538
Gastos financieros - Neto	596,519	442,094	250,349
Fluctuación cambiaria - Neta	172,272	(122,735)	(215,767)
Impuestos a la utilidad de subsidiaria	9,954,416	3,009,992	2,061,933
<b>Utilidad neta del año</b>	<b><u>\$ 2,853,060</u></b>	<b><u>\$ 4,239,773</u></b>	<b><u>\$5,870,093</u></b>

## Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación de la Administración Interna:

A la fecha del Reporte Anual el Administrador no ha tenido créditos que se tengan que revelar en esta sección.

*Ingresos*

El ingreso operativo total del Administrador fue de \$546,2 millones de pesos durante 2022, lo que representa un incremento anual del 37.7%. El incremento se debe principalmente al aumento en la afluencia vehicular de los inmuebles del Fideicomiso Fibra Danhos debido al regreso de semáforo verde en la CDMX y Edo. De México, las actividades volvieron a la normalidad paulatinamente.

*Gastos*

El gasto operativo total del Administrador fue de \$534.9 millones de pesos, lo que representa un incremento anual del 37.2%. El aumento se debe principalmente los gastos de operación ya que se dejan de recibir notas de crédito y convenios de descuento por parte de los proveedores para los inmuebles del Fideicomiso Fibra Danhos.

### ***Utilidad Neta***

La utilidad neta del Administrador fue de \$2.9 millones de pesos durante 2022, lo que representa una variación de -32.7% con respecto a 2021.

### ***Activo total***

El activo total del Administrador fue de \$355.6 millones de pesos al 31 de diciembre de 2022, lo cual representa un incremento anual del 34.5% con respecto a 2021.

### ***Pasivo total***

El pasivo total del Administrador fue de \$315.6 millones de pesos al 31 de diciembre de 2022, lo cual representa un decremento del 38.9% con respecto a 2021, principalmente por las cuentas por pagar partes relacionadas, gastos acumulados y la reserva de beneficios a empleados.

### ***Capital contable***

El capital contable total del Administrador, fue de \$39.9 millones de pesos al 31 de diciembre de 2022, lo cual representa un incremento de 7.6% con respecto a 2021.

---

## **Resultados de la operación de la administración interna:**

---

A la fecha del Reporte Anual el Administrador no ha tenido créditos que se tengan que revelar en esta sección.

### ***Ingresos***

El ingreso operativo total del Administrador fue de \$546,2 millones de pesos durante 2022, lo que representa un incremento anual del 37.7%. El incremento se debe principalmente al aumento en la afluencia vehicular de los inmuebles del Fideicomiso Fibra Danhos debido al regreso de semáforo verde en la CDMX y Edo. De México, las actividades volvieron a la normalidad paulatinamente.

### ***Gastos***

El gasto operativo total del Administrador fue de \$534.9 millones de pesos, lo que representa un incremento anual del 37.2%. El aumento se debe principalmente los gastos de operación ya que se dejan de recibir notas de crédito y convenios de descuento por parte de los proveedores para los inmuebles del Fideicomiso Fibra Danhos.

### ***Utilidad Neta***

La utilidad neta del Administrador fue de \$2.9 millones de pesos durante 2022, lo que representa una variación de -32.7% con respecto a 2021.

### ***Activo total***

El activo total del Administrador fue de \$355.6 millones de pesos al 31 de diciembre de 2022, lo cual representa un incremento anual del 34.5% con respecto a 2021.

### ***Pasivo total***

El pasivo total del Administrador fue de \$315.6 millones de pesos al 31 de diciembre de 2022, lo cual representa un decremento del 38.9% con respecto a 2021, principalmente por las cuentas por pagar partes relacionadas, gastos acumulados y la reserva de beneficios a empleados.

### ***Capital contable***

El capital contable total del Administrador, fue de \$39.9 millones de pesos al 31 de diciembre de 2022, lo cual representa un incremento de 7.6% con respecto a 2021.

---

## **Situación financiera, liquidez y recursos de capital de la administración interna:**

---

### **Administración de riesgo de liquidez**

El riesgo de liquidez representa el riesgo de que el Fideicomiso se encuentre con dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquidan mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. La responsabilidad última de la administración del riesgo de liquidez se basa en el Comité Técnico del Fideicomiso, quien ha establecido un marco apropiado para la administración del riesgo de liquidez para la administración del financiamiento a corto, mediano y largo plazo, y los requerimientos de administración de la liquidez. El Fideicomiso administra el riesgo de liquidez manteniendo reservas adecuadas, vigilando los flujos de efectivo proyectados y reales de las rentas, y conciliando los

perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros. El departamento de tesorería monitorea los vencimientos de los pasivos para programar los pagos respectivos.

### Nivel de endeudamiento

EJERCICIO	TOTAL DEUDA	TOTAL ACTIVOS	NIVEL DE ENDEUDAMIENTO
2019	5,650	65,453	8.6%
2020	5,630	67,118	8.4%
2021	5,730	68,040	8.4%
* Cifras en millones			

### Políticas que rigen la tesorería de la emisora

La política de la tesorería de Fibra Danhos se enfoca principalmente en minimizar nuestro costo financiero. Inicialmente, una vez que se obtiene caja se pagan los pasivos y el resto de los recursos se utiliza para solventar la operación del día a día (impuestos, distribuciones, desarrollo, pagos al asesor, etc.) los recursos restantes deberán ser invertidos en papel gubernamental.

### Información sobre créditos y adeudos fiscales

Al cierre del ejercicio 2022 no contamos con créditos y/o adeudos fiscales

### Información relativa a inversiones relevantes en capital

Al cierre del ejercicio fiscal 2022 contamos con inversiones relevantes en capital comprometidas por un monto de \$168 millones de pesos que serán aplicadas a la segunda fase de Parque Tepeyac la cual se espera se inaugure en el segundo semestre de 2023.

**Fiduciario Emisor**

"Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, nuestra representada en su carácter de fiduciario, preparó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso 174163, así como la información relacionada con los valores emitidos y los contratos aplicables, contenida en el presente reporte anual al 31 de diciembre de 2022, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación y que se cercioró de que en el periodo reportado no existieran diferencias relevantes entre los ingresos del fideicomiso atribuibles a los bienes, derechos o valores fideicomitados y la información que recibió del administrador u operador relativa a los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de dichos bienes, derechos o valores. Asimismo, manifiesta que, dentro del alcance de las actividades para las que fue contratada, no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a errores a los inversionistas"

Banco Nacional de México, S.A., integrante del  
Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria

Por: 

Nombre: Ulises Reyes López

Cargo: Delegado Fiduciario

Por: 

Nombre: Fabiola Alejandra Cinta Narváez

Cargo: Delegado Fiduciario

"Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la emisora contenida en los estados financieros anuales al 31 de diciembre de 2022, 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 estos estados financieros o que los mismos contengan información que pudiera inducir a error a los inversionistas."

Banco Nacional de México, S.A., integrante del  
Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria



Por: \_\_\_\_\_

Nombre: Ulises Reyes López

Cargo: Delegado Fiduciario

Por: \_\_\_\_\_




Nombre: Fabiola Alejandra Cinta Narváez

Cargo: Delegado Fiduciario

## El Administrador

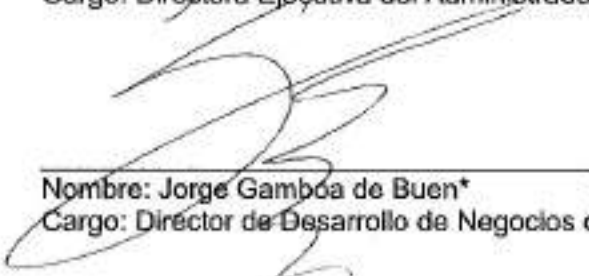
"Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de los bienes, derechos o valores fideicomitidos contenida en el presente reporte anual al 31 de diciembre de 2022, 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 reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas."

### Administradora Fibra Danhos, S.C.



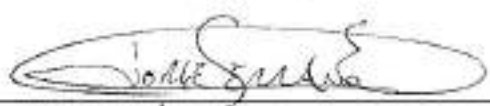
---

Nombre: Blanca Estela Canela Talancón\*  
Cargo: Directora Ejecutiva del Administrador



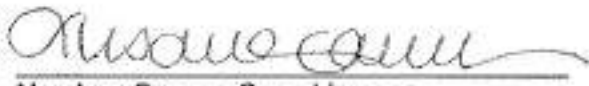
---

Nombre: Jorge Gamboa de Buen\*  
Cargo: Director de Desarrollo de Negocios del Administrador



---

Nombre: Jorge Serrano Esponda  
Cargo: Director de Finanzas del Administrador



---

Nombre: Susana Cann Llamosa  
Cargo: Director Jurídico del Administrador

\* Blanca Estela Canela Talancón y Jorge Gamboa de Buen en conjunto realizan la función de la Dirección General.

## Representante Común

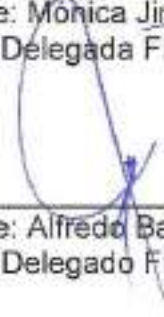
"El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de representante común, revisó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la relacionada con los valores emitidos, los contratos aplicables y los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de los bienes, derechos o valores fideicomitados, contenida en el presente reporte anual al 31 de diciembre de 2022, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación."

CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple



---

Nombre: Mónica Jiménez Labora Sarabia  
Cargo: Delegada Fiduciaria



---

Nombre: Alfredo Basurto Dorantes  
Cargo: Delegado Fiduciario



**Fideicomiso Irrevocable  
Número 17416-3 (Banco  
Nacional de México, S.A.,  
integrante del Grupo  
Financiero Banamex, División  
Fiduciaria) y Subsidiarias**

Comunicado al Comité de  
Auditoría (leyenda y manifiesto)  
en relación con la auditoría de los  
estados financieros consolidados  
conforme al artículo 39 al 31 de  
diciembre de 2022



**Al Presidente del Comité de Auditoría del  
Fideicomiso Irrevocable Número 17416-3 (Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo  
Financiero Banamex, División Fiduciaria) y Subsidiarias**

En los términos del Artículo 39 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las Entidades y Emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "Comisión") que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos, publicadas en el Diario Oficial de la Federación ("DOF") del 26 de abril de 2018 y sus modificaciones posteriores (las "Disposiciones") y del Artículo 84 Bis de las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y otros participantes del mercado de valores publicadas en el DOF del 19 de marzo de 2003 y sus modificaciones posteriores (la "Circular Única de Emisoras"), en nuestro carácter de auditores externos independientes de los estados financieros básicos consolidados por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020 del Fideicomiso Irrevocable Número 17416-3 (Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria) y Subsidiarias, manifestamos lo siguiente:

- I. Que expresamos nuestro consentimiento para que la Emisora incluya en el reporte anual, el Informe de Auditoría Externa que al efecto emitimos.
- II. Lo anterior en el entendido de que previamente nos cercioramos que la información contenida en los Estados Financieros Básicos Consolidados incluidos en el reporte anual, así como cualquier otra información financiera comprendida en dichos documentos cuya fuente provenga de los mencionados Estados Financieros Básicos Consolidados o del Informe de Auditoría Externa que presentamos coincide con la auditada, con el fin de que dicha información sea hecha del conocimiento público.

Atentamente,

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.



C.P.C. Alexis Hernández Almanza  
Auditor externo  
Ciudad de México, México  
27 de abril de 2023



C.P.C. Erik Padilla Curiel  
Apoderado legal  
Ciudad de México, México  
27 de abril de 2023



**Al Comité Técnico del  
Fideicomiso Irrevocable Número 17416-3 (Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo  
Financiero Banamex, División Fiduciaria) y Subsidiarias  
Monte Pelvoux 220 Piso 7, Lomas de Chapultepec,  
Alcaldía Miguel Hidalgo  
11000, México, CDMX**

Estimados Señores:

El suscrito manifiesta, bajo protesta decir verdad, que los estados financieros consolidados del Fideicomiso Irrevocable Número 17416-3 (Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria) (la "Emisora") al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020 y por los años que terminaron en esas fechas, contenidos en el Anexo 7 del presente reporte anual, fueron dictaminados con fecha 22 de marzo de 2023, de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Asimismo, manifiesto que he leído el reporte anual y, basados en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tenemos conocimiento de errores relevantes o inconsistencia en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros dictaminados, señalados en el párrafo anterior, ni de información que haya sido omitida o falseada en este reporte anual, o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas. No obstante, el suscrito no fue contratado para realizar, y no realice, procedimientos adicionales con el objeto de expresar una opinión respecto de la información contenida en el reporte anual que no provenga de los estados financieros consolidados dictaminados.

Atentamente,

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.

  
C.P.C. Alexis Hernández Almanza  
Auditor externo  
Ciudad de México, México  
27 de abril de 2023

  
C.P.C. Erik Padilla Curiel  
Apoderado legal  
Ciudad de México, México  
27 de abril de 2023

\* \* \* \* \*



## [432000-NBIS3] Anexos

Estados Financieros (Dictaminados):



---

Información adicional:





---

Nombre y cargo de personas responsables (PDF)

---

**Fiduciario Emisor**

"Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, nuestra representada en su carácter de fiduciario, preparó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso 174163, así como la información relacionada con los valores emitidos y los contratos aplicables, contenida en el presente reporte anual al 31 de diciembre de 2022, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación y que se cercioró de que en el periodo reportado no existieran diferencias relevantes entre los ingresos del fideicomiso atribuibles a los bienes, derechos o valores fideicomitidos y la información que recibió del administrador u operador relativa a los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de dichos bienes, derechos o valores. Asimismo, manifiesta que, dentro del alcance de las actividades para las que fue contratada, no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a errores a los inversionistas"

Banco Nacional de México, S.A., integrante del  
Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria

Por: 

Nombre: Ulises Reyes López

Cargo: Delegado Fiduciario

Por: 

Nombre: Fabiola Alejandra Cinta Narváez

Cargo: Delegado Fiduciario

"Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la emisora contenida en los estados financieros anuales al 31 de diciembre de 2022, 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 estos estados financieros o que los mismos contengan información que pudiera inducir a error a los inversionistas."

Banco Nacional de México, S.A., integrante del  
Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria

Por: 

Nombre: Ulises Reyes López

Cargo: Delegado Fiduciario

Por: 

Nombre: Fabiola Alejandra Cinta Narváez

Cargo: Delegado Fiduciario



## El Administrador

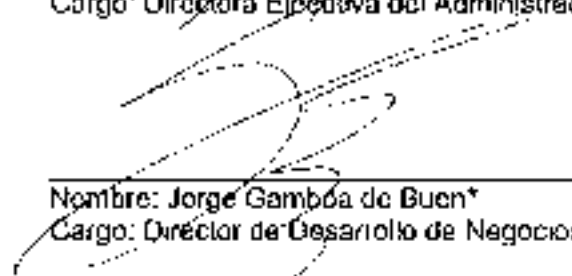
"Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de los bienes, derechos o valores fideicomitidos contenida en el presente reporte anual al 31 de diciembre de 2022, 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 reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas."

### Administradora Fibra Danhos, S.C.



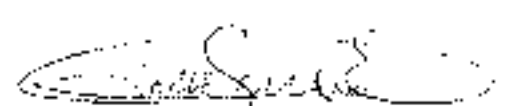
---

Nombre: Blanca Estela Canela Talancón\*  
Cargo: Directora Ejecutiva del Administrador



---

Nombre: Jorge Gamboa de Buen\*  
Cargo: Director de Desarrollo de Negocios del Administrador



---

Nombre: Jorge Serrano Esponda  
Cargo: Director de Finanzas del Administrador



---

Nombre: Susana Carr Llamosa  
Cargo: Director Jurídico del Administrador

\* Blanca Estela Canela Talancón y Jorge Gamboa de Buen en conjunto realizan a título de la Dirección General.

## Representante Común

"El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de representante común, revisó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la relacionada con los valores emitidos, los contratos aplicables y los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de los bienes, derechos o valores fideicomitados, contenida en el presente reporte anual al 31 de diciembre de 2022, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación."

CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple



---

Nombre: Mónica Jiménez Labora Sarabia  
Cargo: Delegada Fiduciaria



---

Nombre: Alfredo Basurto Dorantes  
Cargo: Delegado Fiduciario

**Fideicomiso Irrevocable  
Número 17416-3 (Banco  
Nacional de México, S.A.,  
integrante del Grupo  
Financiero Banamex, División  
Fiduciaria) y Subsidiarias**

Comunicado al Comité de  
Auditoría (leyenda y manifiesto)  
en relación con la auditoría de los  
estados financieros consolidados  
conforme al artículo 39 al 31 de  
diciembre de 2022



**Al Presidente del Comité de Auditoría del Fideicomiso Irrevocable Número 17416-3 (Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria) y Subsidiarias**

En los términos del Artículo 39 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las Entidades y Emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "Comisión") que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos, publicadas en el Diario Oficial de la Federación ("DOF") del 26 de abril de 2018 y sus modificaciones posteriores (las "Disposiciones") y del Artículo 84 Bis de las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y otros participantes del mercado de valores publicadas en el DOF del 19 de marzo de 2003 y sus modificaciones posteriores (la "Circular Única de Emisoras"), en nuestro carácter de auditores externos independientes de los estados financieros básicos consolidados por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020 del Fideicomiso Irrevocable Número 17416-3 (Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria) y Subsidiarias, manifestamos lo siguiente:

- I. Que expresamos nuestro consentimiento para que la Emisora incluya en el reporte anual, el Informe de Auditoría Externa que al efecto emitimos.
- II. Lo anterior en el entendido de que previamente nos cercioramos que la información contenida en los Estados Financieros Básicos Consolidados incluidos en el reporte anual, así como cualquier otra información financiera comprendida en dichos documentos cuya fuente provenga de los mencionados Estados Financieros Básicos Consolidados o del Informe de Auditoría Externa que presentamos coincide con la auditada, con el fin de que dicha información sea hecha del conocimiento público.

Atentamente,

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.



C.P.C. Alexis Hernández Almanza  
Auditor externo  
Ciudad de México, México  
27 de abril de 2023



C.P.C. Erik Padilla Curiel  
Apoderado legal  
Ciudad de México, México  
27 de abril de 2023



**Al Comité Técnico del  
Fideicomiso Irrevocable Número 17416-3 (Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo  
Financiero Banamex, División Fiduciaria) y Subsidiarias  
Monte Pelvoux 220 Piso 7, Lomas de Chapultepec,  
Alcaldía Miguel Hidalgo  
11000, México, CDMX**

Estimados Señores:

El suscrito manifiesta, bajo protesta decir verdad, que los estados financieros consolidados del Fideicomiso Irrevocable Número 17416-3 (Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria) (la "Emisora") al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020 y por los años que terminaron en esas fechas, contenidos en el Anexo 7 del presente reporte anual, fueron dictaminados con fecha 22 de marzo de 2023, de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Asimismo, manifiesto que he leído el reporte anual y, basados en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tenemos conocimiento de errores relevantes o inconsistencia en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros dictaminados, señalados en el párrafo anterior, ni de información que haya sido omitida o falseada en este reporte anual, o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas. No obstante, el suscrito no fue contratado para realizar, y no realice, procedimientos adicionales con el objeto de expresar una opinión respecto de la información contenida en el reporte anual que no provenga de los estados financieros consolidados dictaminados.

Atentamente,

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.



C.P.C. Alexis Hernández Almanza  
Auditor externo  
Ciudad de México, México  
27 de abril de 2023



C.P.C. Erik Padilla Curiel  
Apoderado legal  
Ciudad de México, México  
27 de abril de 2023

\* \* \* \* \*



---

Estados Financieros (Dictaminados)

---

**Fideicomiso Irrevocable  
Número 17416-3  
(Banco Nacional de México, S.A.,  
integrante del Grupo Financiero  
Banamex, División Fiduciaria) y  
Subsidiarias**

Estados financieros consolidados  
por los años que terminaron el 31  
de diciembre de 2022, 2021 y  
2020, e Informe de los auditores  
independientes del 22 de marzo de  
2023



**Fideicomiso Irrevocable Número 17416-3  
(Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero  
Banamex, División Fiduciaria) y Subsidiarias**

**Informe de los auditores independientes y  
estados financieros consolidados 2022, 2021  
y 2020**

<b>Contenido</b>	<b>Página</b>
Informe de los auditores independientes	1
Estados consolidados de posición financiera	5
Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales	6
Estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes	7
Estados consolidados de flujos de efectivo	8
Notas a los estados financieros consolidados	10





## **Informe de los auditores independientes al Comité Técnico y Fideicomitentes del Fideicomiso Irrevocable Número 17416-3 (Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria) y subsidiarias**

### ***Opinión***

Hemos auditado los estados financieros consolidados del Fideicomiso Irrevocable Número 17416-3 (Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria) y Subsidiarias (la "Entidad" o el "Fideicomiso"), que comprenden los estados consolidados de situación financiera al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, y los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales, de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes y los estados consolidados de flujos de efectivo, correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, así como las notas a los estados financieros consolidados, que incluyen un resumen de las principales políticas contables.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera consolidada del Fideicomiso Irrevocable Número 17416-3 (Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria) y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, así como su desempeño financiero y sus flujos de efectivo consolidados correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera ("IFRS" por sus siglas en inglés), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB").

### ***Fundamento de la opinión***

Hemos llevado a cabo nuestras auditorías de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades bajo esas normas se explican más ampliamente en la sección de *Responsabilidades de los Auditores Independientes sobre la auditoría de los estados financieros consolidados* de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) y con el emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos (Código de Ética del IMCP), y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con el Código de Ética del IESBA y con el Código de Ética del IMCP.



Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

### ***Párrafo de énfasis***

Como se menciona en la Nota 1 a los estados financieros consolidados adjuntos, la Administración ha incluido un análisis relacionado con los impactos en la situación financiera y resultados de operación correspondientes a los ejercicios 2021 y 2020, a causa de la pandemia generada por el virus COVID-19.

Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

### ***Cuestiones clave de la auditoría***

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del período actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre éstos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones. Hemos determinado que las cuestiones que se describen a continuación son las cuestiones clave de la auditoría que se deben comunicar en nuestro informe.

### ***Valuación de las propiedades de inversión***

Como se explica en la Nota 7 de los estados financieros consolidados adjuntos, para estimar el valor razonable de las propiedades de inversión, con el apoyo de un perito independiente, se selecciona la técnica de valuación que considera más apropiada dadas las circunstancias particulares de cada propiedad de inversión. Los supuestos relativos a las estimaciones de los valores razonables de las propiedades de inversión incluyen entre otros, la obtención de las rentas contractuales, la expectativa de rentas futuras del mercado, las tasas de renovación, los requisitos de mantenimiento, las tasas de descuento que reflejen las incertidumbres del mercado actuales, las tasas de capitalización y los precios en transacciones recientes.

De una muestra de propiedades seleccionada probamos la información contenida en la valuación de la propiedad de inversión, incluyendo la revisión de los ingresos por arrendamiento y los gastos de dichas propiedades, comparándolo contra lo registrado por el Fideicomiso. A su vez, dicha información fue probada y corroborada contra los contratos de arrendamiento que estos estuvieran debidamente firmados y aprobados y revisando la documentación soporte según corresponda. Para las propiedades que se encuentran en desarrollo, realizamos selecciones aleatorias y revisamos que los costos registrados a la fecha en contabilidad correspondan a los proyectos en construcción.

Nos reunimos con los valuadores independientes y obtuvimos los reportes de valuación de la muestra de propiedades seleccionada. Observamos dichos reportes y confirmamos que el método de valuación de cada propiedad se realizó de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera 13 "Medición del Valor Razonable" y que el uso en la determinación del valor en libros fue el adecuado para efecto de los estados financieros consolidados. Adicionalmente, involucramos a nuestros especialistas internos de valuación para comparar las valuaciones de cada propiedad contra nuestra expectativa de valor de mercado, además de revisar y retar la metodología y los supuestos de valuación considerados por el valuador independiente, para esto utilizamos evidencia de operaciones de mercado comparables y nos enfocamos en particular en propiedades donde el crecimiento de valores de capital fuera más alto o más bajo en comparación a los índices de mercado.

Cuestionamos la metodología y el razonamiento de la administración del Fideicomiso para la valuación de las propiedades de inversión considerando los supuestos anteriores y concluimos que los valores son razonables.

### ***Información distinta de los estados financieros consolidados y del informe de los auditores independientes***

La administración del Fideicomiso es responsable por la otra información. La otra información comprenderá la información que será incorporada en el Reporte Anual que la entidad está obligada a preparar conforme al Artículo 33 Fracción I, inciso b) del Título Cuarto, Capítulo Primero de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras y a otros Participantes del Mercado de Valores en México y al Instructivo que acompaña esas disposiciones ("las Disposiciones"). El Reporte Anual se espera que esté disponible para nuestra lectura después de la fecha de este informe de auditoría.



Nuestra opinión de los estados financieros consolidados no cubrirá la otra información y nosotros no expresaremos ningún nivel de aseguramiento sobre ella.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad será leer el Reporte Anual, cuando esté disponible, y cuando lo hagamos, considerar si la otra información ahí contenida es inconsistente en forma material con los estados financieros consolidados o nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o que parezca contener un error material. Cuando leamos el Reporte Anual emitiremos la leyenda sobre la lectura del informe anual, requerida en el Artículo 33 Fracción I, inciso b) numeral 1.2 de las Disposiciones.

### ***Responsabilidad de la Administración y de los responsables del gobierno del Fideicomiso en relación con los estados financieros consolidados***

La Administración del Fideicomiso es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de errores importantes debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, la administración es responsable de la evaluación de la capacidad del Fideicomiso de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con el Fideicomiso en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la administración tiene intención de liquidar al fideicomiso o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los encargados del gobierno del Fideicomiso son responsables de supervisar el proceso de información financiera del Fideicomiso.

### ***Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados***

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte un error material cuando exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyen en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados.

Como parte de una auditoría ejecutada de conformidad con las NIA, ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material de los estados financieros consolidados, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtuvimos evidencia de auditoría que es suficiente y apropiada para proporcionar las bases para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la anulación del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso.



- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por la administración, de la norma contable de empresa en funcionamiento y, basándose en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fideicomiso deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y eventos relevantes de un modo que logran la presentación razonable.
- Obtuvimos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro de la Entidad para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del Fideicomiso. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Comunicamos a los responsables del gobierno del Fideicomiso en relación con, entre otras cuestiones, la planeación, alcance y el momento de la realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno del Fideicomiso una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y les hemos comunicado acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicaciones con los responsables del gobierno del Fideicomiso, determinamos que han sido de la mayor importancia en la auditoría de los estados financieros consolidados del período actual y que son en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en este informe de auditoría, salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.  
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited



C. P. C. Alexis Hernández Almanza  
Ciudad de México, México  
22 de marzo de 2023



## Fideicomiso Irrevocable Número 17416-3

(Banco Nacional de México, S.A., Integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria) y Subsidiarias

# Estados consolidados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020  
(En pesos mexicanos)

<b>Activos</b>	<b>Notas</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<i>Activo circulante:</i>				
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	5	\$ 291,665,368	\$ 611,855,145	\$ 864,292,307
Rentas por cobrar y otras	6	660,403,583	599,089,928	598,639,259
Impuestos por recuperar, (al 31 de diciembre 2022, 2021 y 2020, incluye \$468,757,978, \$299,738,231 y \$199,548,850 de IVA por recuperar.		473,046,517	304,696,801	206,127,579
Pagos anticipados, principalmente seguros por amortizar y depósitos en garantía		28,249,017	65,713,898	31,419,927
Total de activo circulante		<u>1,453,364,485</u>	<u>1,581,355,772</u>	<u>1,700,479,072</u>
<i>Activo no circulante:</i>				
Propiedades de inversión	7	67,975,844,867	66,392,163,670	65,335,059,747
Adquisición de plataforma tecnológica		-	75,659	1,465,666
Activos por derechos de uso	14	23,617,134	26,173,464	39,162,601
Otros activos		10,374,599	2,067,158	4,198,543
Maquinaria y equipo	8	29,228,642	26,966,377	25,218,500
Impuesto sobre la renta diferido de subsidiaria		7,056,989	10,976,498	12,579,656
Total de activo no circulante		<u>68,046,122,231</u>	<u>66,458,422,826</u>	<u>65,417,684,713</u>
Total de activo		<u>\$ 69,499,486,716</u>	<u>\$ 68,039,778,598</u>	<u>\$ 67,118,163,785</u>
<b>Pasivos y patrimonio</b>				
<i>Pasivo circulante:</i>				
Pasivo financiero a corto plazo	13	\$ -	\$ 230,000,000	\$ -
Intereses por pagar del pasivo financiero		224,529,430	223,280,484	221,920,196
Contraprestación única		221,920,768	220,525,351	265,541,347
Cuentas por pagar y gastos acumulados	12	150,908,274	94,323,382	88,416,431
Rentas cobradas por anticipado		39,097,831	39,526,965	26,933,061
Cuentas por pagar a partes relacionadas	15	220,469,465	200,818,399	196,448,554
Impuestos por pagar		104,887,751	92,761,028	36,903,186
Pasivo por arrendamiento a corto plazo	14	5,631,775	4,829,177	6,723,117
Total de pasivo circulante		<u>967,445,294</u>	<u>1,106,064,786</u>	<u>842,885,892</u>
<i>Pasivo no circulante:</i>				
Pasivo financiero a largo plazo	13	6,039,651,877	5,474,982,907	5,601,838,767
Contraprestación única		628,392,600	507,075,306	573,845,006
Depósitos en garantía de los arrendatarios		442,228,150	413,658,099	407,843,970
Obligaciones laborales	10	25,013,753	21,511,706	18,774,050
Pasivo por arrendamiento a largo plazo	14	23,596,542	27,114,317	33,703,919
Total de pasivo no circulante		<u>7,158,882,922</u>	<u>6,444,342,335</u>	<u>6,636,005,712</u>
Total de pasivo		<u>8,126,328,216</u>	<u>7,550,407,121</u>	<u>7,478,891,604</u>
<i>Patrimonio de los fideicomitentes:</i>				
Aportaciones de los fideicomitentes	16	40,357,897,963	41,387,649,750	42,167,547,323
Utilidades retenidas		18,672,214,597	17,709,095,237	16,496,702,995
Recompra de certificados		(168,090,485)	(168,090,485)	(168,090,485)
Otras partidas integrales		(2,917,069)	(2,886,119)	(2,780,161)
Participación controladora		<u>58,859,105,006</u>	<u>58,925,768,383</u>	<u>58,493,379,672</u>
Participación no controladora		<u>2,514,053,494</u>	<u>1,563,603,094</u>	<u>1,145,892,509</u>
Total de patrimonio		<u>61,373,158,500</u>	<u>60,489,371,477</u>	<u>59,639,272,181</u>
Total de pasivos y patrimonio de los fideicomitentes		<u>\$ 69,499,486,716</u>	<u>\$ 68,039,778,598</u>	<u>\$ 67,118,163,785</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



## Fideicomiso Irrevocable Número 17416-3

(Banco Nacional de México, S.A., Integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria) y Subsidiarias

# Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020

(En pesos mexicanos)

	Notas	2022	2021	2020
Ingreso por renta fija		\$ 3,677,187,246	\$ 3,132,385,701	\$ 3,168,497,521
Ingreso por renta variable		278,811,850	281,006,137	73,283,010
Ingreso por contraprestación única		255,895,758	292,706,778	380,527,324
Ingreso por estacionamientos		407,643,219	287,417,387	205,677,523
Ingreso por mantenimiento y publicidad		<u>893,537,020</u>	<u>772,663,060</u>	<u>813,726,429</u>
		5,513,075,093	4,766,179,063	4,641,711,807
Comisión por asesoría	15	653,679,469	643,915,534	637,807,701
Comisión por servicios de representación	15	111,446,786	90,980,042	83,512,004
Gastos administrativos		119,759,036	127,729,153	127,993,912
Gastos de operación y mantenimiento		875,278,783	647,105,749	598,579,941
Impuesto predial		159,549,276	150,646,248	186,601,411
Seguros		44,875,114	39,885,892	40,398,310
Ingresos financieros		(28,830,179)	(16,198,636)	(20,290,135)
Gastos financieros		404,941,767	351,858,849	345,893,049
Fluctuación cambiaria - Neta		5,925,040	(18,084,993)	31,183,685
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión	7	(62,921,007)	(58,669,921)	(36,033,690)
Impuestos a la utilidad de subsidiaria		<u>9,954,416</u>	<u>3,009,992</u>	<u>2,061,933</u>
Utilidad neta del año consolidada		<u>3,219,416,592</u>	<u>2,804,001,154</u>	<u>2,644,003,686</u>
Utilidad atribuible a:				
Participación controladora		2,839,273,649	2,804,837,383	2,644,138,765
Participación no controladora		<u>380,142,943</u>	<u>(836,229)</u>	<u>(135,079)</u>
Utilidad neta del año consolidada		3,219,416,592	2,804,001,154	2,644,003,686
(Pérdidas) ganancias actuariales por obligaciones laborales, neto de impuestos diferidos		<u>(30,950)</u>	<u>(105,958)</u>	<u>719,898</u>
Utilidad integral consolidada		<u>3,219,385,642</u>	<u>2,803,895,196</u>	<u>2,644,723,584</u>
Utilidad integral por CBFI básica y diluida (pesos) (ver Nota 16)		<u>\$ 2,1083</u>	<u>\$ 1.8681</u>	<u>\$ 1.7846</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



## Fideicomiso Irrevocable Número 17416-3

(Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria) y Subsidiarias

### Estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020

(En pesos mexicanos)

	Patrimonio	Utilidades retenidas	Recompra de CBFIS	Otras partidas de (pérdida) utilidad integral	Total de la participación controladora	Participación no controladora	Total
Saldos al 1 de enero del 2020	\$ 41,871,466,618	\$ 15,040,867,303	\$ -	\$ (3,500,059)	\$ 56,908,833,862	\$ 789,740,813	\$ 57,698,574,675
Incremento al patrimonio por capitalización de pagos por comisión de asesoría	586,886,696	-	-	-	586,886,696	-	586,886,696
Reembolso de patrimonio	(290,805,991)	-	-	-	(290,805,991)	-	(290,805,991)
Distribución de dividendos	-	(1,188,303,073)	-	-	(1,188,303,073)	-	(1,188,303,073)
Reserva de recompra de certificados	-	-	(168,090,485)	-	(168,090,485)	-	(168,090,485)
Aportación de participación no controladora	-	-	-	-	-	356,286,775	356,286,775
Utilidad integral:							
Utilidad neta del año consolidada	-	2,644,138,765	-	-	2,644,138,765	(135,079)	2,644,003,686
Utilidades actuariales por obligaciones laborales	-	-	-	719,898	719,898	-	719,898
	<u>-</u>	<u>2,644,138,765</u>	<u>-</u>	<u>719,898</u>	<u>2,644,858,663</u>	<u>(135,079)</u>	<u>2,644,723,584</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2020	42,167,547,323	16,496,702,995	(168,090,485)	(2,780,161)	58,493,379,672	1,145,892,509	59,639,272,181
Incremento al patrimonio por capitalización de pagos por comisión de asesoría	586,263,648	-	-	-	586,263,648	-	586,263,648
Reembolso de patrimonio	(1,366,161,221)	-	-	-	(1,366,161,221)	-	(1,366,161,221)
Distribución de dividendos	-	(1,592,445,141)	-	-	(1,592,445,141)	-	(1,592,445,141)
Aportación de participación no controladora	-	-	-	-	-	473,133,863	473,133,863
Disminución de participación no controladora	-	-	-	-	-	(54,587,049)	(54,587,049)
Utilidad integral:							
Utilidad neta del año consolidada	-	2,804,837,383	-	-	2,804,837,383	(836,229)	2,804,001,154
Pérdidas actuariales por obligaciones laborales	-	-	-	(105,958)	(105,958)	-	(105,958)
	<u>-</u>	<u>2,804,837,383</u>	<u>-</u>	<u>(105,958)</u>	<u>2,804,731,425</u>	<u>(836,229)</u>	<u>2,803,895,196</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2021	41,387,649,750	17,709,095,237	(168,090,485)	(2,886,119)	58,925,768,383	1,563,603,094	60,489,371,477
Incremento al patrimonio por capitalización de pagos por comisión de asesoría	629,635,330	-	-	-	629,635,330	-	629,635,330
Reembolso de patrimonio	(1,659,387,117)	-	-	-	(1,659,387,117)	-	(1,659,387,117)
Distribución de dividendos	-	(1,876,154,289)	-	-	(1,876,154,289)	-	(1,876,154,289)
Aportación de participación no controladora	-	-	-	-	-	630,520,100	630,520,100
Disminución de participación no controladora	-	-	-	-	-	(60,212,643)	(60,212,643)
Utilidad integral:							
Utilidad neta del año consolidada	-	2,839,273,649	-	-	2,839,273,649	380,142,943	3,219,416,592
Pérdidas actuariales por obligaciones laborales	-	-	-	(30,950)	(30,950)	-	(30,950)
	<u>-</u>	<u>2,839,273,649</u>	<u>-</u>	<u>(30,950)</u>	<u>2,839,242,699</u>	<u>380,142,943</u>	<u>3,219,385,642</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2022	\$ 40,357,897,963	\$ 18,672,214,597	\$ (168,090,485)	\$ (2,917,069)	\$ 58,859,105,006	\$ 2,514,053,494	\$ 61,373,158,500

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



## Fideicomiso Irrevocable Número 17416-3

(Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria) y Subsidiarias

### Estados consolidados de flujos de efectivo

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020

(En pesos mexicanos)

	2022	2021	2020
Flujos de efectivo de actividades de operación:			
Utilidad neta consolidada	\$ 3,219,416,592	\$ 2,804,001,154	\$ 2,644,003,686
Ajustes a la utilidad:			
Impuestos a la utilidad de subsidiaria	9,954,416	3,009,992	2,061,933
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión en operación	(62,921,007)	(58,669,921)	(36,033,690)
Comisión por asesoría liquidada mediante instrumentos de patrimonio	629,635,330	586,263,648	586,886,696
Obligaciones laborales	3,457,833	2,586,287	2,642,966
Depreciación de maquinaria y equipo	9,702,759	8,901,548	8,359,372
Depreciación arrendamiento derecho de uso	5,322,425	4,953,612	6,025,016
Amortización plataforma tecnológica y licencia	2,373,870	1,390,006	6,062,035
Comisiones por apertura de línea de crédito revolvente	3,990,769	2,131,386	2,131,386
Ingresos financieros	(28,830,179)	(16,198,636)	(20,290,135)
Gastos financieros	400,272,795	347,189,878	341,224,084
Amortización de gastos de emisión de deuda	<u>4,668,971</u>	<u>4,668,971</u>	<u>4,668,965</u>
Total	4,197,044,574	3,690,227,925	3,547,742,314
Cambios en el capital de trabajo:			
(Incremento) disminución en:			
Rentas por cobrar y otras	(23,848,776)	(34,744,639)	(175,298,036)
Impuestos por recuperar	(168,349,715)	(98,569,222)	(121,613,073)
Incremento (disminución) en:			
Cuentas por pagar y gastos acumulados	150,639,215	9,170,856	12,400,885
Rentas cobradas por anticipado	(429,135)	12,593,904	(8,117,128)
Contraprestación única	122,712,711	(111,785,696)	(289,323,539)
Depósitos de los arrendatarios	28,570,052	5,814,130	(587,824)
Impuestos por pagar	6,091,815	54,451,008	(15,940,022)
Cuentas por pagar a partes relacionadas	<u>19,651,066</u>	<u>4,369,845</u>	<u>(8,144,889)</u>
Flujo neto de efectivo generado en actividades de operación	4,332,081,807	3,531,528,111	2,941,118,688
Flujos de efectivo de actividades de inversión:			
Adquisición de propiedades de inversión	(1,410,096,022)	(868,554,836)	(804,176,468)
Adquisición de otros activos	(4,596,421)	-	-
Adquisición de maquinaria y equipo	(11,965,024)	(10,649,425)	(5,914,672)
Intereses recibidos	<u>28,830,179</u>	<u>16,198,636</u>	<u>20,290,135</u>
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	(1,397,827,288)	(863,005,625)	(789,801,005)





	2022	2021	2020
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:			
Préstamos obtenidos de terceros	1,655,000,000	830,000,000	130,000,000
Pago de deuda	(1,325,000,000)	(730,000,000)	(150,000,000)
Pago de Comisiones de Deuda	(10,000,000)	-	-
Gastos pagados por emisión de pasivo financiero	-	(1,524,831)	-
Reembolso de patrimonio	(1,659,387,117)	(1,366,161,221)	(290,805,991)
Recompra de CBFIs	-	-	(168,090,485)
Pagos de arrendamiento	(5,481,272)	(3,666,504)	(4,368,444)
Intereses pagados por arrendamiento financiero	(2,363,228)	(2,684,489)	(429,999)
Distribución de dividendos	(1,876,154,289)	(1,592,445,141)	(1,188,303,073)
Aportaciones de la participación no controladora en Fideicomiso Invex 3382 (Parque Tepeyac)	630,520,100	473,133,863	356,286,775
Disminución de la participación no controladora en Fideicomiso Invex 3382	(60,212,643)	(54,587,049)	-
Intereses pagados del pasivo financiero e intereses capitalizados	<u>(601,365,847)</u>	<u>(473,024,276)</u>	<u>(461,669,907)</u>
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento	<u>(3,254,444,297)</u>	<u>(2,920,959,648)</u>	<u>(1,777,381,124)</u>
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido:			
(Disminución) aumento neto en efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	(320,189,777)	(252,437,162)	373,936,559
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al inicio del período	<u>611,855,145</u>	<u>864,292,307</u>	<u>490,355,748</u>
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del período	<u>291,665,368</u>	<u>611,855,145</u>	<u>864,292,307</u>
Partidas que no requirieron flujo:			
Comisión por asesoría liquidada mediante instrumentos de patrimonio (ver Nota 16)	<u>\$ 629,635,329</u>	<u>\$ 586,263,648</u>	<u>\$ 586,886,696</u>
Total de partidas que no requieren flujo	<u>\$ 629,635,329</u>	<u>\$ 586,263,648</u>	<u>\$ 586,886,696</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



**Fideicomiso Irrevocable Número 17416-3**  
**(Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria) y Subsidiaria**

## **Notas a los Estados Financieros Consolidados**

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020

(En pesos mexicanos)

### **1. Información general, actividades y evento relevante**

El Fideicomiso Irrevocable Número 17416-3 (Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Banamex División Fiduciaria) (la “Entidad”, “Fibra Danhos” o el “Fideicomiso”) se constituyó como un Fideicomiso en la Ciudad de México el día 10 de junio de 2013, principalmente para desarrollar, ser propietarios de, arrendar, operar y adquirir activos inmobiliarios comerciales icónicos y de calidad premier en México. El Fideicomiso fue celebrado entre los propietarios (los “Propietarios”) de ciertas propiedades, quienes en el mes de octubre de 2013 las contribuyeron a cambio de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (“CBFIs”), y de manera simultánea llevaron a cabo una oferta pública, como se detalla más adelante.

El Fideicomiso, como un Fideicomiso de inversiones en bienes raíces (“FIBRA”), califica para ser tratada como una entidad de traspaso en México con fines de la Ley del Impuesto Sobre la Renta. Por lo tanto, todos los ingresos de la conducción de las operaciones del Fideicomiso se atribuyen a los titulares de sus CBFIs y el Fideicomiso no está sujeto a Impuesto Sobre la Renta en México. Para mantener el estado de FIBRA, el Servicio de Administración Tributaria Mexicano (“SAT”) ha establecido, en los artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, que el Fideicomiso debe distribuir anualmente al menos el 95% de su resultado fiscal neto a los titulares de sus CBFIs.

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

- i. Un contrato de asesoría con DSD 1, S.C. para prestar servicios de asesoría en planeación estratégica al Fideicomiso.
- ii. Un contrato de administración de las propiedades con Administradora Fibra Danhos, S. C. (entidad subsidiaria) para administrar día a día la operación del Fideicomiso, incluyendo personal. El Administrador también será responsable de celebrar convenios y contratos con terceros necesarios para la operación de los inmuebles, incluyendo la publicidad y comercialización. Adicionalmente, el Administrador celebró contratos de arrendamiento con el Fideicomiso en relación con la operación de estacionamientos y el espacio publicitario en inmuebles.
- iii. Un contrato de prestación de servicios con DSD 2, S.C. para efectuar servicios de representación que sean necesarios y convenientes para el desarrollo de las operaciones del Fideicomiso.

El domicilio social del Fideicomiso se encuentra en Monte Pelvoux 220 Piso 7, Col. Lomas de Chapultepec, Ciudad de México, C.P. 11000.

#### ***Eventos relevantes –***

El 10 de noviembre de 2022 se realizó la ceremonia de inauguración de su centro comercial Parque Tepeyac ubicado en la zona norte de la Ciudad de México. El evento se llevó a cabo en medio de una gran concurrencia que celebró la nueva apertura. La inversión en el proyecto fue de 6,000 mdp, que representa la mayor inversión en los últimos años en la Alcaldía Gustavo A Madero.

Con fecha 21 de octubre de 2021, el Fideicomiso llevó a cabo la ampliación de hasta 5 años del programa de certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo con carácter revolvente por un monto de hasta \$8 mil millones de pesos. Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 no se ha dispuesto cantidad alguna de dicho programa.



El 23 de abril de 2021 se publicó un decreto federal obligatorio en México donde se modificaron diversas normativas laborales y tributarias con el fin de prohibir en general la subcontratación de personal y establecer las reglas bajo las cuales se podrán subcontratar servicios especializados. Durante 2021, Administradora Fibra Danhos, S.C. (subsidiaria del Fideicomiso), completó las acciones para implementar los cambios administrativos necesarios para cumplir íntegramente con los términos del nuevo marco legal a la fecha de su entrada en vigencia.

Como resultado de la propagación del coronavirus (COVID-19) en México y en el mundo, Fibra Danhos implementó estrategias que le permitieron adaptarse y atender la emergencia sanitaria, incluyendo la estructuración de esquemas de trabajo remoto sin demeritar la productividad, la implementación de altos estándares de seguridad en sus inmuebles y el apoyo permanente a su base de arrendatarios. Los cierres temporales ordenados por las autoridades federales y estatales para contener la propagación del virus afectaron la operación de los inmuebles durante 2020 y 2021, por lo que se diseñaron programas de descuento temporal y diferimiento en el pago de rentas fijas en función de la situación específica de cada inquilino. A partir del tercer trimestre de 2020, con la reapertura de inmuebles se observaron signos de recuperación, sin embargo, esta tendencia se vio interrumpida por una segunda ola de contagios que originó nuevamente la suspensión de actividades no esenciales hacia finales de año 2020, la cual se mantuvo hasta la gradual reapertura de los distintos giros comerciales en los meses de enero y febrero de 2021. Durante la segunda mitad del año 2021 las actividades económicas estuvieron normales sin interrupciones.

El importe de los descuentos otorgados a los inquilinos en los ejercicios 2021 y 2020 fueron por aproximadamente \$338 millones de pesos y \$761 millones de pesos, respectivamente, y los acuerdos de diferimiento otorgados en el 2020 sumaron aproximadamente \$73 millones de pesos, los cuales en su mayoría establecieron fechas de pago durante el segundo semestre del 2020 y primer semestre del 2021; durante 2021 hubo diferimientos por \$16 millones que se pagaron en 2022 y hasta junio del 2023. Dichos acuerdos de diferimiento se encuentran en constante revisión a la fecha de estos estados financieros.

La Pandemia Covid 19 creó una situación atípica en el mercado inmobiliario que no genera condiciones para actualizar el valor de las propiedades. Derivado de esto el valor razonable de las propiedades de inversión al 31 de diciembre del 2021 y 2020 mostró crecimientos marginales en comparación con los valores al 31 de diciembre del 2019, que se explica principalmente por la inversión en el nuevo desarrollo de Parque Tepeyac.

Fibra Danhos mantiene un acercamiento y diálogo constante con sus socios comerciales a efecto de optimizar sus niveles de ocupación y un monitoreo constante de sus operaciones. Cabe resaltar que se mantuvieron íntegramente las fuentes de empleo sin afectar salarios y prestaciones, se adoptaron medidas y protocolos sanitarios que generan confianza a los inquilinos y visitantes, y se implementaron políticas de reducción de gastos y preservación de liquidez.

En las resoluciones adoptadas en la asamblea general de tenedores de Fibra Danhos celebrada el 27 de marzo de 2020, se aprobó llevar a cabo la compra del número de Certificados equivalente hasta el 5% (cinco por ciento) de la totalidad de los Certificados emitidos por Fibra Danhos por un total de \$168,090,485.

El 13 de febrero de 2020 se celebró un convenio de inversión y participación en el desarrollo del centro comercial “Parque Tepeyac”, en el que establecen entre otros derechos y obligaciones de las partes que Grupo Inmobiliario Sanborns (GIS) lleve a cabo la construcción y operación del almacén de Sanborns y/o Sanborns, dicho contrato fue celebrado entre Grupo Inmobiliario Sanborns (GIS) y los inversionistas de Tepeyac, por lo tanto los inversionistas dieron la cesión de sus derechos fideicomisarios.

## **2. Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas (“IFRS” o “IAS”)**

En el año, el Fideicomiso ha aplicado enmiendas a las IFRS emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera (IASB por sus siglas en inglés) que son obligatorias para períodos contables que comiencen en o después del 1 de enero de 2022. Su adopción no ha tenido un impacto material en las revelaciones o en los montos reportados en estos estados financieros consolidados:



*Enmiendas a IFRS 3 -  
Referencia al Marco  
Conceptual*

El Fideicomiso ha adoptado las enmiendas a la IFRS 3 *Combinaciones de negocios* por primera vez, en este año. Las enmiendas actualizan IFRS 3 en lo que se refiere al *Marco Conceptual* 2018 en lugar del *Marco Conceptual* de 1989. También añadieron un requerimiento que, para obligaciones dentro del alcance de la IAS 37 *Provisiones, pasivos contingentes y Activos contingentes*, un comprador aplica la IAS 37 para determinar si a la fecha de adquisición es una obligación presente o existe como resultado de un evento pasado. Para gravámenes que estén dentro del alcance de IFRIC 21 *Gravámenes*, el comprador aplica IFRIC 21 para determinar si la obligación da lugar a un pasivo para pagar el gravamen que ocurrió en la fecha de adquisición.

*Enmiendas a IAS 16 -  
Propiedad, Planta y  
Equipo – Ingresos antes  
de su uso planeado*

El Fideicomiso ha adoptado las enmiendas a la IAS 16 *Propiedad planta y equipo* por primera vez en este año. Las enmiendas prohíben deducir del costo de un activo de propiedad, planta y equipo cualquier ingreso por la venta de bienes producidos, antes de que esté listo para usarse, por ejemplo, ingresos generados mientras el activo se lleva a una ubicación y se realiza el acondicionamiento necesario para que sea operable en la manera que está destinado de acuerdo con las intenciones de la administración. Por consiguiente, una entidad debe reconocer esos ingresos por ventas y costos en resultados. El Fideicomiso mide los costos de esos bienes producidos conforme a la IAS 2 *Inventarios*.

Las enmiendas también aclaran el significado de ‘probar si un activo funciona adecuadamente’. Ahora, la IAS 16 especifica esto como una evaluación en la cual el desempeño físico y técnico del activo es capaz de ser usado en la producción o en el suministro de bienes o servicios, para renta u otros, o propósitos administrativos.

Si no se presenta por separado en el estado de resultados integrales, los estados financieros consolidados deberán revelar las cantidades de ingresos y costos en resultados relacionados a partidas que no son una salida por las actividades ordinarias de la entidad, en la línea de partida(s) en el estado de resultados integrales donde se incluyan los ingresos y costos.

*Mejoras Anuales a las  
normas IFRS 2018-2021*

El Fideicomiso ha adoptado las enmiendas incluidas en las Mejoras Anuales a las IFRS ciclo 2018-2020 por primera vez en el ejercicio. Las Mejoras Anuales incluyen enmiendas a cuatro normas:

IFRS 1 Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera.

La modificación provee alivio adicional a una subsidiaria que es un adoptante inicial después que su matriz, con respecto a la contabilidad por las diferencias acumuladas por conversión. Como resultado de las enmiendas, una subsidiaria que usa la excepción de IFRS 1: D16(a) ahora puede también elegir medir los efectos acumulados por conversión de las operaciones extranjeras al valor en libros que hubiera sido incluido en los estados financieros consolidados de la controladora, basado en la fecha de transición de la matriz a IFRS, si no hubo ajustes por los procedimientos de consolidación y por los efectos de combinación de negocios en los que la controladora adquirió a la subsidiaria. Una elección similar está disponible para una asociada o negocio conjunto que usa la excepción en IFRS 1: D16(a).



#### IFRS 9 Instrumentos Financieros

La modificación aclara que en la aplicación de la prueba del '10%' para evaluar si se debe dar de baja un pasivo financiero, una entidad incluye solo las cuotas pagadas o recibidas entre la entidad (el prestatario) y el prestamista, incluyendo cuotas pagadas o recibidas por la entidad o por el prestamista en beneficio de otro.

#### IFRS 16 Arrendamientos

Las enmiendas eliminan la figura del reembolso por mejoras a los arrendamientos.

#### ***Normas IFRS emitidas que aún no son efectivas***

A la fecha de autorización de estos estados financieros consolidados, el Fideicomiso no ha aplicado las siguientes nuevas y revisadas IFRS que han sido emitidas pero no son aún efectivas

En la fecha de autorización de estos estados financieros consolidados, el Fideicomiso no ha aplicado las siguientes Normas IFRS nuevas y modificadas que se han emitido pero que aún no están vigentes:

IFRS 17 (incluyendo enmiendas de Junio 2020 y Diciembre 2021)	<i>Contratos de Seguro</i>
Enmiendas a IAS 1	<i>Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes.</i>
Enmiendas a la IAS 1 y a la Declaración práctica 2	<i>Revelación de las políticas contables</i>
Enmiendas a la IAS 8	<i>Definición de las estimaciones contables</i>
Enmiendas a la IAS 12	<i>Impuestos diferidos relacionados a los activos y pasivos que surgen de una sola transacción.</i>

La administración no espera que la adopción de los estándares antes mencionados tenga un impacto importante en los estados financieros consolidados del Fideicomiso en períodos futuros, excepto como se indica a continuación:

#### ***IFRS 17 Contratos de Seguro***

La IFRS 17 establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y divulgación de los contratos de seguro y reemplaza a la IFRS 4 *Contratos de seguro*.

La IFRS 17 describe un modelo general, que se modifica para los contratos de seguro con características de participación directa, que se describe como el Enfoque de tarifa variable. El modelo general se simplifica si se cumplen ciertos criterios al medir la responsabilidad de la cobertura restante mediante el método de asignación de primas.

El modelo general utilizará los supuestos actuales para estimar el monto, el tiempo y la incertidumbre de los flujos de efectivo futuros y medirá explícitamente el costo de esa incertidumbre, toma en cuenta las tasas de interés del mercado y el impacto de las opciones y garantías de los asegurados.



En junio de 2022, el IASB emitió las enmiendas a la IFRS 17 para enfocarse en las preocupaciones e implementación de los cambios que se identificaron después de que la IFRS 17 fue publicada. Las enmiendas difieren la fecha de aplicación inicial de la IFRS 17 (incorporando las enmiendas) para al reporte anual que comience en o después del 1 de enero de 2023. Al mismo tiempo, el IASB emitió una Extensión Temporal de Exención para Aplicar IFRS 9 (Enmiendas a la IFRS 4) que extiende la fecha de expiración de la excepción temporal para aplicar la IFRS 9 en la IFRS 4 para periodos anuales empezando en o después del 1 de enero de 2023.

En diciembre de 2021, el IASB emitió Aplicación Inicial de la IFRS 17 y la IFRS 9 Información Comparativa (Enmiendas a la IFRS 17) para tratar los retos en la implementación que fueron identificados después de que la IAS 17 fue publicada. Las enmiendas tratan los retos en la presentación de la información comparativa.

IFRS 17 debe ser aplicada retrospectivamente a menos de que no sea práctico, en dado caso el enfoque retrospectivo modificado o el enfoque del valor razonable debe ser aplicado.

Para los propósitos de los requerimientos de transición, la fecha de la aplicación inicial es el comienzo del período de informe anual en el que la entidad aplica la Norma por primera vez y, la fecha de transición es el comienzo del período inmediatamente anterior a la fecha de la aplicación inicial.

#### ***Enmiendas a IAS 1 Presentación de estados financieros - Clasificación de Pasivos como Circulantes y No-circulantes***

Las enmiendas a IAS 1 publicadas en enero de 2020, afectan solo a la presentación de los pasivos como circulantes y no circulantes en el estado de posición financiera y no por el monto o momento en el cual se reconoce cualquier activo, pasivo, ingreso o gasto, o la información revelada acerca de esas partidas.

Las enmiendas aclaran que la clasificación de los pasivos como circulantes y no circulantes se basa en si los derechos en existencia al final del periodo de reporte, especifican que la clasificación no se ve afectada por las expectativas acerca de si la entidad ejercerá su derecho de aplazar la liquidación de un pasivo, explica que los derechos existen si las obligaciones de hacer y no hacer (covenants) se cumplen al final del periodo de reporte e introduce la definición de ‘liquidación’ para dejar claro que la liquidación se refiere a la transferencia a la contraparte de efectivo, instrumentos de capital, otros activos u otros servicios.

Las enmiendas son aplicadas retrospectivamente para periodos anuales que inician en o después del 1 de enero de 2023, con la aplicación anticipada permitida. El IASB esta actualmente considerando más enmiendas a los requerimientos de IAS 1 en cuanto a la clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes, incluyendo el diferimiento de la aplicación de las enmiendas de enero de 2020.

La Administración del Fideicomiso anticipa que la aplicación de estas enmiendas no tendrán un impacto en los estados financieros consolidados del Fideicomiso en períodos futuros.

#### ***Enmiendas a la IAS 1 y a la Declaración Práctica 2 Juicios sobre materialidad- Revelación de Políticas Contables***

Las enmiendas cambian los requerimientos de IAS 1 con respecto a la revelación de políticas contables. La modificación reemplaza los términos “políticas contables significativas” con “información de las políticas contables materiales”. La información de las políticas contables son materiales cuando se considera que, en conjunto con otra información incluida en los estados financieros de una entidad, pueda ser razonablemente esperado que influyan en la toma de decisiones de los usuarios primarios de los estados financieros de uso general que realizan en base a dichos estados financieros consolidados.



Los párrafos de soporte en IAS 1 se enmiendan para aclarar que las políticas contables que se relacionan a transacciones inmateriales, otros eventos o condiciones son inmateriales y no necesitan ser reveladas. La información relativa a políticas contables puede ser material por la naturaleza de las transacciones relacionadas, otros eventos y condiciones, aun si los montos en las mismas son inmateriales. Sin embargo, no toda la información sobre las políticas contables relativa a transacciones materiales u otros eventos o condiciones es material por sí misma.

El IASB ha desarrollado guías y ejemplos para explicar y demostrar la aplicación del “proceso de cuatro pasos para determinar la materialidad” descrito en la Declaración práctica 2.

Las enmiendas a la IAS 1 estarán vigentes para los periodos anuales que empiecen el 1 de enero de 2022, con opción a aplicación anticipada y son de aplicación prospectiva. Las enmiendas a la Declaración práctica 2 no contienen una fecha de vigencia o requerimientos de transición.

***Enmiendas a la IAS 8 Políticas contables, Cambios en estimaciones contables y errores - Definición de las estimaciones contables.***

Las enmiendas reemplazan la definición de un cambio en estimación contable. Bajo la nueva definición, las estimaciones contables son “cantidades monetarias en los estados financieros que son sujetas a incertidumbre en su medición”.

La definición de un cambio en estimaciones contables fue eliminada. Sin embargo, el IASB mantuvo el concepto de cambios en una estimación contable en la norma con las siguientes aclaraciones:

- Un cambio en una estimación contable son los resultados de nueva información o un nuevo desarrollo no son las correcciones de un error.
- Los efectos de un cambio en un dato de entrada o una técnica de valuación usada para desarrollar una estimación contable son cambios en las estimaciones contables si no resultan de una corrección de errores de periodos previos.

El IASB agregó dos ejemplos (ejemplos 4 y 5) para la Guía de implementación de la IAS 8 que acompaña la norma. El IASB ha eliminado un ejemplo (ejemplo 3) ya que podría causar confusión en relación con las enmiendas.

Las enmiendas estarán vigentes por los periodos anuales que empiecen el 1 de enero de 2023 para los cambios en las políticas contables y los cambios en estimaciones contables que ocurran en o después del inicio de dicho periodo con opción a aplicación anticipada.

***Enmiendas a la IAS 12 Impuestos diferidos – Impuestos diferidos relacionados con activos y pasivos que surgen de una sola transacción.***

Las enmiendas introdujeron otra excepción adicional aparte de la exención del reconocimiento inicial. En las enmiendas, una entidad no aplica la excepción de reconocimiento inicial para las transacciones que dan lugar a diferencias temporales gravables y deducibles.

Dependiendo de la ley fiscal aplicable, las diferencias temporales gravables y deducibles pueden darse en el reconocimiento inicial de un activo y un pasivo en una transacción que no sea una combinación de negocios y no afecte la contabilidad ni las utilidades gravables. Por ejemplo, puede darse con el reconocimiento de un pasivo por arrendamiento y el correspondiente activo por derecho de uso aplicando la IFRS 16 *Arrendamientos* en la fecha del inicio de un arrendamiento.

Siguiendo las enmiendas a la IAS 12, se requiere que una entidad reconozca los impuestos diferidos activo y pasivo relativos, considerando que el reconocimiento de cualquier impuesto diferido activo está sujeto al criterio de recuperabilidad en IAS 12.



El IASB también añadió un ejemplo ilustrativo a la IAS 12 que explica cómo se aplican las enmiendas.

Las enmiendas aplican a las transacciones que ocurran en o después del principio del periodo comparativo más antiguo que se presenta. Adicionalmente, al inicio del primer periodo comparativo más antiguo una entidad reconoce:

- Un impuesto diferido activo (en la medida que sea probable que el ingreso gravable está disponible contra la diferencia temporal deducible) y un impuesto diferido pasivo para todas las deducciones gravables y temporales asociadas con:
- Activos por derecho de uso y pasivos por arrendamientos.
- Pasivos por desmantelamiento, restauración y otros pasivos similares y los montos correspondientes reconocidos como parte del costo de los activos relacionados.
- El efecto acumulado de la aplicación inicial de las enmiendas como un ajuste al balance inicial de utilidades retenidas (o algún otro componente de capital, como corresponda) a esa fecha.

Las enmiendas estarán vigentes por los periodos anuales que empiecen el 1 de enero de 2023, con opción a aplicación anticipada.

La administración del Fideicomiso anticipa que la aplicación de estas enmiendas no tendrá un impacto en los estados financieros consolidados de Fideicomiso.

### 3. Resumen de las principales políticas contables

Las principales políticas contables seguidas por el Fideicomiso son las siguientes:

- a. **Declaración de cumplimiento** - Los estados financieros consolidados del Fideicomiso han sido preparados de acuerdo con las IFRSs emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.
- b. **Bases de preparación** - Los estados financieros consolidados del Fideicomiso han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por las propiedades de inversión que se valúan a su valor razonable, como se explica a mayor detalle en las políticas contables más adelante.
  - i. Costo histórico  
El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de activos.
  - ii. Valor razonable

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

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

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





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

- Nivel 1 Se consideran precios de cotización en un mercado activo para activos o pasivos idénticos que la entidad puede obtener a la fecha de la valuación;
- Nivel 2 Datos de entrada observables distintos de los precios de cotización del Nivel 1, sea directa o indirectamente,
- Nivel 3 Considera datos de entrada no observables

Todas las propiedades de inversión son de categoría Nivel 3.

iii. Negocio en marcha

Los estados financieros consolidados han sido preparados por la Administración asumiendo que la Entidad continuará operando como una empresa en funcionamiento.

Durante los primeros meses de 2020, apareció la enfermedad infecciosa COVID-19 causada por el coronavirus que fue declarado por la Organización Mundial de la Salud (OMS) como Pandemia Global el 11 de marzo de 2020, su reciente expansión global ha motivado una serie de medidas de contención en las diferentes geografías donde opera la Entidad y se han tomado ciertas medidas sanitarias tanto por las autoridades mexicanas como por los distintos gobiernos donde opera la Entidad para detener la propagación de este virus. Derivado de la incertidumbre y duración de esta pandemia, la Entidad analizó la aplicabilidad del supuesto de negocio en marcha, concluyendo favorablemente.

- c. **Bases de consolidación de estados financieros consolidados** - Los estados financieros consolidados incluyen los del Fideicomiso y los de sus subsidiarias; Administradora FIBRA Danhos, S.C, y Fideicomiso Invex 3382 “Parque Tepeyac”, en los que tiene control.

El control se obtiene cuando el Fideicomiso:

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

La subsidiaria se consolidó desde la fecha en que su control se transfirió al Fideicomiso que fue en su fecha de constitución.

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

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

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



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

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

La utilidad y cada componente de los otros resultados integrales se atribuyen a las participaciones controladoras y no controladoras. El resultado integral de las subsidiarias se atribuye a las participaciones controladoras y no controladoras aún si da lugar a un déficit en éstas últimas.

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

Todos los saldos, operaciones y flujos de efectivo intercompañía se han eliminado en la consolidación.

#### Cambios en las participaciones de la Entidad en las subsidiarias existentes

Los cambios en las inversiones en las subsidiarias de la Entidad que no den lugar a una pérdida de control se registran como transacciones de capital.

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

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

- d. **Instrumentos financieros** - Los activos financieros y pasivos financieros se reconocen cuando el Fideicomiso se vuelve sujeto a las disposiciones contractuales del instrumento.

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



La valuación posterior de los instrumentos financieros depende de la categoría de referencia en que se clasifican. Ver el desglose de las categorías de instrumentos financieros en la Nota 11 y el tratamiento contable para cada categoría en las políticas contables que se describen a continuación:

e. *Activos financieros*

Efectivo y equivalentes de efectivo

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

Efectivo restringido

Consiste en efectivo en custodia del Fideicomiso y su uso está restringido por el Fiduciario. En dicha cuenta se depositan los ingresos por rentas y, una vez depositados, el Fiduciario autoriza el fondeo a la cuenta concentradora y a las subcuentas, para uso regular para la operación del Fideicomiso.

*Clasificación de activos financieros*

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

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

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

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

Todos los otros activos financieros son medidos subsecuentemente a valor razonable a través de resultados. A pesar de lo anterior, la Entidad puede hacer la siguiente elección /designación irrevocable en el reconocimiento inicial de un activo financiero:

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

Préstamos y cuentas por cobrar

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



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

#### Deterioro del valor de los activos financieros

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

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

#### Baja de activos financieros

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

#### ***Pasivos financieros y capital***

##### Clasificación como deuda o patrimonio

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

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

##### Instrumentos de patrimonio

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

Cuando el Fideicomiso recibe aportaciones o adquiere propiedades, que no constituyen un negocio, a cambio de sus instrumentos de patrimonio, la transacción se registra como un pago a terceros (distintos a los empleados) basado en acciones liquidables con instrumentos del patrimonio, la cual se valúa al valor razonable de los bienes recibidos, excepto cuando dicho valor no pueda estimarse confiablemente. Los efectos en la posición financiera se muestran en el estado de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes como “contribuciones de patrimonio” y no impactan los resultados del período. El valor razonable de las propiedades se estima conforme se describe en la Nota 7.

##### Pasivos financieros

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



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

#### Baja de pasivos financieros

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

#### Instrumentos financieros derivados

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

#### Derivados implícitos

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

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

g. ***Arrendamientos***

- *La Entidad como arrendatario*

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

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

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

- Pagos de renta fijos (incluyendo pagos fijos en sustancia), menos cualquier incentivo por arrendamiento recibido;



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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

- *El Fideicomiso como arrendador*

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

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

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

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

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

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

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

- (i) Cuando se detecta un factor que impacta en el valor de la propiedad de inversión, y
- (ii) Al menos una vez en cada período de 12 meses a partir de la adquisición de las propiedades de inversión.



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

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

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

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

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

- i. **Adquisición de plataforma tecnológica** - Los activos intangibles y que corresponden a adquisición de plataforma tecnológica, tienen vida útil finita, son adquiridos de forma separada y se reconocen al costo de adquisición menos la amortización acumulada. La amortización se reconoce con base en el método de línea recta sobre su vida útil estimada. La vida útil estimada y el método de amortización se revisan al final de cada año, y el efecto de cualquier cambio en la estimación registrada se reconoce sobre una base prospectiva. Al 31 de diciembre de 2022 el saldo se encuentra completamente amortizado.
- j. **Maquinaria y equipo** - Son para uso en el suministro de bienes y servicios de arrendamiento a terceros o para fines administrativos, se presentan en el estado consolidado de posición financiera a sus montos revaluados, calculando el valor razonable a la fecha de la revaluación, menos cualquier depreciación acumulada. Las revaluaciones se efectúan con suficiente frecuencia, de tal manera que el valor en libros no difiera en forma importante de lo que se habría calculado utilizando los valores razonables al final del periodo de reporte.

El mobiliario y equipo se presentan al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida acumulada por deterioro.

La depreciación se reconoce para llevar a resultados el costo o la valuación de los activos, menos su valor residual, sobre sus vidas útiles utilizando el método de línea recta, con base en lo siguiente:

Maquinaria	10%
Mobiliario y equipo	10%
Display Navideño	25%

La vida útil estimada, el valor residual y el método de depreciación se revisan al final de cada periodo de reporte, y el efecto de cualquier cambio en la estimación registrada se reconoce sobre una base prospectiva.

- k. **Moneda extranjera** - Las transacciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio vigente en la fecha de celebración. Los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera se valúan en moneda nacional al tipo de cambio vigente a la fecha de los estados financieros consolidados. Las fluctuaciones cambiarias se registran en los resultados.
- l. **Impuestos a la utilidad** - Como se menciona en la Nota 1, el Fideicomiso califica y pretende mantener la calificación como FIBRA para fines del Impuesto Sobre la Renta, y, por lo tanto, no reconoce provisión por impuestos a la utilidad. Las consecuencias fiscales corrientes y diferidas de un cambio en la situación fiscal se reconocen en los resultados del período, a menos que estén relacionadas con transacciones que se reconocen en el patrimonio o en otras partidas de los estados de utilidad integral.





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

1. Impuestos a la utilidad causados

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

2. Impuesto a la utilidad diferido

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

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

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

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

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

Participación de los trabajadores en las utilidades (PTU)

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

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

- n. ***Depósitos de los arrendatarios*** - El Fideicomiso obtiene depósitos reembolsables de ciertos inquilinos, principalmente denominados en pesos, como garantía de los pagos de arrendamiento por cierto período. Estos depósitos se contabilizan como un pasivo financiero (ver política contable de instrumentos financieros más adelante) y se reconocen inicialmente por su valor razonable. Si existiera una diferencia material entre el valor razonable inicial y el valor nominal del depósito se considera como un pago adicional de renta y, en consecuencia, se amortiza en el plazo del arrendamiento. El depósito se valúa posteriormente a su costo amortizado. Actualmente, no existen efectos por amortizar.
- o. ***Provisiones*** - Las provisiones se reconocen cuando el Fideicomiso tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado, es probable que el Fideicomiso será requerido para liquidar la obligación y se puede estimar. El importe que se reconoce como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para liquidar la obligación presente, al final del periodo sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres que rodean a la obligación.



- p. **Estados consolidados de flujos de efectivo** - El Fideicomiso presenta sus estados consolidados de flujos de efectivo utilizando el método indirecto. Los intereses recibidos se clasifican como flujos de efectivo de inversión, mientras que los intereses pagados se clasifican como flujos de efectivo de financiamiento. Las partidas que no requirieron efectivo, y que tampoco forman parte de la utilidad neta consolidada, no son incluidas en dicho estado, como es el caso de las aportaciones en especie y aportación de propiedades de inversión que se muestran en los estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes, y que forma parte de los ajustes de valuación descritos en la Nota 7

#### 4. **Juicios contables críticos y fuentes clave de incertidumbre en la estimación**

En la aplicación de las políticas contables del Fideicomiso, que se describen en la Nota 3, la administración está obligada a hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre el valor en libros de los activos y pasivos de los estados financieros consolidados. Las estimaciones y supuestos asociados se basan en la experiencia y otros factores que se consideren pertinentes. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

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

##### a. **Juicios críticos al aplicar las políticas contables**

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

##### Capitalización de los costos por préstamos

Como se describe en la nota 7, la Entidad capitaliza el costo de los préstamos directamente a la adquisición, de propiedades de inversión. El 10 de noviembre del 2022 se suspendió la capitalización de intereses dado que se terminó la construcción de Parque Tepeyac.

##### Clasificación de arrendamientos

Como se explica en la Nota 3g los arrendamientos se clasifican en función de la medida en que los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del bien objeto del contrato recaen con el Fideicomiso o con el inquilino, dependiendo de la sustancia de la transacción, más que la forma de los contratos. El Fideicomiso ha determinado, basándose en una evaluación de los términos y condiciones de los acuerdos, que mantiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de estos bienes y, por lo tanto, los clasifica como arrendamientos operativos.

##### Impuestos a la utilidad

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

##### Control de Fideicomiso Invex 3382 “Parque Tepeyac”

La nota 9 menciona que Fideicomiso Invex 3382 “Parque Tepeyac” es una subsidiaria de la Entidad debido a que posee un porcentaje de participación de 50 % de los derechos de voto en Fideicomiso Invex 3382 “Parque Tepeyac” y ejerce control con base en su derecho contractual de estar a cargo de la gestión, construcción, operación y administración del proyecto.



Como se describe en la Nota 3c, Fibra Danhos consolida a Parque Tepeyac debido a que tiene control y está expuesta o tiene derecho a rendimientos variables y tiene capacidad de afectar tales rendimientos. En ese sentido, la administración de Fibra Danhos revisa continuamente si sigue teniendo control sobre Parque Tepeyac.

b. ***Fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones***

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

Valuación de propiedades de inversión

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

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

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

La determinación de los beneficios de las obligaciones laborales dependen de algunos supuestos, que incluyen la selección de la tasa de descuento. La tasa de descuento se fija por referencia de la rentabilidad del mercado al final del periodo en los bonos corporativos. Los supuestos significativos requieren hacerse cuando se fijen los criterios para los bonos y se deben incluir en la curva de rentabilidad. El criterio más importante para considerar por la selección de los bonos incluye el tamaño actual de los bonos corporativos, la calidad y la identificación de los lineamientos que se excluyen. Estos supuestos son considerados como claves para la estimación de la incertidumbre como cambios relativamente insignificantes, puede ser que tengan un efecto significativo en los Estados Financieros del siguiente año de la Entidad. Para más información del valor en libros de la Entidad ver la nota 10.

Procesos de medidas y valuación del Valor Razonable

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

La valuación de inversión en valores privados, considerados en las combinaciones de negocios de los activos no financieros mantenidos para intercambio, son particularmente sensibles a los cambios en uno o más resultados observables, que son considerados razonablemente posibles para el siguiente año financiero. Para más información ver la nota 7.



## 5. Efectivo, equivalentes de efectivo y caja chica

Para propósitos de los estados consolidados de flujos de efectivo, el efectivo y equivalentes de efectivo incluye efectivo y bancos e inversiones temporales en instrumentos en el mercado de dinero y fondos de inversión. El efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo como se muestra en el estado de flujos de efectivo, puede ser conciliado con las partidas relacionadas en el estado de posición financiera consolidado como sigue:

	2022	2021	2020
Efectivo en bancos (1)	\$ 138,503,801	\$ 197,989,132	\$ 329,904,944
Inversiones temporales (2)	152,953,073	413,672,519	534,181,363
Caja chica	<u>208,494</u>	<u>193,494</u>	<u>206,000</u>
	<u>\$ 291,665,368</u>	<u>\$ 611,855,145</u>	<u>\$ 864,292,307</u>

- (1) Incluye al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020 \$52,491,592, \$33,202,880 y \$90,729,643 respectivamente del Fideicomiso Invex 3382.
- (2) Incluye al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020 \$3,755,147, \$106,716,708, \$11,100,672 respectivamente del Fideicomiso Invex 3382.

## 6. Rentas por cobrar y otras

	2022	2021	2020
Clientes comerciales	\$ 618,646,486	\$ 554,194,711	\$ 540,380,000
Clientes por renta lineal	36,851,416	39,990,787	53,382,001
Otras cuentas por cobrar	<u>4,905,681</u>	<u>4,904,430</u>	<u>4,877,258</u>
	<u>\$ 660,403,583</u>	<u>\$ 599,089,928</u>	<u>\$ 598,639,259</u>

### a. Rentas por cobrar y administración del riesgo de crédito

Al inicio de los contratos, el Fideicomiso requiere un depósito en garantía reembolsable a sus clientes, para garantizar el pago a tiempo de las rentas de los arrendamientos comerciales, generalmente este depósito en garantía es en pesos y consiste en dos meses de renta, el cual se presenta en el rubro de depósitos en garantía en el estado consolidado de posición financiera. En adición, dependiendo de las características de las propiedades comerciales, el Fideicomiso puede requerir un depósito no reembolsable.

En una base combinada y considerando las cifras al mes de diciembre de 2022, 2021 y 2020, los ingresos de las propiedades “Toreo” (Centro Comercial) “Parque Delta”, “Parque Tezontle” y “Parque Las Antenas” representaron el 41%, 41% y 37% respectivamente, de los ingresos por arrendamiento.

Adicionalmente, las propiedades individuales que comprenden las propiedades combinadas, pueden ser individualmente objeto de concentraciones de riesgo de crédito.

### b. Antigüedad de las cuentas por cobrar

Actualmente el Fideicomiso mantiene niveles de cobranza mensual. Las prácticas comerciales y de negociación permiten al Fideicomiso mantener sus cuentas por cobrar con antigüedad de cobro menores a los 60 días.



## 7. Propiedades de inversión

Al 31 de diciembre, la integración de las propiedades de inversión a valor razonable es como sigue:

	2022	2021	2020
<b>Valor razonable:</b>			
Propiedades de inversión destinadas al arrendamiento <sup>(1)</sup>	\$ 67,594,993,998	\$ 63,013,660,786	\$ 62,702,583,000
Propiedades de inversión en proceso de construcción y costos por préstamos capitalizables. <sup>(2)</sup>	<u>380,850,869</u>	<u>3,378,502,884</u>	<u>2,632,476,747</u>
Valor razonable de las propiedades de inversión	<u>\$ 67,975,844,867</u>	<u>\$ 66,392,163,670</u>	<u>\$ 65,335,059,747</u>

(1) Se integra por el Portafolio en Operación de Fibra Danhos al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020.

(2) Se integra por el Portafolio en Desarrollo de Fibra Danhos. Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, incluye principalmente el desarrollo del centro comercial y acuario de Parque Tepeyac. Al 31 de diciembre de 2022 incluye el desarrollo del acuario de Parque Tepeyac.

Al 31 de diciembre, los movimientos en la integración de las propiedades de inversión a valor razonable son como sigue:

	2022	2021	2020
Saldo al inicio del año	\$ 66,392,163,670	\$ 65,335,059,747	\$ 64,364,614,588
Inversión en Portafolio en Desarrollo <sup>(1)</sup> , <sup>(2)</sup>	1,520,760,190	998,434,002	995,795,351
Cesión de Derechos <sup>(4)</sup>	-	-	(61,383,882)
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión <sup>(3)</sup>	<u>62,921,007</u>	<u>58,669,921</u>	<u>36,033,690</u>
Saldos al 31 de diciembre	<u>\$ 67,975,844,867</u>	<u>\$ 66,392,163,670</u>	<u>\$ 65,335,059,747</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 las adiciones corresponden principalmente a altas por incremento en obra en construcción de Parque Tepeyac, más capitalización de intereses de la misma propiedad.

(2) Al 31 de diciembre del 2020, las adiciones corresponden principalmente a altas por terminación de obras de Parque Las Antenas, Parque Vía Vallejo, Parque Puebla, e incremento en obra en construcción de Toreo Business y Parque Tepeyac, más capitalización de intereses de Parque Tepeyac.

(3) Los ajustes al valor razonable de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020 fueron por \$62,921,007, \$58,669,921 y \$36,033,690, respectivamente.

Todas las propiedades de inversión del Fideicomiso se conservan bajo los intereses de dominio absoluto.

El valor razonable de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020 se llevó a cabo bajo las bases de una valuación la cual se efectuó en la fecha respectiva por valuadores independientes no relacionados con el Fideicomiso. Los cuales son miembros del Instituto de Valuadores de México, y cuentan con todos los requisitos necesarios y experiencia reciente en la valuación de propiedades en las ubicaciones pertinentes. El avalúo, se realizó de conformidad con las Normas Internacionales de Valuación y considera distintas técnicas de valuación bajo enfoques de ingresos, mercado y costos para estimar el valor razonable de sus propiedades de inversión y elige la que considera más apropiada dadas las circunstancias particulares de la propiedad y la disponibilidad de la información, buscando maximizar el uso de datos observables. Primero considera si puede utilizar precios actuales en un mercado activo para una propiedad similar en la misma ubicación y condiciones, y que está sujeta a arrendamientos y otros contratos similares.



Sin embargo, en la mayoría de los casos, utiliza una técnica de valuación de flujos descontados dada la disponibilidad de información. La técnica de valuación de flujos descontados requiere que se proyecten los flujos de caja periódicos esperados de una propiedad en operación o en desarrollo. Los flujos de efectivo periódicos esperados generalmente incluyen los ingresos considerando la ocupación e incobrabilidad menos gastos operativos. A estos flujos se les aplica una tasa de descuento apropiada, derivada de supuestos realizados por participantes en el mercado, para determinar el valor presente de los flujos asociados con la propiedad, que representa, su valor razonable.

La categorización de las mediciones del valor razonable en los distintos niveles de la jerarquía del valor razonable depende del grado en que se observan los datos de entradas en las mediciones del valor razonable y la importancia de los insumos para la medición del valor razonable.

No hubo transferencias entre los niveles 1 y 2 durante el año.

Todas las propiedades de inversión del Fideicomiso son mantenidas bajo dominio absoluto.

Las valuaciones de propiedades de inversión generalmente califican como valuación Nivel 3 conforme a la jerarquía del valor razonable, siendo los principales datos de entrada la tasa de descuento, tasa de capitalización, tasas de inflación e ingresos y gastos a largo plazo.

- (4) Como se menciona en la Nota 1, el 13 de febrero de 2020 celebró un convenio de inversión y participación en el desarrollo del centro comercial “Parque Tepeyac”, en el que establecen entre otros derechos y obligaciones de las partes que Grupo Inmobiliario Sanborns (GIS) lleve a cabo la construcción y operación del almacén de Sears y/o Sanborns, dicho contrato fue celebrado entre Grupo Inmobiliario Sanborns (GIS) y los inversionistas de Tepeyac, por lo tanto los inversionistas dieron la cesión de sus derechos fideicomisarios por un monto de (61,383,880).

## 8. Maquinaria y equipo

	Saldos al 31 de diciembre de 2021	Altas	Bajas por venta de activo fijo	Saldos al 31 de diciembre de 2022
<b>Inversión:</b>				
Maquinaria y equipo	\$ 1,600,000	\$ -	\$ -	\$ 1,600,000
Equipo de transporte	168,520	247,415	-	415,935
Mobiliario y equipo	11,070,544	4,511,324	-	15,581,867
Display navideño	<u>41,187,404</u>	<u>7,206,285</u>	<u>-</u>	<u>48,393,689</u>
Total inversión	54,026,468	11,965,024	-	65,991,491
<b>Depreciación:</b>				
Maquinaria y equipo	(1,186,666)	(160,000)	-	(1,346,667)
Equipo de transporte	(168,520)	(41,236)	-	(209,756)
Mobiliario y equipo	(3,210,658)	(1,259,339)	-	(4,469,995)
Display navideño	<u>(22,494,247)</u>	<u>(8,242,184)</u>	<u>-</u>	<u>(30,736,431)</u>
Total depreciación acumulada	<u>(27,060,091)</u>	<u>(9,702,759)</u>	<u>-</u>	<u>(36,762,849)</u>
Inversión neta	<u>\$ 26,966,377</u>	<u>\$ (2,262,265)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 29,228,642</u>
	Saldos al 31 de diciembre de 2020	Altas	Bajas por venta de activo fijo	Saldos al 31 de diciembre de 2021
<b>Inversión:</b>				
Maquinaria y equipo	\$ 1,600,000	\$ -	\$ -	\$ 1,600,000
Equipo de transporte	168,520	-	-	168,520
Mobiliario y equipo	11,070,544	-	-	11,070,544
Display navideño	<u>30,537,979</u>	<u>10,649,425</u>	<u>-</u>	<u>41,187,404</u>
Total inversión	43,377,043	10,649,425	-	54,026,468



	Saldos al 31 de diciembre de 2020	Altas	Bajas por venta de activo fijo	Saldos al 31 de diciembre de 2021
<b>Depreciación:</b>				
Maquinaria y equipo	(1,026,666)	(160,000)	-	(1,186,666)
Equipo de transporte	(168,520)	-	-	(168,520)
Mobiliario y equipo	(2,103,604)	(1,107,054)	-	(3,210,658)
Display navideño	(14,859,753)	(7,634,494)	-	(22,494,247)
Total depreciación acumulada	(18,158,543)	(8,901,548)	-	(27,060,091)
Inversión neta	\$ 25,218,500	\$ 1,747,877	\$ -	\$ 26,966,377
<b>Inversión:</b>				
	Saldos al 31 de diciembre de 2019	Altas	Bajas por venta de activo fijo	Saldos al 31 de diciembre de 2020
Maquinaria y equipo	\$ 1,600,000	\$ -	\$ -	\$ 1,600,000
Equipo de transporte	168,520	-	-	168,520
Mobiliario y equipo	5,155,872	5,914,672	-	11,070,544
Dislay navideño	30,537,979	-	-	30,537,979
Total inversión	37,462,371	5,914,672	-	43,377,043
<b>Depreciación:</b>				
Maquinaria y equipo	(866,666)	(160,000)	-	(1,026,666)
Equipo de transporte	(168,520)	-	-	(168,520)
Mobiliario y equipo	(1,538,727)	(564,877)	-	(2,103,604)
Display navideño	(7,225,258)	(7,634,495)	-	(14,859,753)
Total depreciación acumulada	(9,799,171)	(8,359,372)	-	(18,158,543)
Inversión neta	\$ 27,663,200	\$ (2,444,700)	\$ -	\$ 25,218,500

Al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020 la depreciación de maquinaria y equipo corresponde a \$9,702,758, \$8,901,548 y \$8,359,372, respectivamente.

## 9. Inversión en subsidiarias

El detalle de las subsidiarias del Fideicomiso al 31 de diciembre es el siguiente:

Nombre de la subsidiarias	Actividad principal	Lugar de constitución y operación	Proporción de participación accionaria y poder de voto		
			2022	2021	2020
Administradora Fibra Danhos, S.C.	Prestadora de servicios de administración Gestión, construcción, operación y	Ciudad de México	100%	100%	100%
Fideicomiso Invex 3382 "Parque Tepeyac" <sup>(1)</sup>	administración de centro comercial	Ciudad de México	50%	50%	50%

- (1) La Entidad ejerce control con base en su derecho contractual de estar a cargo de la gestión, construcción, operación y administración del proyecto, así como en la toma de decisiones operativas y distribución de resultados.



## 10. Beneficios a empleados

### a. Planes de beneficios definidos

El Fideicomiso maneja un plan que cubre también primas de antigüedad, que consisten en un pago único de 12 días por cada año trabajado con base al último sueldo, limitado al doble del salario mínimo establecido por ley. El pasivo relativo y el costo anual de beneficios se calculan por actuario independiente conforme a las bases definidas en los planes, utilizando el método de crédito unitario proyectado.

No hay otros beneficios post-retiro que se proporcionen a estos empleados.

Las valuaciones actuariales más recientes del valor presente de la obligación por beneficios definidos fueron realizadas al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020 por actuarios independientes, Miembros del Instituto de Actuarios de México. El valor presente de la obligación por beneficios definidos y el costo laboral del servicio actual fueron calculados utilizando el método de crédito unitario proyectado.

Los supuestos principales usados para propósitos de las valuaciones actuariales son las siguientes:

	2022	2021	2020
	%	%	%
Tasa de descuento	9.40	8.10	6.25
Tasa esperada de incremento salarial	4.85	4.85	4.85

Los montos reconocidos para integrar el pasivo neto por beneficios definidos y los importes reconocidos en los resultados de estos planes de beneficios definidos, son:

	2022	2021	2020
Obligación por beneficios definidos al inicio del año	\$ 21,511,706	\$ 18,774,050	\$ 17,272,106
Costo laboral del servicio actual	3,457,833	2,586,287	2,642,966
Pagos durante el ejercicio	-	-	(112,596)
Pérdidas (ganancias) actuariales	<u>44,214</u>	<u>151,369</u>	<u>(1,028,426)</u>
Total	<u>\$ 25,013,753</u>	<u>\$ 21,511,706</u>	<u>\$ 18,774,050</u>

El costo del servicio actual del año se incluye en el gasto de beneficios a empleados en el estado de resultados. Del importe del gasto del año al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, se incluyeron \$3,457,833, \$2,586,287 y \$2,642,966, respectivamente en el estado de resultados como gastos de operación y \$44,214, \$151,369 y \$(1,028,426) en otras partidas de utilidad integral, respectivamente.

Las pérdidas (ganancias) actuariales del pasivo por beneficios definidos neto se incluyen en los otros resultados integrales.

El importe incluido en los estados de posición financiera que surge de la obligación del Fideicomiso respecto a sus planes de beneficios definidos es el siguiente:

Las hipótesis actuariales significativas para la determinación de la obligación definida son la tasa de descuento, el incremento salarial esperado y la mortalidad. Cabe señalar que no se realizaron análisis de sensibilidad debido a que es poco material el importe del pasivo por obligaciones laborales.





## 11. Instrumentos financieros

### Categorías de instrumentos financieros

	2022	2021	2020
<b>Activos financieros:</b>			
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$ 291,665,368	\$ 611,855,145	\$ 864,292,307
Rentas por cobrar y otros	660,403,583	599,089,928	598,639,259
<b>Pasivos financieros:</b>			
Costo amortizado:			
Cuentas por pagar	\$ 150,908,274	\$ 94,323,382	\$ 88,416,431
Cuentas por pagar a partes relacionadas	220,469,465	200,818,399	196,448,554
Intereses por pagar del pasivo financiero	224,529,430	223,280,484	221,920,196
Pasivo por arrendamiento	29,228,317	31,943,494	40,427,036
Pasivo financiero	6,039,651,877	5,704,982,907	5,601,838,767

#### a. **Administración del riesgo del capital**

El Fideicomiso administra su capital para asegurar que continuará como negocio en marcha, a la vez que maximiza los rendimientos a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de capital. La estrategia general del Fideicomiso no ha sido modificada en comparación con 2021.

La estructura de capital del Fideicomiso consiste en patrimonio de los Fideicomitentes. Los objetivos de la administración del capital es administrar el capital para asegurarse que los fondos de operación se encuentren disponibles para mantener consistencia y sustentabilidad de las distribuciones a los Fideicomitentes y los gastos de capital requeridos, así como proveer los recursos necesarios para la adquisición y desarrollo de nuevas propiedades.

Se utilizan distintas razones financieras relacionadas al patrimonio y distribuciones para garantizar la suficiencia de capital y monitorear los requerimientos de capital.

#### b. **Objetivos de la administración del riesgo relacionado con los instrumentos financieros**

El objetivo de la administración del riesgo financiero, es satisfacer las expectativas financieras, resultados de operaciones y flujos de efectivo que mejoren el precio de cotización de los CBFIs, también para asegurar la capacidad de hacer distribuciones a los tenedores de CBFIs y para satisfacer cualquier futura obligación de deuda.

La función del Comité Técnico del Fideicomiso es prestar servicios empresariales, coordinar el acceso a los mercados financieros nacionales, monitorear y gestionar los riesgos financieros relacionados con las operaciones del Fideicomiso a través de informes internos de riesgo que analizan las exposiciones por grado y magnitud de los riesgos. Estos riesgos incluyen el riesgo de mercado (incluyendo riesgo de tipo de cambio y riesgo de tasa de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

#### c. **Administración del riesgo de mercado**

Las actividades del Fideicomiso, lo exponen principalmente a los riesgos financieros de cambios en moneda extranjera, sin embargo, estos efectos no son materiales y no se consideran revelaciones adicionales en este sentido.



d. **Administración del riesgo de tasa de interés**

El siguiente análisis de sensibilidad se basa en el supuesto de un movimiento desfavorable de puntos base en las tasas de interés, en las cantidades indicadas, aplicables a la categoría de pasivos financieros que maneja tasa variable. Este análisis de sensibilidad cubre todo el adeudo del Fideicomiso. El Fideicomiso determina su sensibilidad aplicando la tasa de interés hipotética a su deuda pendiente de pago.

Al 31 de diciembre de 2022, un cambio hipotético, instantáneo y desfavorable de 100, 50 y 25 puntos base en la tasa de interés aplicable al pasivo financiero a tasa variable, habría dado como resultado un gasto de financiamiento anual adicional de aproximadamente \$5,600,000, \$2,799,999 y \$1,399,998, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2022, este cambio hipotético fue calculado por la deuda dispuesta en esas fechas por un monto de \$560,000,000.

e. **Administración del riesgo de moneda extranjera**

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

1. La posición financiera en moneda extranjera al 31 de diciembre es:

	2022	2021	2020
Dólares estadounidenses:			
Activos financieros	15,759,729	8,542,417	13,150,686
Pasivos financieros <sup>(1)</sup>	<u>(5,805,109)</u>	<u>(6,438,707)</u>	<u>(6,138,474)</u>
Posición larga (corta)	<u>9,954,620</u>	<u>2,103,710</u>	<u>7,012,212</u>
Equivalente en pesos	<u>\$ 192,736,375</u>	<u>\$ 43,159,083</u>	<u>\$ 139,789,857</u>

- (1) Principalmente corresponde a depósitos en garantía, rentas cobradas por anticipado y derechos de arrendamiento.

2. Los tipos de cambio, en pesos, vigentes a la fecha de los estados financieros consolidados y a la fecha de su emisión son como sigue:

	31 de diciembre de			22 de marzo de
	2022	2023	2020	2023
Dólar estadounidense	<u>\$ 19.3615</u>	<u>\$ 18.6755</u>	<u>\$ 19.9352</u>	<u>\$ 18.6755</u>

f. **Análisis de sensibilidad de moneda extranjera**

El Fideicomiso realiza transacciones denominadas en moneda extranjera; consecuentemente está expuesto a fluctuaciones en el tipo de cambio, las cuales son manejadas dentro de los parámetros de las políticas aprobadas.

Si el tipo de cambio tuviera un cambio de \$1 peso por U.S. dólar hacia arriba o hacia abajo y todas las otras variables fueran constantes, el resultado del año y el capital del Fideicomiso por el período terminado al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, tendría un decremento/incremento de aproximadamente \$9,954,620, \$2,103,710 y \$7,012,212, respectivamente.



g. **Administración del riesgo de crédito**

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

Al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, los 10 inquilinos más importantes equivalen aproximadamente al 41.7, 39% y 42.7%, respectivamente, del total del área para rentas generadas, y representan aproximadamente el 26.7%, 25.2% y 25.2%, respectivamente, de la base de rentas atribuibles al portafolio. En adición, un solo inquilino al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020 representa aproximadamente el 7%, 7.3% y 7.2%, respectivamente, de la superficie rentable total.

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

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

h. **Administración de riesgo de liquidez**

El riesgo de liquidez representa el riesgo de que el Fideicomiso se encuentre con dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. La responsabilidad última de la administración del riesgo de liquidez se basa en el Comité Técnico del Fideicomiso, quien ha establecido un marco apropiado para la administración del riesgo de liquidez para la administración del financiamiento a corto, mediano y largo plazo, y los requerimientos de administración de la liquidez. El Fideicomiso administra el riesgo de liquidez manteniendo reservas adecuadas, vigilando los flujos de efectivo proyectados y reales de las rentas, y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros. El departamento de tesorería monitorea los vencimientos de los pasivos para programar los pagos respectivos.

La siguiente tabla detalla los vencimientos pendientes del Fideicomiso, para sus pasivos financieros no derivados de acuerdo a los períodos de pago.

<b>31 de diciembre de 2022</b>	<b>Menos de un año</b>	<b>De 1 a 5 años</b>	<b>Más de 5 años</b>	<b>Total</b>
Cuentas por pagar	\$ 150,908,274	\$ -	\$ -	\$ 150,908,274
Cuentas por pagar a partes relacionadas	220,469,465	-	-	220,469,465
Intereses por pagar del pasivo financiero y arrendamiento	469,933,618	1,583,965,735	-	2,053,899,353
Pasivo por arrendamiento	5,631,775	23,596,542	-	29,228,317
Pasivo financiero	<u>-</u>	<u>6,039,651,877</u>	<u>-</u>	<u>6,039,651,877</u>
	<u>\$ 846,943,132</u>	<u>\$7,647,214,154</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$8,494,157,286</u>



31 de diciembre de 2021	Menos de un año	De 1 a 5 años	Más de 5 años	Total
Cuentas por pagar	\$ 94,323,382	\$ -	\$ -	\$ 94,323,382
Cuentas por pagar a partes relacionadas	200,818,399	-	-	200,818,399
Intereses por pagar del pasivo financiero y arrendamiento	458,411,539	1,824,357,675	-	2,282,769,214
Pasivo por arrendamiento	4,829,177	27,114,317	-	31,943,494
Pasivo financiero	<u>230,000,000</u>	<u>5,474,982,907</u>	<u>-</u>	<u>5,704,982,907</u>
	<u>\$ 988,382,497</u>	<u>\$ 7,326,454,899</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 8,314,837,396</u>
31 de diciembre de 2020	Menos de un año	De 1 a 5 años	Más de 5 años	Total
Cuentas por pagar	\$ 88,416,431	\$ -	\$ -	\$ 88,416,431
Cuentas por pagar a partes relacionadas	196,448,554	-	-	196,448,554
Intereses por pagar del pasivo financiero y arrendamiento	454,642,269	2,164,190,497	106,156,945	2,724,989,711
Pasivo por arrendamiento	-	33,464,201	6,962,835	40,427,036
Pasivo financiero	<u>-</u>	<u>130,000,000</u>	<u>5,471,838,767</u>	<u>5,601,838,767</u>
	<u>\$ 739,507,254</u>	<u>\$ 2,327,654,698</u>	<u>\$ 5,584,958,547</u>	<u>\$ 8,652,120,499</u>

i. **Valor razonable de instrumentos financieros**

*Valor razonable de los instrumentos financieros registrados a costo amortizado*

Los valores en libros de las cuentas por cobrar, cuentas por pagar y otros activos y pasivos financieros (incluyendo cuentas por pagar/cobrar a partes relacionadas, pagos anticipados y pasivos por arrendamiento) son a corto y largo plazo, y, en algunos casos, devengan interés con tasas ligadas a indicadores de mercados. Por lo que, el Fideicomiso considera que los valores en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros consolidados, se aproximan a su valor razonable.

*Valor razonable de los pasivos financieros que no se miden a valor razonable (pero se requieren revelaciones de valor razonable):*

31 de diciembre de 2022	Valor razonable	Valor en libros	Jerarquía y técnica de valuación
Pasivo financiero	<u>\$ 5,889,818,636</u>	<u>\$ 6,039,651,877</u>	Nivel 2 - Valor de mercado. El valor razonable de la deuda es medido en información poco observable
31 de diciembre de 2021	Valor razonable	Valor en libros	Jerarquía y técnica de valuación
Pasivo financiero	<u>\$ 5,604,020,404</u>	<u>\$ 5,704,982,907</u>	Nivel 2 - Valor de mercado. El valor razonable de la deuda es medido en información poco observable



j. **Técnicas de valuación y supuestos aplicados para propósitos de determinar el valor razonable**

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

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

- Nivel 1 Se consideran precios de cotización en un mercado activo para activos o pasivos idénticos;
- Nivel 2 Datos de entrada observables distintos de los precios de cotización del Nivel 1, sea directa o indirectamente.
- Nivel 3 Considera datos de entrada no observables.

**12. Cuentas por pagar y gastos acumulados**

	2022	2021	2020
Proveedores	\$ 137,729,135	\$ 82,139,894	\$ 72,073,866
Gastos acumulados	<u>13,179,139</u>	<u>12,183,488</u>	<u>16,342,565</u>
	<u>\$ 150,908,274</u>	<u>\$ 94,323,382</u>	<u>\$ 88,416,431</u>

**13. Pasivo financiero**

No garantizados - a costo amortizado, pagaderos en pesos mexicanos	2022	2021	2020
El 21 de diciembre de 2015, la Entidad firmó contrato de apertura de crédito en cuenta corriente con BBVA Bancomer, S. A., modificado el 25 de septiembre del 2021, por la cantidad de \$2,000,000,000 con vencimiento al mes de marzo de 2026, causando intereses sobre saldos insolutos a una tasa anual base de TIIE más 120 puntos base	\$ 560,000,000	\$ 230,000,000	\$ 130,000,000
Disposición de una línea de crédito de Certificados Bursátiles Fiduciarios en tasa fija nominal con vencimiento a 10 años, la cual se colocó con cupón de 7.80%	3,000,000,000	3,000,000,000	3,000,000,000
Disposición de una línea de crédito de Certificados Bursátiles Fiduciarios en tasa fija nominal con vencimiento a 10 años, la cual se colocó con cupón de 8.54%	<u>2,500,000,000</u>	<u>2,500,000,000</u>	<u>2,500,000,000</u>
	<u>6,060,000,000</u>	<u>5,730,000,000</u>	<u>5,630,000,000</u>



No garantizados - a costo amortizado, pagaderos en pesos mexicanos	2022	2021	2020
Pasivo Financiero a corto plazo	-	(230,000,000)	-
Gastos de emisión de pasivo financiero correspondiente a los CEBURES	<u>(20,348,123)</u>	<u>(25,017,093)</u>	<u>(28,161,233)</u>
	<u>\$ 6,039,651,877</u>	<u>\$ 5,474,982,907</u>	<u>\$ 5,601,838,767</u>

- a) Los créditos a largo plazo incluyen ciertas cláusulas restrictivas que limitan a la Entidad a su nivel de endeudamiento, deuda garantizada, coberturas, y activos totales no gravados. Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2022, estas restricciones fueron cumplidas.
- b) Al 31 de diciembre 2022, 2021 y 2020, la Entidad amortizó la cantidad de \$4,668,971, \$4,668,971 y \$4,668,695 respectivamente de los gastos de emisión de deuda y amortizó la cantidad de \$3,990,769, \$2,131,386 y \$2,131,386 respectivamente de los gastos por comisión por apertura de línea de crédito revolvente.

#### 14. IFRS 16 Arrendamientos

a. *Activos por derecho de uso*

	Saldo al 1 de enero de 2022	Adiciones directas	Ajustes	Saldo al 31 de diciembre de 2022
<b>Inversión:</b>				
Edificio	<u>\$ 37,152,092</u>	<u>\$ 2,766,095</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 39,918,187</u>
<b>Depreciación:</b>				
Edificio	<u>\$ (10,978,628)</u>	<u>\$ (5,322,425)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ (16,301,053)</u>
Total depreciación acumulada	<u>(10,978,628)</u>	<u>(5,322,425)</u>	<u>-</u>	<u>\$ (16,301,053)</u>
Inversión neta	<u>\$ 26,173,464</u>	<u>\$ (2,556,330)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 23,617,134</u>
	Saldo al 1 de enero de 2021	Altas	Bajas	Saldo al 31 de diciembre de 2021
<b>Inversión:</b>				
Edificio	<u>\$ 45,187,617</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ (8,035,525)</u>	<u>\$ 37,152,092</u>
<b>Depreciación:</b>				
Edificio	<u>\$ (6,025,016)</u>	<u>\$ (4,953,612)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ (10,978,628)</u>
Total depreciación acumulada	<u>(6,025,016)</u>	<u>(4,953,612)</u>	<u>-</u>	<u>(10,978,628)</u>
Inversión neta	<u>\$ 39,162,601</u>	<u>\$ (4,953,612)</u>	<u>\$ (8,035,525)</u>	<u>\$ 26,173,464</u>

b. *Pasivo por arrendamiento*

Saldo del Pasivo por Arrendamiento 31 de diciembre del 2020	\$ 40,427,036
Ajustes	(2,132,549)
Intereses pagados por arrendamiento	(2,684,489)
Salida de efectivo por pagos de arrendamiento	<u>(3,666,504)</u>
Saldo del Pasivo por Arrendamiento 31 de diciembre del 2021	31,943,494



Saldo del Pasivo por Arrendamiento 31 de diciembre del 2021	31,943,494
Ajustes	5,129,323
Intereses pagados por arrendamiento	(2,363,228)
Salida de efectivo por pagos de arrendamiento	<u>(5,481,272)</u>
Saldo del Pasivo por Arrendamiento 31 de diciembre del 2022	<u>\$ 29,228,317</u>
Pasivo por Arrendamiento a corto plazo	<u>\$ 5,631,775</u>
Pasivo por Arrendamiento a largo plazo	<u>\$ 23,596,542</u>
Análisis de vencimientos	
1 año	\$ 5,631,776
2 año	6,092,736
3 año	6,591,426
4 años en adelante	<u>10,912,379</u>
	<u>\$ 29,228,317</u>

## 15. Operaciones y saldos con partes relacionadas

Las operaciones con partes relacionadas fueron como sigue:

	2022	2021	2020
Comisión por asesoría (1)	<u>\$ 653,679,469</u>	<u>\$ 643,915,534</u>	<u>\$ 637,807,701</u>
Comisión por servicios de representación (2)	<u>\$ 111,446,786</u>	<u>\$ 90,980,042</u>	<u>\$ 83,512,004</u>

- (1) Con base en el contrato de servicios de asesoría celebrado el 8 de octubre 2013 y modificado en 2015, el Fideicomiso paga la cantidad equivalente a 0.75% del valor de aportación inicial de los inmuebles; este porcentaje incrementó al 1% en 2020 con un incremento en una base lineal de .0625% cada año. Asimismo, el Fideicomiso paga el 1% sobre valores de propiedades adquiridas con posterioridad a la aportación inicial. El pago se realiza mediante CBFIs, o en efectivo, si es que el Asesor así lo solicitara para cubrir sus impuestos.
- (2) El Fideicomiso paga un honorario mensual equivalente al 2.0% de las rentas facturadas y cobradas de sus inmuebles, más el Impuesto al Valor Agregado a cambio de servicios de representación.

Los saldos por pagar con partes relacionadas son como sigue:

	2022	2021	2020
Por pagar:			
DSD2, S.C.	\$ 21,314,809	\$ 11,165,726	\$ 9,149,561
DSD1, S.C.	192,930,026	188,238,824	186,592,004
Constructora El Toreo, S.A. de C.V.	945,430	1,003,299	706,989
Ad Space & Comm Skills, S.C.	<u>5,279,200</u>	<u>410,550</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 220,469,465</u>	<u>\$ 200,818,399</u>	<u>\$ 196,448,554</u>



## 16. Patrimonio

### Aportaciones y contribuciones

- a. Las aportaciones de los fideicomitentes a valor nominal se integran como sigue:

Patrimonio al 31 de diciembre de 2022	Patrimonio al 31 de diciembre de 2021	Patrimonio al 31 de diciembre de 2020
<u>\$ 40,357,897,963</u>	<u>\$ 41,387,649,750</u>	<u>\$ 42,167,547,323</u>

- b. En sesiones del Comité Técnico celebradas durante 2022, 2021 y 2020, se decidió llevar a cabo incrementos al patrimonio por capitalización de pagos por comisión de asesoría por \$629,635,330, \$586,263,648 y \$586,886,696 respectivamente.
- c. En sesiones del Comité Técnico celebradas durante 2022, 2021 y 2020, se decidió llevar a cabo reembolsos de patrimonio y distribución de dividendos a los tenedores de los CFBIs. El detalle es como sigue:

2022				
Fecha de sesión del Comité Técnico	Reembolso de patrimonio aprobado	Distribución de dividendos aprobados	Total distribuciones a tenedores de CFBIs	Distribución por certificado económico
17-febrero-2022	\$ 401,625,017	\$ 457,037,336	\$ 858,662,353	0.58
26-abril-2022	372,553,038	490,106,064	862,659,102	0.58
21-julio-2022	486,485,193	415,498,257	901,983,450	0.60
20-octubre-2022	<u>398,723,869</u>	<u>513,512,632</u>	<u>912,236,501</u>	0.60
Total	<u>\$1,659,387,117</u>	<u>\$1,876,154,289</u>	<u>\$3,535,541,406</u>	

2021				
Fecha de sesión del Comité Técnico	Reembolso de patrimonio aprobado	Distribución de dividendos aprobados	Total distribuciones a tenedores de CFBIs	Distribución por certificado económico
18-febrero-2021	\$ 284,477,815	\$ 589,319,104	\$ 873,796,919	0.60
22-abril-2021	314,734,705	270,366,158	585,100,863	0.40
22-julio-2021	396,914,614	336,551,718	733,466,332	0.50
27-octubre-2021	<u>370,034,087</u>	<u>396,208,161</u>	<u>766,242,248</u>	0.52
Total	<u>\$1,366,161,221</u>	<u>\$1,592,445,141</u>	<u>\$2,958,606,362</u>	

2020				
Fecha de sesión del Comité Técnico	Reembolso de patrimonio aprobado	Distribución de dividendos aprobados	Total distribuciones a tenedores de CFBIs	Distribución por certificado económico
20-febrero-2020	\$ 290,805,991	\$ 608,736,074	\$ 899,542,065	0.63
27-octubre-2020	<u>-</u>	<u>579,566,999</u>	<u>579,566,999</u>	0.40
Total	<u>\$ 290,805,991</u>	<u>\$1,188,303,073</u>	<u>\$1,479,109,064</u>	





- d. Al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020 existen 1,552,383,510 y 1,552,383,510, 1,552,383,510 CBFIs emitidos, respectivamente, los cuales están distribuidos de la siguiente manera:

CBFI's								
Con derecho económico			CBFI's en circulación			CBFI's emitidos		
2022	2021	2020	2022	2021	2020	2022	2021	2020
1,538,526,726	1,480,452,332	1,456,328,199	1,538,526,726	1,511,567,093	1,487,442,960	1,552,383,510	1,552,383,510	1,552,383,510

- e. La utilidad neta por CBFI básica se calculó dividiendo la utilidad neta del período entre el promedio ponderado de CBFIs con derechos económicos y la utilidad neta por CBFIs diluida considera los eventos dilutivos como si los mismos hubieran ocurrido a partir de la emisión de los CBFIs con dichas características. Al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020 la utilidad neta por CBFI básica asciende a \$2.1083, \$1.8681, \$1.7846.

## 17. Impuestos a la utilidad

A fin de cubrir los requisitos del régimen fiscal de Fibra, en términos de lo previsto en el Oficio SAT, conforme a los artículos 187 y 188 de la LISR, el Fideicomiso debe distribuir anualmente por lo menos el 95% del Resultado Fiscal a los tenedores de los CBFIs del Fideicomiso. El detalle de las distribuciones efectuadas en 2022 fue revelado en la Nota 16c.

Por otra parte, Administradora Fibra Danhos, S.C., la subsidiaria, es contribuyente del impuesto sobre la renta (ISR) el cual se registra en los resultados del año en que se causa. El efecto diferido del período se generó principalmente por el valor fiscal de plataforma tecnológica y provisiones obligaciones laborales, estos efectos no son significativos por lo tanto no se incluyen revelaciones adicionales.

## 18. Rentas futuras

El monto anualizado de rentas futuras mínimas que serán recibidas, de conformidad con los contratos vigentes al 31 de diciembre de 2022, con plazos remanentes que fluctúan entre uno y seis años, es como sigue:

Año	Comercial	Oficinas	Total
2023	\$ 2,367,225,787	\$ 1,256,809,856	\$ 3,624,035,643
2024	1,767,018,045	1,133,097,144	2,900,115,189
2025	1,330,814,352	831,678,033	2,162,492,385
2026	947,328,444	459,253,301	1,406,581,745
2027	637,008,838	180,094,181	817,103,018
2028 y años posteriores	<u>1,426,687,517</u>	<u>392,769,955</u>	<u>1,819,457,471</u>
	<u>\$ 8,476,082,982</u>	<u>\$ 4,253,702,469</u>	<u>\$ 12,729,785,452</u>

Cabe señalar, que el resumen antes mencionado no considera ningún ajuste en el tiempo a los importes de renta, a los cuales se tiene derecho contractualmente, y que en la mayoría de los casos corresponde al efecto de la inflación. Asimismo, tampoco se considera ninguna renta de carácter variable, ni períodos de renovación, sino únicamente los plazos forzosos para los inquilinos, de conformidad con el concepto antes mencionado de rentas futuras mínimas.

Por comentarios de la administración y gerencia de las Propiedades, de acuerdo con el historial y comportamiento de los contratos de arrendamiento, la mayoría de éstos se han renovado al término de los mismos debido a la alta demanda de permanencia en las Propiedades. De acuerdo a la administración y gerencia de las Propiedades, el porcentaje de ocupación promedio de las Propiedades a la fecha de emisión de este reporte es del 85.1%. (no auditado).



**19. Aprobación de los estados financieros consolidados**

Los estados financieros consolidados fueron autorizados para su emisión el 22 de marzo de 2023, por la C.P. Blanca Canela, Director Ejecutivo del Administrador y están sujetos a la aprobación de la Asamblea General Ordinaria de Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios la cual podrá modificar los estados financieros consolidados.

\* \* \* \* \*



---

Información adicional

---

## Clave Cotización

DANHOS

### Serie

13

### Tipo de valor

CBFIS

### Número fideicomiso

17416-3

### Clave participante

DANHOS13

### Fecha

2022-02-17

## Razón Social

BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A., INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX

## Lugar

CIUDAD DE MÉXICO

## Asunto

Fibra Danhos. Información Operativa y financiera suplementaria Cuarto Trimestre 2021 (español)

## Documento adjunto



## Tipo de evento relevante

La información divulgada por la emisora a inversionistas o analistas, nacionales o extranjeros, a través de conferencias telefónicas, correos electrónicos, informes o cualquier otro medio de comunicación

## Evento relevante

Información Operativa y Financiera Suplementaria

Cuarto Trimestre 2021

Fibra Danhos

---

Documento adjunto

---



Parque Tepeyac



## Tabla de contenido

Comentarios de nuestro Director General	4
Resumen de la evolución financiera de Fibra Danhos	5
Resumen ejecutivo	6
1. Información financiera de Fibra Danhos	7
2. Distribución correspondiente al cuarto trimestre de 2021 y conciliación de CBFIs	9
3. Resultados	10
4. Indicadores operativos	13
5. Portafolio en Operación Actual	18
6. Portafolio en Desarrollo Actual y plan de crecimiento	18
7. Glosario	19

## Límite de responsabilidad

Este reporte puede contener ciertas declaraciones a futuro que pueden implicar ciertos riesgos e incertidumbre. Términos tales como "estimamos", "proyectamos", "planeamos", "creemos", "esperamos", "anticipamos", "trataremos", y otras expresiones similares podrían ser interpretadas como previsiones o estimadas. Fibra Danhos advierte a los lectores que las declaraciones y estimados contenidas en este documento, o realizadas por el equipo directivo de Fibra Danhos implican riesgos e incertidumbres que podrían cambiar en función de varios factores que están fuera del control de Fibra Danhos. Cualquier expectativa futura refleja los juicios de valor de Fibra Danhos a la fecha del presente documento. Fibra Danhos se reserva el derecho o la obligación de actualizar la información contenida en el reporte o derivada del mismo. El desempeño pasado o presente no es un indicador del desempeño futuro.

## Fibra Danhos

Somos un fideicomiso mexicano constituido principalmente para desarrollar, ser propietario de, arrendar, operar y adquirir activos inmobiliarios comerciales icónicos y de calidad premier en México. Nuestro objetivo es proporcionar rendimientos atractivos ajustados por riesgo para los Tenedores de nuestros CBFIs a largo plazo, a través de distribuciones de efectivo estables y la apreciación de nuestras propiedades. Buscaremos mantener y hacer crecer un portafolio de propiedades de alta calidad, a través de nuestras incomparables capacidades de desarrollo, y de la adquisición selectiva de inmuebles icónicos y de calidad premier. Consideramos que un inmueble es icónico si tiene la capacidad única de transformar los alrededores en los que se ubica y consideramos que un inmueble es de calidad premier si se encuentra en ubicaciones destacadas, ha sido desarrollado con los estándares más altos de construcción y diseño, se compone de arrendatarios de alta calidad, reporta altas tasas de ocupación y, en el caso de propiedades comerciales, reporta un alto volumen de visitantes.

## Contacto Relación con Inversionistas

Elías Mizrahi Daniel

Oficina: +52 (55) 5284 0030 ext.1024

Email: [investor@fibradanhos.com.mx](mailto:investor@fibradanhos.com.mx)



## Resultados

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

<u>Reporte</u>	<u>Fecha</u>	<u>Información de llamada para inversionistas</u>	
Primer trimestre, 2022	Tentativamente, martes 26 de abril de 2022	Número telefónico:	+1 (800) 895 2195 desde E.U.A.
Segundo trimestre, 2022	Tentativamente, jueves 21 de julio de 2022		+1 (785) 424 1061 fuera de E.U.A.
Tercer trimestre, 2022	Tentativamente, jueves 20 de octubre de 2022	Fecha:	viernes, 18 de febrero, 2022
Cuarto trimestre, 2022	Tentativamente, jueves 16 de febrero de 2023	Hora:	11:00 am CST/12:00 pm EST
		ID:	DANHOS

## Información Bursátil

<u>Clave de Pizarra: DANHOS13</u>	<u>4T21</u>	<u>3T21</u>	<u>2T21</u>	<u>1T21</u>	<u>4T20</u>
Precio de cierre (alto)	25.91	25.66	26.17	26.14	24.89
Precio de cierre (bajo)	21.36	21.87	22.11	23.63	19.07
Precio de cierre (promedio)	23.52	24.01	24.15	24.97	22.14
Volumen promedio diario (CBFIs)	675,816	615,911	833,708	1,034,856	1,065,793
CBFIs emitidos	1,552,383,510	1,552,383,510	1,552,383,510	1,552,383,510	1,552,383,510
CBFIs en circulación	1,511,567,093	1,504,657,545	1,498,047,425	1,493,866,919	1,487,442,960
CBFIs con derechos económicos	1,480,452,332	1,473,542,784	1,466,932,664	1,462,752,158	1,456,328,199
Capitalización de mercado (millones de pesos)	35,500.05	36,553.16	37,422.02	38,093.61	36,174.61

## Cobertura de Analistas

### Compañía:

Barclays  
Bank of America Merrill Lynch  
BBVA Bancomer  
Bradesco BBI  
BTG Pactual  
Credit Suisse  
Evercore ISI  
HSBC  
J.P. Morgan  
ITAU BBA  
Monex  
Morgan Stanley  
Nau Securities  
Santander  
Signum Research

### Analista:

Pablo Monsiváis  
Carlos Peyrelongue  
Francisco Chávez  
Rodolfo Ramos  
Gordon Lee  
Vanessa Quiroga  
Sheila McGrath  
Eduardo Altamirano  
Adrián Huerta  
Enrico Trotta  
Roberto Solano  
Nikolaj Lippmann  
Luis Prieto  
José Manuel Ramírez  
Armando Rodríguez

### Correo:

pablo.monsivais@barclays.com  
carlos.peyrelongue@baml.com  
f.chavez@bbva.com  
rodolfo.ramos@bradescobbi.com  
gordon.lee@btgpactual.com  
Vanessa.quiroga@credit-suisse.com  
sheila.mcgrath@evercoreisi.com  
eduardo.x.altamirano@us.hsbc.com  
adrian.huerta@jpmorgan.com  
enrico.trotta@itaubba.com  
jrsolano@monex.com.mx  
nikolaj.lippmann@morganstanley.com  
luisprieto@nau-securities.com  
jramirezma@santander.com.mx  
armando.rodriguez@signumresearch.com





## Comentarios de nuestro Director General

“Estimados Inversionistas,

Me es grato compartir resultados positivos del cuarto trimestre que muestran una continua tendencia de recuperación en niveles de ocupación y aforo de visitantes a nuestros inmuebles comerciales que evidencia una mejoría en el consumo y derivó en mayores ingresos por arrendamiento y estacionamientos. Las tasas de ocupación se mantuvieron estables en nuestro portafolio de oficinas; percibimos mayor interés por espacios disponibles y hemos negociado anticipadamente y renovado buena parte de los contratos que vencen durante este año. La afluencia de los edificios de oficinas ha aumentado a medida que se implementan gradualmente los programas de "regreso a la oficina" de los inquilinos. Nuestro trabajo es brindar condiciones de seguridad y confianza a los inquilinos y visitantes de nuestras propiedades.

Los ingresos y NOI consolidado alcanzaron 1,363.6 millones de pesos y 1,072.7 millones de pesos respectivamente, mostrando incrementos de 9.8% y 9.5% respecto del mismo periodo del año pasado y de 13.7% y 10.7%, en relación con el trimestre inmediato anterior. Estos resultados se fundamentan en mayor afluencia de visitantes que pasan más tiempo en los inmuebles y con buenos niveles de conversión. El margen NOI fue de 78.7% y representó una leve disminución generada principalmente por el incremento en gasto de operación y mantenimiento que refleja mayor actividad en los inmuebles. El AFFO de 986.2 millones de pesos representa un AFFO por CBFÍ con derechos económicos de Ps. 0.67 y muestra un incremento de 20.3% respecto a 4T20 y de 13.4% en comparación con el trimestre inmediato anterior. La distribución para este periodo determinada por nuestro Comité Técnico fue de Ps. 0.58 por CBFÍ que representa el 87.1% del AFFO. Los ingresos acumulados del 2021 alcanzaron Ps. 4,766.2 millones de pesos, 2.7% por arriba de los reportados el año anterior. La distribución anual representa el 90.9% del AFFO generado y un 88.5% de incremento en relación a 2020.

Nuestro apalancamiento al cierre del año fue de 8.4%, mientras que la deuda neta fue de 5,258 millones de pesos, ligeramente menor a lo reportado el trimestre anterior. El Capex se ha financiado con recursos propios de la operación y se ha utilizado principalmente en Parque Tepeyac, que ha alcanzado un 70.2% de avance. Su comercialización refleja el interés del mercado y la gran expectativa por su próxima apertura programada para el 4T22.

El 2021 dejó importantes lecciones y logros que nos han permitido encontrar el camino de regreso a una nueva realidad de nuestro patrimonio inmobiliario. Queda claro que la resiliencia de nuestro portafolio se basa en la combinación de sus excelentes ubicaciones que nos permiten incorporar a los mejores inquilinos y así atender a un enorme flujo de visitantes que mantienen a cada uno de nuestros inmuebles dentro de sus preferencias. Contamos con un gran equipo que ha trabajado arduamente para mantener los protocolos de operación y servicio acordes a las circunstancias actuales, aprovecho para reconocer y agradecer su esfuerzo y compromiso que contribuye a mantenernos como un referente en el sector inmobiliario.”

**Salvador Daniel Kabbaz Zaga**  
**Director General, Fibra Danhos**



## Resumen de la Evolución Financiera y Operativa de Fibra Danhos

La información financiera de Fibra Danhos por los tres meses terminados el 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019 y por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019 se deriva de nuestros estados financieros consolidados. Nuestros estados financieros fueron preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (o "IFRS"), emitidos por el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad. Las cifras están expresadas en Pesos mexicanos y pueden variar por redondeo.

Fibra Danhos Indicadores Financieros	Por los tres meses terminados el				Por los doce meses terminados el			
	31 de dic. 2021	31 de dic. 2020	31 de dic. 2019	Cambio %	31 de dic. 2021	31 de dic. 2020	31 de dic. 2019	Cambio %
Ingresos Totales (Pre descuentos)	1,408,857,217	1,344,722,483	1,540,460,433	4.8%	5,104,398,466	5,403,177,509	5,794,455,671	-5.5%
NC facturadas COVID-19	(44,526,167)	(65,304,559)	-	-31.8%	(223,424,715)	(459,207,060)	-	-51.3%
Reserva de NC COVID-19	(777,972)	(37,984,425)	-	-98.0%	(114,794,688)	(302,258,642)	-	-62.0%
<b>Ingresos Totales (Post descuentos)</b>	<b>1,363,553,078</b>	<b>1,241,433,500</b>	<b>1,540,460,433</b>	<b>9.8%</b>	<b>4,766,179,063</b>	<b>4,641,711,807</b>	<b>5,794,455,671</b>	<b>2.7%</b>
<b>Ingreso Neto Operativo</b>	<b>1,072,708,202</b>	<b>979,959,308</b>	<b>1,238,019,666</b>	<b>9.5%</b>	<b>3,837,561,132</b>	<b>3,732,620,141</b>	<b>4,701,411,419</b>	<b>2.8%</b>
EBITDA	868,296,643	779,450,737	1,034,348,711	11.4%	3,065,916,445	2,966,818,528	3,946,758,448	3.3%
Utilidad Neta	887,749,698	687,547,151	1,662,592,469	29.1%	2,804,001,154	2,644,003,685	4,104,766,090	6.1%
FFO	786,048,342	691,208,249	939,184,107	13.7%	2,747,573,127	2,627,642,848	3,561,563,983	4.6%
<b>AFFO</b>	<b>986,176,113</b>	<b>819,460,621</b>	<b>1,073,110,109</b>	<b>20.3%</b>	<b>3,239,002,708</b>	<b>2,992,306,736</b>	<b>3,900,564,424</b>	<b>8.2%</b>
<b>FFO AMEFIBRA</b>	<b>950,362,687</b>	<b>855,106,733</b>	<b>1,106,239,226</b>	<b>11.1%</b>	<b>3,402,504,309</b>	<b>3,277,537,601</b>	<b>4,201,265,408</b>	<b>3.8%</b>
Distribución a tenedores de CBFIs	858,662,353	873,796,919	899,542,065	-1.7%	2,943,471,795	1,453,363,919	3,496,063,839	102.5%
CBFIs con derechos económicos (DE)	1,480,452,332	1,456,328,199	1,427,844,547	1.7%	1,470,919,985	1,453,363,919	1,415,410,461	1.2%
<b>AFFO por CBFi con DE</b>	<b>0.6661</b>	<b>0.5627</b>	<b>0.7516</b>	<b>18.4%</b>	<b>2.2020</b>	<b>2.0743</b>	<b>2.7558</b>	<b>6.2%</b>
<b>NOI (exc. CU) por CBFi con DE</b>	<b>0.6813</b>	<b>0.6061</b>	<b>0.8022</b>	<b>12.4%</b>	<b>2.4100</b>	<b>2.3064</b>	<b>3.0294</b>	<b>4.5%</b>
Contraprestación Única por CBFi con DE	0.0371	0.0133	0.0109	179.7%	0.0744	0.0524	0.1202	41.9%
<b>Distribución por CBFi con DE</b>	<b>0.5800</b>	<b>0.6000</b>	<b>0.6300</b>	<b>-3.3%</b>	<b>2.0011</b>	<b>1.0000</b>	<b>2.4700</b>	<b>100.1%</b>
AFFO no distribuido por CBFi con DE	0.0861	(0.0373)	0.1216	-330.9%	0.2009	1.0743	0.2858	-81.3%
Porcentaje de AFFO distribuido	87.1%	106.6%	83.8%	-18.3%	90.9%	48.2%	89.6%	88.5%

Cifras Relevantes Balance General	31 de dic. 2021	31 de dic. 2020	31 de dic. 2019	Cambio %
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	611,855,145	864,292,307	490,355,748	-29.2%
Impuestos por recuperar	304,696,801	206,127,579	84,514,506	47.8%
Propiedades de inversión	66,392,163,670	65,335,059,747	64,364,614,588	1.6%
<b>Total, activo</b>	<b>68,039,778,598</b>	<b>67,118,163,784</b>	<b>65,447,797,171</b>	<b>1.4%</b>
Total, deuda	5,730,000,000	5,630,000,000	5,650,000,000	1.8%
<b>Total, pasivo</b>	<b>7,550,407,123</b>	<b>7,478,891,603</b>	<b>7,749,222,496</b>	<b>1.0%</b>
<b>Total, patrimonio</b>	<b>60,489,371,475</b>	<b>59,639,272,181</b>	<b>57,698,574,675</b>	<b>1.4%</b>
<b>Nivel de endeudamiento (total deuda/total activo)</b>	<b>8.4%</b>	<b>8.4%</b>	<b>8.6%</b>	<b>0.4%</b>

Fibra Danhos Indicadores Operativos	Por los tres meses terminados el			
	31 de dic. 2021	31 de dic. 2020	31 de dic. 2019	Cambio %
Área Rentable Bruta (000' m <sup>2</sup> )	891.1	891.7	891.7	-0.1%
Tasa de Ocupación - Propiedades Totales	85.6%	86.5%	92.2%	-86.0
Tasa de Ocupación - Mismas Propiedades	93.9%	94.6%	98.2%	-71.5
Renta Fija Promedio Mensual por m <sup>2</sup>	415.6	405.6	392.3	2.5%
Costo de Ocupación	8.7%	NA	8.8%	NA
Tasa de Renovación	97.3%	96.8%	99.6%	51.0
Afluencia - Propiedades Totales	24,361,471	16,610,696	35,178,426	46.7%
Afluencia - Mismas Propiedades	18,727,591	12,473,458	26,911,210	50.1%
Cartera Vencida	4.02%	4.76%	0.68%	-74.0
Pérdida en Renta	1.25%	2.57%	0.32%	-132.0
Lease Spread (Portafolio en Operación)	2.4%	2.2%	5.9%	19.0
Lease Spread (Portafolio Comercial)	2.7%	3.5%	6.9%	-76.0



## Fibra Danhos

Distribución	4T21
Distribución a tenedores de CBFIs	858,662,352.56
<i>Distribución por resultado fiscal</i>	457,037,336.06
<i>Distribución por devolución de capital</i>	401,625,016.50
Fecha de declaración del dividendo	18 de febrero de 2022
Fecha Ex-Derecho	7 de marzo de 2022
Fecha de Registro	8 de marzo de 2022
Fecha de pago del dividendo	9 de marzo de 2022

## Resumen Ejecutivo

- **El ingreso total operativo sumó 1,363.6 millones de pesos y el Ingreso Neto Operativo (NOI) sumó 1,072.7 millones de pesos durante el trimestre, un aumento de 9.8% y 9.5% respectivamente comparado con el mismo periodo del año anterior y un incremento de 13.7% y 10.7% respecto del trimestre inmediato anterior. El acumulado anual del ingreso total operativo fue de 4,766.2 millones de pesos mientras que el NOI alcanzó 3,837.6 millones de pesos, un aumento de 2.7% y 2.8% respectivamente comparado con el del 2020.**
- **El programa de apoyo a arrendatarios durante el trimestre sumó un total de 45.3 millones de pesos a través de notas de crédito y provisiones, una disminución de 56.1% y de 14.4% en relación al año anterior y al trimestre inmediato anterior, respectivamente.** La cartera de nuestro portafolio comercial y de oficinas al 4T21 muestra una disminución de 20% respecto al 3T21 con una mejoría en la antigüedad de saldos.
- **Durante el trimestre generamos 986.2 millones de pesos de AFFO que representan 0.67 pesos por CBFi con derechos económicos.** El AFFO del trimestre registró un aumento respecto del 4T20 de 20.3% y de 13.4% respecto del 3T21. **Nuestro Comité Técnico aprobó una distribución de 0.58 pesos por CBFi que representa el 86.1% del AFFO generado.** La distribución anual representa el 90.9% del AFFO generado y un 88.5% de incremento en relación a 2020.
- **El apalancamiento al cierre del 2021 fue de 8.4%** y la deuda neta cerró en 5,258 millones de pesos, nivel ligeramente menor al reportado en el 3T21.
- **La afluencia registrada a propiedades totales alcanzó 24.4 millones durante el trimestre, que representa un incremento de 46.7% respecto al año anterior y un aumento de 32.2% respecto al trimestre inmediato anterior. De forma acumulada durante el año 2021 la afluencia registró 72.1 millones y representó un incremento de 19.1% respecto de 2020.**
- **La Tasa de Ocupación a mismas propiedades registró un nivel de 93.9%, mientras que a propiedades totales registró un nivel de 85.6%.** Estas cifras registran una disminución de 90 y 70 puntos base en comparación con el 4T20. La comercialización de espacios continúa mejorando, sobre todo en el portafolio comercial. **Del total de ARB comercial desocupada desde el 1T20 que marcó el inicio de la pandemia, hemos colocado el 59% a través de nuevos contratos de arrendamiento.**
- Durante el trimestre renovamos contratos de arrendamiento de locales comerciales en un área de aproximadamente 26 mil metros cuadrados con un **“lease spread” de 2.7%.** **Las contraprestaciones únicas durante el trimestre ascendieron a 54.9 millones de pesos,** y provienen principalmente de Parque Lindavista, Parque Tezontle, Parque Delta y Parque Tepeyac.
- **Parque Tepeyac registra ya un avance global del 70.2%** mientras avanza su comercialización y se mantiene gran expectativa por su próxima apertura a finales de este año.



## 1. Información financiera de Fibra Danhos

### 1.1 Estado consolidado de posición financiera

<b>Fibra Danhos</b>	<b>Pesos</b>	<b>Al 31 de diciembre de 2021</b>	<b>Al 31 de diciembre de 2020</b>	<b>Al 31 de diciembre de 2019</b>
<b>Activos</b>				
<b>Activo circulante</b>				
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido <sup>1</sup>		611,855,145	864,292,307	490,355,748
Rentas por cobrar y otras		599,089,928	598,639,259	428,140,691
Cuentas por cobrar a partes relacionadas		-	-	153,246
Impuestos por recuperar		304,696,801	206,127,579	84,514,506
Pagos anticipados		65,713,897	31,419,927	26,467,213
<b>Total de activo circulante</b>		<b>1,581,355,772</b>	<b>1,700,479,072</b>	<b>1,029,631,404</b>
<b>Activo no circulante</b>				
Propiedades de inversión		66,392,163,670	65,335,059,747	64,364,614,588
Plataforma Tecnológica		75,659	1,465,666	7,527,702
Arrendamiento Derecho de Uso		26,173,464	39,162,601	-
Otros activos		2,067,158	4,198,542	6,329,927
Maquinaria y equipo		26,966,377	25,218,500	27,663,200
Impuesto sobre la renta diferido de subsidiaria		10,976,498	12,579,656	12,030,350
<b>Total de activo no circulante</b>		<b>66,458,422,826</b>	<b>65,417,684,713</b>	<b>64,418,165,766</b>
<b>Total de activo</b>		<b>68,039,778,598</b>	<b>67,118,163,784</b>	<b>65,447,797,171</b>
<b>Pasivo y patrimonio</b>				
<b>Pasivo circulante</b>				
Cuentas por pagar y gastos acumulados		94,323,382	88,416,431	67,556,735
Rentas cobradas por anticipado		39,526,965	26,933,061	35,050,189
Cuentas por pagar a partes relacionadas		200,818,399	196,448,554	204,593,443
Impuestos por pagar		92,761,028	36,903,186	50,231,969
Contraprestación única, neto		220,525,353	265,541,347	347,541,836
Pasivo financiero a corto plazo		223,280,484	221,920,196	220,206,566
Arrendamiento Derecho de Uso a corto plazo		4,829,177	6,723,117	-
<b>Total de pasivo circulante</b>		<b>876,064,788</b>	<b>842,885,892</b>	<b>925,180,738</b>
<b>Pasivo no circulante</b>				
Depósitos de los arrendatarios		413,658,099	407,843,970	408,431,794
Contraprestación única, neto		507,075,306	573,845,007	781,168,056
Beneficios a empleados		21,511,706	18,774,050	17,272,106
Pasivo financiero a largo plazo		5,704,982,907	5,601,838,767	5,617,169,802
Arrendamiento Derecho de Uso a largo plazo		27,114,317	33,703,918	-
<b>Total de pasivo no circulante</b>		<b>6,674,342,335</b>	<b>6,636,005,711</b>	<b>6,824,041,758</b>
<b>Total de pasivo</b>		<b>7,550,407,123</b>	<b>7,478,891,603</b>	<b>7,749,222,496</b>
<b>Patrimonio</b>				
Aportaciones de los fideicomitentes		41,387,649,750	42,167,547,323	41,871,466,618
Resultado del ejercicio consolidado		17,709,095,235	16,496,702,995	15,040,867,303
Obligaciones Laborales		(2,886,119)	(2,780,161)	(3,500,059)
Participación no controladora		1,563,603,094	1,145,892,509	789,740,813
Programa recompra de CBFIs		(168,090,485)	(168,090,485)	-
<b>Total de patrimonio</b>		<b>60,489,371,475</b>	<b>59,639,272,181</b>	<b>57,698,574,675</b>
<b>Total de pasivo y patrimonio</b>		<b>68,039,778,598</b>	<b>67,118,163,784</b>	<b>65,447,797,171</b>

<sup>1</sup> El rubro de efectivo que se muestra por 611.9 millones de pesos incluyen 139.9 millones de pesos corresponden al Fideicomiso Invex 3382 (Parque Tepeyac) y consolidan en la información financiera de Fibra Danhos.



## 1.2 Estado consolidado de utilidades integrales

Pesos	Por los tres meses terminados el				Por los doce meses terminados el			
	31 de dic. 2021	31 de dic. 2020	31 de dic. 2019	Var.	31 de dic. 2021	31 de dic. 2020	31 de dic. 2019	Var.
Renta Fija	894,875,082	944,953,602	951,811,172	-5.3%	3,470,605,104	3,929,963,223	3,728,308,048	-11.7%
NC facturadas COVID-19	(44,526,167)	(65,304,559)	-	-31.8%	(223,424,715)	(459,207,060)	-	-51.3%
Reserva de NC COVID-19	(777,972)	(37,984,425)	-	-98.0%	(114,794,688)	(302,258,642)	-	-62.0%
<b>Renta Fija Total (Post descuentos COVID-19)</b>	<b>849,570,943</b>	<b>841,664,618</b>	<b>951,811,172</b>	<b>0.9%</b>	<b>3,132,385,701</b>	<b>3,168,497,521</b>	<b>3,728,308,048</b>	<b>-1.1%</b>
Renta Variable	133,754,286	26,301,879	111,946,140	408.5%	281,006,136	73,283,010	264,342,408	283.5%
Contraprestación Única	64,002,946	97,281,166	92,534,965	-34.2%	292,706,778	380,527,324	413,521,331	-23.1%
Estacionamientos	103,382,816	58,494,352	140,062,649	76.7%	287,417,387	205,677,522	473,167,193	39.7%
Mantenimiento, operación, publicidad y otros	212,842,087	217,691,485	244,105,508	-2.2%	772,663,060	813,726,429	915,116,691	-5.0%
<b>Ingreso total operativo</b>	<b>1,363,553,078</b>	<b>1,241,433,500</b>	<b>1,540,460,433</b>	<b>9.8%</b>	<b>4,766,179,063</b>	<b>4,641,711,807</b>	<b>5,794,455,671</b>	<b>2.7%</b>
Gastos de mant. operación, publicidad y otros	212,250,891	173,647,971	233,661,418	22.2%	647,105,749	598,579,941	814,747,034	8.1%
Comisión por Servicios de Representación	26,862,461	23,218,135	27,691,028	15.7%	90,980,042	83,512,004	108,707,379	8.9%
Impuesto Predial	41,766,539	54,132,657	32,133,371	-22.8%	150,646,248	186,601,411	133,673,275	-19.3%
Seguros	9,964,983	10,475,429	8,954,951	-4.9%	39,885,893	40,398,310	35,916,563	-1.3%
Comisión por Asesoría	162,274,848	160,855,176	165,539,610	0.9%	643,915,534	637,807,701	633,639,389	1.0%
Gastos de Administración	42,136,711	39,653,396	38,131,344	6.3%	127,729,153	127,993,912	121,013,582	-0.2%
<b>Gasto total</b>	<b>495,256,435</b>	<b>461,982,763</b>	<b>506,111,722</b>	<b>7.2%</b>	<b>1,700,262,617</b>	<b>1,674,893,278</b>	<b>1,847,697,223</b>	<b>1.5%</b>
Ingresos por productos financieros	6,962,259	3,945,872	17,285,777	76.4%	16,198,636	20,290,134	71,060,221	-20.2%
Gastos por interés	91,141,680	85,775,297	105,617,791	6.3%	351,858,849	345,893,049	448,158,512	1.7%
Ganancia cambiaria – neta	(1,182,186)	(44,045,918)	(20,550,066)	-97.3%	18,084,993	(31,183,685)	(22,370,393)	-158.0%
Impuestos a la utilidad de subsidiaria	3,009,992	2,061,933	5,589,422	46.0%	3,009,992	2,061,933	5,589,422	46.0%
Ajustes al valor razonable de Prop. de Inversión	107,824,654	36,033,690	742,715,260	199.2%	58,669,921	36,033,690	563,065,748	62.8%
<b>Utilidad neta consolidada</b>	<b>887,749,698</b>	<b>687,547,151</b>	<b>1,662,592,469</b>	<b>29.1%</b>	<b>2,804,001,154</b>	<b>2,644,003,685</b>	<b>4,104,766,090</b>	<b>6.1%</b>

## 1.3 Estado consolidado de flujos de efectivo

Pesos	Por los tres meses terminados el				Por los doce meses terminados el			
	31 de dic. 2021	31 de dic. 2020	31 de dic. 2019	Var.	31 de dic. 2021	31 de dic. 2020	31 de dic. 2019	Var.
<b>Utilidad neta consolidada</b>	<b>887,749,698</b>	<b>687,547,151</b>	<b>1,662,592,469</b>	<b>29.1%</b>	<b>2,804,001,154</b>	<b>2,644,003,685</b>	<b>4,104,766,093</b>	<b>6.1%</b>
Ajustes a la utilidad	146,167,048	477,549,221	(490,585,915)	-69.4%	886,226,772	903,738,625	407,079,508	-1.9%
Cambios en el capital de trabajo	89,138,856	(422,089,122)	(185,144,028)	-121.1%	(171,934,356)	(606,623,625)	(331,568,908)	-71.7%
<b>Flujo de efectivo actividades de operación</b>	<b>1,123,055,602</b>	<b>743,007,250</b>	<b>986,862,526</b>	<b>51.2%</b>	<b>3,518,293,569</b>	<b>2,941,118,685</b>	<b>4,180,276,693</b>	<b>19.6%</b>
Adquisición de propiedades de inversión y desarrollo	(260,439,142)	(327,322,362)	(336,731,745)	-20.4%	(756,038,460)	(804,176,468)	(820,505,715)	-6.0%
Adquisición de maq. equipo y plataforma tecnológica	(10,649,425)	(5,914,671)	(10,456,141)	80.1	(10,649,425)	(5,914,671)	(10,758,778)	80.1%
Venta de terreno	-	-	11,293,333	NA	(112,516,375)	-	11,293,333	NA
Intereses recibidos	6,962,259	3,945,872	17,285,777	76.4%	16,198,635	20,290,134	71,060,221	-20.2%
<b>Flujo de efectivo actividades de inversión</b>	<b>(264,126,308)</b>	<b>(329,291,161)</b>	<b>(318,608,776)</b>	<b>-19.8%</b>	<b>(863,005,625)</b>	<b>(789,801,005)</b>	<b>(748,910,938)</b>	<b>9.3%</b>
Reembolso de patrimonio	(370,034,087)	-	(342,137,459)	NA	(1,366,161,221)	(290,805,991)	(1,327,367,789)	369.8%
Arrendamiento Derecho de Uso	3,388,309	(4,368,444)	-	-177.6%	(448,017)	(4,798,444)	-	-89.7%
Intereses pagados por arrendamiento financiero	324,111	2,750,991	-	-88.2%	-	(429,999)	-	-100.0%
Distribución de dividendos	(396,208,161)	(579,566,999)	(537,492,069)	-31.6%	(1,592,445,141)	(1,188,303,073)	(2,122,657,102)	34.0%
Obtención de deuda a largo plazo	230,000,000	100,000,000	150,000,000	130.0%	830,000,000	130,000,000	150,000,000	538.5%
Pago de deuda	(130,000,000)	30,000,000	(1,000,000,000)	-533.3%	(730,000,000)	(150,000,000)	(1,000,000,000)	386.7%
Aportaciones de capital a Tepeyac	53,230,326	122,042,770	94,169,378	-56.4%	418,546,814	356,286,775	94,169,378	17.5%
Recompra CBFIs	-	(105,330,015)	-	-100.0%	-	(168,090,485)	-	-100.0%
Intereses pagados del pasivo financieros	(4,010,894)	(1,050,807)	(13,410,097)	281.7%	(465,692,709)	(461,669,907)	(543,762,322)	0.9%
Gastos pagados por emisión de pasivo financiero	(1,524,831)	-	-	NA	(1,524,831)	-	-	NA
<b>Flujo de efectivo actividades de financiamiento</b>	<b>(614,835,227)</b>	<b>(435,522,504)</b>	<b>(1,648,800,173)</b>	<b>41.2%</b>	<b>(2,907,725,105)</b>	<b>(1,777,381,125)</b>	<b>(4,749,617,834)</b>	<b>63.6%</b>
<b>(Disminución) aumento de efectivo en el periodo</b>	<b>244,094,067</b>	<b>(21,806,414)</b>	<b>(980,616,498)</b>	<b>-1219.4%</b>	<b>(252,437,161)</b>	<b>373,936,555</b>	<b>(1,318,252,085)</b>	<b>-167.5%</b>
<b>Efectivo al inicio del periodo</b>	<b>367,761,080</b>	<b>886,098,722</b>	<b>1,470,972,244</b>	<b>-58.5%</b>	<b>864,292,308</b>	<b>490,355,749</b>	<b>1,808,607,828</b>	<b>76.3%</b>
<b>Efectivo al final del periodo</b>	<b>611,855,147</b>	<b>864,292,307</b>	<b>490,355,750</b>	<b>-29.2%</b>	<b>611,855,147</b>	<b>864,292,304</b>	<b>490,355,753</b>	<b>-29.2%</b>



## 2. Distribución correspondiente al cuarto trimestre de 2021 y conciliación de CBFIs

El resultado fiscal del cuarto trimestre alcanzó 457 millones de pesos y el capital a distribuir 401.6 millones. Nuestro Comité Técnico autorizó una distribución de 0.58 pesos por CBFi con derechos económicos que significan 858.7 millones de pesos.

Por CBFi con derechos económicos		2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Cambio %
1T	AFFO	0.49	0.51	0.56	0.59	0.60	0.60	0.65	0.42	-36.0%
	Distribución	0.44	0.48	0.52	0.56	0.58	0.61	0.00	0.40	NA
2T	AFFO	0.47	0.58	0.62	0.61	0.66	0.70	0.39	0.53	34.1%
	Distribución	0.44	0.49	0.53	0.57	0.60	0.61	0.00	0.50	NA
3T	AFFO	0.59	0.52	0.64	0.66	0.67	0.70	0.47	0.59	26.7%
	Distribución	0.45	0.50	0.54	0.57	0.61	0.62	0.40	0.52	30.0%
4T	AFFO	0.46	0.55	0.66	0.66	0.75	0.75	0.56	0.67	18.4%
	Distribución	0.45	0.51	0.54	0.58	0.61	0.63	0.60	0.58	-3.3%
Total	AFFO	2.00	2.16	2.48	2.52	2.53	2.76	2.07	2.20	6.1%
	Distribución	1.78	1.98	2.13	2.28	2.40	2.47	1.00	2.00	100.0%

La siguiente tabla muestra un desglose de los CBFIs con y sin Derechos Económicos:

Conciliación CBFIs	31 de diciembre de 2021	30 de septiembre de 2021	Cambio
<b>CBFIs emitidos al 31 diciembre de 2021</b>	<b>1,552,383,510</b>	<b>1,552,383,510</b>	-
<b>CBFIs con derechos económicos</b>	<b>1,480,452,332</b>	<b>1,473,542,784</b>	<b>6,909,548</b>
CBFIs Portafolio en Operación Inicial	604,372,398	604,372,398	-
CBFIs Oferta Pública Inicial (sin opción de sobreasignación)	200,000,000	200,000,000	-
CBFIs opción de sobreasignación	9,802,520	9,802,520	-
CBFIs con derechos económicos Toreo	249,407,738	249,407,738	-
CBFIs con derechos económicos Virreyes	227,505,097	227,505,097	-
CBFIs para adquisición de predios de Parque Puebla	14,712,490	14,712,490	-
CBFIs pagados como contraprestación de asesoría	139,283,583	132,374,035	6,909,548
CBFIs con derechos económicos Vía Vallejo	43,847,482	43,847,482	-
CBFIs Programa de Recompra	-8,478,976	-8,478,976	-
<b>CBFIs sin derechos económicos</b>	<b>71,931,178</b>	<b>78,840,726</b>	<b>(6,909,548)</b>
CBFIs sin derechos económicos Toreo	31,114,761	31,114,761	-
CBFIs emitidos no entregados para contraprestaciones futuras de asesoría	30,816,417	37,725,965	(6,909,548)
CBFIs emitidos no entregados para pago por aportaciones futuras	10,000,000	10,000,000	-



### 3. Resultados

Pesos	Por los tres meses terminados el				Por los doce meses terminados el			
	31 de dic. 2021	31 de dic. 2020	31 de dic. 2019	Var %	31 de dic. 2021	31 de dic. 2020	31 de dic. 2019	Var %
Renta Fija	894,875,082	944,953,602	951,811,172	-5.3%	3,470,605,104	3,929,963,223	3,728,308,048	-11.7%
NC facturadas por COVID-19	(44,526,167)	(65,304,559)	-	-31.8%	(223,424,715)	(459,207,060)	-	-51.3%
Reserva de NC COVID-19	(777,972)	(37,984,425)	-	-98.0%	(114,794,688)	(302,258,642)	-	-62.0%
<b>Renta Fija (Post descuentos COVID-19)</b>	<b>849,570,943</b>	<b>841,664,618</b>	<b>951,811,172</b>	<b>0.9%</b>	<b>3,132,385,701</b>	<b>3,168,497,521</b>	<b>3,728,308,048</b>	<b>-1.1%</b>
Renta variable	133,754,286	26,301,879	111,946,140	408.5%	281,006,136	73,283,010	264,342,408	283.5%
Contraprestación única	64,002,946	97,281,166	92,534,965	-34.2%	292,706,778	380,527,324	413,521,331	-23.1%
Estacionamientos	103,382,816	58,494,352	140,062,649	76.7%	287,417,387	205,677,522	473,167,193	39.7%
Mantenimiento, operación, publicidad y otros	212,842,087	217,691,485	244,105,508	-2.2%	772,663,060	813,726,429	915,116,691	-5.0%
<b>Total ingresos operativos</b>	<b>1,363,553,078</b>	<b>1,241,433,500</b>	<b>1,540,460,433</b>	<b>9.8%</b>	<b>4,766,179,063</b>	<b>4,641,711,807</b>	<b>5,794,455,671</b>	<b>2.7%</b>
Gastos de mantenimiento, operación, publicidad y otros	212,250,891	173,647,971	233,661,418	22.2%	647,105,749	598,579,941	814,747,034	8.1%
Comisión por Servicios de Representación	26,862,461	23,218,135	27,691,028	15.7%	90,980,042	83,512,004	108,707,379	8.9%
Impuesto predial	41,766,539	54,132,657	32,133,371	-22.8%	150,646,248	186,601,411	133,673,275	-19.3%
Seguros	9,964,983	10,475,429	8,954,951	-4.9%	39,885,893	40,398,310	35,916,563	-1.3%
<b>Total gastos operativos</b>	<b>290,844,875</b>	<b>261,474,191</b>	<b>302,440,767</b>	<b>11.2%</b>	<b>928,617,931</b>	<b>909,091,665</b>	<b>1,093,044,252</b>	<b>2.1%</b>
<b>Ingreso neto operativo (inc. CU)</b>	<b>1,072,708,202</b>	<b>979,959,308</b>	<b>1,238,019,666</b>	<b>9.5%</b>	<b>3,837,561,132</b>	<b>3,732,620,141</b>	<b>4,701,411,419</b>	<b>2.8%</b>
<b>Margen neto operativo (inc. CU)</b>	<b>78.7%</b>	<b>78.9%</b>	<b>80.4%</b>	<b>(26.8)</b>	<b>80.5%</b>	<b>80.4%</b>	<b>81.1%</b>	<b>10.2</b>
<b>Ingreso neto operativo (exc. CU)</b>	<b>1,008,705,257</b>	<b>882,678,142</b>	<b>1,145,484,701</b>	<b>14.3%</b>	<b>3,544,854,353</b>	<b>3,352,092,817</b>	<b>4,287,890,089</b>	<b>5.8%</b>
<b>Margen neto operativo (exc. CU)</b>	<b>77.6%</b>	<b>77.1%</b>	<b>79.1%</b>	<b>47.3</b>	<b>79.2%</b>	<b>78.7%</b>	<b>79.7%</b>	<b>57.59</b>
Comisión por Asesoría	162,274,848	160,855,176	165,539,610	0.9%	643,915,534	637,807,701	633,639,389	1.0%
Gastos de Administración	42,136,711	39,653,396	38,131,344	6.3%	127,729,153	127,993,912	121,013,582	-0.2%
<b>EBITDA (inc. CU)</b>	<b>868,296,643</b>	<b>779,450,737</b>	<b>1,034,348,711</b>	<b>11.4%</b>	<b>3,065,916,445</b>	<b>2,966,818,528</b>	<b>3,946,758,448</b>	<b>3.3%</b>
<b>Margen EBITDA (inc. CU)</b>	<b>63.7%</b>	<b>62.8%</b>	<b>67.1%</b>	<b>89.3</b>	<b>64.3%</b>	<b>63.9%</b>	<b>68.1%</b>	<b>41.0</b>
<b>EBITDA (exc. CU)</b>	<b>804,293,697</b>	<b>682,169,571</b>	<b>941,813,746</b>	<b>17.9%</b>	<b>2,773,209,667</b>	<b>2,586,291,204</b>	<b>3,533,237,118</b>	<b>7.2%</b>
<b>Margen EBITDA (exc. CU)</b>	<b>61.9%</b>	<b>59.6%</b>	<b>65.0%</b>	<b>226.8</b>	<b>62.0%</b>	<b>60.7%</b>	<b>65.7%</b>	<b>129.8</b>
Ingresos por productos financieros	6,962,259	3,945,872	17,285,777	76.4%	16,198,636	20,290,134	71,060,221	-20.2%
Gastos por interés	91,141,680	85,775,297	105,617,791	6.3%	351,858,849	345,893,049	448,158,512	1.7%
Ganancia cambiaria – neta	(1,182,186)	(44,045,918)	(20,550,066)	-97.3%	18,084,993	(31,183,685)	(22,370,393)	-158.0%
Impuestos a la utilidad de subsidiaria	3,009,992	2,061,933	5,589,422	46.0%	3,009,992	2,061,933	5,589,422	46.0%
Ajustes al valor razonable de Propiedades de Inversión	107,824,654	36,033,690	742,715,260	199.2%	58,669,921	36,033,690	563,065,748	62.8%
<b>Utilidad neta</b>	<b>887,749,698</b>	<b>687,547,151</b>	<b>1,662,592,469</b>	<b>29.1%</b>	<b>2,804,001,154</b>	<b>2,644,003,685</b>	<b>4,104,766,090</b>	<b>6.1%</b>
Ganancia cambiaria neta	1,714,347	(39,694,788)	(19,306,898)	-104.3%	17,300,124	(19,672,853)	(19,863,641)	-187.9%
Ajuste al valor razonable de las propiedades - Neto	107,824,654	36,033,690	742,715,260	199.2%	58,669,921	36,033,690	563,065,748	62.8%
Estimación de cuenta incobrable	(7,837,645)	-	-	NA	(19,542,018)	-	-	NA
<b>FFO</b>	<b>786,048,342</b>	<b>691,208,249</b>	<b>939,184,107</b>	<b>13.7%</b>	<b>2,747,573,127</b>	<b>2,627,642,848</b>	<b>3,561,563,983</b>	<b>4.6%</b>
Contraprestación Única neta	(9,111,626)	(77,977,536)	(76,943,403)	-88.3%	(183,300,679)	(304,369,801)	(243,344,475)	-39.8%
Rentas anticipadas neto	13,099,387	2,251,756	8,040,715	481.7%	63,511,318	55,016,020	(6,705,348)	15.4%
Renta lineal neto	(980,479)	6,636,460	2,097,858	-114.8%	13,395,820	24,410,990	(4,836,983)	-45.1%
Predial y seguros por devengar neto	40,159,821	34,491,292	35,029,849	16.4%	514,176	(483,135)	(5,163,475)	-206.4%
Comisión por asesoría y representación neto	156,960,669	162,850,400	165,700,984	-3.6%	597,308,947	590,089,814	599,050,722	1.2%
<b>AFFO</b>	<b>986,176,113</b>	<b>819,460,621</b>	<b>1,073,110,109</b>	<b>20.3%</b>	<b>3,239,002,708</b>	<b>2,992,306,736</b>	<b>3,900,564,424</b>	<b>8.2%</b>



### Fibra Danhos

Propiedad	Renta Fija + Renta Variable				2021	2020	2019	Cambio %
	4T21	4T20	4T19	Cambio %				
Parque Alameda	11,176,963	10,857,967	12,486,458	2.9%	36,836,865	34,575,916	48,768,073	6.5%
Parque Delta	123,705,398	87,923,572	128,007,672	40.7%	382,669,447	288,803,029	436,021,841	32.5%
Parque Duraznos	15,471,636	15,176,410	17,578,346	18.0%	49,840,153	47,481,263	69,806,465	5.0%
Parque Esmeralda	38,022,897	27,281,451	34,582,220	39.4%	152,091,586	118,219,623	138,328,880	28.7%
Parque Lindavista	71,914,290	57,504,836	72,960,602	25.1%	236,419,527	198,208,794	272,599,034	19.3%
Reforma 222 (comercial)	32,702,536	24,517,029	36,675,422	33.4%	105,050,288	89,412,724	135,558,130	17.5%
Reforma 222 (oficina)	22,144,155	30,006,971	28,856,893	-26.2%	93,360,137	124,097,038	114,848,174	-24.8%
Parque Tezontle	103,342,310	78,583,478	107,159,372	31.5%	332,853,922	271,670,225	380,021,153	22.5%
Toreo Hotel	15,290,500	15,290,500	14,324,072	0.0%	45,226,052	42,415,347	56,539,689	6.6%
Urbitec	4,930,944	6,080,781	14,350,612	-18.9%	19,090,044	37,396,178	56,199,022	-49.0%
Parque Vía Vallejo	64,230,228	55,294,054	71,514,998	16.2%	222,307,717	196,716,978	272,450,732	13.0%
Torre Virreyes	157,274,725	158,538,899	152,973,208	-0.8%	613,549,309	642,574,561	608,522,475	-4.5%
Toreo Comercial	92,068,654	75,968,160	100,227,434	21.2%	299,351,476	258,888,300	385,600,619	15.6%
Parque Virreyes	8,509,963	10,655,586	11,334,293	-20.1%	33,385,095	43,837,674	45,621,684	-23.8%
<b>Mismas propiedades</b>	<b>760,785,198</b>	<b>651,609,695</b>	<b>803,031,601</b>	<b>16.8%</b>	<b>2,622,031,618</b>	<b>2,394,297,650</b>	<b>3,020,885,971</b>	<b>9.5%</b>
Parque Las Antenas	84,982,709	70,167,492	92,954,401	21.1%	284,030,706	238,758,386	341,538,255	19.0%
Parque Puebla	46,970,036	39,772,285	54,557,751	18.1%	151,918,354	144,949,455	207,870,383	4.8%
Puebla Hotel	3,003,752	6,007,505	5,842,252	-50.0%	12,015,010	16,020,013	16,617,962	-25.0%
Toreo Oficina A	24,757,084	23,146,125	41,431,989	7.0%	96,345,678	164,922,967	147,913,636	-41.6%
Toreo Oficina B&C	62,826,300	68,779,822	65,729,318	-8.7%	247,049,872	274,348,485	257,544,249	-10.0%
<b>Propiedades totales</b>	<b>983,325,079</b>	<b>859,482,923</b>	<b>1,063,547,312</b>	<b>14.4%</b>	<b>3,413,391,238</b>	<b>3,233,296,956</b>	<b>3,992,370,456</b>	<b>5.6%</b>

### Fibra Danhos

Propiedad	Ingreso Neto Operativo (excluyendo Contraprestaciones Únicas)				2021	2020	2019	Cambio %
	4T21	4T20	4T19	Cambio %				
Parque Alameda	9,439,457	10,205,675	11,879,956	-7.5%	32,495,729	31,509,318	46,795,482	3.1%
Parque Delta	142,095,435	98,878,240	155,102,103	43.7%	448,482,862	337,331,122	530,317,965	33.0%
Parque Duraznos	15,614,400	12,430,928	21,672,620	25.6%	52,517,277	50,359,278	85,638,409	4.3%
Parque Esmeralda	35,711,287	25,243,664	32,446,504	41.5%	142,882,518	109,898,008	129,517,856	30.0%
Parque Lindavista	86,568,189	68,946,430	96,194,042	25.6%	289,145,789	237,646,147	357,873,526	21.7%
Reforma 222 (comercial)	34,290,168	25,470,394	41,750,459	34.6%	114,179,862	95,536,111	156,494,044	19.5%
Reforma 222 (oficinas)	19,513,028	28,166,225	26,446,191	-30.7%	88,443,987	118,664,974	107,300,915	-25.5%
Parque Tezontle	114,909,084	90,010,024	128,449,188	27.7%	384,664,474	318,977,546	452,243,950	20.6%
Toreo Hotel	15,204,177	14,970,901	14,052,796	1.6%	44,336,864	41,144,512	55,797,416	7.8%
Urbitec	3,023,000	5,029,437	14,038,743	-39.9%	13,690,185	35,482,231	56,022,298	-61.4%
Parque Vía Vallejo	59,735,338	49,901,001	68,341,791	19.7%	202,030,810	164,786,715	258,877,490	22.6%
Torre Virreyes	152,516,804	154,856,328	152,786,345	-1.5%	601,356,214	636,629,200	608,873,529	-5.5%
Toreo Centro (comercial)	96,449,960	78,412,101	113,034,335	23.0%	318,936,107	277,665,842	434,746,245	14.9%
Parque Virreyes	7,144,481	9,841,698	10,907,792	-27.4%	29,446,718	43,520,186	43,449,296	-32.3%
<b>Mismas propiedades</b>	<b>792,214,808</b>	<b>672,363,046</b>	<b>887,102,864</b>	<b>17.8%</b>	<b>2,762,609,395</b>	<b>2,499,151,190</b>	<b>3,323,948,420</b>	<b>10.5%</b>
Parque Las Antenas	88,603,412	69,273,638	96,494,302	27.9%	298,036,774	230,325,758	359,560,400	29.4%
Parque Puebla	45,741,254	45,927,920	54,825,561	-0.4%	157,978,746	159,402,198	209,656,299	-0.9%
Puebla Hotel	3,137,057	6,069,230	5,851,808	-48.3%	82,619,792	16,246,436	16,870,102	408.5%
Toreo oficinas Torre A	20,766,787	18,203,012	37,569,211	14.1%	235,786,324	153,618,946	135,970,953	53.5%
Toreo oficinas Torres B & C	59,281,746	64,573,917	61,349,951	-8.2%	235,947,527	293,080,928	243,556,698	-19.5%
<b>Propiedades totales</b>	<b>1,009,745,063</b>	<b>876,410,762</b>	<b>1,143,193,697</b>	<b>15.2%</b>	<b>3,772,978,558</b>	<b>3,351,825,456</b>	<b>4,289,562,873</b>	<b>12.6%</b>

\* La diferencia entre la Renta Fija y Variable y el Ingreso Neto Operativo por propiedad y consolidado se debe a gastos o ingresos que no son atribuibles a una propiedad en específico.





### 3.1 Deuda

Nuestro apalancamiento es del 8.5% (deuda total/activos totales). Nuestros próximos vencimientos de deuda están programados para junio de 2026 (DANHOS16), junio de 2027 (DANHOS17) y diciembre 2022.

1. DANHOS16: 3,000,000,000.00 (tres mil millones 00/100 pesos mexicanos) en tasa fija nominal a 10 años, la cual se colocó con un cupón de 7.80% (Mbono 2026 + 185 pbs).
2. DANHOS17: 2,500,000,000.00 (dos mil quinientos millones 00/100 pesos mexicanos) en tasa fija nominal a 10 años, la cual se colocó con un cupón de 8.54% (Mbono 2027 + 169 pbs).
3. BBVA Bancomer: 230,000,000 (doscientos treinta millones 00/100 pesos mexicanos) en tasa variable TIIE+1.35%.

Deuda	Institución / Emisión	Moneda	Tasa de Interés		Emisión	Vencimiento	Plazo remanente (años)	Saldo Insoluto	
Cebures	Local (DANHOS 16)	MXN	Fija	7.80%	11-jul-16	29-jun-26	4.51	3,000,000,000	
Cebures	Local (DANHOS 17)	MXN	Fija	8.54%	10-jul.-17	28-jun-27	5.51	2,500,000,000	
Línea de crédito	BBVA BANCOMER	MXN	Variable	TIIE+1.35%	08-ago.-21	20-dic-22	0.97	230,000,000	
			<b>Promedio</b>	<b>8.09%</b>			<b>Promedio</b>	<b>4.80</b>	<b>5,730,000,000</b>

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

Cumplimiento de <i>covenants</i> al 31 de diciembre de 2021	Fibra Danhos	Límite	Estatus
Nivel de endeudamiento (total deuda/total activo)	8.4%	50%	OK
Deuda garantizada	0%	40%	OK
Cobertura del servicio de la deuda (AFFO)	8.5x	1.5 x min	OK
Activos totales no gravados	1169%	150%	OK

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

#### Nivel de endeudamiento (millones) al 31 de diciembre de 2021:

Nivel de endeudamiento	(millones de pesos)
Deuda bursátil + financiamientos	5,730
Activos totales	68,040
Nivel de endeudamiento (LTV)	<b>8.4%</b>

Donde:

Financiamientos: Monto agregado correspondiente a cualquier crédito, préstamo o financiamiento por virtud del cual la emisora quede obligada a pagar, con cargo al patrimonio fideicomitado, el principal y, en su caso, los accesorios financieros de los recursos recibidos.

Deuda bursátil: Valor de los certificados bursátiles (deuda) en circulación emitidos por la emisora, con cargo al patrimonio fideicomitado.

Activos totales: Sumatoria de todos los rubros del activo que formen parte del estado consolidado de situación financiera de la emisora reconocidos conforme a IFRS.



### Índice de cobertura de servicio de deuda ("ICDt") (en miles):

	Período	(miles de pesos)
Efectivo e inversiones en valores (exc. efectivo restringido)	Al 31 de diciembre 2021	611,855
Impuesto al valor agregado por recuperar	Σ siguientes 6 trimestres	-
Utilidad operativa estimada <u>después del pago de distribuciones</u>	Σ siguientes 6 trimestres	2,400,000
Líneas de crédito revolventes vigentes, irrevocables y no dispuestas	Al 31 de diciembre 2021	1,850,000
<b>Subtotal 1</b>		<b>4,861,855</b>
Amortizaciones de intereses derivadas de financiamientos	Σ siguientes 6 trimestres	1,165,986
Amortizaciones programadas de principal de financiamientos	Σ siguientes 6 trimestres	-
Gastos de capital recurrentes	Σ siguientes 6 trimestres	30,000
Gastos de desarrollo no discrecionales	Σ siguientes 6 trimestres	1,000,000
<b>Subtotal 2</b>		<b>2,195,986</b>
<b>Índice de cobertura de servicio de deuda ("ICDt") (subtotal 1 / subtotal 2)</b>		<b>2.21</b>

## 4. Indicadores Operativos

### 4.1 Diversificación de Arrendatarios

La siguiente tabla muestra la distribución del ARB por tipo de negocio (comercial) al 31 de diciembre de 2021:

Giro de negocio	Al 31 de diciembre 2021
Ropa y Calzado	32%
Entretenimiento	18%
Departamentales	15%
Alimentos	11%
Servicios	11%
Salud y Belleza	5%
Hogar y Decoración	2%
Especialidades	2%
Accesorios, Joyerías y Ópticas	2%
Electrónica y Comunicaciones	2%
<b>Total</b>	<b>100%</b>

Al 31 de diciembre de 2021, nuestros diez arrendatarios más significativos, en términos de Renta Fija, representaban aproximadamente el 25.1% de nuestra Renta Fija y aproximadamente el 39.0% del ARB de nuestro Portafolio en Operación Actual, sin ningún arrendatario que individualmente representara más de 4.3% de la Renta Fija o más de 7.3% del ARB atribuible a nuestro Portafolio en Operación Actual.



Tipo de Arrendatario	ARB ocupada (m <sup>2</sup> )	Porcentaje de ARB total ocupada	Renta base mensual	Porcentaje de renta base mensual total
Tienda departamental, moda y ropa	55,405	7.3%	9,428,966	3.2%
Entretenimiento	42,749	5.6%	2,909,946	1.0%
Tiendas departamentales, servicios financieros, telecomunicaciones y minorista especializado	38,933	5.1%	7,841,407	2.6%
Hotelería	37,408	4.9%	9,016,724	3.0%
Oficinas	34,151	4.5%	12,674,299	4.3%
Entretenimiento	22,417	2.9%	5,550,354	1.9%
Moda y ropa	19,057	2.5%	8,991,369	3.0%
Moda y ropa	17,104	2.2%	2,567,977	0.9%
Alimentos	16,885	2.2%	9,126,329	3.1%
Moda y ropa	13,472	1.8%	6,441,315	2.2%
<b>Total</b>	<b>297,582</b>	<b>39.0%</b>	<b>74,548,686</b>	<b>25.1%</b>

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

La siguiente tabla incluye información con respecto al vencimiento de los contratos de arrendamiento de nuestro Portafolio en Operación Actual al 31 de diciembre de 2021:

Año de Expiración de Contratos <sup>(1)</sup>	Número de Contratos que Expiran	m <sup>2</sup> de Contratos que Expiran <sup>(2)</sup>	% m <sup>2</sup> de Contratos que Expiran	Renta Anualizada que Expira <sup>(4)</sup>	% de Renta Fija de Contratos que Expiran	Renta Fija Mensual (Ps.) por m <sup>2</sup>
2022	616	106,561	14.0%	799,950,014	22.4%	625.6
2023	495	125,677	16.5%	816,228,190	22.9%	541.2
2024	212	64,486	8.4%	350,853,001	9.8%	453.4
2025	80	125,605	16.5%	681,736,512	19.1%	452.3
2026	97	105,084	13.8%	453,720,577	12.7%	359.8
Posterior	97	227,694	29.8%	412,151,726	11.6%	150.8
Indefinido <sup>(3)</sup>	26	8,055	1.1%	48,725,926	1.4%	504.1
<b>Total</b>	<b>1,623</b>	<b>763,161</b>	<b>100.0%</b>	<b>3,563,365,948</b>	<b>100.0%</b>	<b>389.1</b>

(1) Ciertos Contratos de Arrendamiento inician su vigencia en la fecha en que el espacio rentable es entregado, la cual podría no estar determinada en la fecha del presente reporte, y podría ser una fecha posterior a la fecha de firma del Contrato de Arrendamiento respectivo. Por lo tanto, ciertos Contratos de Arrendamiento pueden vencer en un año posterior al que se muestra.

(2) Se refiere al área rentable ocupada.

(3) Contratos que generan renta y que tienen fecha de vencimiento él o anterior al 31 de diciembre de 2021.

(4) Renta anualizada significa la Renta Fija contractual mensual al 31 de diciembre de 2021 multiplicada por 12.

Al 31 de diciembre de 2021, el promedio ponderado por ARB de la vigencia remanente de los contratos de arrendamiento de los inmuebles en nuestro Portafolio en Operación Actual, era de aproximadamente 5.0 años. El promedio ponderado de la vigencia remanente de los contratos de arrendamiento en las propiedades comerciales, oficinas y proyectos de usos mixtos en nuestro Portafolio en Operación Actual fue de aproximadamente 5.0, 4.4 y 5.2 años, respectivamente.



Año de Expiración de Contratos (1)	Número de Contratos que Expiran	m <sup>2</sup> de Contratos que Expiran (2)	% m <sup>2</sup> de Contratos que Expiran	Renta Anualizada que Expira (4)	% de Renta Fija de Contratos que Expiran	Renta Fija Mensual (Ps.) por m <sup>2</sup>
2022	597	88,124	15.3%	654,775,839	28.6%	619.2
2023	475	96,793	16.8%	634,382,877	27.7%	546.2
2024	203	55,816	9.7%	299,687,894	13.1%	447.4
2025	52	47,776	8.3%	148,643,706	6.5%	259.3
2026	83	67,725	11.8%	234,358,843	10.2%	288.4
Posterior	91	210,496	36.6%	271,843,514	11.9%	107.6
Indefinido	26	8,055	1.4%	48,725,926	2.1%	504.1
<b>Comercial</b>	<b>1527</b>	<b>574,785</b>	<b>100.0%</b>	<b>2,292,418,599</b>	<b>100.0%</b>	<b>332.4</b>
2022	19	18,436	9.8%	145,174,176	11.4%	656.2
2023	20	28,884	15.3%	181,845,313	14.3%	524.6
2024	9	8,670	4.6%	51,165,107	4.0%	491.8
2025	28	77,829	41.3%	533,092,807	41.9%	570.8
2026	14	37,359	19.8%	219,361,734	17.3%	489.3
Posterior	6	17,198	9.1%	140,308,212	11.0%	679.9
Indefinido	-	-	0.0%	-	0.0%	-
<b>Oficinas</b>	<b>96</b>	<b>188,377</b>	<b>100.0%</b>	<b>1,270,947,349</b>	<b>100.0%</b>	<b>562.2</b>

El Lease Spread en el 4T21 fue de 2.4% para las propiedades de nuestro Portafolio en Operación Actual y de 2.7% para las propiedades comerciales y los componentes comerciales de las propiedades de uso mixto de nuestro Portafolio en Operación Actual.

Lease Spread	4T19	1T20	2T20	3T20	4T20	1T21	2T21	3T21	4T21
Portafolio en Operación	5.9%	1.3%	-0.7%	-0.9%	2.2%	0.6%	-1.4%	3.0%	2.4%
Propiedades Comerciales y de Uso Mixto	6.9%	2.0%	2.2%	2.0%	3.5%	0.6%	-0.5%	3.7%	2.7%

El Lease Spread del Portafolio en Operación Actual del 4T21 fue calculado sobre 27,835 m<sup>2</sup>. El Lease Spread de las Propiedades Comerciales y de Uso Mixto del 4T21 fue calculado sobre 26,400 m<sup>2</sup>.

### 4.3. Avances en comercialización

Componente de oficinas de Toreo (torres B y C)	Al 31 de diciembre de 2021		Al 30 de septiembre de 2021	
	m <sup>2</sup> de ARB	% de ARB	m <sup>2</sup> de ARB	% de ARB
Contratos de arrendamiento firmados	49,868	77.4%	49,868	77.4%
Contratos de arrendamiento en proceso de firma	-	0.0%	-	0.0%
Cartas de intención	-	0.0%	-	0.0%
<b>Total</b>	<b>49,868</b>	<b>77.4%</b>	<b>49,868</b>	<b>77.4%</b>

Componente de oficinas de Toreo (torre A)	Al 31 de diciembre de 2021		Al 30 de septiembre de 2021	
	m <sup>2</sup> de ARB	% de ARB	m <sup>2</sup> de ARB	% de ARB
Contratos de arrendamiento firmados	19,917.71	31.8%	19,581	31.3%
Contratos de arrendamiento en proceso de firma	2,564.60	4.1%	-	0.0%
Cartas de intención	-	0.0%	-	0.0%
<b>Total</b>	<b>22,482</b>	<b>35.9%</b>	<b>19,581</b>	<b>31.3%</b>

Parque Puebla (Etapa I)	Al 31 de diciembre de 2021		Al 30 de septiembre de 2021	
	m <sup>2</sup> de ARB	% de ARB	m <sup>2</sup> de ARB	% de ARB
Contratos de arrendamiento firmados	52,217	73.2%	52,156	73.1%
Contratos de arrendamiento en proceso de firma	-	0.0%	116	0.2%
Cartas de intención	6,245	8.8%	6,245	8.8%
<b>Total</b>	<b>58,462</b>	<b>81.9%</b>	<b>58,517</b>	<b>82.0%</b>

Parque Las Antenas (Etapa I)	Al 31 de diciembre de 2021		Al 30 de septiembre de 2021	
	m <sup>2</sup> de ARB	% de ARB	m <sup>2</sup> de ARB	% de ARB
Contratos de arrendamiento firmados	92,963	85.4%	93,047	85.5%
Contratos de arrendamiento en proceso de firma	-	0.0%	450	0.4%
Cartas de intención	5,505	5.1%	5,505	5.1%
<b>Total</b>	<b>98,468</b>	<b>90.5%</b>	<b>99,002</b>	<b>91.0%</b>

Parque Tepeyac	Al 31 de diciembre de 2021		Al 30 de septiembre de 2021	
	m <sup>2</sup> de ARB	% de ARB	m <sup>2</sup> de ARB	% de ARB
Contratos de arrendamiento firmados	42,209	48.5%	NA	0.0%
Contratos de arrendamiento en proceso de firma	3,286	3.8%	NA	0.0%
Cartas de intención	9,981	11.5%	NA	0.0%
<b>Total</b>	<b>55,476</b>	<b>63.8%</b>	<b>NA</b>	<b>0.0%</b>



#### 4.4 ASG

##### Estrategia ASG

- En Fibra Danhos no solo estamos comprometidos con el crecimiento de los activos que forman parte de nuestro portafolio, también con el desarrollo del país y de nuestros colaboradores.
- En el 2021 continuamos con nuestro compromiso publicando nuestro Informe Integrado incluyendo indicadores SASB y GRI, así como la adopción del Manual ASG de AMEFIBRA.
- Para mantenernos actualizados e identificar los aspectos ASG en el contexto de pandemia, actualizamos nuestra matriz de materialidad con el apoyo de la firma Deloitte. Estas acciones han sido reconocidas por asesores líderes señalando a Fibra Danhos en el top 3 del desempeño ESG de acuerdo al Informe Anual: *México ESG Development in the Public Equity Market*.
- Participamos en los cuestionarios de sostenibilidad S&P CSA con un avance en la calificación de cuatro puntos y en GRESB una mejora de cinco puntos con respecto a los periodos previos.
- Hemos sido reconocidos mediante el Distintivo ESR 2021 y signatarios del Pacto Mundial de las Naciones Unidas apegándonos a los Objetivos de Desarrollo Sostenible.
- Como respuesta a la pandemia Covid hemos puesto a disposición nuestras instalaciones en Parque Delta, Vía Vallejo y Parque Tezontle como centros de vacunación y respecto a nuestros colaboradores hemos instalado módulos de prueba Covid.
- Apoyamos a instituciones enfocadas en niños, fundaciones para la inclusión, diversidad, visibilidad y equidad de género.
- En el siguiente año seguiremos trabajando en nuestra estrategia ASG abordando los requisitos de inversionistas institucionales incluyendo las recomendaciones de análisis TCFD.



## 5. Portafolio

Portafolio Fibra Danhos	Año de Apertura	Estado / Municipio	ARB	% de ARB	Ocupación	Cajones de Estacionamiento
<b>Portafolio en Operación Actual</b>						
<i>Comercial</i>						
1. Parque Alameda	2003	Cuauhtémoc, CDMX	15,755	1.7%	95.0%	308
2. Parque Delta	2005/2016 (expansión)	Benito Juárez, CDMX	70,831	7.6%	97.0%	2,999
3. Parque Duraznos	2000	Miguel Hidalgo, CDMX	16,396	1.8%	88.9%	1,002
4. Parque Las Antenas	2018	Iztapalapa, CDMX	108,830	11.8%	85.4%	4,351
5. Parque Lindavista	2006	Gustavo A. Madero, CDMX	41,600	4.5%	98.2%	2,254
6.1 Reforma 222 (Comercial)	2007	Cuauhtémoc, CDMX	24,291	2.6%	92.7%	1,438
7.1 Parque Puebla	2017	Puebla, Puebla	71,360	7.7%	73.2%	3,404
7.2 Parque Puebla (Hotel)	2019	Puebla, Puebla	9,596	1.0%	100.0%	70
8. Parque Tezontle	2007/2015 (expansión)	Iztapalapa, CDMX	68,317	7.4%	98.2%	3,045
9.1 Toreo Parque Central (Comercial)	2014	Naucalpan, Estado de México	92,703	10.0%	95.2%	3,400
9.2 Toreo (Hotel)	2016	Naucalpan, Estado de México	17,297	1.9%	100.0%	400
10. Vía Vallejo	2016	Azcapotzalco, CDMX	83,894	9.1%	94.5%	4,499
<b>Sub total Comercial</b>			<b>620,870</b>	<b>67.0%</b>	<b>91.5%</b>	<b>27,170</b>
<i>Oficinas</i>						
6.2 Reforma 222 (Oficinas)	2007	Cuauhtémoc, CDMX	20,402	2.2%	68.5%	288
9.3 Toreo (Torres B y C)	2016	Naucalpan, Estado de México	68,477	7.4%	72.8%	1,314
9.4 Toreo (Torre A)	2017	Naucalpan, Estado de México	58,560	6.3%	34.0%	1,315
11. Parque Esmeralda	2000	Tlalpan, CDMX	34,151	3.7%	100.0%	1,636
12. Torre Virreyes	2015	Miguel Hidalgo, CDMX	68,008	7.3%	98.5%	2,251
13. Urbitec	2009	Miguel Hidalgo, CDMX	12,879	1.4%	35.2%	316
14. Parque Virreyes	1989	Miguel Hidalgo, CDMX	7,783	0.8%	69.7%	251
<b>Sub total Oficinas</b>			<b>270,260</b>	<b>29.2%</b>	<b>72.1%</b>	<b>7,371</b>
<b>Total Portafolio en Operación Actual</b>			<b>891,130</b>	<b>96.2%</b>	<b>85.6%</b>	<b>34,541</b>
<b>Portafolio en Desarrollo Actual</b>						
<i>Comercial</i>						
15. Parque Tepeyac	2022e	Gustavo A. Madero, CDMX	35,000	3.8%	NA	2,000
<b>Sub total Comercial</b>			<b>35,000</b>	<b>3.8%</b>	<b>NA</b>	<b>2,000</b>
<b>Total Portafolio en Desarrollo Actual</b>			<b>35,000</b>	<b>3.8%</b>	<b>NA</b>	<b>2,000</b>
<b>Total Portafolio</b>			<b>926,130</b>	<b>100.0%</b>	<b>85.6%</b>	<b>36,541</b>
<i>Subtotal/ Prom. Pond. Comercial</i>			<i>655,870</i>	<i>70.8%</i>	<i>91.5%</i>	<i>29,170</i>
<i>Sub total/ Prom. Pond. Oficinas</i>			<i>270,260</i>	<i>29.2%</i>	<i>72.1%</i>	<i>7,371</i>

## 6. Portafolio en Desarrollo Actual y Plan de Crecimiento

Hemos cumplido con el 100% de los compromisos de desarrollo planteados durante la OPI y hemos reducido drásticamente el riesgo de desarrollo de la Fibra. A la fecha, únicamente el 3.8% de nuestro Portafolio se encuentra en desarrollo y el 96.2% en operación y estabilización. Hemos empezado los trabajos de pre construcción en Parque Tepeyac. Hemos multiplicado el ARB de nuestro Portafolio en Operación Inicial 3.3 veces y hemos añadido más de 500,000 metros cuadrados de calidad premier a nuestro portafolio desde octubre 2013.



### Evolución esperada del ARB (operación vs. desarrollo)

Fibra Danhos	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022e
Portafolio en Operación	45%	49%	60%	79%	88%	96%	96%	96%	96.2%	100%
Portafolio en Desarrollo pre-OPI	55%	23%	12%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Portafolio en Desarrollo post-OPI	0%	28%	28%	21%	12%	4%	4%	4%	3.8%	0%
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

#### 6.1 Parque Tepeyac– Fecha de apertura estimada (Fase I): segundo semestre 2022

En la sesión de Comité Técnico del 21 de julio de 2016 se aprobó la participación de Fibra Danhos en un nuevo desarrollo de usos mixtos en el nororiente de la Ciudad de México, una zona con alta densidad poblacional y de vocación habitacional y comercial. El 21 de diciembre de 2017 firmamos un convenio vinculatorio de asociación con terceros no relacionados para participar en el desarrollo de un centro comercial y de entretenimiento en el nororiente de la Ciudad de México denominado Parque Tepeyac. La participación de Fibra Danhos en el proyecto es del 50%.

El proyecto se desplantará en varios predios con una superficie conjunta de aproximadamente 51,700 m<sup>2</sup> durante el primer semestre del 2021 se adquirió un predio aproximadamente de 3,417 m<sup>2</sup> incrementando la superficie. Fibra Danhos estará a cargo de la gestión, construcción, operación y administración del proyecto. El área rentable de Fibra Danhos (50%) será de 35,000 m<sup>2</sup> aproximadamente. La inversión neta estimada de Fibra Danhos será de aproximadamente \$1,800 millones de pesos, incluyendo terreno, de los cuales hemos invertido \$1,643 millones de pesos a la fecha.

La construcción del desarrollo de Parque Tepeyac se reactivó con en apego a los lineamientos de la nueva normalidad. El proyecto registra un avance global de aproximadamente 70.2%, mientras continuamos con el proceso de comercialización con nuestros socios comerciales de manera muy exitosa. El centro comercial contará con más de 120,000 m<sup>2</sup> de área comercial incluyendo la participación de Liverpool, Sears, Cinépolis, una tienda de autoservicio y estamos en proceso de definir el concepto ancla de entretenimiento. Existe un gran interés por parte de nuestros socios comerciales por participar en el proyecto.

#### Parque Tepeyac

	Contribución a la obra	al 31 de diciembre de 2021
<b>Avance de obra</b>	<b>100.0%</b>	<b>70.2%</b>
Excavación y cimentación	20.0%	100.0%
Obra civil	45.0%	98.0%
Instalaciones y equipos	20.0%	25.0%
Acabados y fachadas	15.0%	7.0%

\* Excluye terminaciones de obra y permisos de ocupación

#### 7. Glosario

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





**Cartera Vencida:** Rentas pendientes de pago por parte de los arrendatarios con una morosidad superior a los 60 días. Cuando se presenta como un porcentaje, la Cartera Vencida representa las rentas pendientes de pago por parte de los arrendatarios con una morosidad superior a los 60 días como porcentaje de la Renta Fija anualizada del período respectivo.

**Contraprestación Única:** Pago único y no-reembolsable que recibimos de ciertos arrendatarios entrantes en nuestras propiedades comerciales y en los componentes comerciales de nuestras propiedades de uso mixto. La contraprestación única usualmente se recibe al momento de arrendar nuevos espacios o cuando un contrato que expira no es renovado y dicho local es arrendado a un nuevo arrendatario.

**Costo de Ocupación:** Para el caso de arrendatarios comerciales institucionales más significativos en términos de ARB y Renta Fija, el costo incurrido asociado con la ocupación de un local, consistente en la Renta Fija, la Renta Variable, así como las cuotas de mantenimiento de áreas comunes y publicidad, expresado como porcentaje de las ventas de dichos arrendatarios.

**Derechos Económicos:** Derechos de los tenedores de CBFIs a recibir distribuciones en efectivo, de acuerdo con los documentos legales de la oferta pública inicial de Fibra Danhos.

**EBITDA:** Utilidad antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización. En el caso de la información financiera de las propiedades de nuestro Portafolio en Operación actual, la Comisión por Asesoría es deducida de los ingresos para calcular el EBITDA. En el caso de la información financiera de Fibra Danhos, la Comisión por Asesoría y los honorarios profesionales a partes no relacionadas, si existieren, son deducidos de los ingresos para calcular el EBITDA. En cualquier caso, el EBITDA se calcula previo a cualquier ajuste por cambios en la valuación de los activos llevados a resultados.

**CBFIs Emitidos:** Total de certificados emitidos, incluyendo los certificados de reserva conservados en tesorería

**CBFIs en circulación (BMV):** Certificados que actualmente pertenecen o son intercambiados por inversionistas

**Cálculo de la Capitalización de Mercado:** (CBFIs en circulación) \* (Precio de Cierre Promedio)

**Funds From Operations (FFO):** Resultado de sumar o restar, según sea el caso, a la Utilidad Neta ajustes por cambios negativos o positivos, respectivamente, en la valuación de los activos llevados a resultados y la ganancia (perdida) cambiaria efectivamente realizada durante el periodo.

**Ingreso Neto Operativo:** Se calcula deduciendo gastos operativos de las propiedades (excluyendo ingresos/gastos netos financieros y Comisión por Asesoría), de los ingresos operativos de las propiedades.

**Lease Spread:** Compara en un mismo periodo de tiempo, el precio por m<sup>2</sup> de Renta Fija de los contratos de arrendamiento renovados y de nuevos arrendatarios con respecto al precio por m<sup>2</sup> de los contratos de arrendamiento que vencieron o terminaron anticipadamente en ese mismo periodo

**Pérdida en Renta:** Rentas pendientes de pago por parte de los arrendatarios con una morosidad superior a los 180 días. Cuando se presenta como un porcentaje, la Pérdida en Renta representa las rentas pendientes de pago por parte de los arrendatarios con una morosidad superior a los 180 días como porcentaje de la Renta Fija anualizada del período respectivo.

**Portafolio en Desarrollo Inicial:** Significa los bienes inmuebles y componentes de bienes inmuebles que fueron aportados al Fideicomiso con motivo de la OPI. (Toreo Parque Central y Torre Virreyes)

**Portafolio en Desarrollo Actual:** Significa los bienes inmuebles y componentes de bienes inmuebles que actualmente se encuentran en desarrollo y/o fase conclusiva. (Parque Tepeyac).

**Portafolio en Operación Actual:** Significa, conjuntamente, los bienes inmuebles que forman parte del Portafolio en Operación (Parque Alameda, Parque Delta, Parque Duraznos, Parque Esmeralda, Parque Las Antenas, Parque Lindavista, Reforma 222, Parque Puebla, Parque Tezontle, el componente comercial de Toreo Parque Central, las torres de oficinas A, B y C de Toreo Parque Central, el hotel de Toreo Parque Central, Torre Virreyes, Parque Vía Vallejo, Urbitec y Parque Virreyes)

**Portafolio en Operación Inicial:** Significa los nuevos inmuebles en operación que fueron aportados al Fideicomiso con motivo de la OPI. (Parque Alameda, Parque Delta, Parque Duraznos, Parque Esmeralda, Parque Lindavista, Reforma 222, Parque Tezontle, Urbitec y Parque Virreyes)

**Renta Fija:** Renta fija pagada por los arrendatarios de acuerdo con los contratos de arrendamiento.



**Renta Variable:** La diferencia pagada en renta (cuando es positiva), entre la Renta Fija y la renta que consiste en un porcentaje de las ventas del arrendatario, como se estipula en los contratos de arrendamiento de espacios comerciales.

**Tasa de renovación:** Resultado de dividir el área rentable bruta de los locales que fueron renovados, entre el área rentable bruta total del portafolio.

**Utilidad Neta:** Resultado de (i) restar de los ingresos operativos (Renta Fija, Renta Variable, ingresos por Contraprestaciones Únicas, ingresos por estacionamiento e ingresos por mantenimiento, operación, publicidad y otros) los gastos de operación y mantenimiento; predial; seguros; Comisión por Asesoría; Comisión por Servicios de Representación; honorarios profesionales a partes no relacionadas; los ingresos/gastos financieros netos; los impuestos atribuibles al Administrador; y (ii) de restar o sumar, según sea el caso, ajustes por cambios en la valuación de los activos llevados a resultados.

**Ventas de Arrendatarios:** Para aquellos arrendatarios comerciales institucionales más significativos en términos de ARB y Renta Fija que tienen una obligación en su contrato de arrendamiento para reportar ventas, ventas generadas en el local arrendado en un periodo determinado.

## Clave Cotización

DANHOS

### Serie

13

### Tipo de valor

CBFIS

### Número fideicomiso

17416-3

### Clave participante

DANHOS13

### Fecha

2022-02-17

## Razón Social

BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A., INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX

## Lugar

CIUDAD DE MÉXICO

## Asunto

Fibra Danhos. Información Operativa y financiera suplementaria Cuarto Trimestre 2021 (ingles)

## Documento adjunto



## Tipo de evento relevante

La información divulgada por la emisora a inversionistas o analistas, nacionales o extranjeros, a través de conferencias telefónicas, correos electrónicos, informes o cualquier otro medio de comunicación

## Evento relevante

Supplemental Operating and Financial Data Fourth Quarter 2021

Fibra Danhos

---

Documento adjunto

---



Parque Tepeyac

**Supplemental Operating and Financial Data  
Fourth Quarter 2021  
Fibra Danhos**



## Table of contents

Comments from our CEO	4
Fibra Danhos' financial evolution snapshot	5
Executive summary	6
1. Financial information of Fibra Danhos	7
2. Cash distribution for the Fourth quarter 2021 and CBFi conciliation	9
3. Earnings	10
4. Operating indicators	13
5. Current Operating Portfolio	18
6. Current Development Portfolio and growth plan	18
7. Glossary	19

## Disclaimer

This document may include forward-looking statements that may imply risks and uncertainty. Terms such as "estimate", "project", "plan", "believe", "expect", "anticipate", "intend", and other similar expressions could be construed as provisions or estimates. Fibra Danhos warns readers that: declarations and estimates mentioned in this document or realized by Fibra Danhos' management are subjected to risks and uncertainties that could change in function of various factors external to Fibra Danhos' control. Future expectations reflect Fibra Danhos' judgment at the date of this document's release. Fibra Danhos' reserves the right or obligation to update the information contained in this document or derived from this document. Past or present performance is not an indicator to anticipate future performance.

## Fibra Danhos

We are a Mexican trust constituted, primarily, to develop, own, lease, operate, and acquire iconic and premier-quality commercial real estate assets in Mexico. Our objective is to provide attractive risk-adjusted returns to our CBFi holders, over the long-term, through stable cash distributions and the appreciation of our property values. We plan to maintain and grow a high-quality portfolio of properties. This, through our strong and unparalleled development capabilities and selective acquisitions of premier-quality iconic properties. We consider properties to be iconic if they have, the unique ability, to transform the areas surrounding their location. We consider properties to be premier-quality if they are located in prime locations, were developed with high construction and design standards, feature quality tenants, report high occupancy rates and, in the case of retail properties, attract a high volume of visitors and sales per square meter.

## Investor Relations Contact Information

Elias Mizrahi Daniel

Office: +52 (55) 5284 0030 ext.1024

Email: [investor@fibradanhos.com.mx](mailto:investor@fibradanhos.com.mx)



## Earnings

The quarterly results of the following quarters will be published on the following dates:

<u>Report</u>	<u>Release Date</u>	<u>Investor Conference Call Information</u>
First Quarter, 2022	Tentatively, Tuesday, April 26 <sup>nd</sup> , 2022	Phone number: +1 (800) 895 2195 from within the U.S.
Second Quarter, 2022	Tentatively, Thursday, July 21 <sup>th</sup> , 2022	+1 (785) 424 1061 from outside the U.S.
Third Quarter, 2022	Tentatively, Thursday, October 20 <sup>th</sup> , 2022	Date: Friday, February 18 <sup>rd</sup> , 2022
Fourth Quarter, 2021	Tentatively, Thursday, February 16 <sup>th</sup> , 2023	Time: 12:00 pm EST/11:00 am CST
		ID: DANHOS

## Stock Information

<u>Ticker: DANHOS13</u>	<u>4Q21</u>	<u>3Q21</u>	<u>2Q21</u>	<u>1Q21</u>	<u>4Q20</u>
Closing price (high)	25.91	25.66	26.17	26.14	24.89
Closing price (low)	21.36	21.87	22.11	23.63	19.07
Average closing price	23.52	24.01	24.15	24.97	22.14
Average daily trading volume (CBFIs)	675,816	615,911	833,708	1,034,856	1,065,793
Issued CBFIs	1,552,383,510	1,552,383,510	1,552,383,510	1,552,383,510	1,552,383,510
Outstanding CBFIs (BMV)	1,511,567,093	1,504,657,545	1,498,047,425	1,493,866,919	1,487,442,960
CBFIs with economic rights	1,480,452,332	1,473,542,784	1,466,932,664	1,462,752,158	1,456,328,199
Market capitalization (millions of pesos)	35,500.05	36,553.16	37,422.02	38,093.61	36,174.61

## Analyst Coverage

<u>Company</u>	<u>Analyst</u>	<u>E-mail</u>
Barclays	Pablo Monsiváis	pablo.monsivais@barclays.com
Bank of America Merrill Lynch	Carlos Peyrelongue	carlos.peyrelongue@baml.com
BBVA Bancomer	Francisco Chávez	f.chavez@bbva.com
Bradesco BBI	Rodolfo Ramos	rodolfo.ramos@bradescobbi.com
BTG Pactual	Gordon Lee	gordon.lee@btgpactual.com
Credit Suisse	Vanessa Quiroga	Vanessa.quiroga@credit-suisse.com
Evercore ISI	Sheila McGrath	sheila.mcgrath@evercoreisi.com
HSBC	Eduardo Altamirano	eduardo.x.altamirano@us.hsbc.com
J.P. Morgan	Adrián Huerta	adrian.huerta@jpmorgan.com
ITAU BBA	Enrico Trotta	enrico.trotta@itaubba.com
Monex	Roberto Solano	jrsolano@monex.com.mx
Morgan Stanley	Nikolaj Lippmann	nikolaj.lippmann@morganstanley.com
Nau Securities	Luis Prieto	luisprieto@nau-securities.com
Santander	José Manuel Ramírez	jmr Ramirezma@santander.com.mx
Signum Research	Armando Rodríguez	armando.rodriguez@signumresearch.com



## Comments from our CEO

“Dear Investors,

I am pleased to share positive results for the fourth quarter that show a continuous recovery trend in occupancy levels and traffic to our retail properties, where an improved consumption environment derived on higher revenues from leasing and parking spaces. Occupancy rates remained stable on our office portfolio; we perceive higher interest for vacant spaces and we have negotiated and renewed most of the lease contracts that expire during this year. Affluence to office buildings has increased as “back-to-office” programs from tenants are gradually implemented. Our job is to provide safe conditions and confidence to tenants and visitors on our properties.

Revenues and consolidated NOI reached 1,363.6 million pesos and 1,072.7 million pesos, respectively, showing increases of 9.8% and 9.5% compared to the same period last year and 13.7% and 10.7%, compared to the last consecutive quarter. Higher traffic with longer stay and better conversion rates explain these results. NOI margin was 78.7%, a slight decrease mainly generated by an increase in operating and maintenance expenses that reflects higher activity throughout real estate assets. AFFO of 986.2 million pesos represents Ps. 0.67 of AFFO per CBF1 with economic rights, an increase of 20.3% compared to 4Q20 and 13.4% compared to the previous quarter. Distribution for this period determined by our Technical Committee was Ps. 0.58 per CBF1, which represents a payout ratio of 87.1%. Accumulated revenues for 2021 reached Ps. 4,766.2 million pesos, 2.7% above 2020 figures. Annual distribution represented a payout ratio of 90.9% and was 88.5% higher compared to that of 2020.

Our leverage by year end was 8.4%, while net debt stood at 5,258 million pesos, slightly lower than that reported last quarter. Capex has been funded with cashflow from operations and has been mainly used in Parque Tepeyac, that has reached 70.2% of completion. Lease progress reflects market interest and great expectations on its opening scheduled for 4Q22.

2021 left behind important lessons and achievements that have allowed us to find a way of return to a new reality of our real estate assets. It is clear that the resilience of our portfolio is based on the combination of its excellent locations that allow us to incorporate the best tenants and thus serve a huge flow of visitors who keep each of our properties within their preference. We have a great team that has worked hard to maintain operation and service protocols according to current circumstances, I take this opportunity to recognize and thank for their effort and commitment that contributes to keeping us as a reference in the real estate sector.

**Salvador Daniel Kabbaz Zaga**  
**CEO, Fibra Danhos**





## Fibra Danhos' Financial and Operating Evolution Snapshot

The financial data of Fibra Danhos for the three months ended December 31, 2021, 2020 and 2019 and for the twelve months ended December 31, 2021, 2020 and 2019 derives from our consolidated financial statements. Our financial statements were prepared in conformance with the International Financial Reporting Standards (or "IFRS") issued by the International Accounting Standards Board. The figures are expressed in Mexican pesos, unless otherwise indicated, and may vary due to rounding.

Fibra Danhos Financial Indicators	For the three months ended				For the twelve months ending			
	Dec. 31, 2021	Dec. 31, 2020	Dec. 31, 2019	Change %	Dec. 31, 2021	Dec. 31, 2020	Dec. 31, 2019	Change %
Total Revenues	1,408,857,217	1,344,722,483	1,540,460,433	4.8%	5,104,398,466	5,403,177,509	5,794,455,671	-5.5%
Invoiced Credit Notes COVID-19	(44,526,167)	(65,304,559)	-	-31.8%	(223,424,715)	(459,207,060)	-	-51.3%
Credit notes reserve COVID-19	(777,972)	(37,984,425)	-	-98.0%	(114,794,688)	(302,258,642)	-	-62.0%
<b>Total Revenue (Post-discounts)</b>	<b>1,363,553,078</b>	<b>1,241,433,500</b>	<b>1,540,460,433</b>	<b>9.8%</b>	<b>4,766,179,063</b>	<b>4,641,711,807</b>	<b>5,794,455,671</b>	<b>2.7%</b>
<b>Net Operating Income</b>	<b>1,072,708,202</b>	<b>979,959,308</b>	<b>1,238,019,666</b>	<b>9.5%</b>	<b>3,837,561,132</b>	<b>3,732,620,141</b>	<b>4,701,411,419</b>	<b>2.8%</b>
EBITDA	868,296,643	779,450,737	1,034,348,711	11.4%	3,065,916,445	2,966,818,528	3,946,758,448	3.3%
Net Income	887,749,698	687,547,151	1,662,592,469	29.1%	2,804,001,154	2,644,003,685	4,104,766,090	6.1%
FFO	786,048,342	691,208,249	939,184,107	13.7%	2,747,573,127	2,627,642,848	3,561,563,983	4.6%
<b>AFFO</b>	<b>986,176,113</b>	<b>819,460,621</b>	<b>1,073,110,109</b>	<b>20.3%</b>	<b>3,239,002,708</b>	<b>2,992,306,736</b>	<b>3,900,564,424</b>	<b>8.2%</b>
<b>FFO AMEFIBRA</b>	<b>950,362,687</b>	<b>855,106,733</b>	<b>1,106,239,226</b>	<b>11.1%</b>	<b>3,402,504,309</b>	<b>3,277,537,601</b>	<b>4,201,265,408</b>	<b>3.8%</b>
Distribution to CBFi holders	858,662,353	873,796,919	899,542,065	-1.7%	2,943,471,795	1,453,363,919	3,496,063,839	102.5%
CBFIs with economic rights (ER)	1,480,452,332	1,456,328,199	1,427,844,547	1.7%	1,470,919,985	1,453,363,919	1,415,410,461	1.2%
<b>AFFO per CBFi with economic rights</b>	<b>0.6661</b>	<b>0.5627</b>	<b>0.7516</b>	<b>18.4%</b>	<b>2.2020</b>	<b>2.0743</b>	<b>2.7558</b>	<b>6.2%</b>
<b>NOI (exc. TAP) per CBFi with ER</b>	<b>0.6813</b>	<b>0.6061</b>	<b>0.8022</b>	<b>12.4%</b>	<b>2.4100</b>	<b>2.3064</b>	<b>3.0294</b>	<b>4.5%</b>
Tenant Admission Payments (Cash) with ER	0.0371	0.0133	0.0109	179.7%	0.0744	0.0524	0.1202	41.9%
<b>Distribution per CBFi with economic rights</b>	<b>0.5800</b>	<b>0.6000</b>	<b>0.6300</b>	<b>-3.3%</b>	<b>2.0011</b>	<b>1.0000</b>	<b>2.4700</b>	<b>100.1%</b>
Non-distributed AFFO per CBFi with ER	0.0861	(0.0373)	0.1216	-330.9%	0.2009	1.0743	0.2858	-81.3%
AFFO payout ratio	87.1%	106.6%	83.8%	-18.3%	90.9%	48.2%	89.6%	88.5%

Key Figures from our Balance Sheet	Dec. 31, 2021	Dec. 31, 2020	Dec. 31, 2019	Change %
Cash and cash equivalents	611,855,145	864,292,307	490,355,748	-29.2%
Recoverable prepaid taxes, mainly VAT	304,696,801	206,127,579	84,514,506	47.8%
Investment properties	66,392,163,670	65,335,059,747	64,364,614,588	1.6%
<b>Total assets</b>	<b>68,039,778,598</b>	<b>67,118,163,784</b>	<b>65,447,797,171</b>	<b>1.4%</b>
Total debt	5,730,000,000	5,630,000,000	5,650,000,000	1.8%
<b>Total liabilities</b>	<b>7,550,407,123</b>	<b>7,478,891,603</b>	<b>7,749,222,496</b>	<b>1.0%</b>
<b>Total stockholders' equity</b>	<b>60,489,371,475</b>	<b>59,639,272,181</b>	<b>57,698,574,675</b>	<b>1.4%</b>
Loan-to-value (total debt/total assets)	8.4%	8.4%	8.6%	0.4%

Fibra Danhos Operating Indicators	For the three months ended			
	Dec. 31, 2021	Dec. 31, 2020	Dec. 31, 2019	Change %
Gross Leasable Area (000' sqm)	891.1	891.7	891.7	-0.1%
Occupancy Rate - Total Properties	85.6%	86.5%	92.2%	-86.0
Occupancy Rate - Same Property	93.9%	94.6%	98.2%	-71.5
Average Monthly Fixed Rent per sqm (MXN)	415.6	405.6	392.3	2.5%
Occupancy Cost	8.7%	NA	8.8%	NA
Renewal Rate	97.3%	96.8%	99.6%	51.0
Visitor flow - Total Property	24,361,471	16,610,696	35,178,426	46.7%
Visitor flow - Same properties	18,727,591	12,473,458	26,911,210	50.1%
Delinquency Rate	4.02%	4.76%	0.68%	-74.0
Rent Loss	1.25%	2.57%	0.32%	-132.0
Lease Spread (Operating Portfolio)	2.4%	2.2%	5.9%	19.0
Lease Spread (Retail Portfolio)	2.7%	3.5%	6.9%	-76.0



## Fibra Danhos

Distribution	4Q21
<b>Distribution to CBFi holders</b>	<b>858,662,352.56</b>
<i>Distribution corresponding to net taxable income</i>	<i>457,037,336.06</i>
<i>Distribution corresponding to return of capital</i>	<i>401,625,016.50</i>
Dividend declaration date	February 18, 2022
Ex-Dividend Date	March 7, 2022
Record Date	March 8, 2022
<b>Dividend payment date</b>	<b>March 9 2022</b>

## Executive Summary

- **Total revenues reached 1,363.6 million pesos while NOI (Net Operating Income) summed up 1,072.7 million pesos during this quarter, a 9.8% and 9.5% increase against last year, respectively, and 13.7% and 10.7% against last consecutive quarter. Accumulated annual revenue was 4,766.2 million pesos and NOI 3,837.6 million pesos, an increase of 2.7% and 2.8% respectively compared to that in 2020.**
- **Relief program to tenants summed up 45.3 million pesos during the quarter, including credit notes and provisions, a drop of 56.1% and 14.4% vs. last year and last consecutive quarter, respectively. A/R from our retail and office portfolio as of 4Q21 declined by 20% compared to reported figures on 3Q21 with improved duration.**
- **AFFO reached 986.2 million pesos during the quarter, representing 0.67 pesos per CBFi with economic rights. AFFO for the quarter showed a 20.3% increase vs. 4Q20 and 13.4% vs. 3Q21. A distribution of 0.58 pesos per CBFi with economic rights was approved by our Technical Committee, which implies an 86.1% payout ratio. Annual distribution represented a payout ratio of 90.9% and was 88.5% higher in relation to 2020.**
- **Leverage stood at 8.4% as of 4Q21, net debt posted 5,258 million pesos, slightly lower than the level reported on 3Q21.**
- **Flow of visitors reached 24.4 million during the quarter, an increase of 46.7% compared to the previous year and 32.2% increase compared to the previous quarter. During 2021 flow of visitors reached 72.1 million, a 19.1% increase y.o.y.**
- **Same Property occupancy rate reached 93.9% while in Total Property occupancy was 85.6%. These figures posted a decline of 70 and 90 basis points respectively, in comparison to 4Q20. Leasing activity keeps improving, especially in the retail portfolio. Considering total retail unoccupied GLA since 1Q20, which marked the beginning of the pandemic, as of 4Q21 we have placed back in the market 59% through new lease agreements.**
- **During the quarter, we renewed retail lease contracts on close to 26 thousand square meters with a lease spread of 2.7%. Tenant admission payments reached 54.9 million pesos, mainly from Parque Lindavista, Parque Tezontle, Parque Delta y Parque Tepeyac.**
- **Parque Tepeyac development reached 70.2% of completion while lease progress continued and great expectations are maintained regarding its next opening scheduled for later this year.**

## 1. Financial information of Fibra Danhos



## 1.1 Consolidated statement of financial position

Fibra Danhos Mexican Pesos	As of December 31, 2021	As of December 31, 2020	As of December 31, 2019
<b>Assets</b>			
<b>Current assets</b>			
Cash and cash equivalents <sup>1</sup>	611,855,145	864,292,307	490,355,748
Accounts receivable and other	599,089,928	598,639,259	428,140,691
Accounts receivable from related parties	-	-	153,246
Prepaid taxes	304,696,801	206,127,579	84,514,506
Anticipated payments	65,713,897	31,419,927	26,467,213
<b>Total current assets</b>	<b>1,581,355,772</b>	<b>1,700,479,072</b>	<b>1,029,631,404</b>
<b>Non-current assets</b>			
Investment properties	66,392,163,670	65,335,059,747	64,364,614,588
Technological platform	75,659	1,465,666	7,527,702
Lease Right of Use	26,173,464	39,162,601	-
Other assets	2,067,158	4,198,542	6,329,927
Machinery and equipment	26,966,377	25,218,500	27,663,200
Deferred income tax of subsidiary	10,976,498	12,579,656	12,030,350
<b>Total non-current assets</b>	<b>66,458,422,826</b>	<b>65,417,684,713</b>	<b>64,418,165,766</b>
<b>Total assets</b>	<b>68,039,778,598</b>	<b>67,118,163,784</b>	<b>65,447,797,171</b>
<b>Liabilities and stockholders' equity</b>			
<b>Current liabilities</b>			
Accounts payable and accumulated expenses	94,323,382	88,416,431	67,556,735
Prepaid rents	39,526,965	26,933,061	35,050,189
Accounts payable to related parties	200,818,399	196,448,554	204,593,443
Taxes payable	92,761,028	36,903,186	50,231,969
Tenant Admission Payments or deferred revenue	220,525,353	265,541,347	347,541,836
Short term debt	223,280,484	221,920,196	220,206,566
Short-Term Lease Right of Use	4,829,177	6,723,117	-
<b>Total current liabilities</b>	<b>876,064,788</b>	<b>842,885,892</b>	<b>925,180,738</b>
<b>Non-current liabilities</b>			
Security deposits	413,658,099	407,843,970	408,431,794
Tenant Admission Payments or deferred revenue	507,075,306	573,845,007	781,168,056
Employee benefits	21,511,706	18,774,050	17,272,106
Long term debt	5,704,982,907	5,601,838,767	5,617,169,802
Long Term Lease Right of Use	27,114,317	33,703,918	-
<b>Total non-current liabilities</b>	<b>6,674,342,335</b>	<b>6,636,005,711</b>	<b>6,824,041,758</b>
<b>Total liabilities</b>	<b>7,550,407,123</b>	<b>7,478,891,603</b>	<b>7,749,222,496</b>
<b>Stockholders' equity</b>			
Trustors' contributions	41,387,649,750	42,167,547,323	41,871,466,618
Consolidated net and comprehensive income	17,709,095,235	16,496,702,995	15,040,867,303
Labor Obligations	(2,886,119)	(2,780,161)	(3,500,059)
Non-controlling interest	1,563,603,094	1,145,892,509	789,740,813
CBFIs repurchase program	(168,090,485)	(168,090,485)	-
<b>Total stockholders' equity</b>	<b>60,489,371,475</b>	<b>59,639,272,181</b>	<b>57,698,574,675</b>
<b>Total stockholders' equity</b>	<b>68,039,778,598</b>	<b>67,118,163,784</b>	<b>65,447,797,171</b>

<sup>1</sup> In the cash balance shown, the 611.9 million pesos include 139.9 million pesos that correspond to Fideicomiso Invex 3382 (Parque Tepeyac) and are consolidated in Fibra Danhos' financial position.



## 1.2 Consolidated income statement

Mexican Pesos	For the three months ended				For the twelve months ended			
	Dec. 31, 2021	Dec. 31, 2020	Dec. 31, 2019	Var.	Dec. 31, 2021	Dec. 31, 2020	Dec. 31, 2019	Var.
Base Rent	894,875,082	944,953,602	951,811,172	-5.3%	3,470,605,104	3,929,963,223	3,728,308,048	-11.7%
Credit notes invoiced by COVID-19	(44,526,167)	(65,304,559)	-	-31.8%	(223,424,715)	(459,207,060)	-	-51.3%
Credit note reserve COVID-19	(777,972)	(37,984,425)	-	-98.0%	(114,794,688)	(302,258,642)	-	-62.0%
<b>Base Rent (Post-discounts COVID-19)</b>	<b>849,570,943</b>	<b>841,664,618</b>	<b>951,811,172</b>	<b>0.9%</b>	<b>3,132,385,701</b>	<b>3,168,497,521</b>	<b>3,728,308,048</b>	<b>-1.1%</b>
Overage	133,754,286	26,301,879	111,946,140	408.5%	281,006,136	73,283,010	264,342,408	283.5%
Tenant Admission Payments	64,002,946	97,281,166	92,534,965	-34.2%	292,706,778	380,527,324	413,521,331	-23.1%
Parking	103,382,816	58,494,352	140,062,649	76.7%	287,417,387	205,677,522	473,167,193	39.7%
Maintenance, operation, advertising and other	212,842,087	217,691,485	244,105,508	-2.2%	772,663,060	813,726,429	915,116,691	-5.0%
<b>Total operating revenues</b>	<b>1,363,553,078</b>	<b>1,241,433,500</b>	<b>1,540,460,433</b>	<b>9.8%</b>	<b>4,766,179,063</b>	<b>4,641,711,807</b>	<b>5,794,455,671</b>	<b>2.7%</b>
Maintenance, operation, advertising and other expenses	212,250,891	173,647,971	233,661,418	22.2%	647,105,749	598,579,941	814,747,034	8.1%
Leasing Administration Fee	26,862,461	23,218,135	27,691,028	15.7%	90,980,042	83,512,004	108,707,379	8.9%
Property tax	41,766,539	54,132,657	32,133,371	-22.8%	150,646,248	186,601,411	133,673,275	-19.3%
Insurance	9,964,983	10,475,429	8,954,951	-4.9%	39,885,893	40,398,310	35,916,563	-1.3%
Advisory Fee	162,274,848	160,855,176	165,539,610	0.9%	643,915,534	637,807,701	633,639,389	1.0%
Administrative expenses	42,136,711	39,653,396	38,131,344	6.3%	127,729,153	127,993,912	121,013,582	-0.2%
<b>Total expenses</b>	<b>495,256,435</b>	<b>461,982,763</b>	<b>506,111,722</b>	<b>7.2%</b>	<b>1,700,262,617</b>	<b>1,674,893,278</b>	<b>1,847,697,223</b>	<b>1.5%</b>
Interest income	6,962,259	3,945,872	17,285,777	76.4%	16,198,636	20,290,134	71,060,221	-20.2%
Interest expense	91,141,680	85,775,297	105,617,791	6.3%	351,858,849	345,893,049	448,158,512	1.7%
Exchange rate gain - net	(1,182,186)	(44,045,918)	(20,550,066)	-97.3%	18,084,993	(31,183,685)	(22,370,393)	-158.0%
Subsidiary income taxes	3,009,992	2,061,933	5,589,422	46.0%	3,009,992	2,061,933	5,589,422	46.0%
Adjustments to the fair value of Investment Properties	107,824,654	36,033,690	742,715,260	199.2%	58,669,921	36,033,690	563,065,748	62.8%
<b>Consolidated Net Income</b>	<b>887,749,698</b>	<b>687,547,151</b>	<b>1,662,592,469</b>	<b>29.1%</b>	<b>2,804,001,154</b>	<b>2,644,003,685</b>	<b>4,104,766,090</b>	<b>6.1%</b>

## 1.3 Consolidated cash flow statements

Mexican Pesos	For the three months ended				For the twelve months ended			
	Dec. 31, 2021	Dec. 31, 2020	Dec. 31, 2019	Var.	Dec. 31, 2021	Dec. 31, 2020	Dec. 31, 2019	Var.
<b>Consolidated net income</b>	<b>887,749,698</b>	<b>687,547,151</b>	<b>1,662,592,469</b>	<b>29.1%</b>	<b>2,804,001,154</b>	<b>2,644,003,685</b>	<b>4,104,766,093</b>	<b>6.1%</b>
Adjustments to net income	146,167,048	477,549,221	(490,585,915)	-69.4%	886,226,772	903,738,625	407,079,508	-1.9%
Changes in working capital	89,138,856	(422,089,122)	(185,144,028)	-121.1%	(171,934,356)	(606,623,625)	(331,568,908)	-71.7%
<b>Net cash generated in operating activities</b>	<b>1,123,055,602</b>	<b>743,007,250</b>	<b>986,862,526</b>	<b>51.2%</b>	<b>3,518,293,569</b>	<b>2,941,118,685</b>	<b>4,180,276,693</b>	<b>19.6%</b>
Acquisitions of investment properties and dev.	(260,439,142)	(327,322,362)	(336,731,745)	-20.4%	(756,038,460)	(804,176,468)	(820,505,715)	-6.0%
Acquisitions of machinery, equipment and tech.	(10,649,425)	(5,914,671)	(10,456,141)	80.1	(10,649,425)	(5,914,671)	(10,758,778)	80.1%
Sale of land	-	-	11,293,333	NA	(112,516,375)	-	11,293,333	NA
Interest received	6,962,259	3,945,872	17,285,777	76.4%	16,198,635	20,290,134	71,060,221	-20.2%
<b>Net cash used in investing activities</b>	<b>(264,126,308)</b>	<b>(329,291,161)</b>	<b>(318,608,776)</b>	<b>-19.8%</b>	<b>(863,005,625)</b>	<b>(789,801,005)</b>	<b>(748,910,938)</b>	<b>9.3%</b>
Capital reimbursements	(370,034,087)	-	(342,137,459)	NA	(1,366,161,221)	(290,805,991)	(1,327,367,789)	369.8%
Lease Right of Use	3,388,309	(4,368,444)	-	-177.6%	(448,017)	(4,798,444)	-	-89.7%
Interest paid Lease Right of Use	324,111	2,750,991	-	-88.2%	-	(429,999)	-	-100.0%
Dividends paid	(396,208,161)	(579,566,999)	(537,492,069)	-31.6%	(1,592,445,141)	(1,188,303,073)	(2,122,657,102)	34.0%
Credit opening fees paid	230,000,000	100,000,000	150,000,000	130.0%	830,000,000	130,000,000	150,000,000	538.5%
Obtaining long-term debt	(130,000,000)	30,000,000	(1,000,000,000)	-533.3%	(730,000,000)	(150,000,000)	(1,000,000,000)	386.7%
Capital contributions to Tepeyac	53,230,326	122,042,770	94,169,378	-56.4%	418,546,814	356,286,775	94,169,378	17.5%
CBFIs repurchase	-	(105,330,015)	-	-100.0%	-	(168,090,485)	-	-100.0%
Interest paid	(4,010,894)	(1,050,807)	(13,410,097)	281.7%	(465,692,709)	(461,669,907)	(543,762,322)	0.9%
Expenses paid for issuance of financial liability	(1,524,831)	-	-	NA	(1,524,831)	-	-	NA
<b>Net cash used in financing activities</b>	<b>(614,835,227)</b>	<b>(435,522,504)</b>	<b>(1,648,800,173)</b>	<b>41.2%</b>	<b>(2,907,725,105)</b>	<b>(1,777,381,125)</b>	<b>(4,749,617,834)</b>	<b>63.6%</b>
<b>Net decrease in cash</b>	<b>244,094,067</b>	<b>(21,806,414)</b>	<b>(980,616,498)</b>	<b>-1219.4%</b>	<b>(252,437,161)</b>	<b>373,936,555</b>	<b>(1,318,252,085)</b>	<b>-167.5%</b>
Cash at the beginning of period	367,761,080	886,098,722	1,470,972,244	-58.5%	864,292,308	490,355,749	1,808,607,828	76.3%
<b>Cash at the end of period</b>	<b>611,855,147</b>	<b>864,292,307</b>	<b>490,355,750</b>	<b>-29.2%</b>	<b>611,855,147</b>	<b>864,292,304</b>	<b>490,355,753</b>	<b>-29.2%</b>



## 2. Cash Distribution for the fourth quarter of 2021 and CBFi Conciliation

The fiscal result of the fourth quarter amounts to 457 million pesos and the capital to distribute 401.6 million. Our Technical Committee approved a distribution of 0.58 pesos per CBFi with Economic Rights, which amounts to 858.7 million pesos.

Per CBFi with economic rights		2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Change %
<b>1Q</b>	AFFO	0.49	0.51	0.56	0.59	0.60	0.60	0.65	0.42	-36.0%
	Distribution	0.44	0.48	0.52	0.56	0.58	0.61	0.00	0.40	NA
<b>2Q</b>	AFFO	0.47	0.58	0.62	0.61	0.66	0.70	0.39	0.53	34.1%
	Distribution	0.44	0.49	0.53	0.57	0.60	0.61	0.00	0.50	NA
<b>3Q</b>	AFFO	0.59	0.52	0.64	0.66	0.67	0.70	0.47	0.59	26.7%
	Distribution	0.45	0.50	0.54	0.57	0.61	0.62	0.40	0.52	30.0%
<b>4Q</b>	AFFO	0.46	0.55	0.66	0.66	0.75	0.75	0.56	0.67	18.4%
	Distribution	0.45	0.51	0.54	0.58	0.61	0.63	0.60	0.58	-3.3%
<b>Total</b>	<b>AFFO</b>	<b>2.00</b>	<b>2.16</b>	<b>2.48</b>	<b>2.52</b>	<b>2.68</b>	<b>2.76</b>	<b>2.07</b>	<b>2.20</b>	<b>6.1%</b>
	<b>Distribution</b>	<b>1.78</b>	<b>1.98</b>	<b>2.13</b>	<b>2.28</b>	<b>2.40</b>	<b>2.47</b>	<b>1.00</b>	<b>2.00</b>	<b>100.0%</b>

The following table shows an itemization of the CBFIs with and without Economic Rights:

CBFi Conciliation	As of December 31, 2021	As of September 30, 2021	Change
<b>Issued CBFIs as of December 31th, 2021</b>	<b>1,552,383,510</b>	<b>1,552,383,510</b>	-
<b>CBFIs with economic rights</b>	<b>1,480,452,332</b>	<b>1,473,542,784</b>	<b>6,909,548</b>
Initial Operating Portfolio CBFIs	604,372,398	604,372,398	-
Initial Public Offering CBFIs (excluding over-allotment option)	200,000,000	200,000,000	-
Executed over-allotment option CBFIs	9,802,520	9,802,520	-
Toreo CBFIs with economic rights	249,407,738	249,407,738	-
Virreyes CBFIs with economic rights	227,505,097	227,505,097	-
CBFIs to be used as payment for plots of land for Parque Puebla	14,712,490	14,712,490	-
CBFIs used as payment for advisory fee	139,283,583	132,374,035	6,909,548
Vía Vallejo CBFIs with economic rights	43,847,482	43,847,482	-
CBFi Repurchase Program	-8,478,976	-8,478,976	-
<b>CBFIs without economic rights</b>	<b>71,931,178</b>	<b>78,840,726</b>	<b>(6,909,548)</b>
Toreo CBFIs without economic rights	31,114,761	31,114,761	-
Issued CBFIs to be used for future advisory fee payments	30,816,417	37,725,965	(6,909,548)
Issued CBFIs to be used for future contributions	10,000,000	10,000,000	-



### 3. Earnings

Mexican Pesos	For the three months ended				For the twelve months ended			
	Dec. 31, 2021	Dec. 31, 2020	Dec. 31, 2019	Change %	Dec. 31, 2021	Dec. 31, 2020	Dec. 31, 2019	Change %
Base Rent	894,875,082	944,953,602	951,811,172	-5.3%	3,470,605,104	3,929,963,223	3,728,308,048	-11.7%
Credit notes invoiced by COVID-19	(44,526,167)	(65,304,559)	-	-31.8%	(223,424,715)	(459,207,060)	-	-51.3%
Credit note reserve COVID-19	(777,972)	(37,984,425)	-	-98.0%	(114,794,688)	(302,258,642)	-	-62.0%
<b>Base Rent (Post-discounts COVID-19)</b>	<b>849,570,943</b>	<b>841,664,618</b>	<b>951,811,172</b>	<b>0.9%</b>	<b>3,132,385,701</b>	<b>3,168,497,521</b>	<b>3,728,308,048</b>	<b>-1.1%</b>
Overage	133,754,286	26,301,879	111,946,140	408.5%	281,006,136	73,283,010	264,342,408	283.5%
Tenant Admission Payments	64,002,946	97,281,166	92,534,965	-34.2%	292,706,778	380,527,324	413,521,331	-23.1%
Parking	103,382,816	58,494,352	140,062,649	76.7%	287,417,387	205,677,522	473,167,193	39.7%
Maintenance, operation, advertising and other	212,842,087	217,691,485	244,105,508	-2.2%	772,663,060	813,726,429	915,116,691	-5.0%
<b>Total operating revenues</b>	<b>1,363,553,078</b>	<b>1,241,433,500</b>	<b>1,540,460,433</b>	<b>9.8%</b>	<b>4,766,179,063</b>	<b>4,641,711,807</b>	<b>5,794,455,671</b>	<b>2.7%</b>
Maintenance, operation, advertising and other expenses	212,250,891	173,647,971	233,661,418	22.2%	647,105,749	598,579,941	814,747,034	8.1%
Leasing Administration Fee	26,862,461	23,218,135	27,691,028	15.7%	90,980,042	83,512,004	108,707,379	8.9%
Property tax	41,766,539	54,132,657	32,133,371	-22.8%	150,646,248	186,601,411	133,673,275	-19.3%
Insurance	9,964,983	10,475,429	8,954,951	-4.9%	39,885,893	40,398,310	35,916,563	-1.3%
<b>Total operating expenses</b>	<b>290,844,875</b>	<b>261,474,191</b>	<b>302,440,767</b>	<b>11.2%</b>	<b>928,617,931</b>	<b>909,091,665</b>	<b>1,093,044,252</b>	<b>2.1%</b>
<b>Net Operating Income (inc. TAP)</b>	<b>1,072,708,202</b>	<b>979,959,308</b>	<b>1,238,019,666</b>	<b>9.5%</b>	<b>3,837,561,132</b>	<b>3,732,620,141</b>	<b>4,701,411,419</b>	<b>2.8%</b>
<b>NOI margin (inc. TAP)</b>	<b>78.7%</b>	<b>78.9%</b>	<b>80.4%</b>	<b>(26.8)</b>	<b>80.5%</b>	<b>80.4%</b>	<b>81.1%</b>	<b>10.2</b>
<b>Net Operating Income (exc. TAP)</b>	<b>1,008,705,257</b>	<b>882,678,142</b>	<b>1,145,484,701</b>	<b>14.3%</b>	<b>3,544,854,353</b>	<b>3,352,092,817</b>	<b>4,287,890,089</b>	<b>5.8%</b>
<b>NOI margin (exc. TAP)</b>	<b>77.6%</b>	<b>77.1%</b>	<b>79.1%</b>	<b>47.3</b>	<b>79.2%</b>	<b>78.7%</b>	<b>79.7%</b>	<b>57.59</b>
Advisory Fee	162,274,848	160,855,176	165,539,610	0.9%	643,915,534	637,807,701	633,639,389	1.0%
Administration Expenses	42,136,711	39,653,396	38,131,344	6.3%	127,729,153	127,993,912	121,013,527	-0.2%
<b>EBITDA (inc. TAP)</b>	<b>868,296,643</b>	<b>779,450,737</b>	<b>1,034,348,711</b>	<b>11.4%</b>	<b>3,065,916,445</b>	<b>2,966,818,528</b>	<b>3,946,758,448</b>	<b>3.3%</b>
<b>EBITDA margin (inc. TAP)</b>	<b>63.7%</b>	<b>62.8%</b>	<b>67.1%</b>	<b>89.3</b>	<b>64.3%</b>	<b>63.9%</b>	<b>68.1%</b>	<b>41.0</b>
<b>EBITDA (exc. TAP)</b>	<b>804,293,697</b>	<b>682,169,571</b>	<b>941,813,746</b>	<b>17.9%</b>	<b>2,773,209,667</b>	<b>2,586,291,204</b>	<b>3,533,237,118</b>	<b>7.2%</b>
<b>EBITDA margin (exc. TAP)</b>	<b>61.9%</b>	<b>59.6%</b>	<b>65.0%</b>	<b>226.8</b>	<b>62.0%</b>	<b>60.7%</b>	<b>65.7%</b>	<b>129.8</b>
Interest income	6,962,259	3,945,872	17,285,777	76.4%	16,198,636	20,290,134	71,060,221	-20.2%
Interest expense	91,141,680	85,775,297	105,617,791	6.3%	351,858,849	345,893,049	448,158,512	1.7%
Exchange rate gain - net	(1,182,186)	(44,045,918)	(20,550,066)	-97.3%	18,084,993	(31,183,685)	(22,370,393)	-158.0%
Income taxes from the subsidiary	3,009,992	2,061,933	5,589,422	46.0%	3,009,992	2,061,933	5,589,422	46.0%
Adjustments to fair value of Investment Properties - net	107,824,654	36,033,690	742,715,260	199.2%	58,669,921	36,033,690	563,065,748	62.8%
<b>Net Income</b>	<b>887,749,698</b>	<b>687,547,151</b>	<b>1,662,592,469</b>	<b>29.1%</b>	<b>2,804,001,154</b>	<b>2,644,003,685</b>	<b>4,104,766,090</b>	<b>6.1%</b>
Exchange rate gain - net	1,714,347	(39,694,788)	(19,306,898)	-104.3%	17,300,124	(19,672,853)	(19,863,641)	-187.9%
Adjustments to fair value of investment properties - Net	107,824,654	36,033,690	742,715,260	199.2%	58,669,921	36,033,690	563,065,748	62.8%
Bad debt estimate	(7,837,645)	-	-	NA	(19,542,018)	-	-	NA
<b>FFO</b>	<b>786,048,342</b>	<b>691,208,249</b>	<b>939,184,107</b>	<b>13.7%</b>	<b>2,747,573,127</b>	<b>2,627,642,848</b>	<b>3,561,563,983</b>	<b>4.6%</b>
Net Tenant Admission Payments	(9,111,626)	(77,977,536)	(76,943,403)	-88.3%	(183,300,679)	(304,369,801)	(243,344,475)	-39.8%
Net anticipated rents	13,099,387	2,251,756	8,040,715	481.7%	63,511,318	55,016,020	(6,705,348)	15.4%
Net straight-line effect	(980,479)	6,636,460	2,097,858	-114.8%	13,395,820	24,410,990	(4,836,983)	-45.1%
Net property tax and insurance unaccrued	40,159,821	34,491,292	35,029,849	16.4%	514,176	(483,135)	(5,163,475)	-206.4%
Net Advisory and Leasing Admin. Fee	156,960,669	162,850,400	165,700,984	-3.6%	597,308,947	590,089,814	599,050,722	1.2%
<b>AFFO</b>	<b>986,176,113</b>	<b>819,460,621</b>	<b>1,073,110,109</b>	<b>20.3%</b>	<b>3,239,002,708</b>	<b>2,992,306,736</b>	<b>3,900,564,424</b>	<b>8.2%</b>



Fibra Danhos		Fixed Rent + Overage						
Property	4Q21	4Q20	4Q19	Change %	2021	2020	2019	Change %
Parque Alameda	11,176,963	10,857,967	12,486,458	2.9%	36,836,865	34,575,916	48,768,073	6.5%
Parque Delta	123,705,398	87,923,572	128,007,672	40.7%	382,669,447	288,803,029	436,021,841	32.5%
Parque Duraznos	15,471,636	13,106,410	17,578,346	18.0%	49,840,153	47,481,263	69,806,465	5.0%
Parque Esmeralda	38,022,897	27,281,451	34,582,220	39.4%	152,091,586	118,219,623	138,328,880	28.7%
Parque Lindavista	71,914,290	57,504,836	72,960,602	25.1%	236,419,527	198,208,794	272,599,034	19.3%
Reforma 222 (retail)	32,702,536	24,517,029	36,675,422	33.4%	105,050,288	89,412,724	135,558,130	17.5%
Reforma 222 (office)	22,144,155	30,006,971	28,856,893	-26.2%	93,360,137	124,097,038	114,848,174	-24.8%
Parque Tezontle	103,342,310	78,583,478	107,159,372	31.5%	332,853,922	271,670,225	380,021,153	22.5%
Toreo Hotel	15,290,500	15,290,500	14,324,072	0.0%	45,226,052	42,415,347	56,539,689	6.6%
Urbitec	4,930,944	6,080,781	14,350,612	-18.9%	19,090,044	37,396,178	56,199,022	-49.0%
Parque Vía Vallejo	64,230,228	55,294,054	71,514,998	16.2%	222,307,717	196,716,978	272,450,732	13.0%
Torre Virreyes	157,274,725	158,538,899	152,973,208	-0.8%	613,549,309	642,574,561	608,522,475	-4.5%
Toreo (retail)	92,068,654	75,968,160	100,227,434	21.2%	299,351,476	258,888,300	385,600,619	15.6%
Parque Virreyes	8,509,963	10,655,586	11,334,293	-20.1%	33,385,095	43,837,674	45,621,684	-23.8%
<b>Same property</b>	<b>760,785,198</b>	<b>651,609,695</b>	<b>803,031,601</b>	<b>16.8%</b>	<b>2,622,031,618</b>	<b>2,394,297,650</b>	<b>3,020,885,971</b>	<b>9.5%</b>
Parque Las Antenas	84,982,709	70,167,492	92,954,401	21.1%	284,030,706	238,758,386	341,538,255	19.0%
Parque Puebla	46,970,036	39,772,285	54,557,751	18.1%	151,918,354	144,949,455	207,870,383	4.8%
Puebla Hotel	3,003,752	6,007,505	5,842,252	-50.0%	12,015,010	16,020,013	16,617,962	-25.0%
Toreo (office A)	24,757,084	23,146,125	41,431,989	7.0%	96,345,678	164,922,967	147,913,636	-41.6%
Toreo (office B&C)	62,826,300	68,779,822	65,729,318	-8.7%	247,049,872	274,348,485	257,544,249	-10.0%
<b>Total property</b>	<b>983,325,079</b>	<b>859,482,923</b>	<b>1,063,547,312</b>	<b>14.4%</b>	<b>3,413,391,238</b>	<b>3,233,296,956</b>	<b>3,992,370,456</b>	<b>5.6%</b>

Fibra Danhos		Net Operating Income (exc. TAPs)						
Property	4Q21	4Q20	4Q19	Change %	2021	2020	2019	Change %
Parque Alameda	9,439,457	10,205,675	11,879,956	-7.5%	32,495,729	31,509,318	46,795,482	3.1%
Parque Delta	142,095,435	98,878,240	155,102,103	43.7%	448,482,862	337,331,122	530,317,965	33.0%
Parque Duraznos	15,614,400	12,430,928	21,672,620	25.6%	52,517,277	50,359,278	85,638,409	4.3%
Parque Esmeralda	35,711,287	25,243,664	32,446,504	41.5%	142,882,518	109,898,008	129,517,856	30.0%
Parque Lindavista	86,568,189	68,946,430	96,194,042	25.6%	289,145,789	237,646,147	357,873,526	21.7%
Reforma 222 (retail)	34,290,168	25,470,394	41,750,459	34.6%	114,179,862	95,536,111	156,494,044	19.5%
Reforma 222 (office)	19,513,028	28,166,225	26,446,191	-30.7%	88,443,987	118,664,974	107,300,915	-25.5%
Parque Tezontle	114,909,084	90,010,024	128,449,188	27.7%	384,664,474	318,977,546	452,243,950	20.6%
Toreo Hotel	15,204,177	14,970,901	14,052,796	1.6%	44,336,864	41,144,512	55,797,416	7.8%
Urbitec	3,023,000	5,029,437	14,038,743	-39.9%	13,690,185	35,482,231	56,022,298	-61.4%
Parque Vía Vallejo	59,735,338	49,901,001	68,341,791	19.7%	202,030,810	164,786,715	258,877,490	22.6%
Torre Virreyes	152,516,804	154,856,328	152,786,345	-1.5%	601,356,214	636,629,200	608,873,529	-5.5%
Toreo Centro (retail)	96,449,960	78,412,101	113,034,335	23.0%	318,936,107	277,665,842	434,746,245	14.9%
Parque Virreyes	7,144,481	9,841,698	10,907,792	-27.4%	29,446,718	43,520,186	43,449,296	-32.3%
<b>Same property</b>	<b>792,214,808</b>	<b>672,363,046</b>	<b>887,102,864</b>	<b>17.8%</b>	<b>2,762,609,395</b>	<b>2,499,151,190</b>	<b>3,323,948,420</b>	<b>10.5%</b>
Parque Las Antenas	88,603,412	69,273,638	96,494,302	27.9%	298,036,774	230,325,758	359,560,400	29.4%
Parque Puebla	45,741,254	45,927,920	54,825,561	-0.4%	157,978,746	159,402,198	209,656,299	-0.9%
Puebla Hotel	3,137,057	6,069,230	5,851,808	-48.3%	82,619,792	16,246,436	16,870,102	408.5%
Toreo office A	20,766,787	18,203,012	37,569,211	14.1%	235,786,324	153,618,946	135,970,953	53.5%
Toreo office B & C	59,281,746	64,573,917	61,349,951	-8.2%	235,947,527	293,080,928	243,556,698	-19.5%
<b>Total property</b>	<b>1,009,745,063</b>	<b>876,410,762</b>	<b>1,143,193,697</b>	<b>15.2%</b>	<b>3,772,978,558</b>	<b>3,351,825,456</b>	<b>4,289,562,873</b>	<b>12.6%</b>

\* The difference between Fixed Rent + Overage and NOI per property and on a consolidated basis is due to expenses or income that are not related to any given property,



### 3.1 Debt

Our leverage is 8.5% (total debt /total assets). Our next debt maturities are scheduled for June 2026 (DANHOS16), June 2027 (DANHOS17) and December 2022.

1. DANHOS 16: 3,000,000,000.00 (three billion 00/100 Mexican pesos) with a fixed nominal rate issued for a 10-year period with a 7.80% coupon rate (Mexican 10-year bond yield + 185 basis points).
2. DANHOS 17: 2,500,000,000.00 (two thousand five hundred million 00/100 Mexican pesos) with a fixed nominal rate issued for a 10-year period with an 8.54% coupon rate (Mexican 10-year bond yield + 169 basis points).
3. BBVA Bancomer: 230,000,000.00 (one hundred thirty million 00/100 Mexican pesos) with a fixed variable TIIE+1.35%.

Debt	Institution / Issuance	Currency	Interest Rate	Issuance	Maturity	Tenor (years)	Balance		
Bonds	Local (DANHOS 16)	MXN	Fixed	7.80%	11-July-16	29-Jun-26	4.51	3,000,000,000	
Bonds	Local (DANHOS 17)	MXN	Fixed	8.54%	10-July-17	28-Jun-27	5.51	2,500,000,000	
Credit line	BBVA BANCOMER	MXN	Variable	TIIE+1.35%	09-aug-21	20-dec-22	0.97	230,000,000	
			<b>Avg.</b>	<b>8.09%</b>			<b>Avg.</b>	<b>4.80</b>	<b>5,730,000,000</b>

The following table shows information regarding compliance with the financial covenants of the debt:

Covenants as of December 31, 2021	Fibra Danhos	Limit	Status
Loan to Value (total debt/total assets)	8.4%	50%	OK
Secured debt limit	0%	40%	OK
Debt service coverage ratio (AFFO)	8.5x	1.5 x min	OK
Unencumbered assets to unsecured debt	1169%	150%	OK

### 3.2 Leverage and Debt Service Coverage Index (CNBV)

#### Leverage (million pesos) as of December 31, 2021:

Leverage	(million pesos)
Publicly traded debt + financing	5,730
Total assets	68,040
Leverage (LTV)	<b>8.4%</b>

Where:

Financing: Aggregate amount corresponding to any credit facility, loan or financing pursuant to which the issuer has the obligation to pay, with charge to its equity, principal and, if applicable, any financial accessories related to the resources received.

Publicly traded debt: Value of the outstanding bonds ("Certificados Bursátiles") issued by the issuer, with charge to its equity.

Total assets: Sum of all asset items that are part of the issuer's state of financial position prepared under International Financial Reporting Standards ("IFRS").





#### Debt coverage service index (“ICDt”) (in thousands):

	Period	(Thousands of pesos)
Cash and cash equivalents (exc. restricted cash)	As of December 31, 2021	611,855
Recoverable VAT	Σ next 6 quarters	-
Estimated operating profit <u>after payment of distributions</u>	Σ next 6 quarters	2,400,000
Revolving credit lines, irrevocable and not willing	December 31, 2021	1,850,000
<b>Subtotal 1</b>		<b>4,861,855</b>
Amortization of interest derived from financing	Σ next 6 quarters	1,165,986
Amortization of financing principal	Σ next 6 quarters	-
Recurring capital expenditures	Σ next 6 quarters	30,000
Non-discretionary development expenses	Σ next 6 quarters	1,000,000
<b>Subtotal 2</b>		<b>2,195,986</b>
Debt service coverage ratio (subtotal 1 / subtotal 2)		<b>2.21</b>

## 4. Operating Indicators

### 4.1 Tenant Diversification

The following table shows the distribution of GLA by type of business of our retail tenants as of December 31, 2020:

Type of business	As of December 31, 2021
Clothing and Footwear	32%
Entertainment	18%
Department Stores	15%
Food	11%
Services	11%
Health and Beauty	5%
Home and Decoration	2%
Specialty	2%
Accessories, Jewelry and Optics	2%
Electronics and Communications	2%
<b>Total</b>	<b>100%</b>

As of December 31, 2021, our ten largest tenants in terms of Base Rent represented 25.1% of Total Base Rent and 39.0% of the occupied GLA for the Current Operating Portfolio with no single tenant accounting for more than 4.3% of Base Rents or 7.3% of the occupied GLA attributable to our Current Operating Portfolio.



Top Tenants	Occupied GLA (sqm)	Percentage of Total Occupied GLA	Monthly Base Rent	Percentage of total monthly base rent
Department store, retail & clothing	55,405	7.3%	9,428,966	3.2%
Entertainment	42,749	5.6%	2,909,946	1.0%
Department stores, telecommunications, financial services and specialty retail	38,933	5.1%	7,841,407	2.6%
Lodging	37,408	4.9%	9,016,724	3.0%
Office	34,151	4.5%	12,674,299	4.3%
Entertainment	22,417	2.9%	5,550,354	1.9%
Retail clothing	19,057	2.5%	8,991,369	3.0%
Retail clothing	17,104	2.2%	2,567,977	0.9%
Restaurants	16,885	2.2%	9,126,329	3.1%
Retail clothing	13,472	1.8%	6,441,315	2.2%
<b>Total</b>	<b>297,582</b>	<b>39.0%</b>	<b>74,548,686</b>	<b>25.1%</b>

#### 4.2. Lease Expirations, Leasing Activity and Lease Spread in our Current Operating Portfolio

The following table includes information regarding the expiration of the lease contracts of our Portfolio in Current Operation as of December 31, 2021:

Lease expiration year <sup>(1)</sup>	Number of Expiring Leases	Square Meters of Expiring Leases <sup>(2)</sup>	Percentage of Property Leased Square Meters	Annualized Base Rent of Expiring Leases <sup>(4)</sup> (Ps.)	Percentage of Property Annualized Base Rent of Expiring Leases	Annualized Monthly Base Rent (Ps./sqm)
2022	616	106,561	14.0%	799,950,014	22.4%	625.6
2023	495	125,677	16.5%	816,228,190	22.9%	541.2
2024	212	64,486	8.4%	350,853,001	9.8%	453.4
2025	80	125,605	16.5%	681,736,512	19.1%	452.3
2026	97	105,084	13.8%	453,720,577	12.7%	359.8
Beyond Indefinite <sup>(3)</sup>	97	227,694	29.8%	412,151,726	11.6%	150.8
	26	8,055	1.1%	48,725,926	1.4%	504.1
<b>Total</b>	<b>1,623</b>	<b>763,161</b>	<b>100.0%</b>	<b>3,563,365,948</b>	<b>100.0%</b>	<b>389.1</b>

(1) Some contracts begin when the leasable area is given to the tenant, which might be different from the date the lease contract is signed; this might result in an effective date of the lease termination and that disclosed in the contract.

(2) Refers to the leasable area

(3) Lease contracts that are generating rent even though the ending date shown in it, is prior to December 31 2021.

(4) Annualized rent means the contractual Base Rent as of December 31, 2021 times 12.

The GLA-weighted average remaining life of the lease agreements in the properties of our Current Operating Portfolio was approximately 5.0 years. The GLA-weighted average remaining life of the lease agreements for the retail, office and mixed-use properties in our Operating Portfolio was approximately 5.0, 4.4 and 5.2 years, respectively.



Expiration Year	Number of Expiring Contracts	m <sup>2</sup> from Expiring contracts	% m <sup>2</sup> from Expiring contracts	Expiring annualized rent	% of Fixed rent from expiring contracts	Monthly fixed rent (Ps.) by m <sup>2</sup>
2022	597	88,124	15.3%	654,775,839	28.6%	619.2
2023	475	96,793	16.8%	634,382,877	27.7%	546.2
2024	203	55,816	9.7%	299,687,894	13.1%	447.4
2025	52	47,776	8.3%	148,643,706	6.5%	259.3
2026	83	67,725	11.8%	234,358,843	10.2%	288.4
Beyond	91	210,496	36.6%	271,843,514	11.9%	107.6
Indefinite	26	8,055	1.4%	48,725,926	2.1%	504.1
<b>Retail</b>	<b>1527</b>	<b>574,785</b>	<b>100.0%</b>	<b>2,292,418,599</b>	<b>100.0%</b>	<b>332.4</b>
2022	19	18,436	9.8%	145,174,176	11.4%	656.2
2023	20	28,884	15.3%	181,845,313	14.3%	524.6
2024	9	8,670	4.6%	51,165,107	4.0%	491.8
2025	28	77,829	41.3%	533,092,807	41.9%	570.8
2026	14	37,359	19.8%	219,361,734	17.3%	489.3
Beyond	6	17,198	9.1%	140,308,212	11.0%	679.9
Indefinite	-	-	0.0%	-	0.0%	-
<b>Office</b>	<b>96</b>	<b>188,377</b>	<b>100.0%</b>	<b>1,270,947,349</b>	<b>100.0%</b>	<b>562.2</b>

The Lease Spread in 4Q21 was 2.4% for the overall Portfolio and 2.7% for the retail properties and retail components of the mixed-use properties in our Currently Operating Portfolio.

Lease Spread	4Q19	1Q20	2Q20	3Q20	4Q20	1Q21	2Q21	3Q21	4Q21
Operating Portfolio	5.9%	1.3%	-0.7%	-0.9%	2.2%	0.6%	-1.4%	3.0%	2.4%
Retail properties and mixed-use retail components	6.9%	2.0%	2.2%	2.0%	3.5%	0.6%	-0.5%	3.7%	2.7%

The Lease Spread of the Current Operating Portfolio in 4Q21 was calculated over 27,835 sqm. The Lease Spread of the retail properties and mixed-use properties in 4Q21 was calculated over 26,400 sqm.



### 4.3 Leasing progress

Toreo office (towers B & C)	As of December 31, 2021		As of September 30, 2021	
	sqm of GLA	% of GLA	sqm of GLA	% of GLA
Executed lease agreements	49,868	77.4%	49,868	77.4%
Lease agreements in the process of being executed	-	0.0%	-	0.0%
Letters of intent	-	0.0%	-	0.0%
<b>Total</b>	<b>49,868</b>	<b>77.4%</b>	<b>49,868</b>	<b>77.4%</b>

Toreo office (tower A)	As of December 31, 2021		As of September 30, 2021	
	sqm of GLA	% of GLA	sqm of GLA	% of GLA
Executed lease agreements	19,917.71	31.8%	19,581	31.3%
Lease agreements in the process of being executed	2,564.60	4.1%	-	0.0%
Letters of intent	-	0.0%	-	0.0%
<b>Total</b>	<b>22,482</b>	<b>35.9%</b>	<b>19,581</b>	<b>31.3%</b>

Parque Puebla (Phase I)	As of December 31, 2021		As of September 30, 2021	
	sqm of GLA	% of GLA	sqm of GLA	% of GLA
Executed lease agreements	52,217	73.2%	52,156	73.1%
Lease agreements in the process of being executed	-	0.0%	116	0.2%
Letters of intent	6,245	8.8%	6,245	8.8%
<b>Total</b>	<b>58,462</b>	<b>81.9%</b>	<b>58,517</b>	<b>82.0%</b>

Parque Las Antenas (Phase I)	As of December 31, 2021		As of September 30, 2021	
	sqm of GLA	% of GLA	sqm of GLA	% of GLA
Executed lease agreements	92,963	85.4%	93,047	85.5%
Lease agreements in the process of being executed	-	0.0%	450	0.4%
Letters of intent	5,505	5.1%	5,505	5.1%
<b>Total</b>	<b>98,468</b>	<b>90.5%</b>	<b>99,002</b>	<b>91.0%</b>

Parque Tepeyac	As of December 31, 2021		As of September 30, 2021	
	sqm of GLA	% of GLA	sqm of GLA	% of GLA
Executed lease agreements	42,209	48.5%	NA	0.0%
Lease agreements in the process of being executed	3,286	3.8%	NA	0.0%
Letters of intent	9,981	11.5%	NA	0.0%
<b>Total</b>	<b>55,476</b>	<b>63.8%</b>	<b>NA</b>	<b>0.0%</b>



## 4.4 ESG

### ESG Strategy

- At Fibra Danhos we are not only committed to the growth of the assets in our portfolio, but also to the development of the country, our employees and in environmental aspects.
- In 2021 we issued our Integrated Report in accordance with SASB and GRI indicators and incorporating the AMEFIBRA ESG Manual.
- In order to stay up to date in how the material sustainability issues may have shifted during the pandemic we updated our materiality matrix with the support of the firm Deloitte. These actions have been recognized by leading advisors, placing Fibra Danhos in the top 3 of ESG performance according to the Annual Report: Mexico ESG Development in the Public Equity Market.
- It is worth mentioning we had an improvement of four points in the S&P CSA index and in GRESB we maintained the Green Star recognition with a considerable improvement in our score.
- We received recognition from CEMEFI this year as a Socially Responsible Company and we have declared our participation in the United Nations Global Compact.
- We also offered our facilities at Parque Delta and Parque Via Vallejo to the IMSS to serve as vaccination and we introduced a testing program to detect cases of COVID-19 among our employees. We support institutions focused on children, inclusion, diversity, visibility and gender equality.
- In the coming year we will continue to work on our ESG strategy addressing the requirements of institutional investors including TCFD analysis recommendations.



## 5. Portfolio

Fibra Danhos Portfolio	Opening Year	State / Municipality	GLA	% of GLA	Occupancy	Parking Spaces
<b>Current Operating Portfolio</b>						
<i>Retail</i>						
1. Parque Alameda	2003	Cuauhtémoc, Ciudad de México	15,755	1.7%	95.0%	308
2. Parque Delta	2005/2016 (expansion)	Benito Juárez, Ciudad de México	70,831	7.6%	97.0%	2,999
3. Parque Duraznos	2000	Miguel Hidalgo, Ciudad de México	16,396	1.8%	88.9%	1,002
4. Parque Las Antenas	2018	Iztapalapa, Ciudad de México	108,830	11.8%	85.4%	4,351
5. Parque Lindavista	2006	Gustavo A. Madero, Ciudad de México	41,600	4.5%	98.2%	2,254
6.1 Reforma 222 (Retail)	2007	Cuauhtémoc, Ciudad de México	24,291	2.6%	92.7%	1,438
7.1 Parque Puebla	2017	Puebla, Puebla	71,360	7.7%	73.2%	3,404
7.2 Parque Puebla (Hotel)	2019	Puebla, Puebla	9,596	1.0%	100.0%	70
8. Parque Tezontle	2007/2015 (expansion)	Iztapalapa, Ciudad de México	68,317	7.4%	98.2%	3,045
9.1 Toreo Parque Central (Retail)	2014	Naucalpan, Estado de México	92,703	10.0%	95.2%	3,400
9.2 Toreo (Hotel)	2016	Naucalpan, Estado de México	17,297	1.9%	100.0%	400
10. Vía Vallejo	2016	Iztapalapa, Ciudad de México	83,894	9.1%	94.5%	4,499
<b>Subtotal Retail</b>			<b>620,870</b>	<b>67.0%</b>	<b>91.5%</b>	<b>27,170</b>
<i>Office</i>						
6.2 Reforma 222 (Office)	2007	Cuauhtémoc, CDMX	20,402	2.2%	68.5%	288
9.3 Toreo (Towers B&C)	2016	Naucalpan, Estado de México	68,477	7.4%	72.8%	1,314
9.4 Toreo (Tower A)	2017	Naucalpan, Estado de México	58,560	6.3%	34.0%	1,315
11. Parque Esmeralda	2000	Tlalpan, CDMX	34,151	3.7%	100.0%	1,636
12. Torre Virreyes	2015	Miguel Hidalgo, CDMX	68,008	7.3%	98.5%	2,251
13. Urbitec	2009	Miguel Hidalgo, CDMX	12,879	1.4%	35.2%	316
14. Parque Virreyes	1989	Miguel Hidalgo, CDMX	7,783	0.8%	69.7%	251
<b>Subtotal Office</b>			<b>270,260</b>	<b>29.2%</b>	<b>72.1%</b>	<b>7,371</b>
<b>Total Current Operating Portfolio</b>			<b>891,130</b>	<b>96.2%</b>	<b>85.6%</b>	<b>34,541</b>
<b>Current Development Portfolio</b>						
<i>Retail</i>						
15. Parque Tepeyac	2021e	Gustavo A. Madero, Ciudad de México	35,000	3.8%	NA	2,000
<b>Subtotal Retail</b>			<b>35,000</b>	<b>3.8%</b>	<b>NA</b>	<b>2,000</b>
<b>Total Current Development Portfolio</b>			<b>35,000</b>	<b>3.8%</b>	<b>NA</b>	<b>2,000</b>
<b>Total Portfolio</b>			<b>926,130</b>	<b>100.0%</b>	<b>85.6%</b>	<b>36,541</b>
<i>Subtotal/ Weighted Avg. Retail</i>			655,870	70.8%	91.5%	29,170
<i>Subtotal/ Weighted Avg. Office</i>			270,260	29.2%	72.1%	7,371

## 6. Current Development Portfolio and Growth Plan

100% success rate for the development commitments made during our IPO. A very clear indicator of a low risk-high reward developmental operation. To date, only 3.8% our Portfolio is under development where as 96.2% is under operation and stabilization. We have started pre-construction work in Parque Tepeyac. We have more than tripled the GLA of our Initial Operating Portfolio 3.3 times and have added more than 500,000 square meters of premier quality GLA since October 2013.



### Expected GLA evolution (operation vs. development)

Fibra Danhos	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022e
Operating Portfolio	45%	49%	60%	79%	88%	96%	96%	96%	96.2%	100%
Pre-IPO development portfolio	55%	23%	12%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Post-IPO development portfolio	0%	28%	28%	21%	12%	4%	4%	4%	3.8%	0%
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

#### 6.1 Parque Tepeyac – Expected opening date (Phase I): second semester 2022

In the Technical Committee session held on July 21, 2016, Fibra Danhos' participation in a new mixed-use development in the northeast area of Mexico City was approved. The area is heavily populated and with residential and commercial vocation. On December 21, 2017, we executed a binding partnership agreement with unrelated third parties to participate in the development of a shopping and entertainment center in the north-east of Mexico City called Parque Tepeyac. The participation of Fibra Danhos in the project is 50%.

The project will be developed in several plots of land with a total combined area of approximately 51,700 sqm. during the first semester of 2021, an area of approximately 3,417 sqm was acquired, increasing the surface. Fibra Danhos will be in charge of the design, construction, marketing and operation of the project. The GLA of Fibra Danhos (50%) will be approximately 35,000 sqm. The estimated net investment of Fibra Danhos will be approximately 1,800 billion pesos, including land, out of which we have invested 1,643 million pesos to date.

Construction work at Parque Tepeyac has been reactivated complying with the new required protocols for sanitation and safety. Lease progress continues with high expectations and global work progress reached 70.2%. The shopping center will have more than 120,000 sqm of retail area including Liverpool, Sears, Cinépolis, a self-service store and we are in the process of defining the anchor entertainment concept There is a great interest on the part of our business partners to participate in the project and we continue making progress in the execution of lease agreements.

#### Parque Tepeyac

	Contribution to the work	As of December 31, 2021
<b>Work progress</b>	<b>100.0%</b>	<b>70.2%</b>
Excavation and foundations	20.0%	100.0%
Civil works	45.0%	98.0%
Installations and equipment	20.0%	25.0%
Finishes and facades	15.0%	7.0%

\* Excludes construction completion certificates and occupancy permits

## 7. Glossary

**Adjusted Funds From Operations (AFFO):** Result of adjusting FFO by adding or subtracting, as applicable, the following items: (i) subtracting capital expenditures to maintain and improve the quality of assets; (ii) net Tenant Admission Payments, which are composed of Tenant Admission Payments collected in the current period that are unearned and Tenant Admission Payments collected in prior periods accrued in the current period; (iii) net rents collected in advance, which are composed of rents collected in advance in the current period that are unearned and rents collected in advance in prior periods that are accrued in the current period; (iv) net Leasing and net Advisory Fees accrued, which are composed of Leasing and Advisory Fees accrued in advance, Leasing and Advisory Fees accrued in the current period that remain unpaid and Leasing and Advisory Fees from previous periods; (v) adjusting for the straight-line effect (effect of recognizing the amounts of Base Rent, proportionately in straight line throughout the term of lease agreements, no matter the payment method agreed upon with the tenant); (vi) net Property Tax and Insurance expenses, which are composed of un-acrued Property Tax and Insurance expenses from the current period and Property Tax and Insurance expenses that correspond to previous periods. AFFO is a measure of the capacity to generate cash flows.



**Base rent:** Minimum fixed rent payable by tenants as determined in the lease agreement.

**Delinquency Rate:** Rental payment delayed beyond 60 days. When it is presented as a percentage, Delinquency Rate is rental payment delayed beyond 60 days as a percentage of annualized Base Rent of the respective period.

**Current Development Portfolio:** Means the properties and components of properties that are currently under development and/or conclusive phase. (Parque Tepeyac).

**Current Operating Portfolio:** Means, collectively, the properties that are part of the Initial Operating Portfolio, the retail component of Toreo Parque Central and Torre Virreyes. (Parque Alameda, Parque Delta, Parque Duraznos, Parque Esmeralda, Parque Las Antenas, Parque Lindavista, Reforma 222, Parque Puebla, Hotel Puebla, Parque Tezontle, retail component of Toreo Parque Central, office towers A, B & C of Toreo Parque Central, the hotel in Toreo Parque Central, Parque Vía Vallejo, Urbitec and Parque Virreyes.)

**EBITDA:** Earnings before interests, taxes, depreciation and amortization. In the case of pro forma financial information of the 9 properties in our Operating Portfolio, the Advisory Fee is subtracted from revenues to calculate EBITDA. In the case of financial information of Fibra Danhos, the Advisory Fee and professional fees to fourth parties, if any, are subtracted from revenues to calculate EBITDA. In any case, EBITDA is calculated before any adjustments relating to changes in the market value of assets reflected in results.

**Issued CBFIs:** Total stocks issued by the company, including stocks held on treasury as reserves.

**Outstanding CBFIs (BMV):** Stocks that are currently held or being traded by an investor or company insider.

**Economic Rights:** Rights of CBFIs holders to receive cash distributions, pursuant to the legal documents of Fibra Danhos' IPO.

**Market Cap. Calculation:** (Outstanding CBFIs) \* (Average Quarterly Closing Price)

**Funds From Operations (FFO):** As applicable, the result of adding to or subtracting from Net Income adjustments relating to negative or positive changes, respectively, in the market value of assets reflected in results.

**Initial Development Portfolio:** Means the two properties that were contributed to the Trust for its IPO. (Toreo Parque Central and Torre Virreyes)

**Initial Operating Portfolio:** Means the nine properties that were contributed to the Trust for its IPO. (Parque Alameda, Parque Delta, Parque Duraznos, Parque Esmeralda, Parque Lindavista, Reforma 222, Parque Tezontle, Urbitec and Parque Virreyes.)

**Lease Spread:** Compares in a given period of time the price per sqm of Fixed Rent of the renewed and new lease agreements with respect to the price per sqm of the expired and terminated lease agreements in the same period of time

**Net Income:** Result of (i) subtracting from operating revenues (Base Rent, Overage Rent, Tenant Admission Payments, parking revenues, and maintenance, operation, advertising and other revenues) operation and maintenance expenses; property taxes; insurance; Advisory Fee; Leasing Administration Fee; professional fees to fourth parties; net financial revenues/expenses; taxes attributable to the Management Subsidiary; and (ii) adding or subtracting, as applicable, any adjustments relating to changes in the market value of assets reflected in results.

**Net Operating Income:** Calculated by subtracting operating expenses of the properties (excluding net financial revenues/expenses and the Advisory Fee) from operating revenues of the properties.

**Occupancy Cost:** In the case of those retail tenants who are the most significant in terms of GLA and Fixed Rent, cost incurred associated to occupying a premise, which consists of Base Rent, Overage Rent and common area maintenance and advertising fees, expressed as a percentage of the corresponding Tenant Sales.

**Overage Rent:** The difference paid as rent (when positive), between Base Rent and the rent consisting of a percentage of Tenant Sales, as determined in the lease agreements of retail spaces.

**Renewal Rate:** Result of dividing the gross leasable area of premises that were renewed, by the total gross leasable area of the portfolio.





**Rent loss:** Rental payment delayed beyond 180 days. When it is presented as a percentage, Rental Loss is rental payment delayed beyond 180 days as a percentage of annualized Base Rent of the respective period.

**Tenant Admission Payments:** A one-time non-reimbursable payment made to us by some entering tenants in our retail properties and in the retail components of our mixed-use properties. Tenant Admission Payments are usually received at the time of leasing new space or when an expiring lease agreement is not renewed and the corresponding premise is leased to a new entering tenant.

**Tenant Sales:** Sales generated in the leased premises in a given period for those retail tenants who are the most significant in terms of GLA and Fixed Rent and have a contractual obligation to report sales under their lease agreements.

## Clave Cotización

DANHOS

### Serie

13

### Tipo de valor

CBFIS

### Número fideicomiso

17416-3

### Clave participante

DANHOS13

### Fecha

2022-03-15

## Razón Social

BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A., INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX

## Lugar

CIUDAD DE MÉXICO

## Asunto

PROYECTO DE RESOLUCIONES A ADOPTARSE EN LA ASAMBLEA DE TENEDORES DE FIBRA DANHOS A CELEBRARSE EL 31 DE MARZO DE 2022.

## Documento adjunto



## Tipo de evento relevante

Actos, hechos o acontecimientos relacionados con ofertas públicas de valores

## Evento relevante

**PROYECTO DE RESOLUCIONES A ADOPTARSE EN LA ASAMBLEA DE TENEDORES DE FIBRA DANHOS A CELEBRARSE EL 31 DE MARZO DE 2022.** **DRAFT OF RESOLUTIONS TO BE ADOPTED IN FIBRA DANHOS HOLDER'S MEETING TO BE HELD ON MARCH 31st, 2022.**

### **I. Instalación de la Asamblea.**

El Presidente declaró legalmente instalada la Asamblea y válidos, en consecuencia, los

### **I. Establishment of the Meeting.**

The President declared the Meeting legally convened and valid therefore, the

acuerdos que en ella se tomen por mayoría de votos de los Tenedores presentes.

**II. Discusión y, en su caso, aprobación, de los estados financieros auditados del Fideicomiso relativos al ejercicio fiscal de 2021, previa aprobación del Comité Técnico del Fideicomiso.**

**ÚNICA.** Se tomó nota de la recomendación del Comité Técnico y se aprueban los estados financieros auditados para el ejercicio fiscal 2021.

**III. Nombramiento y/o ratificación de cada uno de los miembros del Comité Técnico y la calificación de independencia de los miembros correspondientes. Resoluciones al respecto.**

**PRIMERA.** Se toma nota de la designación y se resuelve ratificar el nombramiento del señor **David Daniel Kabbaz Chiver** como Miembro Propietario del Comité Técnico del Fideicomiso.

**SEGUNDA.** Se toma nota de la designación y se resuelve ratificar el nombramiento de la señora Celia Daniel Kabbaz Zaga como Miembro Suplente del señor David Daniel Kabbaz Chiver del Comité Técnico del Fideicomiso.

**TERCERA.** Se toma nota de la designación y se resuelve ratificar el nombramiento del señor **Salvador Daniel Kabbaz Zaga** como Miembro Propietario del Comité Técnico del Fideicomiso.

**CUARTA.** Se toma nota de la designación y se resuelve ratificar el nombramiento del señor Elías Mizrahi Daniel como Miembro Suplente del señor Salvador Daniel Kabbaz Zaga del Comité Técnico del Fideicomiso.

**QUINTA.** Se toma nota de la designación hecha y se resuelve ratificar el nombramiento del señor **Carlos Daniel Kabbaz Chiver** como Miembro Propietario

resolutions adopted therein by the majority votes of the attending Holders.

**II. Discussion, and, as the case may be, approval of the Trust's audited financial statements for the fiscal year 2021, prior approval of the Trust's Technical Committee.**

**SOLE.** The recommendation of the Technical Committee was noted and the audited financial statements for the fiscal year of 2021 are hereby approved.

**III. Appointment and/or ratification of each of the members of the Technical Committee and qualification of the independence of the corresponding members. Resolutions thereto.**

**FIRST.** It is hereby noted and resolved to ratify the appointment of Mr. **David Daniel Kabbaz Chiver** as member of the Technical Committee.

**SECOND.** It is hereby noted and resolved to ratify the appointment of Mrs. Celia Daniel Kabbaz Zaga as alternate to member David Daniel Kabbaz Chiver in the Technical Committee.

**THIRD.** It is hereby noted and resolved to ratify the appointment of Mr. **Salvador Daniel Kabbaz Zaga** as member of the Technical Committee.

**FOURTH.** It is hereby noted and resolved to ratify the appointment of Mr. Elías Mizrahi Daniel as alternate to member Salvador Daniel Kabbaz Zaga in the Technical Committee.

**FIFTH.** It is hereby noted and resolved to ratify the appointment of Mr. **Carlos Daniel Kabbaz Chiver** as member of the Technical Committee.

del Comité Técnico del Fideicomiso.

**SEXTA.** Se toma nota de la designación y se resuelve ratificar el nombramiento del señor Salvador Daniel Kabbaz Sitton como Miembro Suplente del señor Carlos Daniel Kabbaz Chiver del Comité Técnico del Fideicomiso.

**SIXTH.** It is hereby noted and resolved to ratify the appointment of Mr. Salvador Daniel Kabbaz Sitton as alternate to member Carlos Daniel Kabbaz Chiver in the Technical Committee.

**SÉPTIMA.** Se toma nota de la designación y se resuelve ratificar el nombramiento del señor **Luis Moussali Mizrahi** como Miembro Propietario del Comité Técnico del Fideicomiso.

**SEVENTH.** It is hereby noted and resolved to ratify the appointment of Mr. **Luis Moussali Mizrahi** as member of the Technical Committee.

**OCTAVA.** Se toma nota de la designación y se resuelve ratificar el nombramiento del señor Eduardo Moussali Stern como Miembro Suplente del señor Luis Moussali Mizrahi del Comité Técnico del Fideicomiso.

**EIGHTH.** It is hereby noted and resolved to ratify the appointment of Mr. Eduardo Moussali Stern as alternate to member Luis Moussali Mizrahi in the Technical Committee.

**NOVENA.** Se toma nota de la designación y se resuelve ratificar el nombramiento del señor **Isaac Becherano Chiprut** como Miembro Propietario del Comité Técnico del Fideicomiso.

**NINTH.** It is hereby noted and resolved to ratify the appointment of Mr. **Isaac Becherano Chiprut** as member of the Technical Committee.

**DÉCIMA.** Se toma nota de la designación y se resuelve ratificar el nombramiento del señor Gastón Becherano Maya como Miembro Suplente del señor Isaac Becherano Chiprut del Comité Técnico del Fideicomiso.

**TENTH.** It is hereby noted and resolved to ratify the appointment of Mr. Gastón Becherano Maya as alternate to member Isaac Becherano Chiprut in the Technical Committee.

**DÉCIMA PRIMERA.** Se toma nota de la designación y se resuelve ratificar el nombramiento de la señora **Blanca Estela Canela Talancón** como Miembro Propietario del Comité Técnico del Fideicomiso.

**ELEVENTH.** It is hereby noted and resolved to ratify the appointment of Mrs. **Blanca Estela Canela Talancón** as member of the Technical Committee.

**DÉCIMA SEGUNDA.** Se toma nota de la designación y se resuelve ratificar el nombramiento del señor David Cherem Daniel como Miembro Suplente de la señora Blanca Estela Canela Talancón del Comité Técnico del Fideicomiso.

**TWELFTH.** It is hereby noted and resolved to ratify the appointment of Mr. David Cherem Daniel as alternate to member Blanca Estela Canela Talancón in the Technical Committee.

**DÉCIMA TERCERA.** Se toma nota de la designación y se resuelve ratificar el

**THIRTEENTH.** It is hereby noted and resolved to ratify the appointment of Mr.

nombramiento del señor **Lino de Prado Sampedro** como Miembro Propietario del Comité Técnico del Fideicomiso.

**Lino de Prado Sampedro** as member of the Technical Committee.

**DÉCIMA CUARTA.** Se toma nota de la designación y se resuelve ratificar el nombramiento de la señora María José de Prado Freyre como Miembro Suplente del señor Lino de Prado Sampedro del Comité Técnico del Fideicomiso.

**FOURTEENTH.** It is hereby noted and resolved to ratify the appointment of Mrs. María José de Prado Freyre as alternate to member Lino de Prado Sampedro in the Technical Committee.

**DÉCIMA QUINTA.** Se toma nota de la designación y se resuelve ratificar el nombramiento del señor **Adolfo Kalach Romano** como Miembro Propietario del Comité Técnico del Fideicomiso.

**FIFTEENTH.** It is hereby noted and resolved to ratify the appointment of Mr. **Adolfo Kalach Romano** as member of the Technical Committee.

**DÉCIMA SEXTA.** Se toma nota de la designación y se resuelve ratificar el nombramiento del señor Rafael Kalach Romano como Miembro Suplente del señor Adolfo Kalach Romano del Comité Técnico del Fideicomiso.

**SIXTEENTH.** It is hereby noted and resolved to ratify the appointment of Mr. Rafael Kalach Romano as alternate to member Adolfo Kalach Romano in the Technical Committee.

**DÉCIMA SÉPTIMA.** Se toma nota de la designación y se resuelve ratificar el nombramiento del señor **Francisco Gil Diaz** como Miembro Independiente del Comité Técnico del Fideicomiso y calificar su independencia.

**SEVENTEENTH.** It is hereby noted and resolved to ratify the appointment of Mr. **Francisco Gil Diaz** as Independent member of the Technical Committee and qualify his independence.

**DÉCIMA OCTAVA.** Se toma nota de la designación y se resuelve ratificar el nombramiento del señor **José Antonio Chedraui Obeso** como Miembro Independiente del Comité Técnico del Fideicomiso y calificar su independencia.

**EIGHTEENTH.** It is hereby noted and resolved to ratify the appointment of Mr. **José Antonio Chedraui Obeso** as Independent member of the Technical Committee and qualify his independence.

**DÉCIMA NOVENA.** Se toma nota de la designación hecha por el Comité Técnico del Fideicomiso y se resuelve ratificar el nombramiento de la señora **Pilar Aguilar Pariente** como Miembro Independiente del Comité Técnico del Fideicomiso y calificar su independencia.

**NINETEENTH.** It is hereby noted and resolved to ratify the appointment of Mrs. **Pilar Aguilar Pariente** as Independent member of the Technical Committee and qualify her independence.

**VIGÉSIMA.** Se toma nota de la designación hecha por el Comité Técnico del Fideicomiso y se resuelve ratificar el nombramiento de Michell Nader Schekaibán como secretario

**TWENTIETH.** It is hereby noted and resolved to ratify the appointment of Mr. Michell Nader Schekaibán as secretary non-member of the Technical Committee and

no miembro del Comité Técnico y de Ana Paula Telleria Ramírez como su suplente.

Ana Paula Telleria Ramírez as his alternate.

**IV. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para la compra de Certificados propios, así como la aprobación del monto máximo de Certificados propios que podrán ser comprados durante el ejercicio comprendido del 31 de marzo de 2022 al 30 de marzo de 2023 y el mecanismo correspondiente. Resoluciones al respecto.**

**IV. Proposal, discussion, and, as the case may be, approval of the purchase of Fibra Danhos' own Certificates, as well as the approval of the maximum number of Certificates that may be purchased during the period starting March 31, 2022 through March 30, 2023 and the corresponding mechanism for such purchase. Resolutions thereto.**

**PRIMERA.** El Administrador informó a los presentes que a esta fecha se han recomprado cero Certificados, que representa el 0% del monto máximo para la Recompra aprobado para el periodo del 31 de marzo de 2021 y hasta el 30 de marzo de 2022.

**FIRST.** The Management Subsidiary informed the Holders present that as of this date zero Certificates have been repurchased by the Trust representing 0% of the maximum amount for Repurchases approved for the period starting March 31, 2021 through March 30, 2022.

**SEGUNDA.** Se aprueba llevar a cabo la compra del número de Certificados equivalente a hasta el 5% (cinco por ciento) de la totalidad de los Certificados emitidos por Fibra Danhos (la "**Recompra**") computando dicho porcentaje el día que se lleve a cabo cualquier Recompra, por el periodo comprendido a partir del 31 de marzo de 2022 y hasta el 30 de marzo de 2023.

**SECOND.** It is hereby approved to carry out the purchase of the number of Certificates equivalent to 5% (five per cent) of the total number of Certificates issued by Fibra Danhos (the "**Repurchase**") calculating such percentage on the day that any Repurchase is made, for the period starting March 31, 2022 through March 30, 2023.

Como consecuencia de lo anterior, se aprueba facultar y/o delegar las facultades suficientes al Administrador para llevar a cabo o bien, para que este último instruya al Fiduciario o cualquier tercero, para que lleve a cabo, todos los actos necesarios para efectuar la Recompra, incluyendo sin limitar, la celebración de uno o más contratos de intermediación bursátil, así como para determinar los momentos, los términos y las condiciones bajo los cuales se realice la Recompra.

Consequently, it is hereby approved to empower and/or delegate sufficient powers to the Management Subsidiary for it to carry out, or to instruct the Trustee or any third party to carry out, any and all acts necessary for the Repurchase, including but not limited to, the execution of one or more securities' brokerage agreements, as well as to determine the times, terms and conditions under which the Repurchase will be made.

**TERCERA.** Se aprueba el monto máximo para la Recompra durante el periodo comprendido a partir del 31 de marzo de 2022 y hasta el 30 de marzo de 2023 sea la

**THIRD.** It is hereby approved that the maximum amount which may be used for the Repurchase during the period starting March 31, 2022 through March 30, 2023 will be the amount which results from multiplying the number of issued

cantidad que resulte de multiplicar el número de Certificados emitidos por 5% (cinco por ciento) por el precio promedio ponderado de cierre de cotización de los Certificados en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. ("**BMV**") de los últimos 90 (noventa) días naturales. Lo anterior, computado el día que se lleve a cabo cualquier Recompra.

**CUARTA.** Cualquier Certificado que sea materia de la Recompra será resguardado en Tesorería del Fideicomiso y dejará de contar con derechos económicos y corporativos a partir de ese momento y hasta en tanto **(i)** el Comité Técnico decida otorgarles derechos económicos y/o corporativos, y/o **(ii)** sean recolocados entre el gran público inversionista en los términos de la legislación aplicable o cancelado.

**QUINTA.** En el ejercicio e instrucción para la Recompra según fue acordado en la Resolución Segunda anterior, el Administrador y el Fiduciario deberán atenerse a la legislación bursátil vigente en dicho momento, así como **(a)** a lo dispuesto por la Regla 3.21.2.8 de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2022 o aquella que la sustituya, para los Fideicomisos de Inversión en Bienes Raíces ("**Fibras**"), es decir, entre otras, que **(i)** la inversión en Certificados propios, junto con aquellas inversiones en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el Registro Nacional de Valores y acciones de fondos de inversión en instrumentos de deuda no excedan en su conjunto el 30% del Patrimonio del Fideicomiso, y **(ii)** el Fideicomiso no podrá adquirir más del 5% de la totalidad de los Certificados emitidos por éste; o **(b)** a la legislación fiscal aplicable vigente en dicho momento para las Fibras.

**SEXTA.** De conformidad con la legislación aplicable, los Certificados propios que sean

Certificates times 5% (five per cent) times the weighted average closing price of the Certificates in the Mexican Stock Exchange (*Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.*) ("**BMV**") for the last 90 (ninety) calendar days, calculating such amount on the date that any Repurchase is to be made.

**FOURTH.** Any Repurchased Certificate shall be kept in the Trust's Treasury and will not grant economic and corporate rights as of such moment, and until **(i)** the Technical Committee decides to grant them economic and/or corporate rights, and/or **(ii)** they are placed among the investment public again in accordance with the terms of the applicable legislation or cancelled.

**FIFTH.** For and throughout the execution and instruction of the Repurchase, as approved in the preceding Second Resolution, the Management Subsidiary and the Trustee shall comply with the applicable securities regulation valid at such time, as well as with: **(a)** Rule 3.21.2.8 of the Tax Rules (*Miscelánea Fiscal*) for 2022 or any other that substitutes such Rule, for Real Estate Investment Trusts (*Fideicomisos de Inversión en Bienes Raíces*) ("**Fibras**"), meaning, among other things, that **(i)** Fibra Danhos' investment in its own Certificates, together with any investments in securities issued by the Federal Government registered before the National Securities Registry (*Registro Nacional de Valores*) and stock issued by investment funds (*fondos de inversión*) that invest in debt instruments, jointly do not exceed 30% of the Trust's Estate, and **(ii)** the Trust shall not repurchase more than 5% of all Certificates issued by it; or **(b)** the current tax legislation applicable to Fibras at such moment.

**SIXTH.** Pursuant to applicable legislation, the Certificates that are Repurchased may be cancelled or placed / sold, as determined by the Management Subsidiary, within a maximum period of 1 year from the date in

materia de la Recompra podrán cancelarse o recolocarse / venderse, según lo determine el Administrador, dentro de un periodo máximo a un año contado a partir de la fecha de la Recompra de dichos Certificados propios, respectivamente.

En cualquier caso, en este momento se autoriza y se instruye al Fiduciario y Al Representante Común a que lleven a cabo todos los actos que sean necesarios para la cancelación o recolocación / venta de los Certificados materia de la Recompra, según lo determine el Administrador, incluyendo enunciativa mas no limitativamente: **(i)** el trámite, la presentación y /u obtención, según sea el caso, de cualquier solicitud, autorización, notificación o trámite ante cualquier autoridad; **(ii)** la actualización de la inscripción de los Certificados en el Registro Nacional de Valores; **(iii)** la cancelación del listado de los Certificados para cotización en la BMV y la cancelación de su inscripción en el listado de la BMV, o bien, en cualquier otra Bolsa de Valores en la que coticen los Certificados, en su caso; y **(iv)** el canje del Título que ampara los Certificados emitidos por el Fideicomiso y que se encuentra depositado en el S.D. Ineval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., por el diverso que ampare la totalidad de Certificados que resulten posterior a la cancelación de los Certificados que, en su caso, determine el Administrador.

**V. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación de (i) la emisión de CBFIs que se utilizarán para el pago de la Contraprestación Anual al Asesor en los términos del Fideicomiso y del Contrato de Asesoría en Planeación; y (ii) la autorización para realizar los actos o suscribir los documentos necesarios para la emisión de CBFIs antes descrita.**

**PRIMERA.** Se aprueba y ordena la emisión de hasta **90'000,000** (noventa millones) de

which those Certificates were Repurchased, respectively.

In any event, it is hereby approved and the Trustee and Common Representative are hereby instructed to carry out any and all necessary acts to cancel or place / sell the Repurchased Certificates, as determined by the Management Subsidiary, including but not limited to: **(i)** the procedure, filing and / or obtaining, as the case may be, of any request, authorization, notification or proceeding before any authority; **(ii)** the update of the registration of the Certificates before the National Securities Registry; **(iii)** the cancellation of the listing of the CBFIs for trading in the BMV and the cancellation of their registration before the BMV listing, or any other Stock Exchange system the Certificates are listed in, if applicable; and **(iv)** the exchange of the Note representing the Certificates issued by the Trust which is deposited in the Securities Deposit Institution (*S.D. Ineval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.*) for the one that includes the number of Certificates after the cancellation that, if applicable, the Management Subsidiary determines.

**V. Proposal, discussion, and, as the case may be, approval of (i) the issuance of Certificates to be used as payment of the yearly Advisory Fee to the Advisor pursuant to the terms set forth in the Fibra Danhos Trust and the Advisory Agreement; and (ii) the authorization to perform any acts or execute any documents that may be necessary for the issuance of the Certificates previously described.**

**FIRST.** It is hereby approved and instructed the issuance of up to



CBFIs (los "**CBFIs Adicionales**"), los cuales se utilizarán para el pago de la Contraprestación Anual al Asesor, hasta donde alcance, en los términos del Fideicomiso Fibra Danhos y del Contrato de Asesoría en Planeación, en el entendido que dicho número de CBFIs Adicionales no representa la Contraprestación Anual que se deberá pagar al Asesor durante la vigencia del Contrato de Asesoría en Planeación.

**SEGUNDA.** Se ordena al Administrador que trimestralmente calcule el número de CBFIs, incluyendo los CBFIs Adicionales, que se utilizarán para el pago de la Contraprestación Anual así como las cantidades en efectivo solicitadas por el Asesor de conformidad con el Contrato de Asesoría en Planeación y que determine el valor unitario de los CBFIs, incluyendo los CBFIs Adicionales, que le corresponderán al Asesor, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el Contrato de Asesoría en Planeación y las disposiciones aplicables para su posterior propuesta, discusión y en su caso aprobación por parte del Comité Técnico.

**TERCERA.** Se instruye al Fiduciario para que trimestralmente entregue al Asesor los CBFIs, incluyendo los CBFIs Adicionales, que le correspondan como pago de la Contraprestación Anual, de conformidad con las instrucciones que reciba del Administrador, previa aprobación del Comité Técnico a dicho efecto.

**CUARTA.** Los CBFIs Adicionales que se emitan para ser entregados al Asesor como pago de la Contraprestación Anual, no tendrán derechos económicos ni corporativos hasta en tanto no sean entregados al Asesor por el Fiduciario conforme a las instrucciones que éste reciba por escrito del Comité Técnico, de acuerdo a lo indicado en el Contrato de Asesoría en Planeación y las Resoluciones anteriores.

**QUINTA.** Se aprueba que se realicen todos

**90'000,000** (ninety million) CBFIs (the "**Additional CBFIs**") which will be used for the payment of the yearly Advisory Fee to the Advisor, to the extent available, in terms of the Fibra Danhos Trust and the Advisory Agreement, is approved and instructed, in the understanding that such number of Additional CBFIs does not represent the complete Advisory Fee that shall be paid to the Advisor during the term of the Advisory Agreement.

**SECOND.** The Management Subsidiary is hereby instructed to quarterly determine the number of CBFIs, including the Additional CBFIs, that will be used for the payment of the Advisory Fee as well as the cash amounts requested by the Advisor under the Advisory Agreement and to determine the unit value of the CBFIs, including the Additional CBFIs, that will correspond to the Advisor, the above pursuant to the terms of the Advisory Agreement and applicable provisions, for it to be proposed, discussed, and, as the case may be, approved by the Technical Committee.

**THIRD.** The Trustee is hereby instructed to quarterly deliver to the Advisor the corresponding CBFIs, including the Additional CBFIs, as payment of the Advisory Fee, pursuant to the instructions received from the Management Subsidiary, prior approval from the Technical Committee to that effect.

**FOURTH.** The Additional CBFIs issued to be given to Advisor as payment of the Advisory Fee will not have economic nor corporate rights as long as they are not given to the Advisor by the Trustee pursuant to the written instructions of the Technical Committee, pursuant to the Advisory Agreement and the previous resolutions.

los actos necesarios y/o convenientes para cumplir con las resoluciones anteriores, incluyendo enunciativamente mas no limitativamente: **(i)** la emisión de los CBFIs Adicionales conforme a la Resolución Primera anterior; **(ii)** cualquier solicitud, autorización, notificación o trámite ante cualquier autoridad; **(iii)** la actualización de la inscripción de los CBFIs en el Registro Nacional de Valores ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores; **(iv)** la inscripción en el listado y/o listado para cotización de los CBFIs en la BMV; y **(v)** el canje del Título que ampara los CBFIs que actualmente se encuentran emitidos y que se encuentra depositado en el S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., por el diverso que ampare la totalidad de CBFIs, incluyendo los CBFIs Adicionales que sean emitidos por el Fiduciario conforme a la Resolución Primera anterior.

**VI. Designación de delegados para dar cumplimiento a las resoluciones que se adopten en la Asamblea.**

**ÚNICA.** Se resuelve la aprobación y firma de la presente Acta y se instruye al Fiduciario la realización de los actos aquí referidos, tomando la presente Acta como carta de instrucción para todos los efectos legales. Asimismo, se resuelve nombrar como delegados especiales a los señores David Daniel Kabbaz Chiver, Salvador Daniel Kabbaz Zaga, Blanca Estela Canela Talancón, Elías Mizrahi Daniel, Susana Cann Llamosa, Michell Nader Schekaibán y Ana Paula Telleria Ramírez para que, en su caso, cualesquiera de ellos, conjunta o separadamente, comparezcan ante el notario público de su elección con el fin de protocolizar todo o parte del presente documento y lleven a cabo todos los actos en relación con lo anterior, así como realizar los trámites que en su caso se requieran ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, la BMV o cualquier otra Bolsa de Valores en la que coticen los Certificados, la

**FIFTH.** The performance of all the acts necessary and/or convenient to fulfill the previous resolutions is hereby approved, including but not limited to: **(i)** the issuance of Additional CBFIs pursuant to the First Resolution above; **(ii)** any request, authorization, notification or proceeding before any authority; **(iii)** the update of the registration of the Certificates before the National Securities Registry with the National Banking and Securities' Commission (*Comisión Nacional Bancaria y de Valores*); **(iv)** the registration in the listing and/or the listing for the trading of the CBFIs in the BMV; and **(v)** the exchange of the Note representing the CBFIs currently issued which is deposited in the Securities Deposit Institution (*S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.*) for one that represents the total amount of CBFIs, including the Additional CBFIs to be issued by the Trustee pursuant to the First Resolution above.

**VI. Appointment of delegates to execute the resolutions approved in the Meeting.**

**SOLE.** The approval and signature of these Minutes is authorized and the Trustee is instructed to perform the acts referred to herein, using these Minutes as instruction letter for all legal effects. Furthermore, it is resolved to appoint as special delegates Messrs. David Daniel Kabbaz Chiver, Salvador Daniel Kabbaz Zaga, Blanca Estela Canela Talancón, Elías Mizrahi Daniel, Susana Cann Llamosa, Michell Nader Schekaibán and Ana Paula Telleria Ramírez for the purpose of appearing, jointly or separately, before the Public Notary of their choice to formalize, in whole or in part, these Minutes and to carry out any actions in connection with the foregoing, as well as to perform any proceedings that may be required before the Mexican Securities Commission (*Comisión Nacional Bancaria y de Valores*) the BMV or any other Stock Exchange system the Certificates are listed in, the Securities Deposit Institution (*S.D.*

S.D. Ineval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. y demás autoridades o entidades correspondientes. *Ineval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.)* and all other corresponding authorities or entities.

---

---

Documento adjunto

---

**PROYECTO DE RESOLUCIONES A ADOPTARSE EN LA ASAMBLEA DE TENEDORES DE FIBRA DANHOS A CELEBRARSE EL 31 DE MARZO DE 2022.**

**DRAFT OF RESOLUTIONS TO BE ADOPTED IN FIBRA DANHOS HOLDER'S MEETING TO BE HELD ON MARCH 31st, 2022.**

**I. Instalación de la Asamblea.**

El Presidente declaró legalmente instalada la Asamblea y válidos, en consecuencia, los acuerdos que en ella se tomen por mayoría de votos de los Tenedores presentes.

**I. Establishment of the Meeting.**

The President declared the Meeting legally convened and valid therefore, the resolutions adopted therein by the majority votes of the attending Holders.

**II. Discusión y, en su caso, aprobación, de los estados financieros auditados del Fideicomiso relativos al ejercicio fiscal de 2021, previa aprobación del Comité Técnico del Fideicomiso.**

**II. Discussion, and, as the case may be, approval of the Trust's audited financial statements for the fiscal year 2021, prior approval of the Trust's Technical Committee.**

**ÚNICA.** Se tomó nota de la recomendación del Comité Técnico y se aprueban los estados financieros auditados para el ejercicio fiscal 2021.

**SOLE.** The recommendation of the Technical Committee was noted and the audited financial statements for the fiscal year of 2021 are hereby approved.

**III. Nombramiento y/o ratificación de cada uno de los miembros del Comité Técnico y la calificación de independencia de los miembros correspondientes. Resoluciones al respecto.**

**III. Appointment and/or ratification of each of the members of the Technical Committee and qualification of the independence of the corresponding members. Resolutions thereto.**

**PRIMERA.** Se toma nota de la designación y se resuelve ratificar el nombramiento del señor **David Daniel Kabbaz Chiver** como Miembro Propietario del Comité Técnico del Fideicomiso.

**FIRST.** It is hereby noted and resolved to ratify the appointment of Mr. **David Daniel Kabbaz Chiver** as member of the Technical Committee.

**SEGUNDA.** Se toma nota de la designación y se resuelve ratificar el nombramiento de la señora Celia Daniel Kabbaz Zaga como Miembro Suplente del señor David Daniel Kabbaz Chiver del Comité Técnico del Fideicomiso.

**SECOND.** It is hereby noted and resolved to ratify the appointment of Mrs. Celia Daniel Kabbaz Zaga as alternate to member David Daniel Kabbaz Chiver in the Technical Committee.

**TERCERA.** Se toma nota de la designación y se resuelve ratificar el nombramiento del señor **Salvador Daniel Kabbaz Zaga** como Miembro Propietario del Comité Técnico del Fideicomiso.

**THIRD.** It is hereby noted and resolved to ratify the appointment of Mr. **Salvador Daniel Kabbaz Zaga** as member of the Technical Committee.

**CUARTA.** Se toma nota de la designación y se resuelve ratificar el nombramiento del señor Elías Mizrahi Daniel como Miembro Suplente del señor Salvador Daniel Kabbaz Zaga del Comité Técnico del Fideicomiso.

**QUINTA.** Se toma nota de la designación hecha y se resuelve ratificar el nombramiento del señor **Carlos Daniel Kabbaz Chiver** como Miembro Propietario del Comité Técnico del Fideicomiso.

**SEXTA.** Se toma nota de la designación y se resuelve ratificar el nombramiento del señor Salvador Daniel Kabbaz Sitton como Miembro Suplente del señor Carlos Daniel Kabbaz Chiver del Comité Técnico del Fideicomiso.

**SÉPTIMA.** Se toma nota de la designación y se resuelve ratificar el nombramiento del señor **Luis Moussali Mizrahi** como Miembro Propietario del Comité Técnico del Fideicomiso.

**OCTAVA.** Se toma nota de la designación y se resuelve ratificar el nombramiento del señor Eduardo Moussali Stern como Miembro Suplente del señor Luis Moussali Mizrahi del Comité Técnico del Fideicomiso.

**NOVENA.** Se toma nota de la designación y se resuelve ratificar el nombramiento del señor **Isaac Becherano Chiprut** como Miembro Propietario del Comité Técnico del Fideicomiso.

**DÉCIMA.** Se toma nota de la designación y se resuelve ratificar el nombramiento del señor Gastón Becherano Maya como Miembro Suplente del señor Isaac Becherano Chiprut del Comité Técnico del Fideicomiso.

**DÉCIMA PRIMERA.** Se toma nota de la designación y se resuelve ratificar el nombramiento de la señora **Blanca Estela Canela Talancón** como Miembro Propietario del Comité Técnico del

**FOURTH.** It is hereby noted and resolved to ratify the appointment of Mr. Elías Mizrahi Daniel as alternate to member Salvador Daniel Kabbaz Zaga in the Technical Committee.

**FIFTH.** It is hereby noted and resolved to ratify the appointment of Mr. **Carlos Daniel Kabbaz Chiver** as member of the Technical Committee.

**SIXTH.** It is hereby noted and resolved to ratify the appointment of Mr. Salvador Daniel Kabbaz Sitton as alternate to member Carlos Daniel Kabbaz Chiver in the Technical Committee.

**SEVENTH.** It is hereby noted and resolved to ratify the appointment of Mr. **Luis Moussali Mizrahi** as member of the Technical Committee.

**EIGHTH.** It is hereby noted and resolved to ratify the appointment of Mr. Eduardo Moussali Stern as alternate to member Luis Moussali Mizrahi in the Technical Committee.

**NINTH.** It is hereby noted and resolved to ratify the appointment of Mr. **Isaac Becherano Chiprut** as member of the Technical Committee.

**TENTH.** It is hereby noted and resolved to ratify the appointment of Mr. Gastón Becherano Maya as alternate to member Isaac Becherano Chiprut in the Technical Committee.

**ELEVENTH.** It is hereby noted and resolved to ratify the appointment of Mrs. **Blanca Estela Canela Talancón** as member of the Technical Committee.

Fideicomiso.

**DÉCIMA SEGUNDA.** Se toma nota de la designación y se resuelve ratificar el nombramiento del señor David Cherem Daniel como Miembro Suplente de la señora Blanca Estela Canela Talancón del Comité Técnico del Fideicomiso.

**DÉCIMA TERCERA.** Se toma nota de la designación y se resuelve ratificar el nombramiento del señor **Lino de Prado Sampedro** como Miembro Propietario del Comité Técnico del Fideicomiso.

**DÉCIMA CUARTA.** Se toma nota de la designación y se resuelve ratificar el nombramiento de la señora María José de Prado Freyre como Miembro Suplente del señor Lino de Prado Sampedro del Comité Técnico del Fideicomiso.

**DÉCIMA QUINTA.** Se toma nota de la designación y se resuelve ratificar el nombramiento del señor **Adolfo Kalach Romano** como Miembro Propietario del Comité Técnico del Fideicomiso.

**DÉCIMA SEXTA.** Se toma nota de la designación y se resuelve ratificar el nombramiento del señor Rafael Kalach Romano como Miembro Suplente del señor Adolfo Kalach Romano del Comité Técnico del Fideicomiso.

**DÉCIMA SÉPTIMA.** Se toma nota de la designación y se resuelve ratificar el nombramiento del señor **Francisco Gil Diaz** como Miembro Independiente del Comité Técnico del Fideicomiso y calificar su independencia.

**DÉCIMA OCTAVA.** Se toma nota de la designación y se resuelve ratificar el nombramiento del señor **José Antonio Chedraui Obeso** como Miembro Independiente del Comité Técnico del Fideicomiso y calificar su independencia.

**DÉCIMA NOVENA.** Se toma nota de la designación hecha por el Comité Técnico del Fideicomiso y se resuelve ratificar el nombramiento de la señora **Pilar Aguilar**

**TWELFTH.** It is hereby noted and resolved to ratify the appointment of Mr. David Cherem Daniel as alternate to member Blanca Estela Canela Talancón in the Technical Committee.

**THIRTEENTH.** It is hereby noted and resolved to ratify the appointment of Mr. **Lino de Prado Sampedro** as member of the Technical Committee.

**FOURTEENTH.** It is hereby noted and resolved to ratify the appointment of Mrs. María José de Prado Freyre as alternate to member Lino de Prado Sampedro in the Technical Committee.

**FIFTEENTH.** It is hereby noted and resolved to ratify the appointment of Mr. **Adolfo Kalach Romano** as member of the Technical Committee.

**SIXTEENTH.** It is hereby noted and resolved to ratify the appointment of Mr. Rafael Kalach Romano as alternate to member Adolfo Kalach Romano in the Technical Committee.

**SEVENTEENTH.** It is hereby noted and resolved to ratify the appointment of Mr. **Francisco Gil Diaz** as Independent member of the Technical Committee and qualify his independence.

**EIGHTEENTH.** It is hereby noted and resolved to ratify the appointment of Mr. **José Antonio Chedraui Obeso** as Independent member of the Technical Committee and qualify his independence.

**NINETEENTH.** It is hereby noted and resolved to ratify the appointment of Mrs. **Pilar Aguilar Pariente** as Independent member of the Technical Committee and

**Pariente** como Miembro Independiente del Comité Técnico del Fideicomiso y calificar su independencia.

**VIGÉSIMA.** Se toma nota de la designación hecha por el Comité Técnico del Fideicomiso y se resuelve ratificar el nombramiento de Michell Nader Schekaibán como secretario no miembro del Comité Técnico y de Ana Paula Telleria Ramírez como su suplente.

**IV. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para la compra de Certificados propios, así como la aprobación del monto máximo de Certificados propios que podrán ser comprados durante el ejercicio comprendido del 31 de marzo de 2022 al 30 de marzo de 2023 y el mecanismo correspondiente. Resoluciones al respecto.**

**PRIMERA.** El Administrador informó a los presentes que a esta fecha se han recomprado cero Certificados, que representa el 0% del monto máximo para la Recompra aprobado para el periodo del 31 de marzo de 2021 y hasta el 30 de marzo de 2022.

**SEGUNDA.** Se aprueba llevar a cabo la compra del número de Certificados equivalente a hasta el 5% (cinco por ciento) de la totalidad de los Certificados emitidos por Fibra Danhos (la "**Recompra**") computando dicho porcentaje el día que se lleve a cabo cualquier Recompra, por el periodo comprendido a partir del 31 de marzo de 2022 y hasta el 30 de marzo de 2023.

Como consecuencia de lo anterior, se aprueba facultar y/o delegar las facultades suficientes al Administrador para llevar a cabo o bien, para que este último instruya al Fiduciario o cualquier tercero, para que lleve a cabo, todos los actos necesarios para efectuar la Recompra, incluyendo sin limitar, la celebración de uno o más contratos de intermediación bursátil, así como para determinar los momentos, los términos y

qualify her independence.

**TWENTIETH.** It is hereby noted and resolved to ratify the appointment of Mr. Michell Nader Schekaibán as secretary non-member of the Technical Committee and Ana Paula Telleria Ramírez as his alternate.

**IV. Proposal, discussion, and, as the case may be, approval of the purchase of Fibra Danhos' own Certificates, as well as the approval of the maximum number of Certificates that may be purchased during the period starting March 31, 2022 through March 30, 2023 and the corresponding mechanism for such purchase. Resolutions thereto.**

**FIRST.** The Management Subsidiary informed the Holders present that as of this date zero Certificates have been repurchased by the Trust representing 0% of the maximum amount for Repurchases approved for the period starting March 31, 2021 through March 30, 2022.

**SECOND.** It is hereby approved to carry out the purchase of the number of Certificates equivalent to 5% (five per cent) of the total number of Certificates issued by Fibra Danhos (the "**Repurchase**") calculating such percentage on the day that any Repurchase is made, for the period starting March 31, 2022 through March 30, 2023.

Consequently, it is hereby approved to empower and/or delegate sufficient powers to the Management Subsidiary for it to carry out, or to instruct the Trustee or any third party to carry out, any and all acts necessary for the Repurchase, including but not limited to, the execution of one or more securities' brokerage agreements, as well as to determine the times, terms and conditions under which the Repurchase will be made.



las condiciones bajo las cuales se realice la Recompra.

**TERCERA.** Se aprueba el monto máximo para la Recompra durante el periodo comprendido a partir del 31 de marzo de 2022 y hasta el 30 de marzo de 2023 sea la cantidad que resulte de multiplicar el número de Certificados emitidos por 5% (cinco por ciento) por el precio promedio ponderado de cierre de cotización de los Certificados en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. ("**BMV**") de los últimos 90 (noventa) días naturales. Lo anterior, computado el día que se lleve a cabo cualquier Recompra.

**CUARTA.** Cualquier Certificado que sea materia de la Recompra será resguardado en Tesorería del Fideicomiso y dejará de contar con derechos económicos y corporativos a partir de ese momento y hasta en tanto **(i)** el Comité Técnico decida otorgarles derechos económicos y/o corporativos, y/o **(ii)** sean recolocados entre el gran público inversionista en los términos de la legislación aplicable o cancelado.

**QUINTA.** En el ejercicio e instrucción para la Recompra según fue acordado en la Resolución Segunda anterior, el Administrador y el Fiduciario deberán atenerse a la legislación bursátil vigente en dicho momento, así como **(a)** a lo dispuesto por la Regla 3.21.2.8 de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2022 o aquella que la sustituya, para los Fideicomisos de Inversión en Bienes Raíces ("**Fibras**"), es decir, entre otras, que **(i)** la inversión en Certificados propios, junto con aquellas inversiones en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el Registro Nacional de Valores y acciones de fondos de inversión en instrumentos de deuda no excedan en su conjunto el 30% del Patrimonio del Fideicomiso, y **(ii)** el Fideicomiso no podrá adquirir más del 5% de la totalidad de los Certificados emitidos por éste; o **(b)** a la legislación fiscal aplicable vigente en dicho momento para las Fibras.

**THIRD.** It is hereby approved that the maximum amount which may be used for the Repurchase during the period starting March 31, 2022 through March 30, 2023 will be the amount which results from multiplying the number of issued Certificates times 5% (five per cent) times the weighted average closing price of the Certificates in the Mexican Stock Exchange (*Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.*) ("**BMV**") for the last 90 (ninety) calendar days, calculating such amount on the date that any Repurchase is to be made.

**FOURTH.** Any Repurchased Certificate shall be kept in the Trust's Treasury and will not grant economic and corporate rights as of such moment, and until **(i)** the Technical Committee decides to grant them economic and/or corporate rights, and/or **(ii)** they are placed among the investment public again in accordance with the terms of the applicable legislation or cancelled.

**FIFTH.** For and throughout the execution and instruction of the Repurchase, as approved in the preceding Second Resolution, the Management Subsidiary and the Trustee shall comply with the applicable securities regulation valid at such time, as well as with: **(a)** Rule 3.21.2.8 of the Tax Rules (*Miscelánea Fiscal*) for 2022 or any other that substitutes such Rule, for Real Estate Investment Trusts (*Fideicomisos de Inversión en Bienes Raíces*) ("**Fibras**"), meaning, among other things, that **(i)** Fibra Danhos' investment in its own Certificates, together with any investments in securities issued by the Federal Government registered before the National Securities Registry (*Registro Nacional de Valores*) and stock issued by investment funds (*fondos de inversión*) that invest in debt instruments, jointly do not exceed 30% of the Trust's Estate, and **(ii)** the Trust shall not repurchase more than 5% of all Certificates issued by it; or

**(b)** the current tax legislation applicable to Fibras at such moment.

**SEXTA.** De conformidad con la legislación aplicable, los Certificados propios que sean materia de la Recompra podrán cancelarse o recolocarse / venderse, según lo determine el Administrador, dentro de un periodo máximo a un año contado a partir de la fecha de la Recompra de dichos Certificados propios, respectivamente.

**SIXTH.** Pursuant to applicable legislation, the Certificates that are Repurchased may be cancelled or placed / sold, as determined by the Management Subsidiary, within a maximum period of 1 year from the date in which those Certificates were Repurchased, respectively.

En cualquier caso, en este momento se autoriza y se instruye al Fiduciario y Al Representante Común a que lleven a cabo todos los actos que sean necesarios para la cancelación o recolocación / venta de los Certificados materia de la Recompra, según lo determine el Administrador, incluyendo enunciativa mas no limitativamente: **(i)** el trámite, la presentación y /u obtención, según sea el caso, de cualquier solicitud, autorización, notificación o trámite ante cualquier autoridad; **(ii)** la actualización de la inscripción de los Certificados en el Registro Nacional de Valores; **(iii)** la cancelación del listado de los Certificados para cotización en la BMV y la cancelación de su inscripción en el listado de la BMV, o bien, en cualquier otra Bolsa de Valores en la que coticen los Certificados, en su caso; y **(iv)** el canje del Título que ampara los Certificados emitidos por el Fideicomiso y que se encuentra depositado en el S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., por el diverso que ampare la totalidad de Certificados que resulten posterior a la cancelación de los Certificados que, en su caso, determine el Administrador.

In any event, it is hereby approved and the Trustee and Common Representative are hereby instructed to carry out any and all necessary acts to cancel or place / sell the Repurchased Certificates, as determined by the Management Subsidiary, including but not limited to: **(i)** the procedure, filing and / or obtaining, as the case may be, of any request, authorization, notification or proceeding before any authority; **(ii)** the update of the registration of the Certificates before the National Securities Registry; **(iii)** the cancellation of the listing of the CBFIs for trading in the BMV and the cancellation of their registration before the BMV listing, or any other Stock Exchange system the Certificates are listed in, if applicable; and **(iv)** the exchange of the Note representing the Certificates issued by the Trust which is deposited in the Securities Deposit Institution (*S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.*) for the one that includes the number of Certificates after the cancellation that, if applicable, the Management Subsidiary determines.

**V. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación de (i) la emisión de CBFIs que se utilizarán para el pago de la Contraprestación Anual al Asesor en los términos del Fideicomiso y del Contrato de Asesoría en Planeación; y (ii) la autorización para realizar los actos o suscribir los documentos necesarios para la emisión de CBFIs antes descrita.**

**V. Proposal, discussion, and, as the case may be, approval of (i) the issuance of Certificates to be used as payment of the yearly Advisory Fee to the Advisor pursuant to the terms set forth in the Fibra Danhos Trust and the Advisory Agreement; and (ii) the authorization to perform any acts or execute any documents that may be necessary for the issuance of the**

### **Certificates previously described.**

**PRIMERA.** Se aprueba y ordena la emisión de hasta **90'000,000** (noventa millones) de CBFIs (los "**CBFIs Adicionales**"), los cuales se utilizarán para el pago de la Contraprestación Anual al Asesor, hasta donde alcance, en los términos del Fideicomiso Fibra Danhos y del Contrato de Asesoría en Planeación, en el entendido que dicho número de CBFIs Adicionales no representa la Contraprestación Anual que se deberá pagar al Asesor durante la vigencia del Contrato de Asesoría en Planeación.

**SEGUNDA.** Se ordena al Administrador que trimestralmente calcule el número de CBFIs, incluyendo los CBFIs Adicionales, que se utilizarán para el pago de la Contraprestación Anual así como las cantidades en efectivo solicitadas por el Asesor de conformidad con el Contrato de Asesoría en Planeación y que determine el valor unitario de los CBFIs, incluyendo los CBFIs Adicionales, que le corresponderán al Asesor, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el Contrato de Asesoría en Planeación y las disposiciones aplicables para su posterior propuesta, discusión y en su caso aprobación por parte del Comité Técnico.

**TERCERA.** Se instruye al Fiduciario para que trimestralmente entregue al Asesor los CBFIs, incluyendo los CBFIs Adicionales, que le correspondan como pago de la Contraprestación Anual, de conformidad con las instrucciones que reciba del Administrador, previa aprobación del Comité Técnico a dicho efecto.

**CUARTA.** Los CBFIs Adicionales que se emitan para ser entregados al Asesor como pago de la Contraprestación Anual, no tendrán derechos económicos ni corporativos hasta en tanto no sean entregados al Asesor por el Fiduciario conforme a las instrucciones que éste reciba por escrito del Comité Técnico, de acuerdo a lo indicado en el Contrato de

**FIRST.** It is hereby approved and instructed the issuance of up to **90'000,000** (ninety million) CBFIs (the "**Additional CBFIs**") which will be used for the payment of the yearly Advisory Fee to the Advisor, to the extent available, in terms of the Fibra Danhos Trust and the Advisory Agreement, is approved and instructed, in the understanding that such number of Additional CBFIs does not represent the complete Advisory Fee that shall be paid to the Advisor during the term of the Advisory Agreement.

**SECOND.** The Management Subsidiary is hereby instructed to quarterly determine the number of CBFIs, including the Additional CBFIs, that will be used for the payment of the Advisory Fee as well as the cash amounts requested by the Advisor under the Advisory Agreement and to determine the unit value of the CBFIs, including the Additional CBFIs, that will correspond to the Advisor, the above pursuant to the terms of the Advisory Agreement and applicable provisions, for it to be proposed, discussed, and, as the case may be, approved by the Technical Committee.

**THIRD.** The Trustee is hereby instructed to quarterly deliver to the Advisor the corresponding CBFIs, including the Additional CBFIs, as payment of the Advisory Fee, pursuant to the instructions received from the Management Subsidiary, prior approval from the Technical Committee to that effect.

**FOURTH.** The Additional CBFIs issued to be given to Advisor as payment of the Advisory Fee will not have economic nor corporate rights as long as they are not given to the Advisor by the Trustee pursuant to the written instructions of the Technical Committee, pursuant to the Advisory Agreement and the previous resolutions.

Asesoría en Planeación y las Resoluciones anteriores.

**QUINTA.** Se aprueba que se realicen todos los actos necesarios y/o convenientes para cumplir con las resoluciones anteriores, incluyendo enunciativamente mas no limitativamente: **(i)** la emisión de los CBFIs Adicionales conforme a la Resolución Primera anterior; **(ii)** cualquier solicitud, autorización, notificación o trámite ante cualquier autoridad; **(iii)** la actualización de la inscripción de los CBFIs en el Registro Nacional de Valores ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores; **(iv)** la inscripción en el listado y/o listado para cotización de los CBFIs en la BMV; y **(v)** el canje del Título que ampara los CBFIs que actualmente se encuentran emitidos y que se encuentra depositado en el S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., por el diverso que ampare la totalidad de CBFIs, incluyendo los CBFIs Adicionales que sean emitidos por el Fiduciario conforme a la Resolución Primera anterior.

**VI. Designación de delegados para dar cumplimiento a las resoluciones que se adopten en la Asamblea.**

**ÚNICA.** Se resuelve la aprobación y firma de la presente Acta y se instruye al Fiduciario la realización de los actos aquí referidos, tomando la presente Acta como carta de instrucción para todos los efectos legales. Asimismo, se resuelve nombrar como delegados especiales a los señores David Daniel Kabbaz Chiver, Salvador Daniel Kabbaz Zaga, Blanca Estela Canela Talancón, Elías Mizrahi Daniel, Susana Cann Llamosa, Michell Nader Schekaibán y Ana Paula Telleria Ramírez para que, en su caso, cualesquiera de ellos, conjunta o separadamente, comparezcan ante el notario público de su elección con el fin de protocolizar todo o parte del presente documento y lleven a cabo todos los actos en relación con lo anterior, así como realizar los trámites que en su caso se

**FIFTH.** The performance of all the acts necessary and/or convenient to fulfill the previous resolutions is hereby approved, including but not limited to: **(i)** the issuance of Additional CBFIs pursuant to the First Resolution above; **(ii)** any request, authorization, notification or proceeding before any authority; **(iii)** the update of the registration of the Certificates before the National Securities Registry with the National Banking and Securities' Commission (*Comisión Nacional Bancaria y de Valores*); **(iv)** the registration in the listing and/or the listing for the trading of the CBFIs in the BMV; and **(v)** the exchange of the Note representing the CBFIs currently issued which is deposited in the Securities Deposit Institution (*S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.*) for one that represents the total amount of CBFIs, including the Additional CBFIs to be issued by the Trustee pursuant to the First Resolution above.

**VI. Appointment of delegates to execute the resolutions approved in the Meeting.**

**SOLE.** The approval and signature of these Minutes is authorized and the Trustee is instructed to perform the acts referred to herein, using these Minutes as instruction letter for all legal effects. Furthermore, it is resolved to appoint as special delegates Messrs. David Daniel Kabbaz Chiver, Salvador Daniel Kabbaz Zaga, Blanca Estela Canela Talancón, Elías Mizrahi Daniel, Susana Cann Llamosa, Michell Nader Schekaibán and Ana Paula Telleria Ramírez for the purpose of appearing, jointly or separately, before the Public Notary of their choice to formalize, in whole or in part, these Minutes and to carry out any actions in connection with the foregoing, as well as to perform any proceedings that may be required before the Mexican

requieran ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, la BMV o cualquier otra Bolsa de Valores en la que coticen los Certificados, la S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. y demás autoridades o entidades correspondientes.

Securities Commission (*Comisión Nacional Bancaria y de Valores*) the BMV or any other Stock Exchange system the Certificates are listed in, the Securities Deposit Institution (*S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.*) and all other corresponding authorities or entities.

## Clave Cotización

DANHOS

### Serie

13

### Tipo de valor

CBFIS

### Número fideicomiso

17416-3

### Clave participante

DANHOS13

### Fecha

2022-03-15

## Razón Social

BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A., INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX

## Lugar

CIUDAD DE MÉXICO

## Asunto

PRESENTACIÓN ASAMBLEA ANUAL DE TENEDORES 31 DE MARZO 2022

## Documento adjunto



## Tipo de evento relevante

Actos, hechos o acontecimientos relacionados con ofertas públicas de valores

## Evento relevante

PRESENTACIÓN ASAMBLEA ANUAL DE TENEDORES 31 DE MARZO 2022

---

Documento adjunto

---

# **Fibra Danhos** **Asamblea Anual de Tenedores**

**31 de marzo 2022**





## Orden del Día

---

- I. Instalación de la Asamblea.
- II. Discusión y, en su caso, aprobación, de los estados financieros auditados del Fideicomiso relativos al ejercicio fiscal de 2021, previa aprobación del Comité Técnico del Fideicomiso.
- III. Nombramiento y/o ratificación de cada uno de los miembros del Comité Técnico del Fideicomiso y la calificación de independencia de los miembros correspondientes. Resoluciones al respecto.
- IV. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para la compra de Certificados propios, así como la aprobación del monto máximo de Certificados propios que podrán ser comprados durante el ejercicio comprendido del 31 de marzo de 2022 al 31 de marzo de 2023 y el mecanismo correspondiente. Resoluciones al respecto.
- V. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación de (i) la emisión de CBFIs que se utilizarán para el pago de la Contraprestación Anual al Asesor en los términos del Fideicomiso y del Contrato de Asesoría en Planeación; y (ii) la autorización para realizar los actos o suscribir los documentos necesarios para la emisión de CBFIs antes descrita.
- VI. Designación de delegados para dar cumplimiento a las resoluciones que se adopten en la Asamblea.

## I. Instalación de la Asamblea

- II. Discusión y, en su caso, aprobación, de los estados financieros auditados del Fideicomiso relativos al ejercicio fiscal de 2021, previa aprobación del Comité Técnico del Fideicomiso.**

## Estados Financieros

---

En las siguientes láminas se presenta un resumen de la información financiera publicada en el reporte del cuatro trimestre de 2021. Los Estados Financieros Dictaminados por Deloitte se encuentran en proceso de emisión y se publicarán próximamente previo a la Asamblea.

# Resumen Estados Financieros - Estado consolidado de posición financiera

Pesos	Al 31 de diciembre de 2021	Al 31 de diciembre de 2020	Al 31 de diciembre de 2019
<b>Activos</b>			
<b>Activo circulante</b>			
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	611,855,145	864,292,307	490,355,748
Rentas por cobrar y otras	599,089,928	598,639,259	428,140,691
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	-	-	153,246
Impuestos por recuperar	304,696,801	206,127,579	84,514,506
Pagos anticipados	65,713,897	31,419,927	26,467,213
<b>Total activo circulante</b>	<b>1,581,355,772</b>	<b>1,700,479,072</b>	<b>1,029,631,404</b>
<b>Activo no circulante</b>			
Propiedades de inversión	66,392,163,670	65,335,059,747	64,364,614,588
Plataforma Tecnológica	75,659	1,465,666	7,527,702
Arrendamiento (derecho de uso)	26,173,464	39,162,601	-
Otros activos	2,067,158	4,198,542	6,329,927
Maquinaria y equipo	26,966,377	25,218,500	27,663,200
Impuesto sobre la renta diferido de subsidiaria	10,976,498	12,579,656	12,030,350
<b>Total activo no circulante</b>	<b>66,458,422,826</b>	<b>65,417,684,713</b>	<b>64,418,165,766</b>
<b>Total activo</b>	<b>68,039,778,598</b>	<b>67,118,163,784</b>	<b>65,447,797,171</b>
<b>Pasivo y patrimonio</b>			
<b>Pasivo circulante</b>			
Cuentas por pagar y gastos acumulados	94,323,382	88,416,431	67,556,735
Rentas cobradas por anticipado	39,526,965	26,933,061	35,050,189
Cuentas por pagar a partes relacionadas	200,818,399	196,448,554	204,593,443
Impuestos por pagar	92,761,028	36,903,186	50,231,969
Contraprestación única, neto	220,525,353	265,541,347	347,541,836
Pasivo financiero a corto plazo	223,280,484	221,920,196	220,206,566
Arrendamiento (derecho de uso) a corto plazo	4,829,177	6,723,117	-
<b>Total pasivo circulante</b>	<b>876,064,788</b>	<b>842,885,892</b>	<b>925,180,738</b>
<b>Pasivo no circulante</b>			
Depósitos de los arrendatarios	413,658,099	407,843,970	408,431,794
Contraprestación única, neto	507,075,306	573,845,007	781,168,056
Beneficios a empleados	21,511,706	18,774,050	17,272,106
Pasivo financiero a largo plazo	5,704,982,907	5,601,838,767	5,617,169,802
Arrendamiento (derecho de uso) a largo plazo	27,114,317	33,703,918	-
<b>Total pasivo no circulante</b>	<b>6,674,342,335</b>	<b>6,636,005,711</b>	<b>6,824,041,758</b>
<b>Total pasivo</b>	<b>7,550,407,123</b>	<b>7,478,891,603</b>	<b>7,749,222,496</b>
<b>Patrimonio</b>			
Aportaciones de los fideicomitentes	41,387,649,750	42,167,547,323	41,871,466,618
Resultado del ejercicio consolidado	17,709,095,235	16,496,702,995	15,040,867,303
Obligaciones Laborales	(2,886,119)	(2,780,161)	(3,500,059)
Participación no controladora	1,563,603,094	1,145,892,509	789,740,813
Recompra de CBFIS	(168,090,485)	(168,090,485)	-
<b>Total patrimonio</b>	<b>60,489,371,475</b>	<b>59,639,272,181</b>	<b>57,698,574,675</b>
<b>Total pasivo y patrimonio</b>	<b>68,039,778,598</b>	<b>67,118,163,784</b>	<b>65,447,797,171</b>

## Resumen Estados Financieros- Estado consolidado de utilidades integrales

Pesos	2021	2020	2019
Renta Fija	3,470,605,104	3,929,963,223	3,728,308,048
NC facturadas por 4T21 COVID-19	(223,424,715)	(459,207,060)	-
Reserva de NC COVID-19	(114,794,688)	(302,258,642)	-
<b>Renta Fija Total (Post descuentos COVID-19)</b>	<b>3,132,385,701</b>	<b>3,168,497,521</b>	<b>3,728,308,048</b>
Renta Variable	281,006,136	73,283,010	264,342,408
Contraprestación Única	292,706,778	380,527,324	413,521,331
Estacionamientos	287,417,387	205,677,522	473,167,193
Mantenimiento, operación, publicidad y otros	772,663,060	813,726,429	915,116,691
<b>Total ingresos operativos</b>	<b>4,766,179,063</b>	<b>4,641,711,807</b>	<b>5,794,455,671</b>
Gastos de mantenimiento, operación, publicidad y otros	647,105,749	598,579,941	814,747,034
Comisión por Servicios de Representación	90,980,042	83,512,004	108,707,379
Impuesto predial	150,646,248	186,601,411	133,673,275
Seguros	39,885,893	40,398,310	35,916,563
<b>Total gastos operativos</b>	<b>928,617,931</b>	<b>909,091,665</b>	<b>1,093,044,252</b>
<b>Ingreso neto operativo (inc. CU)</b>	<b>3,837,561,132</b>	<b>3,732,620,141</b>	<b>4,701,411,419</b>
<b>Margen neto operativo (inc. CU)</b>	<b>80.5%</b>	<b>80.4%</b>	<b>81.1%</b>
<b>Ingreso neto operativo (exc. CU)</b>	<b>3,544,854,353</b>	<b>3,352,092,817</b>	<b>4,287,890,089</b>
<b>Margen neto operativo (exc. CU)</b>	<b>79.2%</b>	<b>78.7%</b>	<b>79.7%</b>
Comisión por Asesoría	643,915,534	637,807,701	633,639,389
Gastos de Administración	127,729,153	127,993,912	121,013,582
<b>EBITDA (inc. CU)</b>	<b>3,065,916,445</b>	<b>2,966,818,528</b>	<b>3,946,758,448</b>
<b>Margen EBITDA (inc. CU)</b>	<b>64.3%</b>	<b>63.9%</b>	<b>68.1%</b>
<b>EBITDA (exc. CU)</b>	<b>2,773,209,667</b>	<b>2,586,291,204</b>	<b>3,533,237,118</b>
<b>Margen EBITDA (exc. CU)</b>	<b>62.0%</b>	<b>60.7%</b>	<b>65.7%</b>
Ingresos por productos financieros	16,198,636	20,290,134	71,060,221
Gastos por interés	351,858,849	345,893,049	448,158,512
Ganancia cambiaria – neta	18,084,993	(31,183,685)	(22,370,393)
Impuestos a la utilidad de subsidiaria	3,009,992	2,061,933	5,589,422
Ajustes al valor razonable de Propiedades de Inversión	58,669,921	36,033,690	563,065,748
<b>Utilidad Neta</b>	<b>2,804,001,154</b>	<b>2,644,003,686</b>	<b>4,104,766,090</b>
Ganancia cambiaria neta	17,300,124	(19,672,853)	(19,863,641)
Ajuste al valor razonable de las propiedades - Neto	58,669,921	36,033,690	563,065,748
Estimación de cuenta incobrable	(19,542,018)	-	-
<b>FFO</b>	<b>2,747,573,127</b>	<b>2,627,642,848</b>	<b>3,561,563,983</b>
Contraprestación Única neta	(183,300,679)	(304,369,801)	(243,344,475)
Rentas anticipadas neto	63,511,318	55,016,020	(6,705,348)
Renta lineal neto	13,395,820	24,410,990	(4,836,983)
Predial y seguros por devengar neto	514,176	(483,135)	(5,163,475)
Comisión por asesoría y representación neto	597,308,947	590,089,814	599,050,722
<b>AFFO</b>	<b>3,239,002,708</b>	<b>2,992,306,736</b>	<b>3,900,564,424</b>

## Resumen Estados Financieros- Estado consolidado de flujos de efectivo

Fibra Danhos Pesos	Por los doce meses terminados el		
	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
<b>Utilidad neta consolidada</b>	<b>2,804,001,154</b>	<b>2,644,003,686</b>	<b>4,104,766,093</b>
Ajustes a la utilidad	886,226,772	903,738,625	407,079,508
Cambios en el capital de trabajo	(171,934,356)	(606,623,625)	(331,568,908)
<b>Flujo neto de efectivo generado en actividades de operación</b>	<b>3,518,293,569</b>	<b>2,941,118,686</b>	<b>4,180,276,693</b>
Adquisición de propiedades de inversión y desarrollo	(756,038,460)	(804,176,468)	(820,505,715)
Adquisición de maquinaria, equipo y plataforma tecnológica	(10,649,425)	(5,914,671)	(10,758,778)
Venta de terreno	(112,516,375)	-	11,293,333
Intereses recibidos	16,198,635	20,290,134	71,060,221
<b>Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión</b>	<b>(863,005,625)</b>	<b>(789,801,005)</b>	<b>(748,910,938)</b>
Reembolso de patrimonio	(1,366,161,221)	(290,805,991)	(1,327,367,789)
Arrendamiento Derecho de Uso	(448,017)	(4,368,444)	-
Intereses pagados por arrendamiento financiero	-	(429,999)	-
Distribución de dividendos	(1,592,445,141)	(1,188,303,073)	(2,122,657,102)
Obtención de deuda a largo plazo	830,000,000	130,000,000	150,000,000
Pago de deuda	(730,000,000)	(150,000,000)	(1,000,000,000)
Aportaciones de capital a Tepeyac	418,546,814	356,286,775	94,169,378
Recompra CBFIs	-	(168,090,485)	-
Intereses pagados del pasivo financieros	(465,692,709)	(461,669,907)	(543,762,322)
Gastos pagados por emisión de pasivo financiero	(1,524,831)	-	-
<b>Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento</b>	<b>(2,907,725,105)</b>	<b>(1,777,381,125)</b>	<b>(4,749,617,834)</b>
<b>(Disminución) aumento neto de efectivo en el periodo</b>	<b>(252,437,161)</b>	<b>373,936,556</b>	<b>(1,318,252,085)</b>
Efectivo al inicio del periodo	864,292,308	490,355,749	1,808,607,828
<b>Efectivo al final del periodo</b>	<b>611,855,147</b>	<b>864,292,305</b>	<b>490,355,753</b>

**III. Nombramiento y/o ratificación de cada uno de los miembros del Comité Técnico del Fideicomiso y la calificación de independencia de los miembros correspondientes. Resoluciones al respecto.**



# Comité Técnico Fibra Danhos

---

## **Miembro Propietario**

David Daniel Kabbaz Chiver  
(Presidente)

Salvador Daniel Kabbaz Zaga

Carlos Daniel Kabbaz Chiver

Luis Moussali Mizrahi

Isaac Becherano Chiprut

Blanca Estela Canela Talancón

Lino de Prado Sampedro

Adolfo Kalach Romano

Francisco Gil Díaz

(Independiente)

José Antonio Chedraui Obeso

(Independiente)

Pilar Aguilar Pariente

(Independiente)

## **Secretario no Miembro**

Michell Nader Schekaibán

## **Miembro Suplente**

Celia Daniel Kabbaz Zaga

Elías Mizrahi Daniel

Salvador Daniel Kabbaz Sitton

Eduardo Moussali Stern

Gastón Becherano Maya

David Cherem Daniel

María José de Prado Freyre

Rafael Kalach Romano

## **Suplente del Secretario no Miembro**

Ana Paula Telleria Ramírez

# Comité Técnico Fibra Danhos-Miembros Propietarios

---

## **David Daniel Kabbaz Chiver**

### *Presidente del Comité Técnico*

Es uno de los socios fundadores de Grupo Danhos y tiene más de 44 años de experiencia en el desarrollo y la administración de activos inmobiliarios icónicos y de calidad premier, así como en adquisiciones y financiamiento de proyectos inmobiliarios y en la gestión de riesgos. El señor David Daniel, siendo reconocido por su integridad y méritos profesionales, fue presidente y actualmente forma parte del Consejo Consultivo de Presidentes de la Comunidad Monte Sinaí Judía de México y ha tenido puestos clave en diversas instituciones y organizaciones de la comunidad judía nacional e internacional, incluyendo el de Gobernador de la Universidad de Tel Aviv en 1990. Participa activamente en actividades filantrópicas atendiendo temas de educación, salud y deporte; además es miembro de los “300 líderes más influyentes de México”, reconocimiento otorgado por la publicación Líderes Mexicanos, por su visión inmobiliaria y capacidad de transformar el entorno de las comunidades donde se ubican sus desarrollos. El señor David Daniel cursó estudios de arquitectura en la Universidad Nacional Autónoma de México.

## **Salvador Daniel Kabbaz Zaga**

### *Vicepresidente del Comité Técnico*

Cuenta con más de 29 años de experiencia en bienes raíces, incluyendo el diseño, desarrollo y administración de desarrollos de usos mixtos de calidad premier. Antes de incorporarse a Grupo Danhos en 1993, el señor Salvador Daniel realizó diversos proyectos arquitectónicos en la Ciudad de México. Su capacidad de concebir proyectos innovadores y sustentables en zonas urbanas de alta densidad poblacional y su habilidad en la gestión y dirección de los desarrollos ha sido clave en el crecimiento del portafolio de activos de Fibra Danhos, que se considera como referente inmobiliario del mercado mexicano. Salvador ha sido reconocido por sus habilidades empresariales y solvencia moral, desempeñado diversos cargos y participando en actividades filantrópicas en la Comunidad Monte Sinaí Judía de México. También ha demostrado su liderazgo en el sector, ocupó la Presidencia de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios (ADI) y actualmente forma parte del Consejo Directivo de la Asociación Mexicana de Fibras (AMEFIBRA) . Además es miembro de los “300 líderes más influyentes de México”, reconocimiento otorgado por la publicación Líderes Mexicanos. El señor Salvador Daniel es licenciado en Arquitectura por la Universidad Anáhuac del Norte, y cursó estudios de Maestría en Administración de Empresas Inmobiliarias y Constructoras en la Universidad de Madrid.

# Comité Técnico Fibra Danhos-Miembros Propietarios

## **Blanca Estela Canela Talancón**

### *Miembro del Comité Técnico*

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

## **Luis Moussali Mizrahi**

### *Miembro del Comité Técnico*

Es vicepresidente del Grupo Vitraccoat, empresa líder en la fabricación de recubrimientos industriales en el continente americano con plantas productivas en México, Norteamérica y Sudamérica, que cuentan con certificado en ISO 14000 (gestión ambiental) e ISO 9000 (gestión de calidad). El señor Moussali es experto en administración de cadenas de suministro, lo cual le permite realizar compras de forma eficiente a proveedores de los cinco continentes. Cuenta con 18 años de experiencia como socio e inversionista en proyectos inmobiliarios comerciales, industriales y de oficinas. Participa como Consejero de BBVA desde el año 2018. Es Licenciado en Administración Financiera por el Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM).

## **Isaac Becherano Chiprut**

### *Miembro del Comité Técnico*

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

# Comité Técnico Fibra Danhos-Miembros Propietarios

---

## **Lino de Prado Sampedro**

### *Miembro del Comité Técnico*

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

## **Adolfo Kalach Romano**

### *Miembro del Comité Técnico*

Fue responsable durante 16 años de la producción textil en cuatro empresas en Grupo Kaltex, una empresa dedicada a varios segmentos en el negocio textil; es socio fundador de Avante Textil, en la que desempeñó el cargo de director de Tejido y Acabado durante 13 años; y también tiene amplia experiencia en el sector inmobiliario, en el que desde 1984 se ha dedicado a la promoción, construcción y administración de centros de distribución categoría “AAA” con aproximadamente un millón de metros cuadrados construidos. A partir de 2004, ha incursionado en el sector hotelero con la construcción de aproximadamente 62,000 metros cuadrados. El señor Kalach es Contador Público egresado de la Universidad Iberoamericana.

## **Carlos Daniel Kabbaz Chiver**

### *Miembro del Comité Técnico*

Carlos Daniel tiene gran experiencia en la industria textil, desarrollando habilidades en estrategia y planificación de procesos de producción. Laboró en la fábrica de ropa íntima Festival como socio y director del Departamento de Producción, así como también en la fábrica de corsetería Vel-Form de México. También fue socio fundador y director de la fábrica de lencería Grupo Industrial Antinea. Actualmente participa como socio en diferentes boutiques de retail, lo cual le aporta un profundo conocimiento del sector consumo. Carlos tiene estudios académicos en la Ciudad de México, incluyendo cursos de Ingeniería Industrial aplicada a la confección en México y Canadá.

# Comité Técnico Fibra Danhos-Miembros Independientes

## **Francisco Gil Díaz**

### *Miembro Independiente del Comité Técnico*

Fue presidente de Telefónica México, empresa global de telecomunicaciones, de Avancia, empresa efectista subsidiaria de ACS y estuvo al frente de Avantel, una empresa mexicana de telecomunicaciones. El señor Gil ha desempeñado diversas funciones en el sector público mexicano, incluyendo la de Secretario de Hacienda y miembro de la Junta de Gobierno del Banco de México.

En 2005 recibió de la revista The Banker (una publicación del Financial Times) un reconocimiento como el “Secretario de Finanzas del Año para las Américas”.

Asimismo, es presidente del consejo asesor de EXI, empresa mexicana de infraestructura. Ha impartido cátedra en el Instituto Tecnológico de México (ITAM), institución que le otorgó el grado de Profesor Emérito y el Doctorado Honoris Causa; también ha impartido clases en la Universidad Iberoamericana; en la Universidad Panamericana, en el Colegio de México y en la Universidad Nacional Autónoma de México. También ha impartido conferencias en diversas universidades y foros internacionales. Asimismo, ha publicado extensamente investigaciones sobre aspectos económicos en libros y revistas de circulación internacional. El señor Gil es Licenciado en Economía por el ITAM y tiene una Maestría y un Doctorado en Economía por la Universidad de Chicago.

## **José Antonio Chedraui Obeso**

### *Miembro Independiente del Comité Técnico*

Es un empresario mexicano que desde 1965 ocupó el cargo de director general y, a partir de 1988, funge como presidente del Consejo de Administración del Grupo Comercial Chedraui. También ha sido presidente del Consejo de Administración de la Asociación Nacional de Tiendas de Autoservicio y Departamentales (ANTAD).

Durante su trayectoria empresarial ha sido consejero de diversas instituciones bancarias y financieras, incluyendo Banamex, Banco B.C.H., Bancomer, Banca Serfin,

Banco de Oriente, Operadora de Bolsa y Grupo Financiero Inbursa. Es actualmente consejero de algunas compañías privadas. El señor Chedraui cursó estudios de Administración de Empresas en el Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM), redondeando su preparación empresarial con diversos programas de desarrollo ejecutivo: Alta Dirección (AD-1) en el Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas, Liderazgo y Productividad en el Colegio de Graduados.

## **Pilar Aguilar Pariente**

### *Miembro Independiente del Comité Técnico*

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

- IV. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para la compra de Certificados propios, así como la aprobación del monto máximo de Certificados propios que podrán ser comprados durante el ejercicio comprendido del 31 de marzo de 2022 al 31 de marzo de 2023 y el mecanismo correspondiente. Resoluciones al respecto.**

## Programa de recompra

---

El monto máximo para la recompra durante el periodo comprendido a partir del 31 de marzo de 2022 y hasta el 30 de marzo de 2023 se propone sea la cantidad que resulte de multiplicar el número de Certificados emitidos por 5% (cinco por ciento) por el precio promedio ponderado de cierre de cotización de los Certificados en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. ("BMV") de los últimos 90 (noventa) días naturales. Lo anterior, computado el día que se lleve a cabo cualquier Recompra.

Durante el 2021, no realizamos recompras de CBFIs.

- V. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación de (i) la emisión de CBFIs que se utilizarán para el pago de la Contraprestación Anual al Asesor en los términos del Fideicomiso y del Contrato de Asesoría en Planeación; y (ii) la autorización para realizar los actos o suscribir los documentos necesarios para la emisión de CBFIs antes descrita.**



## Emisión de CBFIs para el pago de la Contraprestación de Asesoría

Se propone a la asamblea la emisión de hasta 90'000,000 (noventa millones) de CBFIs (los "CBFIs Adicionales"), los cuales se utilizarán para el pago de la Contraprestación Anual al Asesor, hasta donde alcance, en los términos del Fideicomiso Fibra Danhos y del Contrato de Asesoría en Planeación, en el entendido que dicho número de CBFIs Adicionales no representa la Contraprestación Anual que se deberá pagar al Asesor durante la vigencia del Contrato de Asesoría en Planeación.

Las siguientes tablas muestran un histórico de las Contraprestaciones Anuales al Asesor:

Periodo	Pago en certificados	Pago en efectivo	Monto total	VWAP	CBFIs
<b>4Q13</b>	\$ 39,047,185	\$ -	\$ 39,047,185	\$ 35.0356	1,114,500
<b>2014</b>	\$ 174,595,125	\$ -	\$ 174,595,125	\$ 35.0356	4,983,360
<b>2015</b>	\$ 352,439,015	\$ -	\$ 352,439,015	\$ 36.0716	9,770,534
<b>2016</b>	\$ 428,892,046	\$ 35,000,000	\$ 463,892,046	\$ 34.1818	12,547,363
<b>2017</b>	\$ 552,475,415	\$ -	\$ 552,475,415	\$ 31.3750	17,608,777
<b>2018</b>	\$ 582,770,898	\$ 26,323,301	\$ 609,094,199	\$ 29.2465	19,926,145
<b>2019</b>	\$ 590,077,937	\$ 43,561,452	\$ 633,639,389	\$ 26.7077	22,093,928
<b>2020</b>	\$ 582,202,261	\$ 55,605,439	\$ 637,807,701	\$ 21.4717	27,114,843
<b>2021</b>	\$ 587,683,320	\$ 56,232,214	\$ 643,915,534	\$ 24.3608	24,124,133
<b>Total</b>	<b>\$ 3,890,183,202</b>	<b>\$ 216,722,406</b>	<b>\$ 4,106,905,608</b>	<b>\$ 27.9299</b>	<b>139,283,583</b>

### Relación CBFIs Asesoría

Primera emisión CBFIs Asesoría IPO	85,050,000
Segunda emisión CBFIs Asesoría (02 de abril de 2019)	85,050,000
Total CBFIs emitidos Asesoría	170,100,000
Total CBFIs pagados	139,283,583
<b>Saldo en tesorería</b>	<b>30,816,417</b>

**VI. Designación de delegados para dar cumplimiento a las resoluciones que se adopten en la Asamblea.**

## Clave Cotización

DANHOS

### Serie

13

### Tipo de valor

CBFIS

### Número fideicomiso

17416-3

### Clave participante

DANHOS13

### Fecha

2022-04-26

## Razón Social

BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A., INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX

## Lugar

CIUDAD DE MÉXICO

## Asunto

Fibra Danhos. Información Operativa y financiera suplementaria Primer Trimestre 2022 (español)

## Documento adjunto



## Tipo de evento relevante

La información divulgada por la emisora a inversionistas o analistas, nacionales o extranjeros, a través de conferencias telefónicas, correos electrónicos, informes o cualquier otro medio de comunicación

## Evento relevante

Información Operativa y Financiera Suplementaria

Primer Trimestre 2022

Fibra Danhos

---

Documento adjunto

---



Parque Tepeyac



## Tabla de contenido

Comentarios de nuestro Director General	4
Resumen de la evolución financiera de Fibra Danhos	5
Resumen ejecutivo	6
1. Información financiera de Fibra Danhos	7
2. Distribución correspondiente al primer trimestre de 2022 y conciliación de CBFIs	9
3. Resultados	10
4. Indicadores operativos	13
5. Portafolio en Operación Actual	18
6. Portafolio en Desarrollo Actual y plan de crecimiento	19
7. Glosario	20

## Límite de responsabilidad

Este reporte puede contener ciertas declaraciones a futuro que pueden implicar ciertos riesgos e incertidumbre. Términos tales como "estimamos", "proyectamos", "planeamos", "creemos", "esperamos", "anticipamos", "trataremos", y otras expresiones similares podrían ser interpretadas como previsiones o estimadas. Fibra Danhos advierte a los lectores que las declaraciones y estimados contenidas en este documento, o realizadas por el equipo directivo de Fibra Danhos implican riesgos e incertidumbres que podrían cambiar en función de varios factores que están fuera del control de Fibra Danhos. Cualquier expectativa futura refleja los juicios de valor de Fibra Danhos a la fecha del presente documento. Fibra Danhos se reserva el derecho o la obligación de actualizar la información contenida en el reporte o derivada del mismo. El desempeño pasado o presente no es un indicador del desempeño futuro.

## Fibra Danhos

Somos un fideicomiso mexicano constituido principalmente para desarrollar, ser propietario de, arrendar, operar y adquirir activos inmobiliarios comerciales icónicos y de calidad premier en México. Nuestro objetivo es proporcionar rendimientos atractivos ajustados por riesgo para los Tenedores de nuestros CBFIs a largo plazo, a través de distribuciones de efectivo estables y la apreciación de nuestras propiedades. Buscaremos mantener y hacer crecer un portafolio de propiedades de alta calidad, a través de nuestras incomparables capacidades de desarrollo, y de la adquisición selectiva de inmuebles icónicos y de calidad premier. Consideramos que un inmueble es icónico si tiene la capacidad única de transformar los alrededores en los que se ubica y consideramos que un inmueble es de calidad premier si se encuentra en ubicaciones destacadas, ha sido desarrollado con los estándares más altos de construcción y diseño, se compone de arrendatarios de alta calidad, reporta altas tasas de ocupación y, en el caso de propiedades comerciales, reporta un alto volumen de visitantes.

## Contacto Relación con Inversionistas

Elías Mizrahi Daniel

Oficina: +52 (55) 5284 0030 ext.1024

Email: [investor@fibradanhos.com.mx](mailto:investor@fibradanhos.com.mx)



## Resultados

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

<u>Reporte</u>	<u>Fecha</u>	<u>Información de llamada para inversionistas</u>	
Segundo trimestre, 2022	Tentativamente, jueves 21 de julio de 2022	Número telefónico:	+1 (877) 830 2596 desde E.U.A.
Tercer trimestre, 2022	Tentativamente, jueves 20 de octubre de 2022		+1 (785) 424 1745 fuera de E.U.A.
Cuarto trimestre, 2022	Tentativamente, jueves 16 de febrero de 2023	Fecha:	miércoles, 27 de abril, 2022
Primer trimestre, 2023	Tentativamente, jueves 20 de abril de 2023	Hora:	11:00 am CST/12:00 pm EST
		ID:	DANHOS

## Información Bursátil

<u>Clave de Pizarra: DANHOS13</u>	<u>1T22</u>	<u>4T21</u>	<u>3T21</u>	<u>2T21</u>	<u>1T21</u>
Precio de cierre (alto)	25.22	25.91	25.66	26.17	26.14
Precio de cierre (bajo)	21.97	21.36	21.87	22.11	23.63
Precio de cierre (promedio)	23.83	23.52	24.01	24.15	24.97
Volumen promedio diario (CBFIs)	1,230,047	675,816	615,911	833,708	1,034,856
CBFIs emitidos	1,552,383,510	1,552,383,510	1,552,383,510	1,552,383,510	1,552,383,510
CBFIs en circulación	1,518,458,041	1,511,567,093	1,504,657,545	1,498,047,425	1,493,866,919
CBFIs con derechos económicos	1,487,343,280	1,480,452,332	1,473,542,784	1,466,932,664	1,462,752,158
Capitalización de mercado (millones de pesos)	35,648.17	35,500.05	36,553.16	37,422.02	38,093.61

## Cobertura de Analistas

### Compañía:

Barclays  
 Bank of America Merrill Lynch  
 BBVA Bancomer  
 Bradesco BBI  
 BTG Pactual  
 Credit Suisse  
 Evercore ISI  
 HSBC  
 J.P. Morgan  
 ITAU BBA  
 Monex  
 Morgan Stanley  
 Nau Securities  
 Santander  
 Signum Research

### Analista:

Pablo Monsiváis  
 Carlos Peyrelongue  
 Francisco Chávez  
 Rodolfo Ramos  
 Gordon Lee  
 Vanessa Quiroga  
 Sheila McGrath  
 Eduardo Altamirano  
 Adrián Huerta  
 Enrico Trotta  
 Roberto Solano  
 Nikolaj Lippmann  
 Luis Prieto  
 José Manuel Ramírez  
 Armando Rodríguez

### Correo:

pablo.monsivais@barclays.com  
 carlos.peyrelongue@baml.com  
 f.chavez@bbva.com  
 rodolfo.ramos@bradescobbi.com  
 gordon.lee@btgpactual.com  
 Vanessa.quiroga@credit-suisse.com  
 sheila.mcgrath@evercoreisi.com  
 eduardo.x.altamirano@us.hsbc.com  
 adrian.huerta@jpmorgan.com  
 enrico.trotta@itaubba.com  
 jrsolano@monex.com.mx  
 nikolaj.lippmann@morganstanley.com  
 luisprieto@nau-securities.com  
 jmramirezma@santander.com.mx  
 armando.rodriguez@signumresearch.com



## Comentarios de nuestro Director General

“Estimados Inversionistas,

Las variables de movilidad y la recuperación del dinamismo económico son cada vez mas evidentes en los centros urbanos, lo cual se refleja de manera positiva en nuestro portafolio de inmuebles. El segmento comercial mantiene buenos niveles de ocupación, hemos renovado gran parte de nuestros contratos e incorporado nuevos arrendatarios, mientras que la afluencia a los centros comerciales mantiene su tendencia a la alza. Nuestro portafolio de oficinas muestra un nivel de ocupación estable e inclusive hemos comenzado a firmar nuevos contratos de arrendamiento. El regreso a las oficinas ha incrementado el tráfico a nuestros edificios y se percibe mayor demanda, demostrando así su resistencia pese a todo lo ocurrido.

Los ingresos y NOI consolidado alcanzaron 1,302.3 millones de pesos y 1,050.3 millones de pesos respectivamente, mostrando incrementos de 26.9% y 24.1% respecto del mismo periodo del año pasado. El margen NOI de 80.7% refleja un control efectivo de los gastos de operación. El AFFO sumó 841 millones de pesos, y representa un AFFO por CBFi con derechos económicos de Ps. 0.565, un incremento de 37.3% respecto a 1T21. El flujo de efectivo del primer trimestre se ve comprometido por el pago de impuestos prediales y de pólizas de seguros, que se amortiza durante el resto del año. La distribución determinada por nuestro Comité Técnico para este trimestre fue de Ps. 0.58 por CBFi. Para el resto del año se espera distribuir una fracción del flujo generado y reservar recursos para fines corporativos, incluyendo necesidades de inversión.

Durante el trimestre renovamos la línea de crédito revolvente y comprometida con condiciones favorables que refuerzan nuestra estrategia de financiamiento. Además de extender la vigencia hasta el 2026 y mejorar el margen financiero, le dimos una acotación de línea verde al asumir compromisos de sustentabilidad medibles en relación al consumo energético, que de lograrse generarán ahorros adicionales. Nuestro apalancamiento al cierre del trimestre se ubica en 8.7%, manteniendo una deuda neta conservadora de Ps. 5,581 millones de pesos. Seguimos adelante con nuestro plan de inversión en Parque Tepeyac, que reporta ya un avance de 80.5% mientras continúa su comercialización con miras a su próxima apertura.

La pandemia nos puso a prueba una vez mas con la ola de contagios de la variante omicron que resultó agresiva pero de corta duración. Afortunadamente la afluencia de visitantes se recuperó rápidamente y aparentemente la tendencia a la normalización en las actividades económicas es sostenible. Nuestra visión estratégica para 2022 se centra en la creación de valor a través de inmuebles de calidad. Aprovecho una vez mas esta oportunidad para reconocer el compromiso de nuestro gran equipo de trabajo y el invaluable apoyo de nuestros inversionistas.”

**Salvador Daniel Kabbaz Zaga**  
**Director General, Fibra Danhos**





## Resumen de la Evolución Financiera y Operativa de Fibra Danhos

La información financiera de Fibra Danhos por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2022, 2021 y 2020 se deriva de nuestros estados financieros consolidados. Nuestros estados financieros fueron preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (o "IFRS"), emitidos por el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad. Las cifras están expresadas en Pesos mexicanos y pueden variar por redondeo.

Fibra Danhos	Por los tres meses terminados el			
	Indicadores Financieros	31 de marzo 2022	31 de marzo 2021	31 de marzo 2020
Ingresos Totales (Pre descuentos)	1,319,130,046	1,193,478,778	1,396,624,576	10.5%
NC facturadas COVID-19	(16,694,345)	(67,988,675)	-	-75.4%
Reserva de NC COVID-19	(135,833)	(99,408,688)	-	-99.9%
<b>Ingresos Totales (Post descuentos)</b>	<b>1,302,299,868</b>	<b>1,026,081,415</b>	<b>1,396,624,576</b>	<b>26.9%</b>
<b>Ingreso Neto Operativo</b>	<b>1,050,331,090</b>	<b>846,464,090</b>	<b>1,130,528,529</b>	<b>24.1%</b>
EBITDA	863,193,557	661,660,469	943,269,602	30.5%
Utilidad Neta	777,900,030	598,409,908	884,765,648	30.0%
FFO	786,830,176	583,299,253	861,644,104	34.9%
<b>AFFO</b>	<b>840,987,534</b>	<b>612,406,341</b>	<b>936,080,137</b>	<b>27.4%</b>
<b>FFO AMEFIBRA</b>	<b>949,863,225</b>	<b>745,529,756</b>	<b>1,023,587,081</b>	<b>37.3%</b>
Distribución a tenedores de CBFIs	862,659,102	585,100,863	-	47.4%
CBFIs con derechos económicos (DE)	1,487,343,280	1,462,752,158	1,431,127,142	1.7%
<b>AFFO por CBFi con DE</b>	<b>0.5654</b>	<b>0.4187</b>	<b>0.6541</b>	<b>35.1%</b>
<b>NOI (exc. CU) por CBFi con DE</b>	<b>0.6556</b>	<b>0.5197</b>	<b>0.7238</b>	<b>26.1%</b>
Contraprestación Única por CBFi con DE	0.0259	0.0134	0.0281	92.8%
<b>Distribución por CBFi con DE</b>	<b>0.5800</b>	<b>0.4000</b>	<b>0.0000</b>	<b>45.0%</b>
AFFO no distribuido por CBFi con DE	(0.0146)	0.0187	0.6541	-178.1%
Porcentaje de AFFO distribuido	102.6%	95.5%	0%	7.4%
<b>Cifras Relevantes Balance General</b>	<b>31 de marzo 2022</b>	<b>31 de marzo 2021</b>	<b>31 de marzo 2020</b>	<b>Cambio %</b>
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	407,302,061	378,202,677	322,464,739	7.7%
Impuestos por recuperar	344,107,321	241,941,045	125,857,172	42.2%
Propiedades de inversión	66,736,975,897	65,508,222,517	64,567,917,739	1.9%
<b>Total, activo</b>	<b>68,304,522,943</b>	<b>67,110,401,325</b>	<b>65,618,610,827</b>	<b>1.8%</b>
Total, deuda	5,910,000,000	5,730,000,000	5,680,000,000	5.0%
<b>Total, pasivo</b>	<b>7,557,308,933</b>	<b>7,453,116,781</b>	<b>7,690,822,335</b>	<b>1.4%</b>
<b>Total, patrimonio</b>	<b>60,747,214,010</b>	<b>59,657,284,544</b>	<b>57,927,788,492</b>	<b>1.8%</b>
Nivel de endeudamiento (total deuda/total activo)	8.7%	8.5%	8.7%	3.1%
<b>Fibra Danhos</b>	<b>Por los tres meses terminados el</b>			
<b>Indicadores Operativos</b>	<b>31 de marzo 2022</b>	<b>31 de marzo 2021</b>	<b>31 de marzo 2020</b>	<b>Cambio %</b>
Área Rentable Bruta (000' m <sup>2</sup> )	891.5	891.8	891.7	0.0%
Tasa de Ocupación - Propiedades Totales	85.2%	85.2%	91.4%	0.0
Tasa de Ocupación - Mismas Propiedades	93.0%	93.4%	97.4%	-40.0
Renta Fija Promedio Mensual por m <sup>2</sup>	407.9	386.6	416.6	5.5%
Costo de Ocupación	11.9%	13.0%	11.6%	-8.8%
Tasa de Renovación	97.9%	97.1%	99.6%	80.0
Afluencia - Propiedades Totales	20,795,810	11,278,409	27,265,248	84.4%
Afluencia - Mismas Propiedades	15,807,191	8,557,484	21,352,638	84.7%
Cartera Vencida	3.69%	5.15%	1.25%	-146.0
Pérdida en Renta	1.19%	4.04%	0.76%	-285.0
Lease Spread (Portafolio en Operación)	1.8%	0.60%	1.3%	124.0
Lease Spread (Portafolio Comercial)	2.0%	0.56%	2.0%	146.0



## Fibra Danhos

Distribución	1T22
<b>Distribución a tenedores de CBFIs</b>	<b>862,659,102.40</b>
<i>Distribución por resultado fiscal</i>	490,106,064.01
<i>Distribución por devolución de capital</i>	372,553,038.39
Fecha de declaración del dividendo	26 de abril de 2022
Fecha Ex-Derecho	6 de mayo de 2022
Fecha de Registro	9 de mayo de 2022
<b>Fecha de pago del dividendo</b>	<b>10 de mayo de 2022</b>

## Resumen Ejecutivo

- **El ingreso total operativo sumó 1,302.3 millones de pesos y el Ingreso Neto Operativo (NOI) sumó 1,050.3 millones de pesos durante el trimestre,** un aumento de 26.9% y 24.1% respectivamente comparado con el mismo periodo del año anterior.
- **Durante el trimestre generamos 841.0 millones de pesos de AFFO que representan 0.565 pesos por CBFI con derechos económicos.** El AFFO del trimestre registró un aumento respecto del 1T21 de 37.3%. El AFFO del trimestre se ve afectado por el pago del impuesto predial y el pago de primas de seguros, sin embargo, nuestro **Comité Técnico aprobó una distribución de 0.58 pesos por CBFI que representa el 102.6% del AFFO generado.**
- **El apalancamiento al cierre del 1T22 fue de 8.7%** y la deuda neta cerró en \$5,581 millones de pesos, nivel ligeramente mayor al reportado en el 4T21.
- **Suscribimos un acuerdo modificatorio de nuestra línea de crédito comprometida y revolvente por \$2,000 millones de pesos para alcanzar el estatus de "línea verde".** Las nuevas condiciones incluyen asumir compromisos de eficiencia energética alineados con nuestra estrategia ASG, extender el vencimiento hasta 2026 y mejorar nuestro margen financiero.
- **La afluencia registrada a propiedades totales alcanzó 20.8 millones durante el trimestre, que representa un incremento de 84.4% respecto al año anterior. La Tasa de Ocupación a mismas propiedades registró un nivel de 93.0%, mientras que a propiedades totales registró un nivel de 85.2%.** Estas cifras registran una disminución de 0 y -40 puntos base en comparación con el 1T21.
- Durante el trimestre renovamos contratos de arrendamiento de locales comerciales en un área de aproximadamente 19 mil metros cuadrados con un **“lease spread” de 2%.** **Las contraprestaciones únicas durante el trimestre ascendieron a 38.7 millones de pesos,** y provienen principalmente de Parque Delta, Parque Tepeyac, Toreo Parque Central y Parque Lindavista.
- **Parque Tepeyac registra ya un avance global del 80.5%** mientras avanza su comercialización rumbo a su próxima apertura. Los contratos firmados y en proceso de firma representan el 56% del ABR, mientras que se tienen cartas de intención y en negociación avanzada por el área equivalente al 35%. Las tiendas ancla que representan alrededor de 40,000 m2 comerciales planean estar terminadas para la inauguración.
- **El 31 de marzo de 2022 llevamos a cabo nuestra Asamblea Ordinaria de Tenedores, la cual estuvo representada por una mayoría del 84.8%.** La Asamblea fue legalmente instalada y los acuerdos son válidos y por lo tanto adoptados respecto a la aprobación de los estados financieros del ejercicio 2021, ratificación de Miembros del Comité Técnico, aprobación del Programa de Recompra y aprobación de la emisión de CBFIs para ser utilizados como pago de la contraprestación al Contrato por Asesoría en Planeación.



## 1. Información financiera de Fibra Danhos

### 1.1 Estado consolidado de posición financiera

Fibra Danhos	Al 31 de marzo de 2022	Al 31 de marzo de 2021	Al 31 de marzo de 2020
<b>Pesos</b>			
<b>Activos</b>			
<b>Activo circulante</b>			
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido <sup>1</sup>	407,302,061	378,202,677	322,464,739
Rentas por cobrar y otras	517,010,556	741,314,810	376,554,064
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	12,970		1,008,246
Impuestos por recuperar	344,107,321	241,941,045	125,857,172
Pagos anticipados	226,623,702	163,238,535	130,293,349
<b>Total de activo circulante</b>	<b>1,495,056,611</b>	<b>1,524,697,067</b>	<b>956,177,570</b>
<b>Activo no circulante</b>			
Propiedades de inversión	66,736,975,897	65,508,222,517	64,567,917,739
Plataforma Tecnológica	56,745	1,118,164	6,012,193
Arrendamiento Derecho de Uso	24,935,061	37,117,813	45,088,755
Otros activos	11,493,000	3,672,996	5,798,541
Maquinaria y equipo	25,029,132	22,993,113	25,585,679
Impuesto sobre la renta diferido de subsidiaria	10,976,498	12,579,656	12,030,350
<b>Total de activo no circulante</b>	<b>66,809,466,332</b>	<b>65,585,704,258</b>	<b>64,662,433,257</b>
<b>Total de activo</b>	<b>68,304,522,943</b>	<b>67,110,401,325</b>	<b>65,618,610,827</b>
<b>Pasivo y patrimonio</b>			
<b>Pasivo circulante</b>			
Cuentas por pagar y gastos acumulados	129,567,627	95,818,351	97,035,654
Rentas cobradas por anticipado	29,958,235	27,644,713	34,920,097
Cuentas por pagar a partes relacionadas	201,566,344	195,440,129	195,284,796
Impuestos por pagar	33,751,298	75,833,447	18,498,802
Contraprestación única, neto	233,585,548	243,481,488	359,343,249
Pasivo financiero a corto plazo	109,250,792	107,743,042	106,496,832
Arrendamiento Derecho de Uso a corto plazo	3,657,262	5,050,406	11,362,088
<b>Total de pasivo circulante</b>	<b>741,337,107</b>	<b>751,011,577</b>	<b>822,941,518</b>
<b>Pasivo no circulante</b>			
Depósitos de los arrendatarios	416,312,372	407,765,267	440,020,681
Contraprestación única, neto	464,883,283	538,855,960	728,628,387
Beneficios a empleados	21,511,706	18,774,050	17,190,786
Pasivo financiero a largo plazo	5,886,150,149	5,703,006,010	5,648,337,045
Arrendamiento Derecho de Uso a largo plazo	27,114,317	33,703,918	33,703,918
<b>Total de pasivo no circulante</b>	<b>6,815,971,826</b>	<b>6,702,105,204</b>	<b>6,867,880,817</b>
<b>Total de pasivo</b>	<b>7,557,308,933</b>	<b>7,453,116,781</b>	<b>7,690,822,335</b>
<b>Patrimonio</b>			
Aportaciones de los fideicomitentes	41,148,299,582	42,043,924,684	41,746,200,238
Resultado del ejercicio consolidado	18,029,968,707	16,503,960,510	15,302,032,301
Obligaciones Laborales	(2,886,119)	(2,780,161)	(3,500,059)
Participación no controladora	1,739,922,325	1,280,269,996	883,056,013
Programa recompra de CBFIs	(168,090,485)	(168,090,485)	-
<b>Total de patrimonio</b>	<b>60,747,214,010</b>	<b>59,657,284,544</b>	<b>57,927,788,492</b>
<b>Total de pasivo y patrimonio</b>	<b>68,304,522,943</b>	<b>67,110,401,325</b>	<b>65,618,610,827</b>

<sup>1</sup> El rubro de efectivo que se muestra por 407.3 millones de pesos incluyen 102.6 millones de pesos corresponden al Fideicomiso Invex 3382 (Parque Tepeyac) y consolidan en la información financiera de Fibra Danhos.



## 1.2 Estado consolidado de utilidades integrales

Pesos	Por los tres meses terminados el			
	31 de marzo de 2022	31 de marzo de 2021	31 de marzo de 2020	Var.
Renta Fija	920,357,566	863,617,641	961,908,664	6.6%
NC facturadas COVID-19	(16,694,345)	(67,988,675)	-	-75.4%
Reserva de NC COVID-19	(135,833)	(99,408,688)	-	-99.9%
<b>Renta Fija Total (Post descuentos COVID-19)</b>	<b>903,527,388</b>	<b>696,220,278</b>	<b>961,908,664</b>	<b>29.8%</b>
Renta Variable	37,193,324	27,429,790	27,370,113	35.6%
Contraprestación Única	75,286,001	86,281,681	94,644,529	-12.7%
Estacionamientos	83,728,951	38,454,867	93,347,472	117.7%
Mantenimiento, operación, publicidad y otros	202,564,203	177,694,799	219,353,797	14.0%
<b>Ingreso total operativo</b>	<b>1,302,299,868</b>	<b>1,026,081,415</b>	<b>1,396,624,576</b>	<b>26.9%</b>
Gastos de mantenimiento operación, publicidad y otros	177,841,280	118,108,200	187,631,107	50.6%
Comisión por Servicios de Representación	26,471,205	16,923,580	28,025,795	56.4%
Impuesto Predial	36,654,320	34,668,086	40,790,964	5.7%
Seguros	11,001,973	9,917,460	9,648,181	10.9%
Comisión por Asesoría	161,775,732	160,395,317	158,872,684	0.9%
Gastos de Administración	25,361,802	24,408,304	28,386,243	3.9%
<b>Gasto total</b>	<b>439,106,311</b>	<b>364,420,946</b>	<b>453,354,974</b>	<b>20.5%</b>
Ingresos por productos financieros	8,455,758	2,957,473	9,005,479	185.9%
Gastos por interés	88,512,312	85,420,307	89,080,861	3.6%
Ganancia cambiaria – neta	4,944,583	19,212,273	21,571,428	-74.3%
Ajustes al valor razonable de Propiedades de Inversión	(10,181,555)	-	-	N/A
<b>Utilidad neta consolidada</b>	<b>777,900,030</b>	<b>598,409,908</b>	<b>884,765,648</b>	<b>30.0%</b>

## 1.3 Estado consolidado de flujos de efectivo

Pesos	Por los tres meses terminados el			
	31 de marzo de 2022	31 de marzo de 2021	31 de marzo de 2020	Var.
<b>Utilidad neta consolidada</b>	<b>777,900,030</b>	<b>598,409,908</b>	<b>884,765,648</b>	30.0%
Ajustes a la utilidad	246,684,211	247,866,268	251,294,192	-0.5%
Cambios en el capital de trabajo	(177,276,657)	(324,341,635)	(117,256,508)	-45.3%
<b>Flujo de efectivo actividades de operación</b>	<b>847,307,584</b>	<b>521,934,541</b>	<b>1,018,803,332</b>	<b>62.3%</b>
Adquisición de propiedades de inversión y desarrollo	(322,968,782)	(141,137,770)	(170,922,318)	128.8%
Adquisición de maquinaria, equipo y plataforma tecnológica	(402,532)	-	-	N/A
Intereses recibidos	8,455,758	2,957,473	9,005,479	185.9%
<b>Flujo de efectivo actividades de inversión</b>	<b>(314,915,556)</b>	<b>(138,180,297)</b>	<b>(161,916,839)</b>	<b>127.9%</b>
Reembolso de patrimonio	(401,625,017)	(284,477,815)	(290,805,991)	41.2%
Pagos de arrendamiento	(1,212,999)	(1,002,052)	(1,536,307)	21.1%
Intereses pagados por arrendamiento financiero	(622,658)	(112,157)	(81,146)	455.2%
Distribución de dividendos	(457,037,336)	(589,319,104)	(608,736,074)	-22.4%
Préstamos obtenidos por terceros	180,000,000	200,000,000	30,000,000	-10.0%
Pago de deuda	-	(100,000,000)	-	-100.0%
Aportaciones de la participación no controladora en Fideicomiso Invex 3382 (Parque Tepeyac)	181,070,980	132,544,199	78,450,624	36.6%
Disminución de la participación no controladora en Fideicomiso Invex 3382	(4,740,972)	-	-	N/A
Intereses pagados del pasivo financieros	(232,777,110)	(227,476,943)	(232,068,609)	2.3%
<b>Flujo de efectivo actividades de financiamiento</b>	<b>(736,945,112)</b>	<b>(869,843,873)</b>	<b>(1,024,777,503)</b>	<b>-15.3%</b>
<b>(Disminución) aumento de efectivo en el período</b>	<b>(204,553,084)</b>	<b>(486,089,629)</b>	<b>(167,891,009)</b>	<b>-57.9%</b>
<b>Efectivo al inicio del período</b>	<b>611,855,144</b>	<b>864,292,307</b>	<b>490,355,749</b>	<b>-29.2%</b>
<b>Efectivo al final del período</b>	<b>407,302,061</b>	<b>378,202,677</b>	<b>322,464,739</b>	<b>7.7%</b>



## 2. Distribución correspondiente al primer trimestre de 2022 y conciliación de CBFIs

El resultado fiscal del primer trimestre alcanzó 490.1 millones de pesos y el capital a distribuir 372.6 millones. Nuestro Comité Técnico autorizó una distribución de 0.58 pesos por CBFi con derechos económicos que significan 862.7 millones de pesos.

Por CBFi con derechos económicos		2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Cambio %
1T	AFFO	0.49	0.51	0.56	0.59	0.60	0.60	0.65	0.42	0.57	35.1%
	Distribución	0.44	0.48	0.52	0.56	0.58	0.61	0.00	0.40	0.58	45.0%
2T	AFFO	0.47	0.58	0.62	0.61	0.66	0.70	0.39	0.53		
	Distribución	0.44	0.49	0.53	0.57	0.60	0.61	0.00	0.50		
3T	AFFO	0.59	0.52	0.64	0.66	0.67	0.70	0.47	0.59		
	Distribución	0.45	0.50	0.54	0.57	0.61	0.62	0.40	0.52		
4T	AFFO	0.46	0.55	0.66	0.66	0.75	0.75	0.56	0.67		
	Distribución	0.45	0.51	0.54	0.58	0.61	0.63	0.60	0.58		
Total	<b>AFFO</b>	<b>2.00</b>	<b>2.16</b>	<b>2.48</b>	<b>2.52</b>	<b>2.53</b>	<b>2.76</b>	<b>2.07</b>	<b>2.20</b>		
	<b>Distribución</b>	<b>1.78</b>	<b>1.98</b>	<b>2.13</b>	<b>2.28</b>	<b>2.40</b>	<b>2.47</b>	<b>1.00</b>	<b>2.00</b>		

La siguiente tabla muestra un desglose de los CBFIs con y sin Derechos Económicos:

Conciliación CBFIs	31 de marzo de 2022	31 de diciembre de 2021	Cambio
<b>CBFIs emitidos al 31 marzo de 2022</b>	<b>1,552,383,510</b>	<b>1,552,383,510</b>	
<b>CBFIs con derechos económicos</b>	<b>1,487,343,280</b>	<b>1,480,452,332</b>	<b>6,890,948</b>
CBFIs Portafolio en Operación Inicial	604,372,398	604,372,398	
CBFIs Oferta Pública Inicial (sin opción de sobreasignación)	200,000,000	200,000,000	
CBFIs opción de sobreasignación	9,802,520	9,802,520	
CBFIs con derechos económicos Toreo	249,407,738	249,407,738	
CBFIs con derechos económicos Virreyes	227,505,097	227,505,097	
CBFIs para adquisición de predios de Parque Puebla	14,712,490	14,712,490	
CBFIs pagados como contraprestación de asesoría	146,174,531	139,283,583	6,890,948
CBFIs con derechos económicos Vía Vallejo	43,847,482	43,847,482	
CBFIs Programa de Recompra	-8,478,976	-8,478,976	
<b>CBFIs sin derechos económicos</b>	<b>65,040,230</b>	<b>71,931,178</b>	<b>-6,890,948</b>
CBFIs sin derechos económicos Toreo	31,114,761	31,114,761	
CBFIs emitidos no entregados para contraprestaciones futuras de asesoría	23,925,469	30,816,417	-6,890,948
CBFIs emitidos no entregados para pago por aportaciones futuras	10,000,000	10,000,000	

En la Asamblea de Tenedores del 31 de marzo del 2022, se aprobó la emisión de 90 millones de CBFIs que se utilizarán para el pago de la Contraprestación Anual al Asesor.



### 3. Resultados

Por los tres meses terminados el

Pesos	31 de marzo de 2022	31 de marzo de 2021	31 de marzo de 2020	Var %
Renta Fija	920,357,566	863,617,641	961,908,664	6.6%
NC facturadas por COVID-19	(16,694,345)	(67,988,675)	-	-75.4%
Reserva de NC COVID-19	(135,833)	(99,408,688)	-	-99.9%
<b>Renta Fija (Post descuentos COVID-19)</b>	<b>903,527,388</b>	<b>696,220,278</b>	<b>961,908,664</b>	<b>29.8%</b>
Renta variable	37,193,324	27,429,790	27,370,113	35.6%
Contraprestación única	75,286,001	86,281,681	94,644,529	-12.7%
Estacionamientos	83,728,951	38,454,867	93,347,472	117.7%
Mantenimiento, operación, publicidad y otros	202,564,203	177,694,799	219,353,797	14.0%
<b>Total ingresos operativos</b>	<b>1,302,299,868</b>	<b>1,026,081,415</b>	<b>1,396,624,576</b>	<b>26.9%</b>
Gastos de mantenimiento, operación, publicidad y otros	177,841,280	118,108,200	187,631,107	50.6%
Comisión por Servicios de Representación	26,471,205	16,923,580	28,025,795	56.4%
Impuesto predial	36,654,320	34,668,086	40,790,964	5.7%
Seguros	11,001,973	9,917,460	9,648,181	10.9%
<b>Total gastos operativos</b>	<b>251,968,778</b>	<b>179,617,325</b>	<b>266,096,047</b>	<b>40.3%</b>
<b>Ingreso neto operativo (inc. CU)</b>	<b>1,050,331,090</b>	<b>846,464,090</b>	<b>1,130,528,529</b>	<b>24.1%</b>
<b>Margen neto operativo (inc. CU)</b>	<b>80.7%</b>	<b>82.5%</b>	<b>80.9%</b>	<b>(184.3)</b>
<b>Ingreso neto operativo (exc. CU)</b>	<b>975,045,089</b>	<b>760,182,409</b>	<b>1,035,884,000</b>	<b>28.3%</b>
<b>Margen neto operativo (exc. CU)</b>	<b>79.5%</b>	<b>80.9%</b>	<b>79.6%</b>	<b>(142.3)</b>
Comisión por Asesoría	161,775,732	160,395,317	158,872,684	0.9%
Gastos de Administración	25,361,802	24,408,304	28,386,243	3.9%
<b>EBITDA (inc. CU)</b>	<b>863,193,557</b>	<b>661,660,469</b>	<b>943,269,602</b>	<b>30.5%</b>
<b>Margen EBITDA (inc. CU)</b>	<b>66.3%</b>	<b>64.5%</b>	<b>67.5%</b>	<b>179.8</b>
<b>EBITDA (exc. CU)</b>	<b>787,907,555</b>	<b>575,378,788</b>	<b>848,625,073</b>	<b>36.9%</b>
<b>Margen EBITDA (exc. CU)</b>	<b>64.2%</b>	<b>61.2%</b>	<b>65.2%</b>	<b>299.0</b>
Ingresos por productos financieros	8,455,758	2,957,473	9,005,479	185.9%
Gastos por interés	88,512,312	85,420,307	89,080,861	3.6%
Ganancia cambiaria – neta	4,944,583	19,212,273	21,571,428	-74.3%
Ajustes al valor razonable de Propiedades de Inversión	(10,181,555)	-	-	N/A
<b>Utilidad neta</b>	<b>777,900,030</b>	<b>598,409,908</b>	<b>884,765,648</b>	<b>30.0%</b>
Ganancia cambiaria neta	1,251,409	15,110,654	23,121,544	-91.7%
Ajuste al valor razonable de las propiedades - Neto	(10,181,555)	-	-	N/A
<b>FFO</b>	<b>786,830,176</b>	<b>583,299,253</b>	<b>861,644,104</b>	<b>34.9%</b>
Contraprestación Única neta	(36,816,472)	(66,655,759)	(54,359,231)	-44.8%
Rentas anticipadas neto	64,473,191	46,362,655	58,579,071	39.1%
Renta lineal neto	2,079,673	4,842,982	5,264,231	-57.1%
Predial y seguros por devengar neto	(145,993,559)	(123,320,893)	(102,223,779)	18.4%
Comisión por asesoría y representación neto	170,414,525	167,878,103	167,175,741	1.5%
<b>AFFO</b>	<b>840,987,534</b>	<b>612,406,341</b>	<b>936,080,137</b>	<b>37.3%</b>



<b>Fibra Danhos</b>		<b>Renta Fija + Renta Variable</b>			
<b>Propiedad</b>	<b>1T22</b>	<b>1T21</b>	<b>1T20</b>	<b>Cambio %</b>	
Parque Alameda	11,858,465	7,241,659	12,485,734	63.8%	
Parque Delta	103,361,542	68,122,886	99,795,507	51.7%	
Parque Duraznos	15,625,517	8,420,196	18,407,461	85.6%	
Parque Esmeralda	41,354,441	38,022,897	36,375,269	8.8%	
Parque Lindavista	68,677,815	43,541,877	69,000,134	57.7%	
Reforma 222 (comercial)	31,993,951	18,237,698	33,068,739	75.4%	
Reforma 222 (oficina)	22,248,690	24,737,807	28,927,097	-10.1%	
Parque Tezontle	93,419,733	64,677,670	91,067,780	44.4%	
Toreo Hotel	16,297,451	12,132,352	15,290,500	34.3%	
Urbitec	5,207,795	4,451,140	13,708,300	17.0%	
Parque Vía Vallejo	56,083,851	42,300,598	65,347,759	32.6%	
Torre Virreyes	154,569,625	153,222,926	151,249,752	0.9%	
Toreo Comercial	86,709,763	56,168,013	88,415,311	54.4%	
Parque Virreyes	8,473,488	9,817,374	10,665,330	-13.7%	
<b>Mismas propiedades</b>	<b>715,882,129</b>	<b>551,095,093</b>	<b>733,804,673</b>	<b>29.9%</b>	
Parque Las Antenas	82,795,061	53,432,096	80,354,178	55.0%	
Parque Puebla	46,984,670	28,125,905	55,923,027	67.1%	
Puebla Hotel	6,449,363	4,005,003	6,007,505	61.0%	
Toreo Oficina A	26,278,657	23,318,730	46,021,231	12.7%	
Toreo Oficina B&C	62,330,682	63,673,092	67,168,163	-2.1%	
<b>Propiedades totales</b>	<b>940,720,562</b>	<b>723,649,918</b>	<b>989,278,778</b>	<b>30.0%</b>	

<b>Fibra Danhos</b>		<b>Ingreso Neto Operativo (exc. C.U.)</b>			
<b>Propiedad</b>	<b>1T22</b>	<b>1T21</b>	<b>1T20</b>	<b>Cambio %</b>	
Parque Alameda	14,750,846	6,718,785	11,649,714	119.5%	
Parque Delta	122,339,098	82,629,556	116,382,194	48.1%	
Parque Duraznos	14,965,220	9,011,507	22,231,084	66.1%	
Parque Esmeralda	38,888,139	35,768,468	34,162,053	8.7%	
Parque Lindavista	84,559,198	52,420,249	85,366,404	61.3%	
Reforma 222 (comercial)	33,853,352	20,531,337	37,191,902	64.9%	
Reforma 222 (oficinas)	19,727,168	23,241,301	27,911,668	-15.1%	
Parque Tezontle	106,261,720	76,265,857	104,950,223	39.3%	
Toreo Hotel	15,968,225	11,734,689	14,961,340	36.1%	
Urbitec	4,318,078	3,785,054	14,175,855	14.1%	
Parque Vía Vallejo	50,391,123	37,214,020	58,035,484	35.4%	
Torre Virreyes	150,773,950	151,887,952	151,187,715	-0.7%	
Toreo Centro (comercial)	91,030,527	60,788,484	95,408,096	49.7%	
Parque Virreyes	7,313,930	9,289,835	11,791,318	-21.3%	
<b>Mismas propiedades</b>	<b>755,140,574</b>	<b>581,287,094</b>	<b>785,405,049</b>	<b>29.9%</b>	
Parque Las Antenas	86,946,066	59,612,875	79,387,686	45.9%	
Parque Puebla	46,400,416	34,713,379	57,211,148	33.7%	
Puebla Hotel	6,423,161	3,975,524	6,209,605	61.6%	
Toreo oficinas Torre A	22,433,909	19,749,583	43,001,588	13.6%	
Toreo oficinas Torres B & C	58,333,453	60,846,451	67,230,648	-4.1%	
<b>Propiedades totales</b>	<b>975,677,579</b>	<b>760,184,905</b>	<b>1,038,445,724</b>	<b>28.3%</b>	

\* La diferencia entre la Renta Fija y Variable y el Ingreso Neto Operativo por propiedad y consolidado se debe a gastos o ingresos que no son atribuibles a una propiedad en específico.



### 3.1 Deuda

Nuestro apalancamiento es del 8.7% (deuda total/activos totales). Nuestros próximos vencimientos de deuda están programados para junio de 2026 (DANHOS16), junio de 2027 (DANHOS17) y marzo 2026.

1. DANHOS16: 3,000,000,000.00 (tres mil millones 00/100 pesos mexicanos) en tasa fija nominal a 10 años, la cual se colocó con un cupón de 7.80% (Mbono 2026 + 185 pbs).
2. DANHOS17: 2,500,000,000.00 (dos mil quinientos millones 00/100 pesos mexicanos) en tasa fija nominal a 10 años, la cual se colocó con un cupón de 8.54% (Mbono 2027 + 169 pbs).
3. BBVA Bancomer: 230,000,000 (doscientos treinta millones 00/100 pesos mexicanos) en tasa variable TIIE+1.20%.
4. BBVA Bancomer: 180,000,000 (ciento ochenta millones 00/100 pesos mexicanos) en tasa variable TIIE+1.20%.

Deuda	Institución / Emisión	Moneda	Tasa de Interés		Emisión	Vencimiento	Plazo remanente (años)	Saldo Insoluto	
Cebures	Local (DANHOS 16)	MXN	Fija	7.80%	11-jul-16	29-jun-26	4.26	3,000,000,000	
Cebures	Local (DANHOS 17)	MXN	Fija	8.54%	10-jul.-17	28-jun-27	5.26	2,500,000,000	
Línea de crédito	BBVA BANCOMER	MXN	Variable	TIIE+1.20%	09-nov.-21	25-mar-26	4.00	230,000,000	
Línea de crédito	BBVA BANCOMER	MXN	Variable	TIIE+1.20%	08-mar.-22	25-mar-26	4.00	180,000,000	
			<b>Promedio</b>	<b>8.09%</b>			<b>Promedio</b>	<b>4.67</b>	<b>5,910,000,000</b>

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

Cumplimiento de <i>covenants</i> al 31 de marzo de 2022	Fibra Danhos	Límite	Estatus
Nivel de endeudamiento (total deuda/total activo)	8.7%	50%	OK
Deuda garantizada	0%	40%	OK
Cobertura del servicio de la deuda (AFFO)	7.03x	1.5 x min	OK
Activos totales no gravados	1136%	150%	OK

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

#### Nivel de endeudamiento (millones) al 31 de marzo de 2022:

Nivel de endeudamiento	(millones de pesos)
Deuda bursátil + financiamientos	5,910.00
Activos totales	68,304.5
Nivel de endeudamiento (LTV)	<b>8.7%</b>

Donde:

Financiamientos: Monto agregado correspondiente a cualquier crédito, préstamo o financiamiento por virtud del cual la emisora quede obligada a pagar, con cargo al patrimonio fideicomitado, el principal y, en su caso, los accesorios financieros de los recursos recibidos.

Deuda bursátil: Valor de los certificados bursátiles (deuda) en circulación emitidos por la emisora, con cargo al patrimonio fideicomitado.

Activos totales: Sumatoria de todos los rubros del activo que formen parte del estado consolidado de situación financiera de la emisora reconocidos conforme a IFRS.





### Índice de cobertura de servicio de deuda ("ICDt") (en miles):

	Período	(miles de pesos)
Efectivo e inversiones en valores (exc. efectivo restringido)	Al 31 de marzo 2022	407,302
Impuesto al valor agregado por recuperar	Σ siguientes 6 trimestres	-
Utilidad operativa estimada <u>después del pago de distribuciones</u>	Σ siguientes 6 trimestres	2,400,000
Líneas de crédito revolventes vigentes, irrevocables y no dispuestas	Al 31 de marzo 2022	1,850,000
<b>Subtotal 1</b>		<b>4,657,302</b>
Amortizaciones de intereses derivadas de financiamientos	Σ siguientes 6 trimestres	786,854
Amortizaciones programadas de principal de financiamientos	Σ siguientes 6 trimestres	-
Gastos de capital recurrentes	Σ siguientes 6 trimestres	30,000
Gastos de desarrollo no discrecionales	Σ siguientes 6 trimestres	1,000,000
<b>Subtotal 2</b>		<b>1,816,854</b>
<b>Índice de cobertura de servicio de deuda ("ICDt") (subtotal 1 / subtotal 2)</b>		<b>2.56</b>

## 4. Indicadores Operativos

### 4.1 Diversificación de Arrendatarios

La siguiente tabla muestra la distribución del ARB por tipo de negocio (comercial) al 31 de marzo de 2022:

Giro de negocio	Al 31 de marzo 2022
Ropa y Calzado	31%
Entretenimiento	18%
Departamentales	16%
Alimentos	11%
Servicios	11%
Salud y Belleza	5%
Hogar y Decoración	2%
Especialidades	2%
Accesorios, Joyerías y Ópticas	2%
Electrónica y Comunicaciones	2%
<b>Total</b>	<b>100%</b>

Al 31 de marzo de 2022, nuestros diez arrendatarios más significativos, en términos de Renta Fija, representaban aproximadamente el 27.3% de nuestra Renta Fija y aproximadamente el 43.7% del ARB de nuestro Portafolio en Operación Actual, sin ningún arrendatario que individualmente representara más de 4.7% de la Renta Fija o más de 7.3% del ARB atribuible a nuestro Portafolio en Operación Actual.



Tipo de Arrendatario	ARB ocupada (m <sup>2</sup> )	Porcentaje de ARB total ocupada	Renta base mensual	Porcentaje de renta base mensual total
Tienda departamental, moda y ropa	55,405	7.3%	9,486,389	3.1%
Entretenimiento	43,850	5.8%	2,938,913	0.9%
Tiendas departamentales, servicios financieros, telecomunicaciones y minorista especializado	46,679	6.1%	14,525,368	4.7%
Hotelería	38,933	5.1%	7,982,807	2.6%
Oficinas	37,408	4.9%	9,499,661	3.1%
Entretenimiento	34,151	4.5%	13,784,814	4.4%
Moda y ropa	22,417	3.0%	6,286,290	2.0%
Moda y ropa	19,057	2.5%	9,074,908	2.9%
Alimentos	17,104	2.3%	1,663,574	0.5%
Moda y ropa	16,885	2.2%	9,324,334	3.0%
<b>Total</b>	<b>331,890</b>	<b>43.7%</b>	<b>84,567,058</b>	<b>27.3%</b>

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

La siguiente tabla incluye información con respecto al vencimiento de los contratos de arrendamiento de nuestro Portafolio en Operación Actual al 31 de marzo de 2022:

Año de Expiración de Contratos <sup>(1)</sup>	Número de Contratos que Expiran	m <sup>2</sup> de Contratos que Expiran <sup>(2)</sup>	% m <sup>2</sup> de Contratos que Expiran	Renta Anualizada que Expira <sup>(4)</sup>	% de Renta Fija de Contratos que Expiran	Renta Fija Mensual (Ps.) por m <sup>2</sup>
2022	539	83,086	10.9%	648,465,872	17.4%	650.4
2023	487	118,121	15.5%	795,979,430	21.4%	561.6
2024	251	77,985	10.3%	428,337,990	11.5%	457.7
2025	106	132,273	17.4%	719,487,013	19.3%	453.3
2026	70	70,629	9.3%	359,283,373	9.7%	423.9
Posterior	138	274,154	36.1%	759,641,787	20.4%	230.9
Indefinido <sup>(3)</sup>	11	3,557	0.5%	7,626,069	0.2%	178.7
<b>Total</b>	<b>1,602</b>	<b>759,804</b>	<b>100.0%</b>	<b>3,718,821,534</b>	<b>100.0%</b>	<b>407.9</b>

(1) Ciertos Contratos de Arrendamiento inician su vigencia en la fecha en que el espacio rentable es entregado, la cual podría no estar determinada en la fecha del presente reporte, y podría ser una fecha posterior a la fecha de firma del Contrato de Arrendamiento respectivo. Por lo tanto, ciertos Contratos de Arrendamiento pueden vencer en un año posterior al que se muestra.

(2) Se refiere al área rentable ocupada.

(3) Contratos que generan renta y que tienen fecha de vencimiento él o anterior al 31 de marzo de 2022.

(4) Renta anualizada significa la Renta Fija contractual mensual al 31 de marzo de 2022 multiplicada por 12.

Al 31 de marzo de 2022, el promedio ponderado por ARB de la vigencia remanente de los contratos de arrendamiento de los inmuebles en nuestro Portafolio en Operación Actual, era de aproximadamente 5.0 años. El promedio ponderado de la vigencia remanente de los contratos de arrendamiento en las propiedades comerciales, oficinas y proyectos de usos mixtos en nuestro Portafolio en Operación Actual fue de aproximadamente 5.0, 4.4 y 5.2 años, respectivamente.



Año de Expiración de Contratos (1)	Número de Contratos que Expiran	m <sup>2</sup> de Contratos que Expiran (2)	% m <sup>2</sup> de Contratos que Expiran	Renta Anualizada que Expira (4)	% de Renta Fija de Contratos que Expiran	Renta Fija Mensual (Ps.) por m <sup>2</sup>
2022	528	72,817	12.8%	571,522,962	23.3%	654.4
2023	468	94,514	16.6%	628,181,500	25.7%	553.9
2024	239	66,686	11.7%	361,686,476	14.8%	452.0
2025	75	52,019	9.1%	170,867,718	7.0%	273.7
2026	55	33,025	5.8%	137,263,353	5.6%	346.4
Posterior	130	247,515	43.4%	571,165,056	23.3%	187.3
Indefinido	11	3,557	0.6%	7,626,069	0.3%	432.7
<b>Comercial</b>	<b>1506</b>	<b>570,134</b>	<b>100.0%</b>	<b>2,448,313,133</b>	<b>100.0%</b>	<b>357.9</b>
2022	11	10,269	5.4%	76,942,910	6.1%	624.4
2023	19	23,607	12.4%	167,797,930	13.2%	592.3
2024	12	11,299	6.0%	66,651,515	5.2%	491.6
2025	31	80,254	42.3%	548,619,295	43.2%	569.7
2026	15	37,604	19.8%	222,020,021	17.5%	492.0
Posterior	8	26,638	14.0%	188,476,731	14.8%	589.6
Indefinido	-	-	0.0%	-	0.0%	-
<b>Oficinas</b>	<b>96</b>	<b>189,670</b>	<b>100.0%</b>	<b>1,270,508,401</b>	<b>100.0%</b>	<b>558.2</b>

El Lease Spread en el 1T22 fue de 1.08% para las propiedades de nuestro Portafolio en Operación Actual y de 2.0% para las propiedades comerciales y los componentes comerciales de las propiedades de uso mixto de nuestro Portafolio en Operación Actual.

Lease Spread	4T19	1T20	2T20	3T20	4T20	1T21	2T21	3T21	4T21	1T22
Portafolio en Operación	5.9%	1.3%	-0.7%	-0.9%	2.2%	0.6%	-1.4%	3.0%	2.4%	1.8%
Propiedades Comerciales y de Uso Mixto	6.9%	2.0%	2.2%	2.0%	3.5%	0.6%	-0.5%	3.7%	2.7%	2.0%

El Lease Spread del Portafolio en Operación Actual del 1T22 fue calculado sobre 26,833 m<sup>2</sup>. El Lease Spread de las Propiedades Comerciales y de Uso Mixto del 1T22 fue calculado sobre 19,070 m<sup>2</sup>.

#### 4.3. Avances en comercialización

Componente de oficinas de Toreo (torres B y C)	Al 31 de marzo de 2022		Al 31 de diciembre de 2021	
	m <sup>2</sup> de ARB	% de ARB	m <sup>2</sup> de ARB	% de ARB
Contratos de arrendamiento firmados	49,868	77.4%	49,868	77.4%
Contratos de arrendamiento en proceso de firma	-	0.0%	-	0.0%
Cartas de intención	-	0.0%	-	0.0%
<b>Total</b>	<b>49,868</b>	<b>77.4%</b>	<b>49,868</b>	<b>77.4%</b>



Componente de oficinas de Toreo (torre A)	Al 31 de marzo de 2022		Al 31 de diciembre de 2021	
	m <sup>2</sup> de ARB	m <sup>2</sup> de ARB	m <sup>2</sup> de ARB	% de ARB
Contratos de arrendamiento firmados	22,482	35.9%	19,917	31.8%
Contratos de arrendamiento en proceso de firma	-	0.0%	2,565	4.1%
Cartas de intención	4,000	6.4%	-	0.0%
<b>Total</b>	<b>26,482</b>	<b>42.3%</b>	<b>22,482</b>	<b>35.9%</b>

Parque Puebla (Etapa I)	Al 31 de marzo de 2022		Al 31 de diciembre de 2021	
	m <sup>2</sup> de ARB	m <sup>2</sup> de ARB	m <sup>2</sup> de ARB	% de ARB
Contratos de arrendamiento firmados	52,217	73.1%	52,217	73.1%
Contratos de arrendamiento en proceso de firma	-	0.2%	-	0.2%
Cartas de intención	6,245	8.8%	6,245	8.8%
<b>Total</b>	<b>58,462</b>	<b>82.0%</b>	<b>58,462</b>	<b>82.0%</b>

Parque Las Antenas (Etapa I)	Al 31 de marzo de 2022		Al 31 de diciembre de 2021	
	m <sup>2</sup> de ARB	m <sup>2</sup> de ARB	m <sup>2</sup> de ARB	% de ARB
Contratos de arrendamiento firmados	92,963	85.4%	92,963	85.4%
Contratos de arrendamiento en proceso de firma	-	0.0%	-	0.0%
Cartas de intención	5,505	5.1%	5,505	5.1%
<b>Total</b>	<b>98,468</b>	<b>90.5%</b>	<b>98,468</b>	<b>90.5%</b>

Parque Tepeyac	Al 31 de marzo de 2022		Al 31 de diciembre de 2021	
	m <sup>2</sup> de ARB	m <sup>2</sup> de ARB	m <sup>2</sup> de ARB	% de ARB
Contratos de arrendamiento firmados	48,201	55.4%	42,209	48.5%
Contratos de arrendamiento en proceso de firma	3,840	4.4%	3,286	3.8%
Cartas de intención	9,486	10.9%	9,981	11.5%
<b>Total</b>	<b>61,528</b>	<b>70.7%</b>	<b>55,476</b>	<b>63.8%</b>

#### 4.4 ASG

##### Estrategia ASG

En Fibra Danhos no solo estamos comprometidos con el crecimiento de los activos que forman parte de nuestro portafolio, también con el desarrollo del país y de nuestros colaboradores.

- A la fecha de este reporte estamos trabajando en la elaboración de nuestro Informe de Sostenibilidad 2021 en el que buscamos reflejar nuestro avance en el cumplimiento de los temas materiales que se plasman en nuestra estrategia ASG. Así mismo comprometidos con la transparencia de la información continuamos como cada año con la asesoría de consultores expertos para la verificación de indicadores estratégicos.
- En cuanto a la gestión del cambio climático reconocemos la magnitud del riesgo que representa este tema, por lo cual durante el mes de marzo de 2022 hemos llevado a cabo en conjunto con consultores expertos en este tema nuestro primer análisis interno enfocado en las cuatro áreas temáticas que representan elementos centrales de la operación de acuerdo a las recomendaciones del Grupo de Trabajo Task Force on Climate Related Financial Disclosures (TCFD).



Una vez con los resultados estaremos trabajando en una estrategia climática que considere aquellos riesgos y oportunidades ocasionados por el cambio climático.

- En Fibra Danhos mantenemos el compromiso de continuar avanzando en materia de sostenibilidad adoptando los más altos estándares internacionales que nos apoyen a crecer como organización.
- **Suscribimos un acuerdo modificadorio de nuestra línea de crédito comprometida y revolvente por \$2,000 millones de pesos para alcanzar el estatus de "línea verde"**. Las nuevas condiciones incluyen asumir compromisos de eficiencia energética alineados con nuestra estrategia ASG, extender el vencimiento hasta 2026 y mejorar nuestro margen financiero.

## 5. Portafolio

Portafolio Fibra Danhos	Año de Apertura	Estado / Municipio	ARB	% de ARB	Ocupación	Cajones de Estacionamiento
<b>Portafolio en Operación Actual</b>						
<i>Comercial</i>						
1. Parque Alameda	2003	Cuauhtémoc, CDMX	15,755	1.7%	93.6%	308
2. Parque Delta	2005/2016 (expansión)	Benito Juárez, CDMX	70,831	7.6%	97.1%	2,999
3. Parque Duraznos	2000	Miguel Hidalgo, CDMX	16,847	1.8%	81.8%	1,002
4. Parque Las Antenas	2018	Iztapalapa, CDMX	108,830	11.7%	85.6%	4,351
5. Parque Lindavista	2006	Gustavo A. Madero, CDMX	41,615	4.5%	97.9%	2,254
6.1 Reforma 222 (Comercial)	2007	Cuauhtémoc, CDMX	24,291	2.6%	92.7%	1,438
7.1 Parque Puebla	2017	Puebla, Puebla	71,360	7.7%	71.9%	3,404
7.2 Parque Puebla (Hotel)	2019	Puebla, Puebla	9,596	1.0%	100.0%	70
8. Parque Tezontle	2007/2015 (expansión)	Iztapalapa, CDMX	68,317	7.4%	98.1%	3,045
9.1 Toreo Parque Central (Comercial)	2014	Naucalpan, Estado de México	92,723	10.0%	93.5%	3,400
9.2 Toreo (Hotel)	2016	Naucalpan, Estado de México	17,297	1.9%	100.0%	400
10. Vía Vallejo	2016	Azcapotzalco, CDMX	83,894	9.1%	92.8%	4,499
<b>Sub total Comercial</b>			<b>621,355</b>	<b>67.1%</b>	<b>90.7%</b>	<b>27,170</b>
<i>Oficinas</i>						
6.2 Reforma 222 (Oficinas)	2007	Cuauhtémoc, CDMX	20,402	2.2%	66.3%	288
9.3 Toreo (Torres B y C)	2016	Naucalpan, Estado de México	68,477	7.4%	72.8%	1,314
9.4 Toreo (Torre A)	2017	Naucalpan, Estado de México	58,560	6.3%	37.6%	1,315
11. Parque Esmeralda	2000	Tlalpan, CDMX	34,151	3.7%	100.0%	1,636
12. Torre Virreyes	2015	Miguel Hidalgo, CDMX	67,911	7.3%	98.7%	2,251
13. Urbitec	2009	Miguel Hidalgo, CDMX	12,879	1.4%	35.2%	316
14. Parque Virreyes	1989	Miguel Hidalgo, CDMX	7,783	0.8%	65.1%	251
<b>Sub total Oficinas</b>			<b>270,163</b>	<b>29.2%</b>	<b>72.6%</b>	<b>7,371</b>
<b>Total Portafolio en Operación Actual</b>			<b>891,519</b>	<b>96.2%</b>	<b>85.2%</b>	<b>34,541</b>
<b>Portafolio en Desarrollo Actual</b>						
<i>Comercial</i>						
15. Parque Tepeyac	2022e	Gustavo A. Madero, CDMX	35,000	3.8%	NA	2,000
<b>Sub total Comercial</b>			<b>35,000</b>	<b>3.8%</b>	<b>NA</b>	<b>2,000</b>
<b>Total Portafolio en Desarrollo Actual</b>			<b>35,000</b>	<b>3.8%</b>	<b>NA</b>	<b>2,000</b>
<b>Total Portafolio</b>			<b>926,519</b>	<b>100.0%</b>	<b>85.2%</b>	<b>36,541</b>
<i>Subtotal/ Promedio Ponderado Comercial</i>			656,355	70.8%	90.7%	29,170
<i>Sub total/ Promedio Ponderado Oficinas</i>			270,163	29.2%	72.6%	7,371



## 6. Portafolio en Desarrollo Actual y Plan de Crecimiento

Hemos cumplido con el 100% de los compromisos de desarrollo planteados durante la OPI y hemos reducido drásticamente el riesgo de desarrollo de la Fibra. A la fecha, únicamente el 4% de nuestro Portafolio se encuentra en desarrollo y el 96% en operación y estabilización. Hemos empezado los trabajos de pre construcción en Parque Tepeyac. Hemos multiplicado el ARB de nuestro Portafolio en Operación Inicial 3.4 veces y hemos añadido más de 656,320 metros cuadrados de calidad premier a nuestro portafolio desde octubre 2013.

### Evolución esperada del ARB (operación vs. desarrollo)

Fibra Danhos	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022e
Portafolio en Operación	45%	49%	60%	79%	88%	96%	96%	96%	96%	100%
Portafolio en Desarrollo pre-OPI	55%	23%	12%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Portafolio en Desarrollo post-OPI	0%	28%	28%	21%	12%	4%	4%	4%	4%	0%
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

### 6.1 Parque Tepeyac– Fecha de apertura estimada (Fase I): segundo semestre 2022

En la sesión de Comité Técnico del 21 de julio de 2016 se aprobó la participación de Fibra Danhos en un nuevo desarrollo de usos mixtos en el nororiente de la Ciudad de México, una zona con alta densidad poblacional y de vocación habitacional y comercial. El 21 de diciembre de 2017 firmamos un convenio vinculatorio de asociación con terceros no relacionados para participar en el desarrollo de un centro comercial y de entretenimiento en el nororiente de la Ciudad de México denominado Parque Tepeyac. La participación de Fibra Danhos en el proyecto es del 50%.

El proyecto se desplantará en varios predios con una superficie conjunta de aproximadamente 51,700 m<sup>2</sup>. Fibra Danhos estará a cargo de la gestión, construcción, operación y administración del proyecto. El área rentable de Fibra Danhos (50%) será de 35,000 m<sup>2</sup> aproximadamente. La inversión neta estimada de Fibra Danhos será de aproximadamente \$1,800 millones de pesos, incluyendo terreno, de los cuales hemos invertido \$1,782 millones de pesos a la fecha.

La construcción del desarrollo de Parque Tepeyac se reactivó con en apego a los lineamientos de la nueva normalidad. El proyecto registra un avance global de aproximadamente 80.5%, mientras continuamos con el proceso de comercialización con nuestros socios comerciales de manera muy exitosa. El centro comercial contará con más de 120,000 m<sup>2</sup> de área comercial incluyendo la participación de Liverpool, Sears, Cinépolis, una tienda de autoservicio y estamos en proceso de definir el concepto ancla de entretenimiento. Existe un gran interés por parte de nuestros socios comerciales por participar en el proyecto.

#### Parque Tepeyac

	Contribución a la obra	al 31 de marzo de 2022
<b>Avance de obra</b>	<b>100.0%</b>	<b>80.5%</b>
Excavación y cimentación	20.0%	100.0%
Obra civil	45.0%	100.0%
Instalaciones y equipos	20.0%	55.0%
Acabados y fachadas	15.0%	30.0%

\* Excluye terminaciones de obra y permisos de ocupación



## 7. Glosario

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

**Cartera Vencida:** Rentas pendientes de pago por parte de los arrendatarios con una morosidad superior a los 60 días. Cuando se presenta como un porcentaje, la Cartera Vencida representa las rentas pendientes de pago por parte de los arrendatarios con una morosidad superior a los 60 días como porcentaje de la Renta Fija anualizada del período respectivo.

**Contraprestación Única:** Pago único y no-reembolsable que recibimos de ciertos arrendatarios entrantes en nuestras propiedades comerciales y en los componentes comerciales de nuestras propiedades de uso mixto. La contraprestación única usualmente se recibe al momento de arrendar nuevos espacios o cuando un contrato que expira no es renovado y dicho local es arrendado a un nuevo arrendatario.

**Costo de Ocupación:** Para el caso de arrendatarios comerciales institucionales más significativos en términos de ARB y Renta Fija, el costo incurrido asociado con la ocupación de un local, consistente en la Renta Fija, la Renta Variable, así como las cuotas de mantenimiento de áreas comunes y publicidad, expresado como porcentaje de las ventas de dichos arrendatarios.

**Derechos Económicos:** Derechos de los tenedores de CBFIs a recibir distribuciones en efectivo, de acuerdo con los documentos legales de la oferta pública inicial de Fibra Danhos.

**EBITDA:** Utilidad antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización. En el caso de la información financiera de las propiedades de nuestro Portafolio en Operación actual, la Comisión por Asesoría es deducida de los ingresos para calcular el EBITDA. En el caso de la información financiera de Fibra Danhos, la Comisión por Asesoría y los honorarios profesionales a partes no relacionadas, si existieren, son deducidos de los ingresos para calcular el EBITDA. En cualquier caso, el EBITDA se calcula previo a cualquier ajuste por cambios en la valuación de los activos llevados a resultados.

**CBFIs Emitidos:** Total de certificados emitidos, incluyendo los certificados de reserva conservados en tesorería

**CBFIs en circulación (BMV):** Certificados que actualmente pertenecen o son intercambiados por inversionistas

**Cálculo de la Capitalización de Mercado:** (CBFIs en circulación) \* (Precio de Cierre Promedio)

**Funds From Operations (FFO):** Resultado de sumar o restar, según sea el caso, a la Utilidad Neta ajustes por cambios negativos o positivos, respectivamente, en la valuación de los activos llevados a resultados y la ganancia (perdida) cambiaria efectivamente realizada durante el periodo.

**Ingreso Neto Operativo:** Se calcula deduciendo gastos operativos de las propiedades (excluyendo ingresos/gastos netos financieros y Comisión por Asesoría), de los ingresos operativos de las propiedades.

**Lease Spread:** Compara en un mismo periodo de tiempo, el precio por m<sup>2</sup> de Renta Fija de los contratos de arrendamiento renovados y de nuevos arrendatarios con respecto al precio por m<sup>2</sup> de los contratos de arrendamiento que vencieron o terminaron anticipadamente en ese mismo periodo

**Pérdida en Renta:** Rentas pendientes de pago por parte de los arrendatarios con una morosidad superior a los 180 días. Cuando se presenta como un porcentaje, la Pérdida en Renta representa las rentas pendientes de pago por parte de los arrendatarios con una morosidad superior a los 180 días como porcentaje de la Renta Fija anualizada del período respectivo.

**Portafolio en Desarrollo Inicial:** Significa los bienes inmuebles y componentes de bienes inmuebles que fueron aportados al Fideicomiso con motivo de la OPI. (Toreo Parque Central y Torre Virreyes)



**Portafolio en Desarrollo Actual:** Significa los bienes inmuebles y componentes de bienes inmuebles que actualmente se encuentran en desarrollo y/o fase conclusiva. (Parque Tepeyac).

**Portafolio en Operación Actual:** Significa, conjuntamente, los bienes inmuebles que forman parte del Portafolio en Operación (Parque Alameda, Parque Delta, Parque Duraznos, Parque Esmeralda, Parque Las Antenas, Parque Lindavista, Reforma 222, Parque Puebla, Parque Tezontle, el componente comercial de Toreo Parque Central, las torres de oficinas A, B y C de Toreo Parque Central, el hotel de Toreo Parque Central, Torre Virreyes, Parque Vía Vallejo, Urbitec y Parque Virreyes)

**Portafolio en Operación Inicial:** Significa los nuevos inmuebles en operación que fueron aportados al Fideicomiso con motivo de la OPI. (Parque Alameda, Parque Delta, Parque Duraznos, Parque Esmeralda, Parque Lindavista, Reforma 222, Parque Tezontle, Urbitec y Parque Virreyes)

**Renta Fija:** Renta fija pagada por los arrendatarios de acuerdo con los contratos de arrendamiento.

**Renta Variable:** La diferencia pagada en renta (cuando es positiva), entre la Renta Fija y la renta que consiste en un porcentaje de las ventas del arrendatario, como se estipula en los contratos de arrendamiento de espacios comerciales.

**Tasa de renovación:** Resultado de dividir el área rentable bruta de los locales que fueron renovados, entre el área rentable bruta total del portafolio.

**Utilidad Neta:** Resultado de (i) restar de los ingresos operativos (Renta Fija, Renta Variable, ingresos por Contraprestaciones Únicas, ingresos por estacionamiento e ingresos por mantenimiento, operación, publicidad y otros) los gastos de operación y mantenimiento; predial; seguros; Comisión por Asesoría; Comisión por Servicios de Representación; honorarios profesionales a partes no relacionadas; los ingresos/gastos financieros netos; los impuestos atribuibles al Administrador; y (ii) de restar o sumar, según sea el caso, ajustes por cambios en la valuación de los activos llevados a resultados.

**Ventas de Arrendatarios:** Para aquellos arrendatarios comerciales institucionales más significativos en términos de ARB y Renta Fija que tienen una obligación en su contrato de arrendamiento para reportar ventas, ventas generadas en el local arrendado en un periodo determinado.



## Clave Cotización

DANHOS

### Serie

13

### Tipo de valor

CBFIS

### Número fideicomiso

17416-3

### Clave participante

DANHOS13

### Fecha

2022-04-26

## Razón Social

BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A., INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX

## Lugar

CIUDAD DE MÉXICO

## Asunto

Fibra Danhos Información Operativa y financiera suplementaria Primer Trimestre 2022 ingles

## Documento adjunto



## Tipo de evento relevante

La información divulgada por la emisora a inversionistas o analistas, nacionales o extranjeros, a través de conferencias telefónicas, correos electrónicos, informes o cualquier otro medio de comunicación

## Evento relevante

Supplemental Operating and Financial Data First Quarter 2022 Fibra Danho

---

Documento adjunto

---



Parque Tepeyac

**Supplemental Operating and Financial Data  
First Quarter 2022  
Fibra Danhos**



## Table of contents

Comments from our CEO	4
Fibra Danhos' financial evolution snapshot	5
Executive summary	6
1. Financial information of Fibra Danhos	7
2. Cash distribution for the First Quarter 2022 and CBFi conciliation	9
3. Earnings	10
4. Operating indicators	13
5. Current Operating Portfolio	18
6. Current Development Portfolio and growth plan	19
7. Glossary	20

## Disclaimer

This document may include forward-looking statements that may imply risks and uncertainty. Terms such as "estimate", "project", "plan", "believe", "expect", "anticipate", "intend", and other similar expressions could be construed as provisions or estimates. Fibra Danhos warns readers that: declarations and estimates mentioned in this document or realized by Fibra Danhos' management are subjected to risks and uncertainties that could change in function of various factors external to Fibra Danhos' control. Future expectations reflect Fibra Danhos' judgment at the date of this document's release. Fibra Danhos' reserves the right or obligation to update the information contained in this document or derived from this document. Past or present performance is not an indicator to anticipate future performance.

## Fibra Danhos

We are a Mexican trust constituted, primarily, to develop, own, lease, operate, and acquire iconic and premier-quality commercial real estate assets in Mexico. Our objective is to provide attractive risk-adjusted returns to our CBFi holders, over the long-term, through stable cash distributions and the appreciation of our property values. We plan to maintain and grow a high-quality portfolio of properties. This, through our strong and unparalleled development capabilities and selective acquisitions of premier-quality iconic properties. We consider properties to be iconic if they have, the unique ability, to transform the areas surrounding their location. We consider properties to be premier-quality if they are located in prime locations, were developed with high construction and design standards, feature quality tenants, report high occupancy rates and, in the case of retail properties, attract a high volume of visitors and sales per square meter.

## Investor Relations Contact Information

Elias Mizrahi Daniel

Office: +52 (55) 5284 0030 ext.1024

Email: [investor@fibradanhos.com.mx](mailto:investor@fibradanhos.com.mx)



## Earnings

The quarterly results of the following quarters will be published on the following dates:

<u>Report</u>	<u>Release Date</u>	<u>Investor Conference Call Information</u>
Second Quarter, 2022	Tentatively, Thursday, July 21 <sup>th</sup> , 2022	Phone number: +1 (877) 830 2596 from within the U.S.
Third Quarter, 2022	Tentatively, Thursday, October 20 <sup>th</sup> , 2022	+1 (785) 424 1745 from outside the U.S.
Fourth Quarter, 2022	Tentatively, Thursday, February 16 <sup>th</sup> , 2023	Date: Wednesday, April 27 <sup>rd</sup> , 2022
First Quarter, 2023	Tentatively Thursday, April 20 <sup>nd</sup> , 2023	Time: 12:00 pm EST/11:00 am CST
		ID: DANHOS

## Stock Information

<u>Ticker: DANHOS13</u>	<u>1Q22</u>	<u>4Q21</u>	<u>3Q21</u>	<u>2Q21</u>	<u>1Q21</u>
Closing price (high)	25.22	25.91	25.66	26.17	26.14
Closing price (low)	21.97	21.36	21.87	22.11	23.63
Average closing price	23.83	23.52	24.01	24.15	24.97
Average daily trading volume (CBFIs)	1,230,047	675,816	615,911	833,708	1,034,856
Issued CBFIs	1,552,383,510	1,552,383,510	1,552,383,510	1,552,383,510	1,552,383,510
Outstanding CBFIs (BMV)	1,518,458,041	1,511,567,093	1,504,657,545	1,498,047,425	1,493,866,919
CBFIs with economic rights	1,487,343,280	1,480,452,332	1,473,542,784	1,466,932,664	1,462,752,158
Market capitalization (millions of pesos)	35,648.17	35,500.05	36,553.16	37,422.02	38,093.61

## Analyst Coverage

<u>Company</u>	<u>Analyst</u>	<u>E-mail</u>
Barclays	Pablo Monsiváis	pablo.monsivais@barclays.com
Bank of America Merrill Lynch	Carlos Peyrelongue	carlos.peyrelongue@baml.com
BBVA Bancomer	Francisco Chávez	f.chavez@bbva.com
Bradesco BBI	Rodolfo Ramos	rodolfo.ramos@bradescobbi.com
BTG Pactual	Gordon Lee	gordon.lee@btgpactual.com
Credit Suisse	Vanessa Quiroga	Vanessa.quiroga@credit-suisse.com
Evercore ISI	Sheila McGrath	sheila.mcgrath@evercoreisi.com
HSBC	Eduardo Altamirano	eduardo.x.altamirano@us.hsbc.com
J.P. Morgan	Adrián Huerta	adrian.huerta@jpmorgan.com
ITAU BBA	Enrico Trotta	enrico.trotta@itaubba.com
Monex	Roberto Solano	jrsolano@monex.com.mx
Morgan Stanley	Nikolaj Lippmann	nikolaj.lippmann@morganstanley.com
Nau Securities	Luis Prieto	luisprieto@nau-securities.com
Santander	José Manuel Ramírez	jmramirezma@santander.com.mx
Signum Research	Armando Rodríguez	armando.rodriguez@signumresearch.com



## Comments from our CEO

“Dear Investors,

Mobility variables and the recovery of economic dynamism are increasingly evident in urban centers, which is reflected positively in our real estate portfolio. The retail segment maintains sound occupancy levels, we have renewed most of our contracts before reaching expiration and also incorporated new tenants, while affluence to shopping centers maintains its upward trend. Our office portfolio shows stable occupancy and we have even begun to sign new leases. Back to Office programs have increased traffic to our buildings and increased demand is perceived, thus demonstrating their resistance despite current circumstances.

Revenues and consolidated NOI reached 1,302.3 million pesos and 1,050.3 million pesos, respectively, showing increases of 26.9% and 24.1% compared to the same period last year. NOI margin of 80.7% reflects effective control of operating expenses. AFFO of 841 million pesos represents Ps. 0.565 of AFFO per CBF1 with economic rights of, an increase of 37.3% compared to 1Q21. Cash flow of the first quarter is usually compromised to meet payment of property taxes and insurance policies, which is amortized throughout the year. Distribution for this quarter determined by our Technical Committee was Ps. 0.58 per CBF1. Distribution for the coming quarters is expected to be a fraction of cash flow generated in order to keep resources for corporate purposes including Capex.

During the quarter we renewed our committed and revolving credit facility with favorable conditions that reinforce our financing strategy. On top of extending its maturity until 2026 and reducing financial margin, it has green line status by assuming sustainability commitments in relation to energy consumption, which, if achieved, will generate additional savings. Our leverage by the end of the quarter stands at 8.7%, while net debt stood at Ps. 5,581 million pesos. Capital expenditures continued for Parque Tepeyac, completion reached 80.5% and lease progress advances towards its coming opening.

The pandemic tested our operations once again with the recent omicron variant wave that was aggressive but short-lived. Fortunately, affluence of visitors to our properties recovered quickly and apparently the trend towards normalization in economic activities is sustainable. Our strategic view for 2022 is focused on value creation through quality real estate. I once again take this opportunity to recognize the commitment of our great work team and the invaluable support of our investors.

**Salvador Daniel Kabbaz Zaga**  
**CEO, Fibra Danhos**



## Fibra Danhos' Financial and Operating Evolution Snapshot

The financial data of Fibra Danhos for the three months ended March 31, 2022, 2021 and 2020 derives from our consolidated financial statements. Our financial statements were prepared in conformance with the International Financial Reporting Standards (or "IFRS") issued by the International Accounting Standards Board. The figures are expressed in Mexican pesos, unless otherwise indicated, and may vary due to rounding.

Fibra Danhos Financial Indicators	For the three months ended			
	March. 31, 2022	March 31, 2021	March 31, 2020	Change %
Total Revenues	1,319,130,046	1,193,478,778	1,396,624,576	10.5%
Invoiced Credit Notes COVID-19	(16,694,345)	(67,988,675)	-	-75.4%
Credit notes reserve COVID-19	(135,833)	(99,408,688)	-	-99.9%
<b>Total Revenue (Post-discounts)</b>	<b>1,302,299,868</b>	<b>1,026,081,415</b>	<b>1,396,624,576</b>	<b>26.9%</b>
<b>Net Operating Income</b>	<b>1,050,331,090</b>	<b>846,464,090</b>	<b>1,130,528,529</b>	<b>24.1%</b>
EBITDA	863,193,557	661,660,469	943,269,602	30.5%
Net Income	777,900,030	598,409,908	884,765,648	30.0%
FFO	786,830,176	583,299,253	861,644,104	34.9%
<b>AFFO</b>	<b>840,987,534</b>	<b>612,406,341</b>	<b>936,080,137</b>	<b>27.4%</b>
<b>FFO AMEFIBRA</b>	<b>949,863,225</b>	<b>745,529,756</b>	<b>1,023,587,081</b>	<b>37.3%</b>
Distribution to CBFi holders	862,659,102	585,100,863	-	47.4%
CBFIs with economic rights (ER)	1,487,343,280	1,462,752,158	1,431,127,142	1.7%
<b>AFFO per CBFi with economic rights</b>	<b>0.5654</b>	<b>0.4187</b>	<b>0.6541</b>	<b>35.1%</b>
<b>NOI (exc. TAP) per CBFi with ER</b>	<b>0.6556</b>	<b>0.5197</b>	<b>0.7238</b>	<b>26.1%</b>
Tenant Admission Payments (Cash) with ER	0.0259	0.0134	0.0281	92.8%
<b>Distribution per CBFi with economic rights</b>	<b>0.5800</b>	<b>0.4000</b>	<b>0.0000</b>	<b>45.0%</b>
Non-distributed AFFO per CBFi with ER	(0.0146)	0.0187	0.6541	-178.1%
AFFO payout ratio	102.6%	95.5%	0%	7.4%
<b>Key Figures from our Balance Sheet</b>	<b>March. 31, 2022</b>	<b>March 31, 2021</b>	<b>March 31, 2020</b>	<b>Change %</b>
Cash and cash equivalents	407,302,061	378,202,677	322,464,739	7.7%
Recoverable prepaid taxes, mainly VAT	344,107,321	241,941,045	125,857,172	42.2%
Investment properties	66,736,975,897	65,508,222,517	64,567,917,739	1.9%
<b>Total assets</b>	<b>68,304,522,943</b>	<b>67,110,401,325</b>	<b>65,618,610,827</b>	<b>1.8%</b>
Total debt	5,910,000,000	5,730,000,000	5,680,000,000	5.0%
<b>Total liabilities</b>	<b>7,557,308,933</b>	<b>7,453,116,781</b>	<b>7,690,822,335</b>	<b>1.4%</b>
<b>Total stockholders' equity</b>	<b>60,747,214,010</b>	<b>59,657,284,544</b>	<b>57,927,788,492</b>	<b>1.8%</b>
Loan-to-value (total debt/total assets)	8.7%	8.5%	8.7%	3.1%
<b>Fibra Danhos</b>	<b>For the three months ended</b>			
<b>Operating Indicators</b>	<b>March. 31, 2022</b>	<b>March 31, 2021</b>	<b>March 31, 2020</b>	<b>Change %</b>
Gross Leasable Area (000' sqm)	891.5	891.8	891.7	0.0%
Occupancy Rate - Total Properties	85.2%	85.2%	91.4%	0.0
Occupancy Rate – Same Property	93.0%	93.4%	97.4%	-40.0
Average Monthly Fixed Rent per sqm (MXN)	407.9	386.6	416.6	5.5%
Occupancy Cost	11.9%	NA	11.6%	-8.8%
Renewal Rate	97.9%	97.1%	99.6%	80.0
Visitor flow - Total Property	20,795,810	11,278,409	27,265,248	84.4%
Visitor flow – Same properties	15,807,191	8,557,484	21,352,638	84.7%
Delinquency Rate	3.69%	5.15%	1.25%	-146.0
Rent Loss	1.19%	4.04%	0.76%	-285.0
Lease Spread (Operating Portfolio)	1.8%	0.60%	1.3%	124.0
Lease Spread (Retail Portfolio)	2.0%	0.56%	2.0%	146.0



## Fibra Danhos

Distribution	1Q22
<b>Distribution to CBFH holders</b>	<b>862,659,102.40</b>
<i>Distribution corresponding to net taxable income</i>	490,106,064.01
<i>Distribution corresponding to return of capital</i>	372,553,038.39
Dividend declaration date	April 26, 2022
Ex-Dividend Date	May 6, 2022
Record Date	May 9, 2022
<b>Dividend payment date</b>	<b>May 10 2022</b>

## Executive Summary

- **Total revenues reached 1,302.3 million pesos while NOI (Net Operating Income) summed up 1,050.3 million pesos during this quarter, a 26.9% and 24.1% increase against last year, respectively.**
- **AFFO reached 841.0 million pesos during the quarter, an increase of 37.3% y.o.y., and represented 0.565 pesos per CBFH with economic rights. AFFO for the quarter is affected by the payment of property taxes and the payment of insurance premiums, however our Technical Committee approved a distribution of 0.58 pesos per CBFH with economic rights, which implies a 102.6% payout ratio.**
- **Leverage stood at 8.7% as of 1Q22, net debt posted 5,581.0 million pesos, slightly higher than the level reported on 4Q21.**
- **We subscribed an amending agreement on our \$2 billion pesos committed and revolving credit facility in order achieve a "green line" status.** New conditions include assuming energy efficiency commitments that are in line with our ESG strategy, extending maturity until 2026 and improving our financial margin.
- **Flow of visitors reached 20.8 million during the quarter, an increase of 84.4% compared to the previous year. Same Property occupancy rate reached 93.0% while in Total Property occupancy was 85.2 %.** These figures posted a decline of 0 and -40 basis points respectively, in comparison to 1Q21.
- **During the quarter, we renewed retail lease contracts on close to 19 thousand square meters with a lease spread of 2%. Tenant admission payments reached 38.7 million pesos,** mainly from Parque Delta, Parque Tepeyac, Toreo Parque Central y Parque Lindavista.
- **Parque Tepeyac development reached 80.5% of completion** while lease progress continued for its next opening scheduled for later this year. Executed lease agreements and in the process of being executed together represent 56% of GLA, while letters of intent and in process of advanced negotiation represent an area equivalent to 35%. Anchor stores, with approximately 40,000 sqm of retail area are expected to be ready for the opening.
- **On March 31, 2022, we held our Ordinary Holders' Meeting, which was represented by a majority of 84.8% of attending Holders.** The Meeting was legally convened and resolutions valid and therefore adopted regarding the approval of financial statements for fiscal year 2021, ratification of Members of the Technical Committee, approval of the Repurchase Program and approval of the issuance of CBFHs to be used as payment for Advisory Fee.





## 1. Financial information of Fibra Danhos

### 1.1 Consolidated statement of financial position

Fibra Danhos			
Mexican Pesos	March 31, 2022	March 31, 2021	March 31, 2020
<b>Assets</b>			
<b>Current assets</b>			
Cash and cash equivalents <sup>1</sup>	407,302,061	378,202,677	322,464,739
Accounts receivable and other	517,010,556	741,314,810	376,554,064
Accounts receivable from related parties	12,970		1,008,246
Prepaid taxes	344,107,321	241,941,045	125,857,172
Anticipated payments	226,623,702	163,238,535	130,293,349
<b>Total current assets</b>	<b>1,495,056,611</b>	<b>1,524,697,067</b>	<b>956,177,570</b>
<b>Non-current assets</b>			
Investment properties	66,736,975,897	65,508,222,517	64,567,917,739
Technological platform	56,745	1,118,164	6,012,193
Lease Right of Use	24,935,061	37,117,813	45,088,755
Other assets	11,493,000	3,672,996	5,798,541
Machinery and equipment	25,029,132	22,993,113	25,585,679
Deferred income tax of subsidiary	10,976,498	12,579,656	12,030,350
<b>Total non-current assets</b>	<b>66,809,466,332</b>	<b>65,585,704,258</b>	<b>64,662,433,257</b>
<b>Total assets</b>	<b>68,304,522,943</b>	<b>67,110,401,325</b>	<b>65,618,610,827</b>
<b>Liabilities and stockholders' equity</b>			
<b>Current liabilities</b>			
Accounts payable and accumulated expenses	129,567,627	95,818,351	97,035,654
Prepaid rents	29,958,235	27,644,713	34,920,097
Accounts payable to related parties	201,566,344	195,440,129	195,284,796
Taxes payable	33,751,298	75,833,447	18,498,802
Tenant Admission Payments or deferred revenue	233,585,548	243,481,488	359,343,249
Short term debt	109,250,792	107,743,042	106,496,832
Short-Term Lease Right of Use	3,657,262	5,050,406	11,362,088
<b>Total current liabilities</b>	<b>\$741,337,107</b>	<b>751,011,577</b>	<b>822,941,518</b>
<b>Non-current liabilities</b>			
Security deposits	416,312,372	407,765,267	440,020,681
Tenant Admission Payments or deferred revenue	464,883,283	538,855,960	728,628,387
Employee benefits	21,511,706	18,774,050	17,190,786
Long term debt	5,886,150,149	5,703,006,010	5,648,337,045
Long Term Lease Right of Use	27,114,317	33,703,918	33,703,918
<b>Total non-current liabilities</b>	<b>\$6,815,971,826</b>	<b>6,702,105,204</b>	<b>6,867,880,817</b>
<b>Total liabilities</b>	<b>7,557,308,933</b>	<b>7,453,116,781</b>	<b>7,690,822,335</b>
<b>Stockholders' equity</b>			
Trustors' contributions	41,148,299,582	42,043,924,684	41,746,200,238
Consolidated net and comprehensive income	18,029,968,707	16,503,960,510	15,302,032,301
Labor Obligations	(2,886,119)	(2,780,161)	(3,500,059)
Non-controlling interest	1,739,922,325	1,280,269,996	883,056,013
CBFIs repurchase program	(168,090,485)	(168,090,485)	-
<b>Total stockholders' equity</b>	<b>60,747,214,010</b>	<b>59,657,284,544</b>	<b>57,927,788,492</b>
<b>Total stockholders' equity</b>	<b>68,304,522,943</b>	<b>67,110,401,325</b>	<b>65,618,610,827</b>

<sup>1</sup> In the cash balance shown, the 407.3 million pesos include 102.6 million pesos that correspond to Fideicomiso Invex 3382 (Parque Tepeyac) and are consolidated in Fibra Danhos' financial position



## 1.2 Consolidated income statement

Mexican Pesos	For the three months ended			
	March 31, 2022	March 31, 2021	March 31, 2020	Var.
Base Rent	920,357,566	863,617,641	961,908,664	6.6%
Credit notes invoiced by COVID-19	(16,694,345)	(67,988,675)	-	-75.4%
Credit note reserve COVID-19	(135,833)	(99,408,688)	-	-99.9%
<b>Base Rent (Post-discounts COVID-19)</b>	<b>903,527,388</b>	<b>696,220,278</b>	<b>961,908,664</b>	<b>29.8%</b>
Overage	37,193,324	27,429,790	27,370,113	35.6%
Tenant Admission Payments	75,286,001	86,281,681	94,644,529	-12.7%
Parking	83,728,951	38,454,867	93,347,472	117.7%
Maintenance, operation, advertising and other	202,564,203	177,694,799	219,353,797	14.0%
<b>Total operating revenues</b>	<b>1,302,299,868</b>	<b>1,026,081,415</b>	<b>1,396,624,576</b>	<b>26.9%</b>
Maintenance, operation, advertising and other expenses	177,841,280	118,108,200	187,631,107	50.6%
Leasing Administration Fee	26,471,205	16,923,580	28,025,795	56.4%
Property tax	36,654,320	34,668,086	40,790,964	5.7%
Insurance	11,001,973	9,917,460	9,648,181	10.9%
Advisory Fee	161,775,732	160,395,317	158,872,684	0.9%
Administrative expenses	25,361,802	24,408,304	28,386,243	3.9%
<b>Total expenses</b>	<b>439,106,311</b>	<b>364,420,946</b>	<b>453,354,974</b>	<b>20.5%</b>
Interest income	8,455,758	2,957,473	9,005,479	185.9%
Interest expense	88,512,312	85,420,307	89,080,861	3.6%
Exchange rate gain - net	4,944,583	19,212,273	21,571,428	-74.3%
Adjustments to the fair value of Investment Properties	(10,181,555)	-	-	N/A
<b>Consolidated Net Income</b>	<b>777,900,030</b>	<b>598,409,908</b>	<b>884,765,648</b>	<b>30.0%</b>

## 1.3 Consolidated cash flow statements

Mexican Pesos	For the three months ended			
	March 31, 2022	March 31, 2021	March 31, 2020	Var.
<b>Consolidated net income</b>	<b>777,900,030</b>	<b>598,409,908</b>	<b>884,765,648</b>	<b>30.0%</b>
Adjustments to net income	246,684,211	247,866,268	251,294,192	-0.5%
Changes in working capital	(177,276,657)	(324,341,635)	(117,256,508)	-45.3%
<b>Net cash generated in operating activities</b>	<b>847,307,584</b>	<b>521,934,541</b>	<b>1,018,803,332</b>	<b>62.3%</b>
Acquisitions of investment properties and dev.	(322,968,782)	(141,137,770)	(170,922,318)	128.8%
Acquisitions of machinery, equipment and tech.	(402,532)	-	-	N/A
Interest received	8,455,758	2,957,473	9,005,479	185.9%
<b>Net cash used in investing activities</b>	<b>(314,915,556)</b>	<b>(138,180,297)</b>	<b>(161,916,839)</b>	<b>127.9%</b>
Capital reimbursements	(401,625,017)	(284,477,815)	(290,805,991)	41.2%
Lease Right of Use	(1,212,999)	(1,002,052)	(1,536,307)	21.1%
Interest paid Lease Right of Use	(622,658)	(112,157)	(81,146)	455.2%
Dividends paid	(457,037,336)	(589,319,104)	(608,736,074)	-22.4%
Credit opening fees paid	180,000,000	200,000,000	30,000,000	-10.0%
Obtaining long-term debt	-	(100,000,000)	-	-100.0%
Capital contributions to Tepeyac	181,070,980	132,544,199	78,450,624	36.6%
Decrease of the non-controlling interest in Fideicomiso Invex 3382	(4,740,972)	-	-	N/A
Interest paid on financial liability and capitalized interest	(232,777,110)	(227,476,943)	(232,068,609)	2.3%
<b>Net cash used in financing activities</b>	<b>(736,945,112)</b>	<b>(869,843,873)</b>	<b>(1,024,777,503)</b>	<b>-15.3%</b>
<b>Net decrease in cash</b>	<b>(204,553,084)</b>	<b>(486,089,629)</b>	<b>(167,891,009)</b>	<b>-57.9%</b>
Cash at the beginning of period	611,855,144	864,292,307	490,355,749	-29.2%
<b>Cash at the end of period</b>	<b>407,302,061</b>	<b>378,202,677</b>	<b>322,464,739</b>	<b>7.7%</b>



## 2. Cash Distribution for the first quarter of 2022 and CBFi Conciliation

The fiscal result of the first quarter amounts to 490.1 million pesos and the capital to distribute 372.6 million. Our Technical Committee approved a distribution of 0.58 pesos per CBFi with Economic Rights, which amounts to 862.7 million pesos.

Per CBFi with economic rights		2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Change %
<b>1Q</b>	AFFO	0.49	0.51	0.56	0.59	0.60	0.60	0.65	0.42	0.57	35.1%
	Distribution	0.44	0.48	0.52	0.56	0.58	0.61	0.00	0.40	0.58	45.0%
<b>2Q</b>	AFFO	0.47	0.58	0.62	0.61	0.66	0.70	0.39	0.53		
	Distribution	0.44	0.49	0.53	0.57	0.60	0.61	0.00	0.50		
<b>3Q</b>	AFFO	0.59	0.52	0.64	0.66	0.67	0.70	0.47	0.59		
	Distribution	0.45	0.50	0.54	0.57	0.61	0.62	0.40	0.52		
<b>4Q</b>	AFFO	0.46	0.55	0.66	0.66	0.75	0.75	0.56	0.67		
	Distribution	0.45	0.51	0.54	0.58	0.61	0.63	0.60	0.58		
<b>Total</b>	<b>AFFO</b>	<b>2.00</b>	<b>2.16</b>	<b>2.48</b>	<b>2.52</b>	<b>2.68</b>	<b>2.76</b>	<b>2.07</b>	<b>2.20</b>		
	<b>Distribution</b>	<b>1.78</b>	<b>1.98</b>	<b>2.13</b>	<b>2.28</b>	<b>2.40</b>	<b>2.47</b>	<b>1.00</b>	<b>2.00</b>		

The following table shows an itemization of the CBFIs with and without Economic Rights:

CBFi Conciliation	As of March 31, 2022	As of December 31, 2021	Change
<b>Issued CBFIs as of March 31th, 2022</b>	<b>1,552,383,510</b>	<b>1,552,383,510</b>	
<b>CBFIs with economic rights</b>	<b>1,487,343,280</b>	<b>1,480,452,332</b>	<b>6,890,948</b>
Initial Operating Portfolio CBFIs	604,372,398	604,372,398	
Initial Public Offering CBFIs (excluding over-allotment option)	200,000,000	200,000,000	
Executed over-allotment option CBFIs	9,802,520	9,802,520	
Toreo CBFIs with economic rights	249,407,738	249,407,738	
Virreyes CBFIs with economic rights	227,505,097	227,505,097	
CBFIs to be used as payment for plots of land for Parque Puebla	14,712,490	14,712,490	
CBFIs used as payment for advisory fee	146,174,531	139,283,583	6,890,948
Via Vallejo CBFIs with economic rights	43,847,482	43,847,482	
CBFi Repurchase Program	-8,478,976	-8,478,976	
<b>CBFIs without economic rights</b>	<b>65,040,230</b>	<b>71,931,178</b>	<b>-6,890,948</b>
Toreo CBFIs without economic rights	31,114,761	31,114,761	
Issued CBFIs to be used for future advisory fee payments	23,925,469	30,816,417	-6,890,948
Issued CBFIs to be used for future contributions	10,000,000	10,000,000	

At the Holders' Meeting held on March 31, 2022, the issuance of 90 million CBFIs was approved to be used for the yearly Advisory Fee to the Advisor.



### 3. Earnings

Mexican Pesos	For the three months ended			Change %
	March 31, 2022	March 31, 2021	March 31, 2020	
Base Rent	920,357,566	863,617,641	961,908,664	6.6%
Credit notes invoiced by COVID-19	(16,694,345)	(67,988,675)	-	-75.4%
Credit note reserve COVID-19	(135,833)	(99,408,688)	-	-99.9%
<b>Base Rent (Post-discounts COVID-19)</b>	<b>903,527,388</b>	<b>696,220,278</b>	<b>961,908,664</b>	<b>29.8%</b>
Overage	37,193,324	27,429,790	27,370,113	35.6%
Tenant Admission Payments	75,286,001	86,281,681	94,644,529	-12.7%
Parking	83,728,951	38,454,867	93,347,472	117.7%
Maintenance, operation, advertising and other	202,564,203	177,694,799	219,353,797	14.0%
<b>Total operating revenues</b>	<b>1,302,299,868</b>	<b>1,026,081,415</b>	<b>1,396,624,576</b>	<b>26.9%</b>
Maintenance, operation, advertising and other expenses	177,841,280	118,108,200	187,631,107	50.6%
Leasing Administration Fee	26,471,205	16,923,580	28,025,795	56.4%
Property tax	36,654,320	34,668,086	40,790,964	5.7%
Insurance	11,001,973	9,917,460	9,648,181	10.9%
<b>Total operating expenses</b>	<b>251,968,778</b>	<b>179,617,325</b>	<b>266,096,047</b>	<b>40.3%</b>
<b>Net Operating Income (inc. TAP)</b>	<b>1,050,331,090</b>	<b>846,464,090</b>	<b>1,130,528,529</b>	<b>24.1%</b>
<b>NOI margin (inc. TAP)</b>	<b>80.7%</b>	<b>82.5%</b>	<b>80.9%</b>	<b>(184.3)</b>
<b>Net Operating Income (exc. TAP)</b>	<b>975,045,089</b>	<b>760,182,409</b>	<b>1,035,884,000</b>	<b>28.3%</b>
<b>NOI margin (exc. TAP)</b>	<b>79.5%</b>	<b>80.9%</b>	<b>79.6%</b>	<b>(142.3)</b>
Advisory Fee	161,775,732	160,395,317	158,872,684	0.9%
Administration Expenses	25,361,802	24,408,304	28,386,243	3.9%
<b>EBITDA (inc. TAP)</b>	<b>863,193,557</b>	<b>661,660,469</b>	<b>943,269,602</b>	<b>30.5%</b>
<b>EBITDA margin (inc. TAP)</b>	<b>66.3%</b>	<b>64.5%</b>	<b>67.5%</b>	<b>179.8</b>
<b>EBITDA (exc. TAP)</b>	<b>787,907,555</b>	<b>575,378,788</b>	<b>848,625,073</b>	<b>36.9%</b>
<b>EBITDA margin (exc. TAP)</b>	<b>64.2%</b>	<b>61.2%</b>	<b>65.2%</b>	<b>299.0</b>
Interest income	8,455,758	2,957,473	9,005,479	185.9%
Interest expense	88,512,312	85,420,307	89,080,861	3.6%
Exchange rate gain - net	4,944,583	19,212,273	21,571,428	-74.3%
Income taxes from the subsidiary	(10,181,555)	-	-	N/A
<b>Net Income</b>	<b>777,900,030</b>	<b>598,409,908</b>	<b>884,765,648</b>	<b>30.0%</b>
Exchange rate gain - net	1,251,409	15,110,654	23,121,544	-91.7%
Adjustments to fair value of investment properties - Net	(10,181,555)	-	-	N/A
<b>FFO</b>	<b>786,830,176</b>	<b>583,299,253</b>	<b>861,644,104</b>	<b>34.9%</b>
Net Tenant Admission Payments	(36,816,472)	(66,655,759)	(54,359,231)	-44.8%
Net anticipated rents	64,473,191	46,362,655	58,579,071	39.1%
Net straight-line effect	2,079,673	4,842,982	5,264,231	-57.1%
Net property tax and insurance unaccrued	(145,993,559)	(123,320,893)	(102,223,779)	18.4%
Net Advisory and Leasing Admin. Fee	170,414,525	167,878,103	167,175,741	1.5%
<b>AFFO</b>	<b>840,987,534</b>	<b>612,406,341</b>	<b>936,080,137</b>	<b>37.3%</b>



Fibra Danhos		Fixed Rent + Overage			
Property	1Q22	1Q21	1Q20	Change %	
Parque Alameda	11,858,465	7,241,659	12,485,734	63.8%	
Parque Delta	103,361,542	68,122,886	99,795,507	51.7%	
Parque Duraznos	15,625,517	8,420,196	18,407,461	85.6%	
Parque Esmeralda	41,354,441	38,022,897	36,375,269	8.8%	
Parque Lindavista	68,677,815	43,541,877	69,000,134	57.7%	
Reforma 222 (retail)	31,993,951	18,237,698	33,068,739	75.4%	
Reforma 222 (office)	22,248,690	24,737,807	28,927,097	-10.1%	
Parque Tezontle	93,419,733	64,677,670	91,067,780	44.4%	
Toreo Hotel	16,297,451	12,132,352	15,290,500	34.3%	
Urbitec	5,207,795	4,451,140	13,708,300	17.0%	
Parque Vía Vallejo	56,083,851	42,300,598	65,347,759	32.6%	
Torre Virreyes	154,569,625	153,222,926	151,249,752	0.9%	
Toreo (retail)	86,709,763	56,168,013	88,415,311	54.4%	
Parque Virreyes	8,473,488	9,817,374	10,665,330	-13.7%	
<b>Same property</b>	<b>715,882,129</b>	<b>551,095,093</b>	<b>733,804,673</b>	<b>29.9%</b>	
Parque Las Antenas	82,795,061	53,432,096	80,354,178	55.0%	
Parque Puebla	46,984,670	28,125,905	55,923,027	67.1%	
Puebla Hotel	6,449,363	4,005,003	6,007,505	61.0%	
Toreo (office A)	26,278,657	23,318,730	46,021,231	12.7%	
Toreo (office B&C)	62,330,682	63,673,092	67,168,163	-2.1%	
<b>Total property</b>	<b>940,720,562</b>	<b>723,649,918</b>	<b>989,278,778</b>	<b>30.0%</b>	

Fibra Danhos		Net Operating Income (exc. TAPs)			
Property	1Q22	1Q21	1Q20	Change %	
Parque Alameda	14,750,846	6,718,785	11,649,714	119.5%	
Parque Delta	122,339,098	82,629,556	116,382,194	48.1%	
Parque Duraznos	14,965,220	9,011,507	22,231,084	66.1%	
Parque Esmeralda	38,888,139	35,768,468	34,162,053	8.7%	
Parque Lindavista	84,559,198	52,420,249	85,366,404	61.3%	
Reforma 222 (retail)	33,853,352	20,531,337	37,191,902	64.9%	
Reforma 222 (office)	19,727,168	23,241,301	27,911,668	-15.1%	
Parque Tezontle	106,261,720	76,265,857	104,950,223	39.3%	
Toreo Hotel	15,968,225	11,734,689	14,961,340	36.1%	
Urbitec	4,318,078	3,785,054	14,175,855	14.1%	
Parque Vía Vallejo	50,391,123	37,214,020	58,035,484	35.4%	
Torre Virreyes	150,773,950	151,887,952	151,187,715	-0.7%	
Toreo Centro (retail)	91,030,527	60,788,484	95,408,096	49.7%	
Parque Virreyes	7,313,930	9,289,835	11,791,318	-21.3%	
<b>Same property</b>	<b>755,140,574</b>	<b>581,287,094</b>	<b>785,405,049</b>	<b>29.9%</b>	
Parque Las Antenas	86,946,066	59,612,875	79,387,686	45.9%	
Parque Puebla	46,400,416	34,713,379	57,211,148	33.7%	
Puebla Hotel	6,423,161	3,975,524	6,209,605	61.6%	
Toreo office A	22,433,909	19,749,583	43,001,588	13.6%	
Toreo office B & C	58,333,453	60,846,451	67,230,648	-4.1%	
<b>Total property</b>	<b>975,677,579</b>	<b>760,184,905</b>	<b>1,038,445,724</b>	<b>28.3%</b>	

\* The difference between Fixed Rent + Overage and NOI per property and on a consolidated basis is due to expenses or income that are not related to any given property,



### 3.1 Debt

Our leverage is 8.7 % (total debt /total assets). Our next debt maturities are scheduled for June 2026 (DANHOS16), June 2027 (DANHOS17) and December 2022.

1. DANHOS 16: 3,000,000,000.00 (three billion 00/100 Mexican pesos) with a fixed nominal rate issued for a 10-year period with a 7.80% coupon rate (Mexican 10-year bond yield + 185 basis points).
2. DANHOS 17: 2,500,000,000.00 (two thousand five hundred million 00/100 Mexican pesos) with a fixed nominal rate issued for a 10-year period with an 8.54% coupon rate (Mexican 10-year bond yield + 169 basis points).
3. BBVA Bancomer: 230,000,000.00 (one hundred thirty million 00/100 Mexican pesos) with a fixed variable TIIE+1.20%.
4. BBVA Bancomer: 180,000,000.00 (one hundred eighty million 00/100 Mexican pesos) with a fixed variable TIIE+1.20%.

Debt	Institution / Issuance	Currency	Interest Rate	Issuance	Maturity	Tenor (years)	Balance
Bonds	Local (DANHOS 16)	MXN	Fixed 7.80%	11-July-16	29-Jun-26	4.26	3,000,000,000
Bonds	Local (DANHOS 17)	MXN	Fixed 8.54%	10-July-17	28-Jun-27	5.26	2,500,000,000
Credit line	BBVA BANCOMER	MXN	Variable TIIE+1.20%	09-Aug-21	25-Mar-26	4.00	230,000,000
Credit line	BBVA BANCOMER	MXN	Variable TIIE+1.20%	08-Mar-21	25-Mar-26	4.00	180,000,000
			<b>Avg. 8.09%</b>			<b>Avg. 4.67</b>	<b>5,910,000,000</b>

The following table shows information regarding compliance with the financial covenants of the debt:

Covenants as of March 31, 2022	Fibra Danhos	Limit	Status
Loan to Value (total debt/total assets)	8.7%	50%	OK
Secured debt limit	0%	40%	OK
Debt service coverage ratio (AFFO)	7.03x	1.5 x min	OK
Unencumbered assets to unsecured debt	1136%	150%	OK

### 3.2 Leverage and Debt Service Coverage Index (CNBV)

**Leverage (million pesos) as of March 31, 2022:**

Leverage	(million pesos)
Publicly traded debt + financing	5,910.00
Total assets	68,304.5
<b>Leverage (LTV)</b>	<b>8.7%</b>

Where:

Financing: Aggregate amount corresponding to any credit facility, loan or financing pursuant to which the issuer has the obligation to pay, with charge to its equity, principal and, if applicable, any financial accessories related to the resources received.

Publicly traded debt: Value of the outstanding bonds ("Certificados Bursátiles") issued by the issuer, with charge to its equity.

Total assets: Sum of all asset items that are part of the issuer's state of financial position prepared under International Financial Reporting Standards ("IFRS").



#### Debt coverage service index (“ICDt”) (in thousands):

	Period	(Thousands of pesos)
Cash and cash equivalents (exc. restricted cash)	As of March 31, 2022	407,302
Recoverable VAT	Σ next 6 quarters	-
Estimated operating profit <u>after payment of distributions</u>	Σ next 6 quarters	2,400,000
Revolving credit lines, irrevocable and not willing	March 31, 2022	1,850,000
<b>Subtotal 1</b>		<b>4,657,302</b>
Amortization of interest derived from financing	Σ next 6 quarters	786,854
Amortization of financing principal	Σ next 6 quarters	-
Recurring capital expenditures	Σ next 6 quarters	30,000
Non-discretionary development expenses	Σ next 6 quarters	1,000,000
<b>Subtotal 2</b>		<b>1,816,854</b>
Debt service coverage ratio (subtotal 1 / subtotal 2)		<b>2.56</b>

## 4. Operating Indicators

### 4.1 Tenant Diversification

The following table shows the distribution of GLA by type of business of our retail tenants as of March 31, 2022:

Type of business	As of March 31, 2022
Clothing and Footwear	31%
Entertainment	18%
Department Stores	16%
Food	11%
Services	11%
Health and Beauty	5%
Home and Decoration	2%
Specialty	2%
Accessories, Jewelry and Optics	2%
Electronics and Communications	2%
<b>Total</b>	<b>100%</b>

As of March 31, 2022, our ten largest tenants in terms of Base Rent represented 27.3% of Total Base Rent and 43.7% of the occupied GLA for the Current Operating Portfolio with no single tenant accounting for more than 4.7% of Base Rents or 7.3% of the occupied GLA attributable to our Current Operating Portfolio.



Top Tenants	Occupied GLA (sqm)	Percentage of Total Occupied GLA	Monthly Base Rent	Percentage of total monthly base rent
Department store, retail & clothing	55,405	7.3%	9,486,389	3.1%
Entertainment	43,850	5.8%	2,938,913	0.9%
Department stores, telecommunications, financial services and specialty retail	46,679	6.1%	14,525,368	4.7%
Lodging	38,933	5.1%	7,982,807	2.6%
Office	37,408	4.9%	9,499,661	3.1%
Entertainment	34,151	4.5%	13,784,814	4.4%
Retail clothing	22,417	3.0%	6,286,290	2.0%
Retail clothing	19,057	2.5%	9,074,908	2.9%
Restaurants	17,104	2.3%	1,663,574	0.5%
Retail clothing	16,885	2.2%	9,324,334	3.0%
<b>Total</b>	<b>331,890</b>	<b>43.7%</b>	<b>84,567,058</b>	<b>27.3%</b>

#### 4.2. Lease Expirations, Leasing Activity and Lease Spread in our Current Operating Portfolio

The following table includes information regarding the expiration of the lease contracts of our Portfolio in Current Operation as of March 31, 2022:

Lease expiration year <sup>(1)</sup>	Number of Expiring Leases	Square Meters of Expiring Leases <sup>(2)</sup>	Percentage of Property Leased Square Meters	Annualized Base Rent of Expiring Leases <sup>(4)</sup> (Ps.)	Percentage of Property Annualized Base Rent of Expiring Leases	Annualized Monthly Base Rent (Ps./sqm)
2022	539	83,086	10.9%	648,465,872	17.4%	650.4
2023	487	118,121	15.5%	795,979,430	21.4%	561.6
2024	251	77,985	10.3%	428,337,990	11.5%	457.7
2025	106	132,273	17.4%	719,487,013	19.3%	453.3
2026	70	70,629	9.3%	359,283,373	9.7%	423.9
Beyond	138	274,154	36.1%	759,641,787	20.4%	230.9
Indefinite <sup>(3)</sup>	11	3,557	0.5%	7,626,069	0.2%	178.7
<b>Total</b>	<b>1,602</b>	<b>759,804</b>	<b>100.0%</b>	<b>3,718,821,534</b>	<b>100.0%</b>	<b>407.9</b>

(1) Some contracts begin when the leasable area is given to the tenant, which might be different from the date the lease contract is signed; this might result in an effective date of the lease termination and that disclosed in the contract.

(2) Refers to the leasable area

(3) Lease contracts that are generating rent even though the ending date shown in it, is prior to March 31 2022.

(4) Annualized rent means the contractual Base Rent as of March 31, 2022 times 12.

The GLA-weighted average remaining life of the lease agreements in the properties of our Current Operating Portfolio was approximately 5.0 years. The GLA-weighted average remaining life of the lease agreements for the retail, office and mixed-use properties in our Operating Portfolio was approximately 5.0, 4.4 and 5.2 years, respectively.





Expiration Year	Number of Expiring Contracts	m <sup>2</sup> from Expiring contracts	% m <sup>2</sup> from Expiring contracts	Expiring annualized rent	% of Fixed rent from expiring contracts	Monthly fixed rent (Ps.) by m <sup>2</sup>
2022	528	72,817	12.8%	571,522,962	23.3%	654.4
2023	468	94,514	16.6%	628,181,500	25.7%	553.9
2024	239	66,686	11.7%	361,686,476	14.8%	452.0
2025	75	52,019	9.1%	170,867,718	7.0%	273.7
2026	55	33,025	5.8%	137,263,353	5.6%	346.4
Beyond Indefinite	130	247,515	43.4%	571,165,056	23.3%	187.3
	11	3,557	0.6%	7,626,069	0.3%	432.7
<b>Retail</b>	<b>1506</b>	<b>570,134</b>	<b>100.0%</b>	<b>2,448,313,133</b>	<b>100.0%</b>	<b>357.9</b>
2022	11	10,269	5.4%	76,942,910	6.1%	624.4
2023	19	23,607	12.4%	167,797,930	13.2%	592.3
2024	12	11,299	6.0%	66,651,515	5.2%	491.6
2025	31	80,254	42.3%	548,619,295	43.2%	569.7
2026	15	37,604	19.8%	222,020,021	17.5%	492.0
Beyond Indefinite	8	26,638	14.0%	188,476,731	14.8%	589.6
	-	-	0.0%	-	0.0%	-
<b>Office</b>	<b>96</b>	<b>189,670</b>	<b>100.0%</b>	<b>1,270,508,401</b>	<b>100.0%</b>	<b>558.2</b>

The Lease Spread in 1Q22 was 1.08% for the overall Portfolio and 2.0% for the retail properties and retail components of the mixed-use properties in our Currently Operating Portfolio.

Lease Spread	4Q19	1Q20	2Q20	3Q20	4Q20	1Q21	2Q21	3Q21	4Q21	1Q22
Operating Portfolio	5.9%	1.3%	-0.7%	-0.9%	2.2%	0.6%	-1.4%	3.0%	2.4%	1.8%
Retail properties and mixed-use retail components	6.9%	2.0%	2.2%	2.0%	3.5%	0.6%	-0.5%	3.7%	2.7%	2.0%

The Lease Spread of the Current Operating Portfolio in 1Q22 was calculated over 26,833 sqm. The Lease Spread of the retail properties and mixed-use properties in 1Q22 was calculated over 19,070 sqm.

#### 4.3 Leasing progress

Toreo office (towers B & C)	As of March 31, 2022		As of December 31, 2021	
	sqm of GLA	% of GLA	sqm of GLA	% of GLA
Executed lease agreements	49,868	77.4%	49,868	77.4%
Lease agreements in the process of being executed	-	0.0%	-	0.0%
Letters of intent	-	0.0%	-	0.0%
<b>Total</b>	<b>49,868</b>	<b>77.4%</b>	<b>49,868</b>	<b>77.4%</b>



<b>Toreo office (tower A)</b>	<b>As of March 31, 2022</b>		<b>As of December 31, 2021</b>	
	<b>sqm of GLA</b>	<b>% of GLA</b>	<b>sqm of GLA</b>	<b>% of GLA</b>
Executed lease agreements	22,482	35.9%	19,917	31.8%
Lease agreements in the process of being executed	-	0.0%	2,565	4.1%
Letters of intent	4,000	6.4%	-	0.0%
<b>Total</b>	<b>26,482</b>	<b>42.3%</b>	<b>22,482</b>	<b>35.9%</b>

<b>Parque Puebla (Phase I)</b>	<b>As of March 31, 2022</b>		<b>As of December 31, 2021</b>	
	<b>sqm of GLA</b>	<b>% of GLA</b>	<b>sqm of GLA</b>	<b>% of GLA</b>
Executed lease agreements	52,217	73.1%	52,217	73.1%
Lease agreements in the process of being executed	-	0.2%	-	0.2%
Letters of intent	6,245	8.8%	6,245	8.8%
<b>Total</b>	<b>58,462</b>	<b>82.0%</b>	<b>58,462</b>	<b>82.0%</b>

<b>Parque Las Antenas (Phase I)</b>	<b>As of March 31, 2022</b>		<b>As of December 31, 2021</b>	
	<b>sqm of GLA</b>	<b>% of GLA</b>	<b>sqm of GLA</b>	<b>% of GLA</b>
Executed lease agreements	92,963	85.4%	92,963	85.4%
Lease agreements in the process of being executed	-	0.0%	-	0.0%
Letters of intent	5,505	5.1%	5,505	5.1%
<b>Total</b>	<b>98,468</b>	<b>90.5%</b>	<b>98,468</b>	<b>90.5%</b>

<b>Parque Tepeyac</b>	<b>As of March 31, 2022</b>		<b>As of December 31, 2021</b>	
	<b>sqm of GLA</b>	<b>% of GLA</b>	<b>sqm of GLA</b>	<b>% of GLA</b>
Executed lease agreements	48,201	55.4%	42,209	48.5%
Lease agreements in the process of being executed	3,840	4.4%	3,286	3.8%
Letters of intent	9,486	10.9%	9,981	11.5%
<b>Total</b>	<b>61,528</b>	<b>70.7%</b>	<b>55,476</b>	<b>63.8%</b>

## 4.4 ESG

### ESG Strategy

At Fibra Danhos we are not only committed to the growth of the assets in our portfolio, but also to the development of the country, our employees and in environmental aspects.

- The past few months we have been working on the 2021 Sustainability Report, in which we seek to reflect our progress complying with the social and environmental topics that matter most to our company identified in our ESG Strategy. Likewise, committed to the transparency of information, we continue as we do every year working to obtain an external assurance over our sustainability related indicators.
- We recognize the magnitude of climate change and the risk that this topic represents, which is why during the month of March 2022 an external consultant performed our first internal analysis focused on the four thematic areas that represent core elements of the operation according to the recommendations of



the Task Force on Climate Related Financial Disclosures (TCFD). Once we have the results, we will be working on a climate strategy that considers the risks and opportunities caused by climate change.

- At Fibra Danhos we are committed to continue advancing in sustainability by adopting the highest international standards that will help us grow in the right direction.
- We subscribed an amending agreement on our \$2,000 million pesos committed and revolving credit facility in order achieve a "green line" status. New conditions include assuming energy efficiency commitments that are in line with our ESG strategy, extending maturity until 2026 and improving our financial margin.

## 5. Portfolio

Fibra Danhos Portfolio	Opening Year	State / Municipality	GLA	% of GLA	Occupancy	Parking Spaces
<b>Current Operating Portfolio</b>						
<i>Retail</i>						
1. Parque Alameda	2003	Cuauhtémoc, Ciudad de México	15,755	1.7%	93.6%	308
2. Parque Delta	2005/2016 (expansion)	Benito Juárez, Ciudad de México	70,831	7.6%	97.1%	2,999
3. Parque Duraznos	2000	Miguel Hidalgo, Ciudad de México	16,847	1.8%	81.8%	1,002
4. Parque Las Antenas	2018	Iztapalapa, Ciudad de México	108,830	11.7%	85.6%	4,351
5. Parque Lindavista	2006	Gustavo A. Madero, Ciudad de México	41,615	4.5%	97.9%	2,254
6.1 Reforma 222 (Retail)	2007	Cuauhtémoc, Ciudad de México	24,291	2.6%	92.7%	1,438
7.1 Parque Puebla	2017	Puebla, Puebla	71,360	7.7%	71.9%	3,404
7.2 Parque Puebla (Hotel)	2019	Puebla, Puebla	9,596	1.0%	100.0%	70
8. Parque Tezontle	2007/2015 (expansion)	Iztapalapa, Ciudad de México	68,317	7.4%	98.1%	3,045
9.1 Toreo Parque Central (Retail)	2014	Naucalpan, Estado de México	92,723	10.0%	93.5%	3,400
9.2 Toreo (Hotel)	2016	Naucalpan, Estado de México	17,297	1.9%	100.0%	400
10. Vía Vallejo	2016	Iztapalapa, Ciudad de México	83,894	9.1%	92.8%	4,499
<b>Subtotal Retail</b>			<b>621,355</b>	<b>67.1%</b>	<b>90.7%</b>	<b>27,170</b>
<i>Office</i>						
6.2 Reforma 222 (Office)	2007	Cuauhtémoc, CDMX	20,402	2.2%	66.3%	288
9.3 Toreo (Towers B&C)	2016	Naucalpan, Estado de México	68,477	7.4%	72.8%	1,314
9.4 Toreo (Tower A)	2017	Naucalpan, Estado de México	58,560	6.3%	37.6%	1,315
11. Parque Esmeralda	2000	Tlalpan, CDMX	34,151	3.7%	100.0%	1,636
12. Torre Virreyes	2015	Miguel Hidalgo, CDMX	67,911	7.3%	98.7%	2,251
13. Urbitec	2009	Miguel Hidalgo, CDMX	12,879	1.4%	35.2%	316
14. Parque Virreyes	1989	Miguel Hidalgo, CDMX	7,783	0.8%	65.1%	251
<b>Subtotal Office</b>			<b>270,163</b>	<b>29.2%</b>	<b>72.6%</b>	<b>7,371</b>
<b>Total Current Operating Portfolio</b>			<b>891,519</b>	<b>96.2%</b>	<b>85.2%</b>	<b>34,541</b>
<b>Current Development Portfolio</b>						
<i>Retail</i>						
15. Parque Tepeyac	2022e	Gustavo A. Madero, Ciudad de México	35,000	3.8%	NA	2,000
<b>Subtotal Retail</b>			<b>35,000</b>	<b>3.8%</b>	<b>NA</b>	<b>2,000</b>
<b>Total Current Development Portfolio</b>			<b>35,000</b>	<b>3.8%</b>	<b>NA</b>	<b>2,000</b>
<b>Total Portfolio</b>			<b>926,519</b>	<b>100.0%</b>	<b>85.2%</b>	<b>36,541</b>
<i>Subtotal/ Weighted Avg. Retail</i>			656,355	70.8%	90.7%	29,170
<i>Subtotal/ Weighted Avg. Office</i>			270,163	29.2%	72.6%	7,371



## 6. Current Development Portfolio and Growth Plan

100% success rate for the development commitments made during our IPO. A very clear indicator of a low risk-high reward developmental operation. To date, only 4% our Portfolio is under development where as 96% is under operation and stabilization. We have started pre-construction work in Parque Tepeyac. We have more than tripled the GLA of our Initial Operating Portfolio 3.4 times and have added more than 656,320 square meters of premier quality GLA since October 2013.

### Expected GLA evolution (operation vs. development)

Fibra Danhos	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022e
Operating Portfolio	45%	49%	60%	79%	88%	96%	96%	96%	96.2%	100%
Pre-IPO development portfolio	55%	23%	12%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Post-IPO development portfolio	0%	28%	28%	21%	12%	4%	4%	4%	3.8%	0%
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

### 6.1 Parque Tepeyac – Expected opening date (Phase I): second semester 2022

In the Technical Committee session held on July 21, 2016, Fibra Danhos' participation in a new mixed-use development in the northeast area of Mexico City was approved. The area is heavily populated and with residential and commercial vocation. On December 21, 2017, we executed a binding partnership agreement with unrelated third parties to participate in the development of a shopping and entertainment center in the north-east of Mexico City called Parque Tepeyac. The participation of Fibra Danhos in the project is 50%.

The project will be developed in several plots of land with a total combined area of approximately 51,700 sqm. during the first semester of 2021. Fibra Danhos will be in charge of the design, construction, marketing and operation of the project. The GLA of Fibra Danhos (50%) will be approximately 35,000 sqm. The estimated net investment of Fibra Danhos will be approximately 1,800 billion pesos, including land, out of which we have invested 1,782million pesos to date.

Construction work at Parque Tepeyac has been reactivated complying with the new required protocols for sanitation and safety. Lease progress continues with high expectations and global work progress reached 80.5%. The shopping center will have more than 120,000 sqm of retail area including Liverpool, Sears, Cinépolis, a self-service store and we are in the process of defining the anchor entertainment concept There is a great interest on the part of our business partners to participate in the project and we continue making progress in the execution of lease agreements.

#### Parque Tepeyac

	Contribution to the work	As of March 31, 2022
<b>Work progress</b>	<b>100.0%</b>	<b>80.5%</b>
Excavation and foundations	20.0%	100.0%
Civil works	45.0%	100.0%
Installations and equipment	20.0%	55.0%
Finishes and facades	15.0%	30.0%

\* Excludes construction completion certificates and occupancy permits



## 7. Glossary

**Adjusted Funds From Operations (AFFO):** Result of adjusting FFO by adding or subtracting, as applicable, the following items: (i) subtracting capital expenditures to maintain and improve the quality of assets; (ii) net Tenant Admission Payments, which are composed of Tenant Admission Payments collected in the current period that are unearned and Tenant Admission Payments collected in prior periods accrued in the current period; (iii) net rents collected in advance, which are composed of rents collected in advance in the current period that are unearned and rents collected in advance in prior periods that are accrued in the current period; (iv) net Leasing and net Advisory Fees accrued, which are composed of Leasing and Advisory Fees accrued in advance, Leasing and Advisory Fees accrued in the current period that remain unpaid and Leasing and Advisory Fees from previous periods; (v) adjusting for the straight-line effect (effect of recognizing the amounts of Base Rent, proportionately in straight line throughout the term of lease agreements, no matter the payment method agreed upon with the tenant); (vi) net Property Tax and Insurance expenses, which are composed of un-accrued Property Tax and Insurance expenses from the current period and Property Tax and Insurance expenses that correspond to previous periods. AFFO is a measure of the capacity to generate cash flows.

**Base rent:** Minimum fixed rent payable by tenants as determined in the lease agreement.

**Delinquency Rate:** Rental payment delayed beyond 60 days. When it is presented as a percentage, Delinquency Rate is rental payment delayed beyond 60 days as a percentage of annualized Base Rent of the respective period.

**Current Development Portfolio:** Means the properties and components of properties that are currently under development and/or conclusive phase. (Parque Tepeyac).

**Current Operating Portfolio:** Means, collectively, the properties that are part of the Initial Operating Portfolio, the retail component of Toreo Parque Central and Torre Virreyes. (Parque Alameda, Parque Delta, Parque Duraznos, Parque Esmeralda, Parque Las Antenas, Parque Lindavista, Reforma 222, Parque Puebla, Hotel Puebla, Parque Tezontle, retail component of Toreo Parque Central, office towers A, B & C of Toreo Parque Central, the hotel in Toreo Parque Central, Parque Vía Vallejo, Urbitec and Parque Virreyes.)

**EBITDA:** Earnings before interests, taxes, depreciation and amortization. In the case of pro forma financial information of the 9 properties in our Operating Portfolio, the Advisory Fee is subtracted from revenues to calculate EBITDA. In the case of financial information of Fibra Danhos, the Advisory Fee and professional fees to fourth parties, if any, are subtracted from revenues to calculate EBITDA. In any case, EBITDA is calculated before any adjustments relating to changes in the market value of assets reflected in results.

**Issued CBFIs:** Total stocks issued by the company, including stocks held on treasury as reserves.

**Outstanding CBFIs (BMV):** Stocks that are currently held or being traded by an investor or company insider.

**Economic Rights:** Rights of CBFI holders to receive cash distributions, pursuant to the legal documents of Fibra Danhos' IPO.

**Market Cap. Calculation:** (Outstanding CBFIs) \* (Average Quarterly Closing Price)

**Funds From Operations (FFO):** As applicable, the result of adding to or subtracting from Net Income adjustments relating to negative or positive changes, respectively, in the market value of assets reflected in results.

**Initial Development Portfolio:** Means the two properties that were contributed to the Trust for its IPO. (Toreo Parque Central and Torre Virreyes)

**Initial Operating Portfolio:** Means the nine properties that were contributed to the Trust for its IPO. (Parque Alameda, Parque Delta, Parque Duraznos, Parque Esmeralda, Parque Lindavista, Reforma 222, Parque Tezontle, Urbitec and Parque Virreyes.)

**Lease Spread:** Compares in a given period of time the price per sqm of Fixed Rent of the renewed and new lease agreements with respect to the price per sqm of the expired and terminated lease agreements in the same period of time

**Net Income:** Result of (i) subtracting from operating revenues (Base Rent, Overage Rent, Tenant Admission Payments, parking revenues, and maintenance, operation, advertising and other revenues) operation and maintenance expenses; property taxes; insurance; Advisory Fee; Leasing Administration Fee; professional fees to fourth parties; net financial revenues/expenses; taxes attributable to the Management Subsidiary; and (ii) adding or subtracting, as applicable, any adjustments relating to changes in the market value of assets reflected in results.

**Net Operating Income:** Calculated by subtracting operating expenses of the properties (excluding net financial revenues/expenses and the Advisory Fee) from operating revenues of the properties.



**Occupancy Cost:** In the case of those retail tenants who are the most significant in terms of GLA and Fixed Rent, cost incurred associated to occupying a premise, which consists of Base Rent, Overage Rent and common area maintenance and advertising fees, expressed as a percentage of the corresponding Tenant Sales.

**Overage Rent:** The difference paid as rent (when positive), between Base Rent and the rent consisting of a percentage of Tenant Sales, as determined in the lease agreements of retail spaces.

**Renewal Rate:** Result of dividing the gross leasable area of premises that were renewed, by the total gross leasable area of the portfolio.

**Rent loss:** Rental payment delayed beyond 180 days. When it is presented as a percentage, Rental Loss is rental payment delayed beyond 180 days as a percentage of annualized Base Rent of the respective period.

**Tenant Admission Payments:** A one-time non-reimbursable payment made to us by some entering tenants in our retail properties and in the retail components of our mixed-use properties. Tenant Admission Payments are usually received at the time of leasing new space or when an expiring lease agreement is not renewed and the corresponding premise is leased to a new entering tenant.

**Tenant Sales:** Sales generated in the leased premises in a given period for those retail tenants who are the most significant in terms of GLA and Fixed Rent and have a contractual obligation to report sales under their lease agreements.

## Clave Cotización

DANHOS

### Serie

13

### Tipo de valor

CBFIS

### Número fideicomiso

17416-3

### Clave participante

DANHOS13

### Fecha

2022-05-25

## Razón Social

BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A., INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX

## Lugar

CIUDAD DE MÉXICO

## Asunto

Aviso con Fines Informativos-Cancelación de CBFIs 2021

## Documento adjunto



## Tipo de evento relevante

Otros eventos relevantes

## Evento relevante

AVISO CON FINES INFORMATIVOS

---

Documento adjunto

---



## AVISO CON FINES INFORMATIVOS



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

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

### FIDEICOMITENTE

### FIDUCIARIO EMISOR

### DANHOS13

Actualización a la inscripción de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios no amortizables y sin expresión de valor nominal, que lleva a cabo Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, actuando en su carácter de fiduciario del fideicomiso 17416-3.

Los términos con mayúscula inicial contenidos en el presente Aviso tendrán el significado que se les otorga en el Fideicomiso 17416-3, salvo que se definan en este Aviso.

La Asamblea de Tenedores del Fideicomiso celebrada el 27 de marzo de 2020 (la "**Asamblea de Tenedores**"), acordó, entre otros asuntos, **(i)** la recompra del número de Certificados Bursátiles equivalente a hasta el 5% (cinco por ciento) de la totalidad de los Certificados Bursátiles emitidos por la Emisora por el periodo comprendido a partir del 31 de marzo de 2020 y hasta el 30 de marzo de 2021 (la "**Recompra**"), **(ii)** facultar y/o delegar las facultades suficientes al Administrador para llevar a cabo o bien, para que este instruya al Fiduciario para que lleve a cabo, la Recompra; **(iii)** facultar al Administrador a determinar si los Certificados Bursátiles de la Recompra serán cancelados o recolocados dentro de un periodo de máximo un año a partir de la Recompra de dichos Certificados Bursátiles; y **(iv)** autorizar e instruir al Fiduciario y al Representante Común a que lleven a cabo todos los actos necesarios para la cancelación o recolocación de los Certificados Bursátiles materia de la Recompra, según lo determine el Administrador.

El presente Aviso se difunde con la finalidad de informar al público inversionista que, de conformidad con lo acordado en la Asamblea de Tenedores, el Administrador instruyó al Fiduciario la cancelación de **8,478,976 CBFIs** que fueron recomprados en el último año calendario (la "**Cancelación**").

En virtud de lo anterior, se informa al público inversionista lo siguiente:

### **CARACTERÍSTICAS ORIGINALES DE LOS CBFIs**

**Fiduciario  
Emisor:**

Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, actuando exclusivamente como Fiduciario del Fideicomiso 17416-3, constituido el 10 de junio de 2013.

<b>Fideicomitente:</b>	Concentradora Fibra Danhos, S.A. de C.V.
<b>Fideicomitente Adherente:</b>	Cualquier Propietario y/o Propietario Adicional que aporte Bienes Inmuebles al Patrimonio del Fideicomiso, según corresponda, por cuya aportación adquirirá para efectos del Fideicomiso los derechos y obligaciones establecidos en el Fideicomiso y en el Convenio de Adhesión respectivo.
<b>Fideicomitente Adherente Relevante:</b>	Todas y/o cualquiera de las personas integrantes de la Familia Daniel y Moussali, en la medida en que, directa o indirectamente, cada una de esas personas en lo individual o conjuntamente, a través del Fideicomiso de Control, tenga el control de cuando menos el 3% (tres por ciento) de los CBFIs en circulación, en cualquier tiempo.
<b>Fideicomisarios en Primer Lugar:</b>	Los Tenedores de los CBFIs.
<b>Fideicomisario en Segundo Lugar:</b>	Los Fideicomitentes Adherentes en cuanto a los derechos de reversión sobre los Bienes Inmuebles Aportados y los Bienes Inmuebles Aportados Adicionales, en su caso.
<b>Fideicomisario en Tercer Lugar:</b>	El Fideicomitente, única y exclusivamente respecto de la Aportación Inicial.
<b>Administrador:</b>	Administradora Fibra Danhos, S.C.
<b>Asesor:</b>	DSD1, S.C.
<b>Acto Constitutivo / Fideicomiso:</b>	Todos los CBFIs serán emitidos por el Fiduciario de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso Irrevocable identificado bajo el número 17416-3, de fecha 10 de junio de 2013, según el mismo haya sido y sea modificado de tiempo en tiempo, celebrado por el Fideicomitente y el Fiduciario, mismo al cual el Representante Común se ha adherido.
<b>Tipo de Valor:</b>	Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (para efectos del presente Aviso se denominarán " <b><u>Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios</u></b> " o " <b><u>CBFIs</u></b> ").
<b>Clave de Pizarra:</b>	DANHOS13.
<b>Denominación:</b>	Los CBFIs están denominados en Pesos.
<b>Representante Común:</b>	CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (anteriormente The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple).
<b>Depositario:</b>	S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. (" <b><u>Indeval</u></b> ")

**Régimen Fiscal  
Aplicable:**

Los inversionistas, previo a la inversión en estos instrumentos, deberán considerar que el régimen fiscal relativo al gravamen o exención aplicable a los ingresos derivados de las Distribuciones o compra venta de estos instrumentos es el previsto por los artículos 187 y 188 de la LISR.

**CANCELACIÓN**

**Número de CBFIs  
materia de la  
Cancelación:**

**8,478,976** CBFIs que actualmente se encuentran en Tesorería del Fideicomiso (los "**CBFIs de Recompra**").

**Motivo de la  
Cancelación:**

Los CBFIs de Recompra serán cancelados con motivo de los acuerdos adoptados en la Asamblea de Tenedores y de conformidad con la instrucción del Administrador al Fiduciario de fecha 3 de septiembre de 2021 según la misma fue re emitida y ratificada en todos sus términos el 4 de septiembre de 2021 (la "**Instrucción del Administrador**").

**ANTES Y DESPUÉS DE LA CANCELACIÓN**

**Número de CBFIs  
antes de la  
Cancelación:**

***CBFIs emitidos previo a la actualización: 1,560,862,486*** (un mil quinientos sesenta millones ochocientos sesenta y dos mil cuatrocientos ochenta y seis).

Adicionalmente, se informa al público inversionista, que de los CBFIs emitidos previo a la Actualización:

- (1) *CBFIs liberados (en circulación) y con derechos económicos: 1,480,452,332* (un mil cuatrocientos ochenta millones cuatrocientos cincuenta y dos mil trescientos treinta y dos).
- (2) *CBFIs liberados (en circulación) y sin derechos económicos: 31,114,761* (treinta y un millones ciento catorce mil setecientos sesenta y uno).
- (3) *CBFIs no liberados (no en circulación) y sin derechos económicos: 49,295,393* (cuarenta y nueve millones doscientos noventa y cinco mil trescientos noventa y tres).

**Número de CBFIs  
después de la  
Cancelación:**

***CBFIs emitidos posterior a la actualización: 1,552,383,510*** (un mil quinientos cincuenta y dos millones trescientos ochenta y tres mil quinientos diez).

Adicionalmente, se informa al público inversionista, que de los CBFIs emitidos posteriormente a la Actualización:

- (1) *CBFIs liberados (en circulación) y con derechos económicos:* **1,480,452,332** (un mil cuatrocientos ochenta millones cuatrocientos cincuenta y dos mil trescientos treinta y dos).
- (2) *CBFIs liberados (en circulación) y sin derechos económicos:* **31,114,761** (treinta y un millones ciento catorce mil setecientos sesenta y uno).
- (3) *CBFIs no liberados (no en circulación) y sin derechos económicos:* **40,816,417** (cuarenta millones ochocientos dieciséis mil cuatrocientos diecisiete)

### **DE LA ACTUALIZACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN EN EL RNV**

**Motivo de la Actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV:**

El motivo de la actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV es la Cancelación de los CBFIs de Recompra.

La Cancelación de CBFIs descrita en este apartado representa la única modificación a la Emisión.

**Características de la Emisión una vez realizada la actualización:**

Se informa al público inversionista que las características de la Emisión una vez realizada la actualización no sufrirán modificación alguna.

**Fecha de Cancelación:**

24 de mayo de 2022.

**Fecha de canje del Título en Indeval:**

24 de mayo de 2022.

En los Documentos de la Emisión se considera como un derecho, y no como obligación dentro de las "Funciones del Representante Común" el realizar visitas y revisiones al menos una vez al año a las personas referidas en el artículo 68 de las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores. Adicionalmente, la verificación que se realizará es a través de la información que le hubiera sido proporcionada para tales fines por las partes.

El Prospecto de la Oferta Inicial de Fibra Danhos y este Aviso pueden ser consultados en Internet en los portales de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.: [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores: [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y del Fideicomiso en el portal: [www.fibradhanos.com.mx](http://www.fibradhanos.com.mx).

El Fideicomiso, incluyendo sus modificaciones de fechas **(i)** 3 de octubre de 2013, **(ii)** 9 de octubre de 2014, **(iii)** 17 de marzo de 2017, y **(iv)** 15 de junio de 2020 pueden ser consultados en Internet en los portales de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores: [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y en el portal del Fideicomiso antes descrito.

La inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad de los valores, solvencia del Fideicomiso, la suficiencia del Patrimonio del Fideicomiso o sobre la exactitud o veracidad

de la información contenida en el Prospecto, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

Los CBFIs fueron inscritos originalmente en el Registro Nacional de Valores bajo el número 0181-1.81-2013-001 de conformidad con el oficio emitido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores número 153/7441/2013 de fecha 4 de octubre de 2013. Posteriormente dicha inscripción fue actualizada en el Registro Nacional de Valores **(1)** bajo el número 0181-1.81-2014-002, de conformidad con el oficio emitido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores número 153/107360/2014 de fecha 24 de septiembre de 2014, **(2)** bajo el número 0181-1.81-2015-003, de conformidad con el oficio emitido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores número 153/5308/2015 de fecha 8 de mayo de 2015, **(3)** bajo el número 0181-1.81-2016-004, de conformidad con el oficio emitido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores número 153/106197/2016 de fecha 16 de diciembre de 2016, **(4)** bajo el número 0181-1.81-2017-005, de conformidad con el oficio emitido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores número 153/10259/2017 de fecha 18 de mayo de 2017, **(5)** bajo el número 0181-1.81-2018-006, de conformidad con el oficio emitido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores número 153/12159/2018 de fecha 10 de septiembre de 2018, y **(6)** bajo el número 0181-1.81-2019-007, de conformidad con el oficio emitido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores número 153/12094/2019 de fecha 13 de septiembre de 2019.

Oficio de Actualización de la Inscripción en el Registro Nacional de Valores y de Autorización para la publicación del presente emitido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores con número 153/2861/2022 de fecha 13 de mayo de 2022. Los CBFIs que se describen en el presente Aviso se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores bajo el número 0181-1.81-2022- 008.

Las páginas de Internet aquí mencionadas no forman parte de este Aviso y por esa razón no han sido revisadas por la CNBV.

Ciudad de México, a 25 de mayo de 2022.

## **I. ACUERDOS DE LA ASAMBLEA DE TENEDORES CELEBRADA EL 27 DE MARZO DE 2020.**

A continuación se presenta una transcripción de los acuerdos relevantes para la cancelación de los CBFIs de Recompra adoptados en el Cuarto Punto del Orden del Día de la Asamblea de Tenedores celebrada el 27 de marzo de 2020:

**"PRIMERA.** Se toma nota del informe rendido por el Administrador en el sentido que a la presente fecha no se ha realizado ninguna recompra de Certificados emitidos por Fibra Danhos.

**SEGUNDA.** Se aprueba llevar a cabo la compra del número de Certificados equivalente a hasta el 5% (cinco por ciento) de la totalidad de los Certificados emitidos por Fibra Danhos (la "**Recompra**") computando dicho porcentaje el día que se lleve a cabo cualquier Recompra, por el periodo comprendido a partir del 31 de marzo de 2020 y hasta el 30 de marzo de 2021.

Como consecuencia de lo anterior, se aprueba facultar y/o delegar las facultades suficientes al Administrador para llevar a cabo o bien, para que este último instruya al Fiduciario o cualquier tercero, para que lleve a cabo, todos los actos necesarios para efectuar la Recompra, incluyendo sin limitar, la celebración de uno o más contratos de intermediación bursátil, así como para determinar los momentos, los términos y las condiciones bajo los cuales se realice la Recompra.

**TERCERA.** Se aprueba el monto máximo para la Recompra durante el periodo comprendido a partir del 31 de marzo de 2020 y hasta el 30 de marzo de 2021 sea la cantidad que resulte de multiplicar el número de Certificados emitidos por 5% (cinco por ciento) por el precio promedio ponderado de cierre de cotización de los Certificados en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. ("**BMV**") de los últimos 90 (noventa) días naturales. Lo anterior, computado el día que se lleve a cabo cualquier Recompra.

**CUARTA.** Cualquier Certificado que sea materia de la Recompra será resguardado en Tesorería del Fideicomiso y dejará de contar con derechos económicos y corporativos a partir de ese momento y hasta en tanto **(i)** el Comité Técnico decida otorgarles derechos económicos y/o corporativos, y/o **(ii)** sean recolocados entre el gran público inversionista en los términos de la legislación aplicable o cancelado.

**QUINTA.** En el ejercicio e instrucción para la Recompra según fue acordado en la Resolución Segunda anterior, el Administrador y el Fiduciario deberán atenerse a la legislación bursátil vigente en dicho momento, así como **(a)** a lo dispuesto por la Regla 3.21.3.8 Miscelánea Fiscal para 2020 o aquella que la sustituya, para los Fideicomisos de Inversión en Bienes Raíces ("**Fibras**"), es decir, entre otras, que **(i)** la inversión en Certificados propios, junto con aquellas inversiones en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el Registro Nacional de Valores y acciones de fondos de inversión en instrumentos de deuda no excedan en su conjunto el 30% del Patrimonio del Fideicomiso, y **(ii)** el Fideicomiso no podrá adquirir más del 5% de la totalidad de los Certificados emitidos por éste; o **(b)** a la legislación fiscal aplicable vigente en dicho momento para las Fibras.

**SEXTA.** De conformidad con la legislación aplicable, los Certificados propios que sean materia de la Recompra podrán cancelarse o recolocarse / venderse, según lo determine el Administrador, dentro de un periodo máximo a un año contado a partir de la fecha de la Recompra de dichos Certificados propios, respectivamente.

En cualquier caso, en este momento se autoriza y se instruye al Fiduciario y Al Representante Común a que lleven a cabo todos los actos que sean necesarios para la cancelación o recolocación / venta de los Certificados materia de la Recompra, según lo determine el Administrador, incluyendo enunciativa mas no limitativamente: (i) el trámite, la presentación y /u obtención, según sea el caso, de cualquier solicitud, autorización, notificación o trámite ante cualquier autoridad; (ii) la actualización de la inscripción de los Certificados en el Registro Nacional de Valores; (iii) la cancelación del listado de los Certificados para cotización en la BMV y la cancelación de su inscripción en el listado de la BMV, o bien, en cualquier

*otra Bolsa de Valores en la que coticen los Certificados, en su caso; y (iv) el canje del Título que ampara los Certificados emitidos por el Fideicomiso y que se encuentra depositado en el S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., por el diverso que ampare la totalidad de Certificados que resulten posterior a la cancelación de los Certificados que, en su caso, determine el Administrador."*

## **II. ANEXOS.**

- 1.** Copia certificada del Acta de Asamblea de Tenedores de DANHOS13 de fecha 27 de marzo de 2020.
- 2.** Título de los Certificados Bursátiles DANHOS13 depositado, en sustitución del anterior, ante la S.D. Indeval, Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
- 3.** Opinión legal.
- 4.** Carta Independencia.
- 5.** La Instrucción del Administrador.



La suscrita, en mi carácter de Secretario designado por la Asamblea de Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios con clave de pizarra "DANHOS 13" emitidos por el Fideicomiso Irrevocable No. 17416-3 de fecha 10 de junio de 2013 (según el mismo haya sido modificado de tiempo en tiempo, el "Fideicomiso Fibra Danhos"), celebrado entre Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, como fiduciario, Concentradora Fibra Danhos, S.A. de C.V., como fideicomitente y CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple (*anteriormente The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple*) como Representante Común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios con clave de pizarra "DANHOS13" emitidos por el Fideicomiso Fibra Danhos, certifico que la presente es copia fiel del acta que se levantó con motivo de la Asamblea de Tenedores del Fideicomiso Fibra Danhos celebrada el 27 de marzo de 2020, excluyendo, por motivos de confidencialidad, el Anexo 1 de dicha Acta (Lista de Asistencia).

Ciudad de México, a 7 de septiembre de 2021



---

Ana Paula Tellería Ramírez

Secretario de la Asamblea de Tenedores de fecha 27 de marzo de 2020 del  
Fideicomiso Fibra Danhos

**ACTA DE LA ASAMBLEA GENERAL DE TENEDORES  
DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS  
IDENTIFICADOS CON LA CLAVE DE PIZARRA "DANHOS13"**

**27 DE MARZO DE 2020**

En la Ciudad de México, siendo las 10:00 horas del día 27 de marzo del año 2020, se reunieron en Monte Pelvoux 220, Planta Baja, Colonia Lomas de Chapultepec, Delegación Miguel Hidalgo, Código Postal 11000, Ciudad de México, los tenedores (en adelante, los "**Tenedores**") de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios identificados con la clave de pizarra "DANHOS13" (los "**Certificados**"), emitidos por el fideicomiso número 17416-3 de fecha 10 de junio de 2013, modificado **(i)** en su totalidad mediante convenio modificatorio de fecha 3 de octubre de 2013, **(ii)** así como por segundo convenio modificatorio de fecha 9 de octubre de 2014, y **(iii)** tercer convenio modificatorio de fecha 17 de marzo de 2017 (el "**Fideicomiso**"), cuyos nombres aparecen en la Lista de Asistencia que, firmada por los asistentes, se agrega al expediente de esta Asamblea para formar parte integrante de la misma como **Anexo 1**, con el objeto de celebrar una Asamblea General de Tenedores (la "**Asamblea**") a la cual fueron debidamente convocados, conforme a las convocatorias publicadas en el periódico Reforma el 12 de marzo de 2020 y en el Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores ("**EMISNET**") a cargo de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. el 12 de marzo de 2020, conforme a lo dispuesto en el título que documenta los Certificados y la fracción I del artículo 64 Bis 1 y artículo 68, y demás aplicables de la Ley del Mercado de Valores.

Presidió la Asamblea la licenciada Mónica Jiménez Labora Sarabia en representación de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, en su carácter de representante común de los Tenedores (el "**Representante Común**"), y actuó como Secretario, por voto unánime de los presentes, Ana Paula Telleria Ramírez, la cual fue invitada a la Asamblea.

La Presidenta designó como Escrutador a la licenciada Erendira Morales Villanueva, quien aceptó su cargo y procedió a llevar a cabo un recuento de los Certificados representados en la Asamblea, previo examen de **(i)** las tarjetas de admisión emitidas por el Representante Común a los Tenedores con anterioridad a la presente fecha en términos del artículo 221 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito; **(ii)** las cartas poder exhibidas por los Tenedores para acreditar sus facultades de representación; y **(iii)** los listados de tenencia, y a levantar la lista de asistencia correspondiente, misma que fue debidamente firmada por la Presidenta y el propio Escrutador.

Asimismo, el Escrutador certificó haber tenido a la vista las constancias de publicación de la convocatoria a la Asamblea, entre ellas, un ejemplar del periódico Reforma, de fecha 12 de marzo de 2020.

También asistieron a la Asamblea la señora Blanca Estela Canela Talancón, en representación del Administrador, el señor César Román Navarrete Esparza, representante del auditor externo de Fibra Danhos, Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited y los señores Jorge Humberto Serrano Esponda y Elías Mizrahi Daniel, como invitados a la misma.

Acto seguido, la Presidenta solicitó a la Secretario diera lectura al siguiente Orden del Día:

### **ORDEN DEL DÍA**

- I. Instalación de la Asamblea.**
- II. Discusión y, en su caso, aprobación, de los estados financieros auditados del Fideicomiso relativos al ejercicio fiscal de 2019, previa aprobación del Comité Técnico del Fideicomiso.**
- III. Nombramiento y/o ratificación de miembros del Comité Técnico.**
- IV. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para la compra de Certificados propios, así como la aprobación del monto máximo de Certificados propios que podrán ser comprados durante el ejercicio comprendido del 31 de marzo de 2020 al 30 de marzo de 2021 y el mecanismo correspondiente. Resoluciones al respecto.**
- V. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para modificar la cláusula Vigésima Quinta y el Anexo J del Contrato de Fideicomiso Fibra Danhos (domicilio fiscal y honorarios del Fiduciario, respectivamente). Acciones y resoluciones al respecto.**
- VI. Designación de delegados para dar cumplimiento a las resoluciones que se adopten en la Asamblea.**

Los Tenedores presentes por unanimidad de votos, aprobaron el Orden del Día antes transcrito, el cual se desahogó de la siguiente forma:

#### **I. Instalación de la Asamblea.**

En desahogo del Primer punto del Orden del Día, a solicitud de la Presidenta de la Asamblea, el Escrutador procedió a efectuar el escrutinio correspondiente, certificando que se encontraban debidamente representados **1,137,546,358** Certificados, mismos que representan el **77.97%** de los Certificados en Circulación, lo anterior, de conformidad con la certificación emitida por S.D. Ineval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., ya que para efectos de la presente Asamblea de Tenedores hay **1,458,959,308** Certificados en circulación, toda vez que 101,903,178 Certificados se encuentran en Tesorería.

En virtud de lo anterior, la Presidenta de la Asamblea declaró legalmente instalada la Asamblea y válidos, en consecuencia, los acuerdos que en ella se tomen por mayoría de votos de los Tenedores presentes.

#### **II. Discusión y, en su caso, aprobación, de los estados financieros auditados del Fideicomiso relativos al ejercicio fiscal de 2019, previa aprobación del Comité Técnico del Fideicomiso.**

En desahogo del Segundo punto del Orden del Día, la Presidenta cedió la palabra a Jorge Serrano Esponda quien procedió a explicar detalladamente los estados financieros auditados del Fideicomiso relativos al ejercicio fiscal 2019, copia de los cuales se adjunta al expediente de esta Asamblea como **Anexo 3**. Adicionalmente, la

Presidenta mencionó a los presentes que, mediante resoluciones adoptadas por el Comité Técnico del Fideicomiso en la Sesión llevada a cabo el día 20 de febrero de 2020, dicho Comité Técnico aprobó los estados financieros del Fideicomiso relativos al ejercicio fiscal de 2019, previa recomendación por el Comité de Auditoría, estados financieros que posteriormente fueron auditados.

Después de haber escuchado las explicaciones y aclaraciones expuestas por la Presidenta, y de comentar en relación con este punto del Orden del Día, de conformidad con el voto de los Tenedores en el sentido descrito a continuación adoptaron la siguiente:

Porcentaje de votos presentes a favor: **99.17%**  
Porcentaje de votos presentes en contra: **0.00%**  
Porcentaje de votos presentes con abstención: **0.83%**

### **RESOLUCIÓN**

**“ÚNICA.** Se toma nota de la recomendación del Comité Técnico y se aprueban los estados financieros auditados del Fideicomiso para el ejercicio fiscal 2019.”

### **III. Nombramiento y/o ratificación de miembros del Comité Técnico.**

En desahogo del Tercer punto del Orden del Día, la Presidente propuso a los presentes aprueben el nombramiento y/o ratificación de la totalidad de los miembros del Comité Técnico y se ratifique la calidad de independencia de los Miembros Independientes.

Durante la discusión de este punto del Orden del Día un Tenedor manifestó expresamente que no está de acuerdo con la ratificación de la designación del señor Francisco Gil Díaz como Miembro Independiente del Comité Técnico y solicitó que esto fuera asentado en el Acta que se levante con motivo de la presente Asamblea.

Después de haber escuchado las explicaciones y aclaraciones expuestas por la Presidenta, y de comentar en relación con este punto del Orden del Día, de conformidad con el voto de los Tenedores en el sentido descrito a continuación adoptaron la siguiente:

Porcentaje de votos presentes a favor: **99.17%**  
Porcentaje de votos presentes en contra: **0.00%**  
Porcentaje de votos presentes con abstención: **0.83%**

### **RESOLUCIONES**

**“PRIMERA.** Se resuelve ratificar el nombramiento de la totalidad de los miembros del Comité Técnico.

**SEGUNDA.** Se resuelve ratificar la calidad de independencia de los Miembros Independientes del mismo.

**TERCERA.** En virtud de lo anterior, el Comité Técnico del Fideicomiso está integrado de la siguiente manera:

### **Comité Técnico**

#### Miembros Propietarios

David Daniel Kabbaz Chiver  
(Presidente)  
Salvador Daniel Kabbaz Zaga  
Carlos Daniel Kabbaz Chiver  
Luis Moussali Mizrahi  
Isaac Becherano Chiprut  
Alberto Zaga Hop  
Lino de Prado Sampedro  
Adolfo Kalach Romano  
Francisco Gil Díaz  
(Independiente)  
José Antonio Chedraui Obeso  
(Independiente)  
Pilar Aguilar Pariente  
(Independiente)

#### Miembros Suplentes

Celia Daniel Kabbaz Zaga  
  
Elías Mizrahi Daniel  
Salvador Daniel Kabbaz Sitton  
Eduardo Moussali Stern  
Gastón Becherano Maya  
Salomón Zaga Hop  
María José de Prado Freyre  
Rafael Kalach Romano

#### **Secretario no miembro**

Michell Nader Schekaibán

#### **Suplente**

Ana Paula Telleria Ramírez"

#### **IV. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para la compra de Certificados propios, así como la aprobación del monto máximo de Certificados propios que podrán ser comprados durante el ejercicio comprendido del 31 de marzo de 2020 al 30 de marzo de 2021 y el mecanismo correspondiente. Resoluciones al respecto.**

En desahogo del Cuarto punto del Orden del Día, la Presidenta de la Asamblea cedió la palabra al señor Jorge Serrano Esponda, CFO de Fibra Danhos, quién explicó a los presentes que, respecto de la autorización emitida por las Asambleas de Tenedores de fechas 31 de enero de 2017, 31 de marzo de 2017, 15 de marzo de 2018 y 29 de marzo de 2019 a efecto de realizar compras de Certificados propios en circulación, a la presente fecha no se había realizado ninguna recompra de Certificados, por no haberlo considerado necesario el Administrador para los intereses del Fideicomiso.

No obstante lo anterior, el señor Jorge Serrano Esponda continuó explicando a los presentes la conveniencia de contar con una nueva autorización para realizar compras de Certificados propios en circulación durante el periodo comprendido entre el 31 de marzo de 2020 y el 30 de marzo de 2021, en caso de que llegará a ser necesario o conveniente para el Fideicomiso, ya sea para su posterior cancelación, o bien para su re colocación, según sea determinado por el Administrador.

Jorge Serrano Esponda explicó a los presentes la necesidad de facultar al Administrador para llevar a cabo, o bien, para que este último instruya al Fiduciario para que lleve a cabo, todos los actos necesarios para efectuar la compra de Certificados descrita en el párrafo inmediato anterior, incluyendo sin limitar, la celebración de un contrato de intermediación bursátil con alguna casa de bolsa, así como para determinar los términos y condiciones bajo los cuales se realice dicha compra.

A continuación, el señor Jorge Serrano Esponda sugirió a la Asamblea de Tenedores que el monto máximo de recursos para destinarse a la Recompra de Certificados en circulación durante el periodo comprendido a partir del 31 de marzo de 2020 y hasta el 30 de marzo de 2021 sea la cantidad que resulte de multiplicar el número de Certificados emitidos por 5% (cinco por ciento) por el precio promedio ponderado de cierre de cotización de los Certificados en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. de los últimos 90 (noventa) días naturales. Lo anterior, computado el día que se lleve a cabo cualquier Recompra.

Después de haber escuchado las explicaciones y aclaraciones expuestas por la Presidenta, y de comentar en relación con este punto del Orden del Día, de conformidad con el voto de los Tenedores en el sentido descrito a continuación, adoptaron las siguientes:

Porcentaje de votos presentes a favor: **99.12%**  
Porcentaje de votos presentes en contra: **0.00%**  
Porcentaje de votos presentes con abstención: **0.88%**

### **RESOLUCIONES**

**PRIMERA.** Se toma nota del informe rendido por el Administrador en el sentido que a la presente fecha no se ha realizado ninguna recompra de Certificados emitidos por Fibra Danhos.

**SEGUNDA.** Se aprueba llevar a cabo la compra del número de Certificados equivalente a hasta el 5% (cinco por ciento) de la totalidad de los Certificados emitidos por Fibra Danhos (la "**Recompra**") computando dicho porcentaje el día que se lleve a cabo cualquier Recompra, por el periodo comprendido a partir del 31 de marzo de 2020 y hasta el 30 de marzo de 2021.

Como consecuencia de lo anterior, se aprueba facultar y/o delegar las facultades suficientes al Administrador para llevar a cabo o bien, para que este último instruya al Fiduciario o cualquier tercero, para que lleve a cabo, todos los actos necesarios para efectuar la Recompra, incluyendo sin limitar, la celebración de uno o más contratos de intermediación bursátil, así como para determinar los momentos, los términos y las condiciones bajo los cuales se realice la Recompra.

**TERCERA.** Se aprueba el monto máximo para la Recompra durante el periodo comprendido a partir del 31 de marzo de 2020 y hasta el 30 de marzo de 2021 sea la cantidad que resulte de multiplicar el número de Certificados emitidos por 5% (cinco por ciento) por el precio promedio ponderado de cierre de cotización de los Certificados en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. ("**BMV**") de los últimos 90 (noventa) días naturales. Lo anterior, computado el día que se lleve a cabo cualquier Recompra.

**CUARTA.** Cualquier Certificado que sea materia de la Recompra será resguardado en Tesorería del Fideicomiso y dejará de contar con derechos económicos y corporativos a partir de ese momento y hasta en tanto **(i)** el Comité Técnico decida otorgarles derechos económicos y/o corporativos, y/o **(ii)** sean recolocados entre el gran público inversionista en los términos de la legislación aplicable o cancelado.

**QUINTA.** En el ejercicio e instrucción para la Recompra según fue acordado en la Resolución Segunda anterior, el Administrador y el Fiduciario deberán atenerse a la legislación bursátil vigente en dicho momento, así como **(a)** a lo dispuesto por la Regla

3.21.3.8 Miscelánea Fiscal para 2020 o aquella que la sustituya, para los Fideicomisos de Inversión en Bienes Raíces ("**Fibras**"), es decir, entre otras, que **(i)** la inversión en Certificados propios, junto con aquellas inversiones en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el Registro Nacional de Valores y acciones de fondos de inversión en instrumentos de deuda no excedan en su conjunto el 30% del Patrimonio del Fideicomiso, y **(ii)** el Fideicomiso no podrá adquirir más del 5% de la totalidad de los Certificados emitidos por éste; o **(b)** a la legislación fiscal aplicable vigente en dicho momento para las Fibras.

**SEXTA.** De conformidad con la legislación aplicable, los Certificados propios que sean materia de la Recompra podrán cancelarse o recolocarse / venderse, según lo determine el Administrador, dentro de un periodo máximo a un año contado a partir de la fecha de la Recompra de dichos Certificados propios, respectivamente.

En cualquier caso, en este momento se autoriza y se instruye al Fiduciario y Al Representante Común a que lleven a cabo todos los actos que sean necesarios para la cancelación o recolocación / venta de los Certificados materia de la Recompra, según lo determine el Administrador, incluyendo enunciativa mas no limitativamente: **(i)** el trámite, la presentación y /u obtención, según sea el caso, de cualquier solicitud, autorización, notificación o trámite ante cualquier autoridad; **(ii)** la actualización de la inscripción de los Certificados en el Registro Nacional de Valores; **(iii)** la cancelación del listado de los Certificados para cotización en la BMV y la cancelación de su inscripción en el listado de la BMV, o bien, en cualquier otra Bolsa de Valores en la que coticen los Certificados, en su caso; y **(iv)** el canje del Título que ampara los Certificados emitidos por el Fideicomiso y que se encuentra depositado en el S.D. Ineval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., por el diverso que ampare la totalidad de Certificados que resulten posterior a la cancelación de los Certificados que, en su caso, determine el Administrador."

**V. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para modificar la cláusula Vigésima Quinta y el Anexo J del Contrato de Fideicomiso Fibra Danhos (domicilio fiscal y honorarios del Fiduciario, respectivamente). Acciones y resoluciones al respecto.**

En desahogo del Quinto punto del Orden del Día, la Presidente cedió la palabra a Ana Paula Telleria, quien expuso a los presentes que, derivado de negociaciones con el Fiduciario, se propone modificar los honorarios de este último en el sentido de que la comisión de administración anual será de \$190,000.00 (ciento noventa mil pesos 00/100 m.n.) por cada 5 (cinco) emisiones de Cebures de deuda, colocados en mercados de deuda.

Como consecuencia de lo anterior, se propone modificar el Anexo J "Honorarios del Fiduciario" del Fideicomiso así como el domicilio del Fiduciario establecido en la Cláusula Vigésima Quinta del Fideicomiso.

Después de haber escuchado las explicaciones y aclaraciones expuestas por la Presidenta, y de comentar en relación con este punto del Orden del Día, de conformidad con el voto de los Tenedores en el sentido descrito a continuación, adoptaron las siguientes:

Porcentaje de votos presentes a favor: **99.06%**  
Porcentaje de votos presentes en contra: **0.01%**  
Porcentaje de votos presentes con abstención: **0.93%**

## **RESOLUCIONES**

**"PRIMERA.** Se aprueba modificar el Fideicomiso Fibra Danhos sustancialmente en los términos del documento que se adjunta como **Anexo 2** al Acta de Asamblea, con el propósito de **(i)** modificar la cláusula Vigésima Quinta únicamente por lo que ve al domicilio fiscal del Fiduciario; y **(ii)** modificar el Anexo J del Fideicomiso que se trata de los honorarios del Fiduciario.

**SEGUNDA.** Se aprueba que se realicen todos los actos necesarios para cumplir con la Resolución 1 anterior, incluyendo enunciativa mas no limitativamente: **(i)** el trámite, la presentación y/u obtención, según sea el caso, de cualquier solicitud, autorización, notificación o trámite ante cualquier autoridad; **(ii)** la actualización de la inscripción de los Certificados en el Registro Nacional de Valores; y **(iii)** el canje del Título que ampara los Certificados emitidos por el Fideicomiso y que se encuentra depositado en el S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., por el diverso que contemple las modificaciones al Fideicomiso aprobadas, esto, en caso de ser necesario conforme a la legislación aplicable.

**TERCERA.** Se instruye al Fiduciario y al Representante Común que firmen el Cuarto Convenio Modificadorio al Fideicomiso Fibra Danhos en términos sustancialmente iguales a los del documento adjunto al Acta que se levante de la presente como **Anexo 2** y realicen todos los actos necesarios conforme a lo anterior."

### **VI. Designación de delegados para dar cumplimiento a las resoluciones que se adopten en la Asamblea.**

La Presidenta de la Asamblea sometió el asunto a la consideración de los Tenedores quienes de conformidad con el voto emitido en el sentido descrito a continuación adoptaron la siguiente:

Porcentaje de votos presentes a favor: **99.17%**  
Porcentaje de votos presentes en contra: **0.00%**  
Porcentaje de votos presentes con abstención: **0.83%**

## **RESOLUCIÓN**

**"ÚNICA.** Se resuelve la aprobación y firma de la presente Acta y se instruye al Fiduciario la realización de los actos aquí referidos, tomando la presente Acta como carta de instrucción para todos los efectos legales. Asimismo, se resuelve nombrar como delegados especiales a los señores David Daniel Kabbaz Chiver, Salvador Daniel Kabbaz Zaga, Blanca Estela Canela Talancón, Elías Mizrahi Daniel, Susana Cann Llamosa, Michell Nader Schekaibán, Ana Paula Telleria Ramírez y Fernando Quezada Treviño para que, en su caso, cualesquiera de ellos, conjunta o separadamente, comparezcan ante el notario público de su elección con el fin de protocolizar todo o parte del presente documento y lleven a cabo todos los actos en relación con lo anterior, así como realizar los trámites que en su caso se requieran ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, la BMV o cualquier otra Bolsa de Valores en la que coticen los Certificados, la S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. y demás autoridades o entidades correspondientes."



No habiendo otro asunto que tratar se dio por terminada la presente Asamblea.



Lic. Mónica Jiménez Labora Sarabia  
Presidente



Lic. Ana Paula Tellería Ramírez  
Secretario



Lic. Erendira Morales Villanueva  
Escrutador

## **ANEXO 1**

## **ANEXO 2**

**CUARTO CONVENIO MODIFICATORIO DE FECHA [•] DE [•] DE 2020 (EL "CONVENIO") AL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE IDENTIFICADO BAJO EL NÚMERO 17416-3 (SEGÚN EL MISMO HAYA SIDO MODIFICADO DE TIEMPO EN TIEMPO, EL "FIDEICOMISO" Y/O EL "CONTRATO"), QUE CELEBRAN, POR UNA PARTE, CONCENTRADORA FIBRA DANHOS, S.A. DE C.V., COMO FIDEICOMITENTE, REPRESENTADO POR SU APODERADO EL SEÑOR [•] (EN LO SUCESIVO EL "FIDEICOMITENTE"); POR LA OTRA PARTE, EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO, BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A., INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX, DIVISIÓN FIDUCIARIA, (EN LO SUCESIVO, EL "FIDUCIARIO"), REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR SUS DELEGADOS FIDUCIARIOS [•] Y [•]; CI BANCO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, COMO REPRESENTANTE COMÚN DE LOS TENEDORES DE LOS CBFIS (EN LO SUCESIVO EL "REPRESENTANTE COMÚN"), REPRESENTADO POR SUS DELEGADOS FIDUCIARIOS [•] Y [•]; EN ADELANTE, CONJUNTAMENTE, EL FIDEICOMITENTE, EL FIDUCIARIO Y EL REPRESENTANTE COMÚN LAS "PARTES", AL TENOR DE LOS SIGUIENTES ANTECEDENTES, DECLARACIONES Y CLÁUSULAS.**

#### **ANTECEDENTES**

**I.** Con fecha 10 de junio de 2013, el Fideicomitente y el Fiduciario celebraron el Fideicomiso, cuyo fin primordial consiste en la adquisición y/o desarrollo de bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento o la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes; así como la emisión de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios ("**CBFIs**"), con base en bienes inmuebles cuya propiedad se le transmita o que adquiera y que formen parte de su patrimonio, para ser destinados a locales comerciales / centros comerciales, entre otros.

**II.** Con fecha 3 de octubre de 2013, el Fideicomitente, el Fiduciario y el Representante Común celebraron un primer Convenio Modificatorio al Fideicomiso, por virtud del cual acordaron en modificar en su totalidad el clausulado y anexos del Fideicomiso.

**III.** Con fecha 9 de octubre de 2014, el Fideicomitente, el Fiduciario, el Representante Común y los Fideicomitentes Adherentes celebraron un segundo Convenio Modificatorio al Fideicomiso, por virtud del cual acordaron en modificar ciertos términos del mismo.

**IV.** Con fecha 17 de marzo de 2017, el Fideicomitente, el Fiduciario, el Representante Común y los Fideicomitentes Adherentes celebraron un tercer Convenio Modificatorio al Fideicomiso, por virtud del cual acordaron en modificar ciertos términos del mismo.

**V.** Con fecha 27 de marzo de 2020, los Tenedores de los CBFIs celebraron una Asamblea General en la que se acordó, entre otros, modificar el Fideicomiso conforme a los términos aquí establecidos.

**VI.** Como consecuencia de lo anterior, el Fideicomitente, el Fiduciario y el Representante Común han acordado modificar los términos del Fideicomiso de conformidad con el presente Convenio.

## **DECLARACIONES**

### **I. Declara el Fideicomitente, a través de su apoderado:**

**(a)** Que es una sociedad anónima debidamente constituida y válidamente existente de conformidad con las leyes de México de conformidad con la escritura pública número 62,664 de fecha 22 de mayo de 2013, otorgada ante la fe de la Lic. Mildred M. Novelo Rivas, notario público número 27 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México bajo el folio mercantil No. 494748-1 de fecha 30 de mayo de 2013.

**(b)** Que su apoderado acredita su personalidad mediante la escritura pública relacionada en el inciso (a) inmediato anterior, cuyas facultades y poderes no le han sido revocadas, limitadas ni modificadas en forma alguna a la fecha de firma del presente Convenio.

**(c)** Que la celebración y cumplimiento de este Convenio no constituye incumplimiento a sus estatutos sociales o acuerdo alguno celebrado por el Fideicomitente con terceras personas.

**(d)** Que este Convenio constituye obligaciones legales y válidas del Fideicomitente, exigibles en su contra de acuerdo con sus términos.

**(e)** Que con anterioridad a la firma del presente Convenio, el Fiduciario le invitó y sugirió obtener de un profesionista, despacho, o firma de su elección la asesoría y apoyo en cuanto al alcance, consecuencias, trámites, implicaciones y en general cuestiones legales y fiscales directa o indirectamente relacionadas con el presente Convenio, así como su apoyo en la negociación y evaluación del riesgo legal y fiscal del texto definitivo a firmarse, toda vez que el Fiduciario expresamente no se hace responsable de tales cuestiones; asimismo, reconoce que el Fiduciario no garantiza ni asegura que la estructura fiscal contenida en el presente Convenio no será alterada con subsecuentes modificaciones a la legislación fiscal, así como que los impactos fiscales e impositivos puedan estar sujetos a modificaciones.

**(f)** Que reconoce que Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, forma parte del Grupo Financiero Citibanamex y de Citigroup, por lo que indirectamente mantiene relación con las diferentes entidades y sus afiliadas que forman parte de los mismos.

### **II. Declara el Fiduciario, por conducto de sus delegados fiduciarios:**

**(a)** Que es una institución de crédito constituida por concesión otorgada por la Secretaría de Hacienda y Crédito el día 16 de agosto de 1881, que fue aprobada por el Congreso de la Unión el 16 de noviembre del mismo año y publicada en el Diario Oficial de la Federación el 23 de noviembre de 1881; actualmente cuenta con autorización para operar como institución de banca múltiple y para actuar como institución fiduciaria conforme a la Ley de Instituciones de Crédito y se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio de la Ciudad de México bajo el folio mercantil 65,126.

**(b)** Que sus delegados fiduciarios acreditan su personalidad mediante las escrituras públicas (i) [●], y (ii) [●], mediante las cuales se hizo constar la designación de delegados fiduciarios y el otorgamiento de poderes por parte del Fiduciario, respectivamente, cuyas facultades y poderes no le han sido revocadas, limitadas ni modificadas en forma alguna a la fecha de firma del presente Convenio.

(c) Que cuenta con las autorizaciones gubernamentales necesarias para actuar como institución bancaria.

(d) Que la celebración y cumplimiento de este Convenio no constituye incumplimiento a los estatutos del Fiduciario, ni a acuerdo alguno celebrado por el Fiduciario con terceras personas.

(e) Que este Convenio constituye obligaciones legales y válidas del Fiduciario, exigibles en su contra de acuerdo con sus términos.

(f) Que en cumplimiento a lo establecido en el artículo 106 fracción XIX, inciso b), último párrafo de la Ley de Instituciones de Crédito, así como a lo previsto en la Circular 1/2005, hizo saber en forma inequívoca al Fideicomitente el contenido, valor y fuerza legal, de dichas disposiciones legales.

(g) Que la celebración y cumplimiento del presente Convenio han sido debidamente autorizados a través de todas las resoluciones corporativas y de cualquier otro tipo que sean necesarias de conformidad con las disposiciones legales aplicables, y se presenta a la celebración del presente Convenio por instrucción de la Asamblea de Tenedores, de conformidad con el acta de asamblea relacionada en el antecedente quinto romano (v) del presente Convenio.

(h) Que se reserva el derecho de requerir a las Partes le determinen el origen de los bienes y/o derechos objeto del Contrato de Fideicomiso, así como, cualquier otra información y/o documentación de las Partes a efecto de dar cumplimiento con lo establecido en el artículo 115 de la Ley de Instituciones de Crédito y demás disposiciones reglamentarias y políticas internas del Fiduciario.

(i) Que las declaraciones contenidas en el presente apartado son ciertas y no omiten información relevante alguna.

### **III. Declara el Representante Común, por conducto de sus representantes:**

(a) Que es una institución de banca múltiple constituida y válidamente existente de conformidad con las leyes de los Estados Unidos Mexicanos, autorizada para organizarse, según consta en la escritura pública número 57,840 de fecha 6 de febrero de 2008, otorgada ante la fe del Lic. Roberto Núñez y Bandera, notario público número 1 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio quedó debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México, el día 25 de julio de 2008 bajo el folio mercantil número 384,235.

(b) Que por escritura pública número 111,339 de fecha 23 de abril de 2014, otorgada ante la fe del licenciado Amando Mastachi Aguarío, Notario Público número 121 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México bajo los folios mercantiles números 66277 y 384235 en fecha 23 de abril de 2014, se protocolizó, entre otras cosas el cambio de denominación del Representante Común de "The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple" por la de "CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple".

(c) Que sus delegados fiduciarios acreditan su personalidad mediante la escritura pública número [●] de fecha [●], otorgada ante la fe del licenciado [●], notario público número [●] 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 384,235, cuyas

facultades y poderes no les han sido revocadas, limitadas ni modificadas en forma alguna a la fecha de firma del presente Convenio.

**(d)** Que es una institución debidamente autorizada para actuar como Representante Común de los Tenedores conforme a lo dispuesto en el Fideicomiso.

**(e)** Que es su voluntad celebrar el presente Convenio, a fin de obligarse a cumplir con todas las obligaciones que el Fideicomiso y las leyes aplicables le imponen.

**(f)** Que la celebración y cumplimiento del presente Convenio han sido debidamente autorizados a través de todas las resoluciones corporativas y de cualquier otro tipo que sean necesarias de conformidad con las disposiciones legales aplicables, y se presenta a la celebración del presente Convenio por instrucción de la Asamblea de Tenedores.

**(g)** Que la celebración y cumplimiento del presente Convenio **(1)** no violan ninguna disposición de los estatutos sociales o cualquier otro documento corporativo del Representante Común; **(2)** no violan ninguna ley, reglamento, decreto, sentencia, acuerdo u otra disposición gubernamental o judicial de ninguna clase al momento en que se lleve a cabo cada Emisión; y **(3)** no constituyen ni constituirán, ni ocasionan ni ocasionarán, una violación o incumplimiento de ninguna obligación contractual o unilateral del Representante Común.

**(h)** Que el presente Convenio constituye obligaciones legales, existentes, válidas y exigibles de conformidad con sus términos, excepto por limitaciones derivadas de disposiciones legales aplicables.

**(i)** Que la ejecución del presente Convenio, así como el cumplimiento de las obligaciones derivadas de éste, no se opondrán o darán como resultado una violación o incumplimiento relevante bajo ningún contrato o instrumento del cual sea parte o por el cual esté obligado a cualquier acuerdo, decreto o sentencia de cualquier tribunal, entidad u órgano gubernamental.

**(j)** Que las declaraciones contenidas en el presente apartado son ciertas y no omiten información relevante alguna.

**IV. Declaran todas las Partes, a través de sus representantes,** que en la celebración de este Convenio no ha mediado dolo, mala fe, error o vicio del consentimiento entre ellas.

**EN VIRTUD DE LO ANTERIOR,** las Partes están de acuerdo en modificar el Fideicomiso en los siguientes términos:

## **CLÁUSULAS**

**PRIMERA.** Términos Definidos. Los términos con mayúscula inicial que no estén definidos en el presente Convenio tendrán el significado que se les atribuye en el Fideicomiso.

**SEGUNDA.** Modificaciones al Fideicomiso.

**2.1.** Las Partes acuerdan modificar la Cláusula Vigésima Quinta del Fideicomiso, para quedar como sigue:

**"VIGÉSIMA QUINTA. DOMICILIOS.**

25.1. Comunicaciones. Toda comunicación que deba hacerse, de conformidad con el presente Fideicomiso, se realizará mediante correo certificado o servicio de mensajería, ambas acuse de recibo en los siguientes domicilios:

(...)

**Fiduciario: Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria**

**Domicilio: Torre Anseli, ubicada en Avenida Revolución 1267, Colonia Alpes, Ciudad de México, CP 01010**

**Atención: División Fiduciaria**

**Teléfono: 55+1282-0057/ 55+2262-5937**

**e-mail: [juan.carlos.montero@citibanamex.com](mailto:juan.carlos.montero@citibanamex.com) / [ulises.reyeslopez@citi.com](mailto:ulises.reyeslopez@citi.com)**

(...)"

**2.2.** Las Partes acuerdan modificar el "**Anexo J**" del Fideicomiso, para quedar redactada en los siguientes términos:

**"Anexo J**

*Por su intervención en el Fideicomiso, el Fiduciario recibirá los honorarios que a continuación se indican, con cargo a los fondos mantenidos en el Patrimonio del Fideicomiso sin necesidad de instrucción ulterior de las Partes del Fideicomiso como Gasto de Mantenimiento de la Emisión:*

*a) por la constitución del presente Fideicomiso y aceptación del cargo el Fiduciario tiene derecho a recibir, la cantidad de \$120,000.00 (ciento veinte mil pesos 00/100 M.N.), pagadera por única ocasión a más tardar a la fecha de firma del presente contrato;*

*b) por el manejo del Fideicomiso un importe fijo de \$430,000.00 (cuatrocientos treinta mil pesos 00/100 M.N.), pagaderos de forma anual adelantada, el cual está sujeto a variación, previo acuerdo entre las Partes, en el caso de que, conforme al clausulado del presente Contrato, hubiera cambios en la manera de administrar o custodiar el Patrimonio en Fideicomiso;*

*c) por modificación al Contrato de Fideicomiso un importe fijo de \$10,000.00 (diez mil pesos 00/100 M.N.), pagaderos a la firma del convenio modificadorio respectivo;*

*d) los servicios bancarios adicionales a los expresamente previstos en el Contrato que se le llegaren a requerir al Fiduciario para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso se cobrarán previo acuerdo y aceptación de las partes;*

*e) en caso de que el Fiduciario acepte realizar la emisión y colocación de valores diferentes a los CBFIs, incluyendo títulos de deuda o actos que no se encuentren expresamente previstos en el presente Contrato siempre que la naturaleza del Contrato lo permita, el Fiduciario cobrará las comisiones que, para cada evento acuerden las Partes en el entendido que, en caso de desacuerdo, el Fiduciario no estará obligado a ejecutarlos. En el supuesto que se le requiera al Fiduciario la emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios de deuda o similar, colocados en el mercado mexicano, se cobrará una comisión de aceptación de \$60,000.00 (sesenta mil pesos 00/100 M.N.), y una comisión de administración anual que incluye hasta 5 (cinco) emisiones, por la cantidad de \$190,000.00 (ciento noventa mil pesos 00/100 M.N.), en total por hasta 5 (cinco) emisiones.*



*Los honorarios del Fiduciario podrán ser actualizados anualmente conforme al Índice Nacional de Precios al Consumidor o el índice que lo sustituya notificando el Fiduciario al Comité Técnico por escrito, con por lo menos 30 (treinta) días naturales de anticipación, el monto de la nueva comisión a ser aplicada.*

*Los honorarios y comisiones del Fiduciario causan el Impuesto al Valor Agregado el cual será trasladado por éste en términos de ley.*

*En el caso de que las comisiones a favor de Fiduciario no sean pagadas conforme a lo pactado en la presente Cláusula, por cualquier causa, el Fiduciario tendrá derecho a percibir intereses por concepto de mora, agregando mensualmente al importe de la comisión no pagada, el que resulte de aplicar el Costo de Captación a Plazo de los Pasivos denominados en Moneda Nacional (C.C.P.), que fije el Banco de México para el mes correspondiente o el índice o tasa que lo sustituya. El Fiduciario se reserva el derecho de aplicar los intereses aquí pactados, así como el ejercitar, en su caso, las acciones legales para cobrar los adeudos a cargo de los Fideicomitentes.*

*Las Partes convienen que el Fiduciario podrá dar por terminado el Fideicomiso sin responsabilidad en los términos previstos en el Artículo 392 Bis de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.*

*En todo caso el Fiduciario estará facultado para tomar con cargo a los recursos líquidos del Patrimonio en Fideicomiso el importe de los honorarios y comisiones que, en su caso le fueren adeudados.”*

**TERCERA.** Entrada en vigor. Las Partes convienen en que todas las modificaciones contenidas en el presente Convenio, entrarán en vigor a partir de la fecha de firma del presente.

**CUARTA.** No novación. Las Partes convienen que los términos y condiciones del Fideicomiso permanecerán en pleno vigor según, en su caso, se modifican en términos del presente Convenio. Asimismo, las Partes convienen expresamente que la celebración del presente Convenio no constituye novación, pago, satisfacción o extinción de sus obligaciones bajo el Fideicomiso.

**QUINTA.** Notificaciones. Todos los avisos y comunicaciones requeridos conforme a este Convenio deberán realizarse conforme a la Cláusula Vigésima Quinta del Fideicomiso, la cual se tiene por reproducida aquí para todos los efectos legales a que haya lugar.

**SEXTA.** De los Límites de Responsabilidad. El Fiduciario asume únicamente las obligaciones expresamente establecidas en el clausulado del Contrato de Fideicomiso y del presente Convenio.

Las Partes en este acto liberan al Fiduciario de cualquier responsabilidad en la que pudiese incurrir en la realización de actos jurídicos y/o materiales llevados a cabo en el desempeño de su encargo y/o en ejecución de las instrucciones que reciba en términos del presente Fideicomiso y se obligan a sacarlo en paz y a salvo de conformidad con los términos de la cláusula 20.14 del Contrato de Fideicomiso.

**SÉPTIMA.** Conflicto de Intereses. Con fines de transparencia e imparcialidad en el presente Fideicomiso, el Fideicomitente reconoce y acepta que, toda vez que el Fiduciario forma parte del Grupo Financiero Citibanamex, así como del grupo financiero Citigroup, en el cumplimiento de los fines del presente Fideicomiso evitará el otorgamiento de instrucciones

o actividades que en general pudiesen representar un conflicto de intereses para el Fiduciario y alguna de estas entidades.

En todo caso, el Fiduciario tendrá el derecho de manifestar cuando considere que alguna actividad o instrucción pueda representar un conflicto de intereses, a fin de que se realice el análisis y decisión correspondiente entre las Partes, pudiendo en caso de que no se llegue a ningún acuerdo, solicitar su sustitución fiduciaria.

**OCTAVA. Resolución de Controversias.** Para todo lo relacionado con la interpretación y cumplimiento y para la resolución de cualquier controversia derivada del presente Convenio deberá solventarse conforme a la Cláusula Trigésima Quinta del Fideicomiso, la cual se tiene por reproducida aquí para todos los efectos legales a que haya lugar.

**NOVENA. Ejemplares.** El presente Convenio podrá firmarse en varios ejemplares y se considerará que surtirá sus efectos una vez que hayan sido firmados por todas las Partes del mismo, sin embargo, se considerará que todos los ejemplares del presente Convenio constituyen uno y el mismo instrumento.

**EN TESTIMONIO DE LO ANTERIOR,** las Partes plenamente conscientes de los términos y condiciones del presente celebran el presente Convenio a través de sus representantes legales en la Ciudad de México, en la fecha señalada en el proemio del presente mediante la firma plasmada en los espacios que correspondan a continuación.

*[Continúa página de firmas]*

*Hoja de firmas del Cuarto Convenio Modificatorio al Contrato de Fideicomiso Irrevocable identificado bajo el número 17416-3 celebrado entre Concentradora Fibra Danhos, S.A. de C.V. como Fideicomitente, Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, como Fiduciario, y CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple como Representante Común de los Tenedores.*

**EL FIDEICOMITENTE:**

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

Por: \_\_\_\_\_

Nombre: [●]

Cargo: Apoderado

*Hoja de firmas del Cuarto Convenio Modificadorio al Contrato de Fideicomiso Irrevocable identificado bajo el número 17416-3 celebrado entre Concentradora Fibra Danhos, S.A. de C.V. como Fideicomitente, Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, como Fiduciario, y CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple como Representante Común de los Tenedores.*

**EL FIDUCIARIO:**

**Banco Nacional de México, S.A.,  
integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria**

Por: \_\_\_\_\_  
Nombre: [●]  
Cargo: Delegado Fiduciario

Por: \_\_\_\_\_  
Nombre: [●]  
Cargo: Delegado Fiduciario

*Hoja de firmas del Cuarto Convenio Modificatorio al Contrato de Fideicomiso Irrevocable identificado bajo el número 17416-3 celebrado entre Concentradora Fibra Danhos, S.A. de C.V. como Fideicomitente, Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, como Fiduciario, y CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple como Representante Común de los Tenedores.*

**EL REPRESENTANTE COMÚN:**

**CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple**

Por: \_\_\_\_\_  
Nombre: [●]  
Cargo: Delegado Fiduciario

Por: \_\_\_\_\_  
Nombre: [●]  
Cargo: Delegado Fiduciario

## **ANEXO 3**

**Fideicomiso Irrevocable**

**No. /17416-3**

**(Banco Nacional de México, S.A.,  
integrante del Grupo Financiero  
Banamex, División Fiduciaria) y  
Subsidiarias**

Estados financieros consolidados  
por los años que terminaron el 31  
de diciembre de 2019, 2018 y  
2017 e Informe de los auditores  
independientes del 17 de marzo  
de 2020.



**Fideicomiso Irrevocable No. F/17416-3**  
(Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex,  
División Fiduciaria) y Subsidiarias

**Informe de los auditores independientes y  
estados financieros consolidados 2019, 2018  
y 2017**

<b>Contenido</b>	<b>Página</b>
Informe de los auditores independientes	1
Estados consolidados de posición financiera	6
Estados consolidados de utilidades integrales	7
Estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes	8
Estados consolidados de flujos de efectivo	9
Notas a los estados financieros consolidados	11





## **Informe de los auditores independientes al Comité Técnico y Fideicomitentes del Fideicomiso Irrevocable No. F/17416-3 (Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria) y subsidiarias**

### **Opinión**

Hemos auditado los estados financieros consolidados del Fideicomiso Irrevocable No. F/17416-3 (Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria) y Subsidiarias (la "Entidad" o el "Fideicomiso"), que comprenden los estados consolidados de situación financiera al 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017, y los estados consolidados de utilidades integrales, de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes y los estados consolidados de flujos de efectivo, correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, así como las notas a los estados financieros consolidados, que incluyen un resumen de las principales políticas contables.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera consolidada del Fideicomiso Irrevocable No. F/17416-3 (Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria) y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017, así como su desempeño financiero y sus flujos de efectivo consolidados correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera ("IFRS" por sus siglas en inglés), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB").

### **Fundamento de la opinión**

Hemos llevado a cabo nuestras auditorías de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades bajo esas normas se explican más ampliamente en la sección de *Responsabilidades de los Auditores Independientes sobre la auditoría de los estados financieros consolidados* de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) y con el emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos (Código de Ética del IMCP), y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con el Código de Ética del IESBA y con el Código de Ética del IMCP.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.



## **Cuestiones clave de la auditoría**

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre éstos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones. Hemos determinado que las cuestiones que se describen a continuación son las cuestiones clave de la auditoría que se deben comunicar en nuestro informe.

### **Valuación de las propiedades de inversión**

Como se explica en la Nota 7 de los estados financieros consolidados adjuntos, para estimar el valor razonable de las propiedades de inversión, con el apoyo de un perito independiente, se selecciona la técnica de valuación que considere más apropiada dadas las circunstancias particulares de cada propiedad de inversión. Los supuestos relativos a las estimaciones de los valores razonables de las propiedades de inversión incluyen entre otros, la obtención de las rentas contractuales, la expectativa de rentas futuras del mercado, las tasas de renovación, los requisitos de mantenimiento, las tasas de descuento que reflejen las incertidumbres del mercado actuales, las tasas de capitalización y los precios en transacciones recientes.

De una muestra de propiedades seleccionada de forma aleatoria probamos la información contenida en la valuación de la propiedad de inversión, incluyendo los ingresos por arrendamiento, adquisiciones y los gastos de capital, comparándolo con lo registrado por el Fideicomiso. A su vez, dicha información fue probada y corroborada contra los contratos de arrendamiento que estos estuvieran debidamente firmados y aprobados y revisando la documentación soporte según correspondía. Para las propiedades que se encuentran en desarrollo, realizamos selecciones aleatorias, revisamos los costos registrados a la fecha en contabilidad y verificamos que los costos incurridos sean similares a otros proyectos completamente terminados.

Nos reunimos con los valuadores independientes y obtuvimos los reportes de valuación de todas las propiedades. Observamos dichos reportes y confirmamos que el método de valuación de cada propiedad se realizó de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad 40 "Propiedades de Inversión" y que el uso en la determinación del valor en libros fue el adecuado para efecto de los estados financieros consolidados. Adicionalmente, involucramos a nuestros especialistas internos de valuación para comparar las valuaciones de cada propiedad contra nuestra expectativa de valor de mercado, además de revisar y retar la metodología y los supuestos de valuación considerados por el valuador independiente, para esto utilizamos evidencia de operaciones de mercado comparables y nos enfocamos en particular en propiedades donde el crecimiento de valores de capital fuera más alto o más bajo en comparación a los índices de mercado.

Cuestionamos la metodología y el razonamiento de la administración del Fideicomiso para la valuación de las propiedades de inversión considerando los supuestos anteriores y concluimos que los valores son razonables.

### **Reconocimiento de Ingresos por arrendamientos**

Una vez que el Fideicomiso ha establecido que tiene un contrato del cual se generan ingresos, debe evaluar cuáles son los compromisos asumidos y que representen obligaciones ante los arrendatarios. Asimismo, tendrá que determinar el momento en el que formalmente se han transferido al arrendatario los beneficios y obligaciones respecto al uso de los espacios, que junto con otros factores determinarán el inicio del reconocimiento del ingreso correspondiente.

Los ingresos asociados con arrendamientos operativos, son reconocidos contablemente de manera sistemática durante el plazo del arrendamiento, tomando en cuenta los incentivos otorgados, tales como periodos de gracia, así como los pagos garantizados que incluyen contraprestaciones recibidas al inicio de los arrendamientos. Las rentas contingentes (tales como las variables), se reconocen cuando se generan. El plazo del arrendamiento es el periodo no cancelable del contrato, incluyendo periodos adicionales por los cuales el arrendatario tiene la opción de prorrogar, cuando al inicio del arrendamiento, la administración tiene una certeza razonable de que el arrendatario ejercerá la opción.



Como resultado de lo anterior, nuestros procedimientos incluyeron, entre otros; la revisión de los términos mercantiles en los contratos para determinar el momento apropiado del inicio del reconocimiento de los ingresos, analizamos los derechos y obligaciones establecidas en los contratos, asegurándonos que todos estos elementos se contemplaran y contabilizaran correctamente, indagamos y corroboramos los elementos utilizados por la Administración para la determinación de los ingresos contingentes, entre otros procedimientos.

### ***Cumplimiento fiscal para mantener el estatus como FIBRA de acuerdo con la Ley del Impuesto Sobre la Renta***

Como se menciona en la nota 1 de los estados financieros consolidados, para mantener el estatus como FIBRA, el Servicio de Administración Tributaria Mexicano ("SAT") ha establecido, en los artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, que el Fideicomiso debe distribuir anualmente al menos el 95% de su resultado fiscal neto a los titulares de sus Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios "CBFIs", en adición a otros requisitos. La prueba de cumplimiento con dichos artículos fue significativa para nuestra auditoría debido a que es el fundamento principal de negocio en marcha del Fideicomiso. Como resultado de lo anterior, nuestros procedimientos de auditoría incluyeron, la revisión del resultado fiscal anual del Fideicomiso y el involucramiento de expertos fiscalistas para evaluar el cumplimiento de los principales requerimientos de dichos artículos de la legislación vigente al 31 de diciembre de 2019. Por la relevancia del asunto comentado, un cambio en el estatus del Fideicomiso con base en la Ley del Impuesto Sobre la Renta, puede tener un efecto material sobre los estados financieros consolidados. Los resultados de nuestros procedimientos de auditoría fueron razonables.

### ***Información distinta de los estados financieros consolidados y del informe de los auditores independientes***

La administración del Fideicomiso es responsable por la otra información. La otra información comprenderá la información que será incorporada en el Reporte Anual que la entidad esté obligado a preparar conforme al Artículo 33 Fracción 1, inciso b) del Título Cuarto, Capítulo Primero de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras y a otros Participantes del Mercado de Valores en México y al Instructivo que acompaña esas disposiciones ("las Disposiciones"). El Reporte Anual se espera que esté disponible para nuestra lectura después de la fecha de este informe de auditoría.

Nuestra opinión de los estados financieros consolidados no cubrirá la otra información y nosotros no expresaremos ningún nivel de aseguramiento sobre ella.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad será ser el Reporte Anual, cuando esté disponible, y cuando lo hagamos, considerará si la otra información ahí contenida es inconsistente en forma material con los estados financieros consolidados o nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o que parezca contener un error material. Cuando leamos el Reporte Anual emitiremos la leyenda sobre la lectura del informe anual, requerida en el Artículo 33 Fracción 1, inciso b) numeral 1.2 de las Disposiciones.

### ***Responsabilidad de la Administración y de los responsables del gobierno del Fideicomiso en relación con los estados financieros consolidados***

La Administración del Fideicomiso es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de errores importantes debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, la administración es responsable de la evaluación de la capacidad del Fideicomiso de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con el Fideicomiso en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la administración tiene intención de liquidar al fideicomiso o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.



Los encargados del gobierno del Fideicomiso son responsables de supervisar el proceso de información financiera del Fideicomiso.

## **Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un Informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte un error material cuando exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, pueda preverse razonablemente que influyen en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados.

Como parte de una auditoría ejecutada de conformidad con las NIA, ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material de los estados financieros consolidados, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtuvimos evidencia de auditoría que es suficiente y apropiada para proporciónar las bases para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la anulación del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por la administración, de la norma contable de empresa en funcionamiento y, basándose en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro Informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro Informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fideicomiso deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y eventos relevantes de un modo que logran la presentación razonable.
- Obtuvimos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro de la Entidad para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del Fideicomiso. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Comunicamos a los responsables del gobierno del Fideicomiso en relación con, entre otras cuestiones, la planeación, alcance y el momento de la realización de la auditoría planeados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.



También proporcionamos a los responsables del gobierno del Fideicomiso una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y les hemos comunicado acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicaciones con los responsables del gobierno del Fideicomiso, determinamos que han sido de la mayor importancia en la auditoría de los estados financieros consolidados del período actual y que son en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en este informe de auditoría, salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

Galaz, Yamamoto, Ruiz Urquiza, S. C.  
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited

C. P. C. César Roman Navarrete Esperzo  
Ciudad de México, México  
17 de marzo de 2020

(Concluye)



**Fideicomiso Irrevocable No. F/17416-3****(Banco Nacional de México, S.A., Integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria) y Subsidiarias****Estados consolidados de posición financiera**

Al 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017

(En pesos mexicanos)

<b>Activos</b>	<b>Notas</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Activo circulante*</b>				
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	5	\$ 490,353,748	\$ 1,828,409,828	\$ 3,098,324,650
Remesas por cobrar y otras	6	428,140,691	422,240,363	448,387,766
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	13	153,246	790,238	5,389,538
Impuestos por recuperar		34,514,504	37,399,798	2,304,907
Pagos anticipados, principales y seguros por siniestros y depósitos en garantía		<u>26,467,213</u>	<u>27,156,863</u>	<u>24,197,533</u>
<b>Total de activo circulante</b>		<b>1,029,631,404</b>	<b>2,276,398,422</b>	<b>3,568,604,473</b>
<b>Activo no circulante</b>				
Propiedades de inversión	7	64,364,614,388	62,716,149,354	60,571,665,765
Adquisición de plataformas tecnológicas		7,527,702	13,287,104	14,816,098
Otros activos		6,329,927	10,000,800	10,800,000
Maquinaria y equipo		27,861,200	22,911,806	14,465,805
Impuestos sobre la venta diferido de subsidiaria		<u>12,036,330</u>	<u>10,388,868</u>	<u>7,816,381</u>
<b>Total de activo no circulante</b>		<b>68,419,165,767</b>	<b>62,728,537,892</b>	<b>60,417,163,959</b>
<b>Total de activo</b>		<b>\$ 65,447,797,171</b>	<b>\$ 65,068,935,871</b>	<b>\$ 63,985,768,434</b>
<b>Pasivos y patrimonio</b>				
<b>Pasivo circulante:</b>				
Proveedores a corto plazo	12	\$ -	\$ 1,000,000,000	\$ -
Intereses por pagar del pasivo financiero		220,206,566	217,875,405	218,913,060
Contingencias únicas		347,541,639	360,136,399	310,499,239
Cuentas por pagar	11	67,356,733	36,230,330	152,978,447
Remesas cobradas por anticipado		35,050,439	39,174,502	39,118,432
Cuentas por pagar a partes relacionadas	13	204,593,443	190,416,316	154,942,223
Impuestos por pagar		<u>50,221,967</u>	<u>68,532,094</u>	<u>42,365,850</u>
<b>Total de pasivo circulante</b>		<b>925,180,738</b>	<b>1,973,368,136</b>	<b>1,803,977,241</b>
<b>Pasivo no circulante:</b>				
Proveedores a largo plazo	12	3,617,189,802	5,442,500,832	6,452,720,449
Contingencias únicas		781,163,055	1,034,433,630	1,202,608,816
Depósitos en garantía de los arrendatarios		408,433,794	397,290,015	704,234,292
Obligaciones laborales	9	<u>12,272,101</u>	<u>13,359,369</u>	<u>9,928,699</u>
<b>Total de pasivo no circulante</b>		<b>4,829,061,758</b>	<b>6,907,483,846</b>	<b>8,051,532,256</b>
<b>Total de pasivo</b>		<b>7,249,222,896</b>	<b>8,340,151,982</b>	<b>9,055,509,497</b>
<b>Patrimonio de los fideicomitentes:</b>				
Aportaciones de los fideicomitentes	14	41,871,466,618	43,383,005,320	43,610,750,923
Utilidades retenidas		15,040,867,303	13,072,255,947	10,974,899,354
Otras partidas integrales		(2,980,059)	(2,134,136)	(1,075,211)
Participación controladora		56,908,833,363	55,453,187,031	54,488,574,668
Participación no controladora		<u>789,740,813</u>	<u>154,494,810</u>	<u>461,693,269</u>
<b>Total de patrimonio</b>		<b>57,690,374,673</b>	<b>56,208,180,889</b>	<b>54,920,267,937</b>
<b>Total de pasivos y patrimonio de los fideicomitentes</b>		<b>\$ 65,447,797,171</b>	<b>\$ 65,068,935,871</b>	<b>\$ 63,985,768,434</b>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



**Fidicomiso Irrevocable No. F/17416-3****(Banco Nacional de México, S.A., Integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria) y Subsidiarias****Estados consolidados de utilidades integrales****Por los años que finalizaron el 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017****(En pesos mexicanos)**

	Notas	2019	2018	2017
Ingreso por renta fija		\$ 3,728,308,048	\$ 3,346,441,358	\$ 2,603,591,802
Ingreso por renta variable		264,342,408	226,967,634	240,689,801
Ingreso por contraprestación única		413,521,331	365,925,798	285,231,182
Ingreso por estacionamientos		473,167,193	421,461,742	367,305,390
Ingreso por mantenimiento y publicidad		915,116,691	790,175,281	639,543,982
		<u>5,794,455,671</u>	<u>5,152,971,813</u>	<u>4,136,664,162</u>
Comisión por asesoría	13	633,639,369	609,094,198	552,475,415
Comisión por servicios de representación	13	108,707,379	100,285,549	84,697,987
Gastos administrativos		121,013,582	117,174,886	91,025,549
Gastos de operación y mantenimiento		314,747,034	739,690,398	568,152,754
Impuesto predial		153,673,273	127,108,282	128,171,406
Seguros		35,916,564	33,526,136	30,226,896
Ingresos financieros		(71,060,221)	(80,173,400)	(113,293,979)
Gastos financieros		448,158,512	732,969,621	130,441,513
Fluctuación cambiaria - Neta		22,370,393	6,560,786	18,406,362
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión	7	<u>(563,065,748)</u>	<u>(727,748,082)</u>	<u>(2,520,134,043)</u>
Impuestos a la utilidad de subsidiaria		<u>5,589,422</u>	<u>2,625,654</u>	<u>232,946</u>
Utilidad neta del año consolidada		<u>\$ 4,104,766,090</u>	<u>\$ 3,891,797,290</u>	<u>\$ 5,166,261,356</u>
Utilidad atribuible a:				
Participación controladora		\$ 4,091,268,558	\$ 3,889,365,680	\$ 5,166,261,356
Participación no controladora		<u>13,497,532</u>	<u>1,931,610</u>	<u>-</u>
Utilidad neta del año consolidada		<u>4,104,766,090</u>	<u>3,891,797,290</u>	<u>5,166,261,356</u>
(Pérdidas) ganancias actuariales por obligaciones laborales, neto de impuestos diferidos		<u>(1,345,923)</u>	<u>(1,078,925)</u>	<u>18,619</u>
Utilidad integral consolidada		<u>\$ 4,103,420,167</u>	<u>\$ 3,890,718,365</u>	<u>\$ 5,166,279,975</u>
Utilidad integral por CEFI básicos (pesos)		<u>\$ 2,8119</u>	<u>\$ 2,7221</u>	<u>\$ 3,6590</u>
Utilidad integral por CEFI diluida (pesos)		<u>\$ 2,7647</u>	<u>\$ 2,5854</u>	<u>\$ 3,4016</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



**Fideicomiso Irrevocable No. F/17416-3**

(Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria) y Subsidiarias

**Estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes**

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017

(En pesos mexicanos)

	Patrimonio	Utilidades retenidas	Otros partidas de (pérdidas) utilidad integral	Total de la participación controladora	Participación no controladora	Total
<b>Saldos al 1 de enero de 2017</b>	\$44,608,464,372	\$ 7,126,970,274	\$ (1,093,830)	\$51,714,240,816	\$ -	\$51,734,340,816
Incremento al patrimonio por capitalización de pagos por comisión de asesoría	486,341,093	-	-	486,341,093	-	486,341,093
Reembolso de patrimonio	(1,434,054,940)	-	-	(1,434,054,940)	-	(1,434,054,940)
Distribución de dividendos	-	(1,414,332,276)	-	(1,414,332,276)	-	(1,414,332,276)
Utilidad integral:						
Utilidad neta del año consolidada	-	5,166,261,356	-	5,166,261,356	-	5,166,261,356
Utilidades actuariales por obligaciones laborales	-	-	18,619	18,619	-	18,619
	-	5,166,261,356	18,619	5,166,279,975	-	5,166,279,975
Participación no controladora	-	-	-	-	461,693,269	461,693,269
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2017</b>	43,610,750,525	10,878,899,354	(1,075,211)	54,488,574,668	461,693,269	54,950,267,937
Incremento al patrimonio por capitalización de pagos por comisión de asesoría	580,061,236	-	-	580,061,236	-	580,061,236
Reembolso de patrimonio	(1,567,037,927)	-	-	(1,567,037,927)	-	(1,567,037,927)
Distribución de dividendos	-	(1,696,509,187)	-	(1,696,509,187)	-	(1,696,509,187)
Cancelación de CBFI's Via Vallejo	(240,768,514)	-	-	(240,768,514)	-	(240,768,514)
Aportación de participación no controladora	-	-	-	-	291,371,979	291,371,979
Utilidad integral:						
Utilidad neta del año consolidada	-	3,889,865,680	-	3,889,865,680	1,931,610	3,891,797,290
Pérdidas actuariales por obligaciones laborales	-	-	(1,078,924)	(1,078,924)	-	(1,078,924)
	-	3,889,865,680	(1,078,924)	3,888,786,755	1,931,610	3,890,718,365
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2018</b>	42,383,005,320	13,072,255,847	(2,154,136)	55,453,107,031	754,996,858	56,208,103,889
Incremento al patrimonio por capitalización de pagos por comisión de asesoría	578,108,176	-	-	578,108,176	-	578,108,176
Reembolso de patrimonio	(1,327,367,790)	-	-	(1,327,367,790)	-	(1,327,367,790)
Distribución de dividendos	-	(2,122,657,102)	-	(2,122,657,102)	-	(2,122,657,102)
Emisión de CBFI's Torre Virreyes	426,737,116	-	-	426,737,116	-	426,737,116
Cancelación de CBFI's Torre (Comercial)	(189,016,204)	-	-	(189,016,204)	-	(189,016,204)
Disminución de participación no controladora	-	-	-	-	(72,922,956)	(72,922,956)
Aportación de participación no controladora	-	-	-	-	94,169,379	94,169,379
Utilidad integral:						
Utilidad neta del año consolidada	-	4,091,268,558	-	4,091,268,558	13,497,532	4,104,766,090
Pérdidas actuariales por obligaciones laborales	-	-	(1,345,923)	(1,345,923)	-	(1,345,923)
	-	4,091,268,558	(1,345,923)	4,089,922,635	13,497,532	4,103,420,167
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2019</b>	\$41,871,466,618	\$15,040,867,303	\$ (3,500,059)	\$56,908,833,862	\$ 789,740,813	\$57,698,574,675





**Fideicomiso Irrevocable No. F/17416-3****(Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria) y Subordinarias****Estados consolidados de flujos de efectivo****Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017****(En pesos mexicanos)**

	2019	2018	2017
<b>Flujos de efectivo de actividades de operación:</b>			
Utilidad neta consolidada	\$ 4,104,766,090	\$ 3,891,797,290	\$ 5,166,261,356
<b>Ajustes a la utilidad:</b>			
Impuestos a la utilidad de subsidiaria	5,589,422	2,625,654	232,946
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión en operación	(\$63,065,748)	(727,748,087)	(2,520,134,043)
Comisión por asesoría liquidada mediante instrumentos de patrimonio	578,108,176	580,061,236	486,341,092
Obligaciones laborales	2,099,033	1,758,347	1,537,498
Depreciación de maquinaria y equipo	5,704,747	2,909,347	706,508
Amortización plataforma tecnológica	6,062,036	5,986,376	4,672,030
Ingresos financieros	(71,060,221)	(80,173,400)	(113,293,979)
Gastos financieros – Neto	448,158,512	332,969,621	130,441,513
Utilidad por baja de activo fijo Total	<u>4,511,845,599</u>	<u>4,010,186,384</u>	<u>3,156,764,921</u>
<b>Cambios en el capital de trabajo:</b>			
(Incremento) disminución en:			
Rentas por cobrar y otras	(2,203,680)	43,187,791	72,615,999
Cuentas por cobrar partes relacionadas	640,042	4,596,270	59,339,958
Impuestos por recuperar	(46,914,756)	(35,294,843)	118,748,271
<b>Incremento (disminución) en:</b>			
Cuentas por pagar y gastos acumulados	(15,381,542)	(135,956,300)	101,422,327
Rentas cobradas por anticipado	(4,124,313)	66,070	(21,610,741)
Contraprestación única	(265,860,637)	(118,537,516)	73,543,533
Depósitos de los arrendatarios	11,141,779	31,055,723	50,910,358
Impuestos a la utilidad pagados	(26,712,798)	5,355,945	51,781,593
Cuentas por pagar a partes relacionadas	<u>14,176,927</u>	<u>5,474,293</u>	<u>(333,297,410)</u>
<b>Flujo neto de efectivo generado en actividades de operación</b>	<b>\$ 4,176,606,621</b>	<b>\$ 3,810,183,817</b>	<b>\$ 3,330,218,811</b>



	2019	2018	2017
<b>Flujos de efectivo de actividades de inversión:</b>			
Adquisición de propiedades de inversión	(820,505,715)	(1,641,815,898)	(2,112,519,857)
Adquisición de plataforma tecnológica	(302,637)	(5,257,387)	(4,744,578)
Adquisición de maquinaria y equipo	(10,456,841)	(11,355,349)	(9,351,971)
Ingreso por venta de terrenos	11,293,333	-	62,953,798
Intereses recibidos	<u>71,060,221</u>	<u>80,173,400</u>	<u>113,293,979</u>
<b>Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión</b>	<b>\$ (748,910,939)</b>	<b>\$ (1,578,255,234)</b>	<b>\$ (1,950,368,629)</b>
<b>Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:</b>			
Préstamos obtenidos por terceros	150,000,000	-	-
Pago de Deuda	(1,000,000,000)	-	-
Préstamos obtenidos por emisión de deuda	-	-	2,500,000,000
Gastos pagados por emisión de deuda	-	-	(20,928,176)
Comisiones por apertura de deuda	3,670,073	-	(2,500,000)
Resembolso de patrimonio	(1,327,367,790)	(1,567,037,927)	(1,434,054,940)
Distribución de dividendos	(2,122,657,102)	(1,696,509,187)	(1,414,332,276)
Aportaciones de capital a Fideicomiso Inven 3382 (Parque Tepeyac)	94,169,379	291,371,976	-
Intereses pagados del pasivo financiero	<u>(543,762,322)</u>	<u>(539,420,277)</u>	<u>(315,666,538)</u>
<b>Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento</b>	<b>\$ (4,745,947,762)</b>	<b>\$ (3,511,593,415)</b>	<b>\$ (737,481,930)</b>
<b>Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido:</b>			
(Disminución) aumento neto en efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	(1,318,252,080)	(1,279,716,832)	642,668,232
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al inicio del periodo	<u>1,808,607,828</u>	<u>3,088,324,660</u>	<u>2,445,656,408</u>
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del periodo	<u>\$ 490,355,748</u>	<u>\$ 1,808,607,828</u>	<u>\$ 3,088,324,660</u>
<b>Partidas que no requirieron flujo:</b>			
Comisión por asesoría liquidada mediante instrumentos de patrimonio (ver Nota 13)	578,108,176	580,061,236	486,341,092
CANCELACIÓN DE CBFTs Vía Vallejo (ver Nota 1 "Eventos relevantes")	-	(240,768,514)	-
CANCELACIÓN DE CBFTs Tono (Comercial) (ver Nota 1 y 7 "Eventos relevantes" y "Propiedades de inversión, respectivamente")	(189,016,204)	-	-
Emisión de CBFTs Tono Virreyes (ver Nota 1 y 7 "Eventos relevantes" y "Propiedades de inversión, respectivamente")	<u>426,737,116</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Total de Partidas que no requirieron flujo</b>	<b>\$ 815,829,088</b>	<b>\$ 339,292,722</b>	<b>\$ 486,341,092</b>

(Concluye)

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



## **Fideicomiso Irrevocable No. F/17416-3**

**(Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria) y Subalínea**

# **Notas a los Estados Financieros Consolidados**

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017

(En pesos mexicanos)

### **1. Información general, actividades y evento relevante**

El Fideicomiso Irrevocable No. 17416-3 (Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Banamex División Fiduciaria) (la "Entidad", "Fibra Damos" o el "Fideicomiso") se constituyó como un Fideicomiso en la Ciudad de México el día 10 de junio de 2013, principalmente para desarrollar, ser propietarios de, arrendar, operar y adquirir activos inmobiliarios comerciales icónicos y de calidad premier en México. El Fideicomiso fue celebrado entre los propietarios (los "Propietarios") de ciertas propiedades, quienes en el mes de octubre de 2013 las contribuyeron a cambio de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios ("CBFIs"), y de manera simultánea llevaron a cabo una oferta pública, como se detalla más adelante.

El Fideicomiso, como un Fideicomiso de inversiones en bienes raíces ("FIBRA"), califica para ser tratada como una entidad de traspaso en México con fines de la Ley del Impuesto Sobre la Renta. Por lo tanto, todos los ingresos de la conducción de las operaciones del Fideicomiso se atribuyen a los titulares de sus CBFIs y el Fideicomiso no está sujeto a Impuesto Sobre la Renta en México. Para mantener el estado de FIBRA, el Servicio de Administración Tributaria Mexicano ("SAT") ha establecido, en los artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, que el Fideicomiso debe distribuir anualmente al menos el 95% de su resultado fiscal neto a los titulares de sus CBFIs.

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

- i. Un contrato de asesoría con DSD 1, S.C. para prestar servicios de asesoría en planeación estratégica al Fideicomiso.
- ii. Un contrato de administración de las propiedades con Administradora Fibra Damos, S. C. (entidad subsidiaria) para administrar día a día la operación del Fideicomiso, incluyendo personal. El Administrador también será responsable de celebrar convenios y contratos con terceros necesarios para la operación de nuestros inmuebles, incluyendo la publicidad y comercialización. Adicionalmente, el Administrador celebró contratos de arrendamiento con el Fideicomiso en relación con la operación de estacionamientos y el espacio publicitario en inmuebles.
- iii. Un contrato de prestación de servicios con DSD 2, S.C. para efectuar servicios de representación que sean necesarios y convenientes para el desarrollo de las operaciones del Fideicomiso.

El domicilio social del Fideicomiso se encuentra en Monte Pelvaux 220 Piso 7, Col. Lomas de Chapultepec, Ciudad de México, C.P. 11000.

#### **Eventos relevantes –**

El 23 de diciembre de 2019, se realizó el pago total del bono DANHOS16-2 que correspondía a los Certificados Bursátiles Fiduciarios (CEBURES) emitidos el 11 de julio de 2016, el monto liquidado es de 1,000 millones de pesos.



El 13 de diciembre de 2019 se inauguró de forma exitosa el Acuario Michin en Parque Puebla, que complementa la oferta de entretenimiento de la plaza y genera un importante flujo adicional de visitantes.

La construcción de Parque Tepic se encuentra en proceso y avanza en función del programa de obra. Al 31 de diciembre de 2019 se registró un avance global de 21.6%. El proyecto está unido con tiendas departamentales, cadenas comerciales, de entretenimiento y de autoservicio y ha iniciado exitosamente el plan de comercialización, teniendo como fecha de apertura estimada el último trimestre de 2021.

El 5 de julio de 2019, en la asamblea extraordinaria se aprobó realizar un ajuste a la contraprestación del componente comercial de Torre Parque Central y Torre Virreyes, que representan la cancelación de 7,269,854 CBFIs y emisión de 16,412,966 CBFIs, respectivamente, resultando en una emisión neta de 9,143,112 CBFIs. El proceso para determinar el valor de aportación de dichos activos, que en su momento se encontraban en desarrollo, se planteó en los documentos de la Oferta Pública Inicial con la idea de evaluarlos en función del flujo estabilizado que generarán. Concluido el proceso, el ajuste fue aprobado por nuestro Comité Técnico, apegado a las mejores prácticas de mercado, resultando en una cancelación parcial de títulos en Torre y logrando negociar una emisión sustancialmente menor de lo que correspondía a Torre Virreyes, consiguiendo así alinear los intereses entre los aportantes y los inversionistas minoritarios.

El 26 de septiembre de 2019 se llevó a cabo el canje del Microcrédito de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios "DANHOS13" donde se ampara la cancelación de los 7,269,854 CBFIs por el ajuste a la contraprestación de Torre Parque Central y la emisión de 16,412,966 CBFIs que incluyen 16,412,966 CBFIs por el ajuste a la contraprestación de Torre Virreyes y 85,050,000 CBFIs para futuras Contraprestaciones de Asewía.

El 15 de abril de 2019, se llevó a cabo exitosamente la apertura al público de Hotel en Parque Puebla, generando ingresos a principios del segundo trimestre de 2019, por lo que se incorporaron aproximadamente 9,596 m<sup>2</sup> de área rentable bruta al Portafolio en Operación para alcanzar aproximadamente 892,000 m<sup>2</sup> de ARB.

El 5 de noviembre del 2018 la entidad informa que la inauguración de la feria Katapult en Parque Las Antenas que estaba programada para el día 6 de noviembre de 2018 se recorrió al día 13 de noviembre de 2018 debido a que las ventanillas de la alcaldía de Iztapalapa se encontraban cerradas y re-abrieron el día 5 de noviembre, lo cual recorrió los tiempos para la conclusión de trámites para su apertura.

El 24 de septiembre de 2018 de conformidad con (i) los acuerdos adoptados en la Asamblea General de Tenedores celebrada el 18 de junio de 2014; se cancelaron 52,095,398 CBFIs emitidos para ser usados como contraprestación del proyecto Parque Vía Vallajo que no fueron usados a dicho efecto. Como consecuencia de lo anterior, el número de CBFIs emitidos de Fibra Danhos a esa fecha asciende a 1,466,669,374 CBFIs.

El 7 de junio de 2018, se llevó a cabo la apertura al público de su nuevo centro comercial y de entretenimiento Parque Las Antenas. El proyecto refuerza el enfoque estratégico de Fibra Danhos en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, que es el mercado más grande del país. El proyecto está ubicado en los límites de las delegaciones Iztapalapa y Xochimilco donde existe una alta densidad poblacional, así como una falta de opciones comerciales y de entretenimiento de calidad. Parque Las Antenas ofrecerá una amplia variedad de opciones comerciales y de entretenimiento y contará con un parque de diversiones de más de 23,000 m<sup>2</sup> en su azotea, para complementar y enriquecer la experiencia de sus visitantes. Con aproximadamente 300,000 m<sup>2</sup> de construcción desplegadas en un terreno de más de 100,000 m<sup>2</sup>, Parque Las Antenas contará con aproximadamente 230 locales comerciales y más de 140,000 m<sup>2</sup> de área comercial, incluyendo la participación de Liverpool, Sears, Wal-Mart, Cinépolis, tiendas del Grupo Inditex, H&M, restaurantes de Grupo Alca, gimnasio y otros servicios. Con una inversión total aproximada de \$5,000 millones de pesos (3,600 millones de Fibra Danhos, 700 millones de la feria y el resto considerando la inversión de los arrendatarios), Parque Las Antenas añade al Portafolio de Operación de Fibra Danhos aproximadamente 100,000 m<sup>2</sup> de área rentable y más de 4,500 cajones de estacionamiento. Con su puesta en marcha, el 95% del Portafolio de Fibra Danhos se encuentra en operación y únicamente Parque Tepic se encuentra en desarrollo.



El 23 de diciembre de 2017 se firmó un convenio vinculatorio de asociación con terceros no relacionados para participar en el desarrollo de un centro comercial y de entretenimiento en el noroeste de la Ciudad de México denominado Parque Tepeyac. La participación de Fibra Danhos en el proyecto es del 50%. El proyecto se desarrollará en varios predios con una superficie conjunta de aproximadamente 51,700 m<sup>2</sup>. Fibra Danhos estará a cargo de la gestión, construcción, operación y administración del proyecto. La inversión neta estimada de Fibra Danhos será de aproximadamente 1,800 millones de pesos, incluyendo terreno.

El 12 de octubre de 2017, se llevó a cabo la apertura al público del almacén Liverpool Torco, que consolidará la exitosa oferta del centro comercial con la tienda departamental más importante del país. Se incorporaron aproximadamente 20,000 m<sup>2</sup> de área rentable bruta al centro comercial de Torco Parque Central para alcanzar aproximadamente 90,000 m<sup>2</sup> de área rentable bruta en el centro comercial.

El 26 de septiembre de 2017, se llevó a cabo exitosamente la apertura al público del centro comercial y de entretenimiento Parque Puebla, con la cual se incorporaron aproximadamente 70,000 m<sup>2</sup> de área rentable bruta al Portafolio en Operación para alcanzar aproximadamente 760,000 m<sup>2</sup>.

El 10 de julio de 2017, se llevó a cabo la tercera colocación de Certificados Bursátiles Fiduciarios de largo plazo (DANHOS 17) en el mercado mexicano de deuda por 2,500 millones de pesos. La transacción se realizó a través de una emisión a tasa fija nominal a 10 años, la cual se colocó con un cupón de 8.54% y fue calificada AAA por Fitch Ratings y HR Ratings en escala nacional. La transacción mostró una sobresubscripción de 1.63 veces el monto ofertado y se colocó con una sobretasa de 169 puntos base, 16 puntos base por debajo de la emisión a 10 años a tasa fija nominal DANHOS 16 de fecha 7 de julio de 2016.

## 2. Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas

### a. *Modificaciones a las Normas Internacionales de Información Financiera ("IFRS" o "IAS" por sus siglas en inglés) y nuevas interpretaciones que son obligatorias para el año en curso*

En el año en curso, la Entidad aplicó una serie de IFRS nuevas y modificadas, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB" por sus siglas en inglés) las cuales son obligatorias y entraron en vigor a partir de los ejercicios que iniciaron en o después del 1 de enero de 2019.

**IFRS nuevas y modificadas que son efectivas para los ejercicios y periodos de reporte que comienzan a partir del 1 de enero de 2019**

La Entidad verificó el cumplimiento de implementación de la IFRS 16 (emitida por el IASB en enero de 2016), la cual establece requerimientos nuevos o modificados respecto a la contabilidad de arrendamientos. Introduce cambios significativos a la contabilidad del arrendatario, eliminando la distinción entre un arrendamiento operativo y financiero y requiriendo el reconocimiento de un activo por derechos de uso y un pasivo por arrendamiento en la fecha de comienzo de todos los arrendamientos, exceptuando aquellos que se consideren de corto plazo o de activos de bajo valor. En contraste a la contabilidad del arrendatario, los requerimientos para el arrendador permanecen significativamente sin cambios. El impacto inicial de la adopción de la IFRS 16 en los estados financieros consolidados de la Entidad se describe a continuación.

#### (a) *Impacto de la nueva definición de arrendamiento*

La Entidad ha determinado aplicar la solución práctica disponible para la transición a IFRS 16 para no revelar si un contrato es o contiene un arrendamiento. Por lo tanto, la definición de arrendamiento conforme a la IAS 17 y la IFRIC 4 continúa aplicándose a los contratos celebrados o modificados previo al 1 de enero de 2019.



El cambio en la definición de un arrendamiento principalmente se refiere al concepto de control. La IFRS 16 determina si un contrato contiene un arrendamiento en función de si el cliente tiene derecho a controlar el uso de un activo identificado por un periodo de tiempo o cambio de una contraprestación. Esto contrasta con el enfoque de "riesgos y beneficios" de la IAS 17 y de la IFRIC 4.

La Entidad aplicó la definición de un arrendamiento y las guías relacionadas delineadas en la IFRS 16 a todos los contratos celebrados o modificados en o a partir del 1 de enero de 2019. Para la adopción inicial de IFRS 16, la Entidad llevó a cabo un proyecto de implementación, que reveló que la nueva definición de arrendamiento bajo IFRS 16 no cambia de forma significativa el alcance de los contratos que cumplen la definición de arrendamiento para la Entidad pues los arrendamientos existentes corresponden a arrendamientos de bajo valor y menores a un año.

*(b) Impacto de la contabilidad como arrendatario*

*(i) Arrendamientos operativos previos*

La IFRS 16 cambia la forma en que la Entidad contabiliza los arrendamientos previamente clasificados como arrendamientos operativos bajo la IAS 17, los cuales se mantenían fuera del estado de posición financiera.

Al aplicar la IFRS 16, para todos los arrendamientos (exceptuando los mencionados posteriormente), la Entidad:

- a. Reconoce los activos por derechos de uso y los pasivos por arrendamientos en el estado consolidado de posición financiera, medido inicialmente al valor presente de la serie de pagos por arrendamiento futuros.
- b. Reconoce la depreciación de los activos por derechos de uso y el interés generado por los pasivos por arrendamiento en el estado consolidado de resultados.
- c. Separa el monto total de efectivo pagado a capital (presentado dentro de las actividades de financiamiento) y a intereses (presentado dentro de actividades de financiamiento) en el estado consolidado de flujos de efectivo.

Los incentivos en arrendamientos (por ejemplo, períodos libres de renta) se reconocen en la medición inicial como parte de los activos por derechos de uso y los pasivos por arrendamiento, cuando bajo IAS 17 generaban el reconocimiento de un incentivo en arrendamientos, amortizado como una reducción de los gastos por arrendamiento, generalmente bajo el método de línea recta.

Bajo IFRS 16, los activos por derechos de uso se prueban por deterioro conforme a la IAS 36.

Para arrendamientos de corto plazo (con plazo de 12 meses o menos) y de activos de bajo valor (como computadoras, artículos pequeños de mobiliario de oficina y teléfonos), la Entidad ha optado por reconocer un gasto por arrendamiento bajo el método de línea recta, tal y como lo permite la IFRS 16. Este gasto se presenta en "otros gastos" en el estado consolidado de resultados.

*(ii) Arrendamientos financieros previos*

Las principales diferencias entre la IFRS 16 y la IAS 17 respecto a los contratos clasificados como arrendamientos financieros es la medición del valor residual de las garantías proporcionadas por el arrendador al arrendatario. La IFRS 16 requiere que la Entidad reconozca como parte de los pasivos por arrendamiento únicamente el monto esperado a pagarse bajo una garantía de valor residual, a diferencia del monto máximo de la garantía requerido por la IAS 17. Este cambio no generó ningún impacto material en los estados financieros consolidados de la Entidad.



(c) *Impacto de la contabilidad como arrendador*

La IFRS 16 no contiene cambios sustanciales en la manera en la que un arrendador contabiliza un arrendamiento. Bajo IFRS 16, un arrendador continúa clasificando los arrendamientos como arrendamientos financieros o arrendamientos operativos y la contabilización para estos dos tipos de arrendamientos se lleva de manera distinta.

Por otro lado, la IFRS 16 cambió y amplió las revelaciones necesarias, en particular aquellas referentes a como el arrendador administra los riesgos resultantes del interés residual en activos arrendados.

Bajo IFRS 16, un arrendador intermedio debe contabilizar el arrendamiento principal y el subarrendamiento como dos contratos separados. El arrendador intermedio debe clasificar el subarrendamiento como arrendamiento financiero o arrendamiento operativo en referencia al activo por derechos de uso resultante del arrendamiento principal (y no en referencia al activo subyacente como era bajo la IAS 17).

(d) *Impacto financiero inicial por la adopción de la IFRS 16*

Los arrendamientos operativos que tiene el fideicomiso en su conjunto a través de su administradora son arrendamientos de bajo valor y sesores a un año, por lo que de acuerdo a lo mencionado previamente la entidad aplico las excepciones al reconocimiento. Por tal motivo, la adopción de IFRS 16 no generó impactos en los flujos de efectivo netos.

**Impacto de la aplicación de otras modificaciones a las Normas e Interpretaciones IFRS que son efectivas por los periodos que comienzan en o después del 1 de enero de 2019**

En el año en curso, la Entidad ha adoptado una serie de modificaciones a las Normas e Interpretaciones IFRS emitidas por el IASB. Su adopción no ha tenido ningún impacto material en las revelaciones o en los montos informados en estos estados financieros consolidados.

*Modificaciones a IFRS 9 Características de contrato con compensación negativa*

La Entidad adoptó las modificaciones a la IFRS 9 por primera vez en el periodo actual. Las modificaciones a la IFRS 9 aclaran que, con el propósito de evaluar si un prepagado cumple con la condición de 'únicamente pagos de capital e intereses' (SPPI, por sus siglas en inglés), la parte que ejerce la opción puede pagar o recibir una compensación razonable por el prepagado independientemente de la razón de pago por adelantado. En otras palabras, los activos financieros con características de prepagado con compensación negativa no necesariamente fallan la prueba de SPPI.

*Modificaciones a la IAS 19 Modificación, reducción o liquidación del plan de beneficios a Empleados*

Las modificaciones aclaran que el costo de servicio pasado (o de la ganancia o pérdida por liquidación) es calculado al medir el pasivo o activo por beneficios definidos, utilizando supuestos actuales y comparando los beneficios ofrecidos y los activos del plan antes y después de la modificación (reducción o liquidación) del plan, pero ignorando el efecto del techo del activo (que puede surgir cuando el plan de beneficios definidos está en una posición superavitaria). La IAS 19 ahora aclara que el cambio en el efecto del techo del activo que puede resultar de la modificación (reducción o liquidación) del plan se determina a través de un segundo paso y se reconoce de manera normal en otros resultados integrales.

Ahora se requerirá usar los supuestos actualizados de la remediación para determinar el costo actual del servicio y el interés neto después de la modificación (reducción o liquidación) del plan y por el resto del periodo de reporte. En el caso del interés neto, las modificaciones dejan en claro que para el periodo posterior a la modificación (reducción o liquidación) del plan, el interés neto se calcula multiplicando el pasivo (activo) por beneficios definidos revaluado según la IAS 19:99 con la tasa de descuento utilizada en la nueva remediación (teniendo en cuenta el efecto de las contribuciones y los pagos de beneficios en el pasivo (activo) por beneficios definidos neto).



### IFRIC 23 Incertidumbre en el tratamiento de impuestos a las ganancias

IFRIC 23 establece cómo determinar la posición fiscal contable cuando hay incertidumbre respecto a los tratamientos sobre impuestos a las ganancias. La interpretación requiere:

- determinar si las posiciones fiscales inciertas son evaluadas por separado o como grupo; y
- evaluar si es probable que la autoridad fiscal acepte un tratamiento fiscal incierto utilizado, o propuesto a utilizarse, por una entidad en sus declaraciones de impuestos a las ganancias:
  - En caso afirmativo, se debe determinar la posición fiscal contable de manera consistente con el tratamiento fiscal utilizado en las declaraciones de impuesto sobre la renta.
  - En caso negativo, debe reflejarse el efecto de la incertidumbre en la determinación de la posición fiscal contable utilizando el monto más probable o el método del valor esperado.

Su adopción no ha tenido impacto material en las revelaciones o en los montos informados en estos estados financieros consolidados.

### *Normas IFRS nuevas y revisadas que aún no son efectivas*

En la fecha de autorización de estos estados financieros consolidados, la Entidad no ha aplicado las siguientes Normas IFRS nuevas y revisadas que se han emitido pero que aún no están vigentes:

IFRS 10 e IAS 28 (modificaciones)	Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto
Modificaciones a IFRS 3	Definición de un negocio
Modificaciones a IAS 1 e IAS 8	Definición de materialidad
Marco Conceptual	Marco Conceptual de las Normas IFRS

La administración no espera que la adopción de los estándares antes mencionados tenga un impacto importante en los estados financieros consolidados de la Entidad en periodos futuros, excepto como se indica a continuación:

### **Modificaciones a IFRS 10 e IAS 28 Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto**

Las modificaciones a la IFRS 10 y la IAS 28 tratan con situaciones donde hay una venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto. Específicamente, las modificaciones establecen que las ganancias o pérdidas resultantes de la pérdida de control de una subsidiaria que no contiene un negocio en una transacción con una asociada o un negocio conjunto que se contabiliza utilizando el método de participación, se reconocen en el beneficio o pérdida de la asociada o empresa conjunta. Del mismo modo, las ganancias y pérdidas resultantes de la renedición de las inversiones retenidas en cualquier antigua subsidiaria (que se ha convertido en una asociada o un negocio conjunto que se contabiliza utilizando el método de capital) al valor razonable, se reconocen en el beneficio o pérdida de la controladora anterior, sólo en la medida de la participación de los inversionistas no relacionados en la nueva asociada o negocio conjunto.





La fecha de entrada en vigor de las modificaciones aún no ha sido fijada por el IASB; sin embargo, se permite la aplicación anticipada. La administración de la Entidad prevé que la aplicación de estas modificaciones puede tener un impacto en los estados financieros consolidados de la Entidad en periodos futuros en caso de que tales transacciones surjan.

#### **Modificaciones a IFRS 3 Definición de un negocio**

Las modificaciones aclaran que, mientras los negocios usualmente tienen salidas (outputs), las salidas no son requeridas para que una serie de actividades y activos integrados califiquen como un negocio. Para ser considerado como un negocio, una serie de actividades y activos adquiridos deben incluir, como mínimo, una entrada y un proceso sustancial que juntos contribuyan significativamente a la capacidad de generar salidas.

Se provee de guía adicional que ayuda a determinar si un proceso sustancial ha sido adquirido.

Las modificaciones introducen una prueba opcional para identificar la concentración de valor razonable, que permite una evaluación simplificada de si una serie de actividades y activos adquiridos no es un negocio si sustancialmente todo el valor razonable de los activos brutos adquiridos se concentra en un activo identificable único o un grupo de activos similares.

Las modificaciones se aplican prospectivamente a todas las combinaciones de negocios y adquisiciones de activos cuya fecha de adquisición sea en o después del primer periodo de reporte comenzado en o después del 1 de enero de 2020, con adopción anticipada permitida.

#### **Modificaciones a IAS 1 e IAS 8 Definición de materialidad**

Las modificaciones tienen el objetivo de simplificar la definición de materialidad contenida en la IAS 1, haciéndola más fácil de entender y no tienen por objetivo alterar el concepto subyacente de materialidad en las Normas IFRS. El concepto de oscurecer información material con información inmaterial se ha incluido en la nueva definición.

El límite para la materialidad influyente para los usuarios se ha cambiado de "podrían influir" a "podría esperarse razonablemente que influyan".

La definición de materialidad en la IAS 8 ha sido reemplazada por una referencia a la definición de materialidad en la IAS 1. Además, el IASB modificó otras normas y el Marco Conceptual que contienen una definición de materialidad o referencia al término materialidad para garantizar la consistencia.

La modificación se aplicará prospectivamente para periodos de reporte que comiencen en o después del 1 de enero de 2020, con aplicación anticipada permitida.

#### **Marco Conceptual de las Normas IFRS**

Junto con el Marco Conceptual revisado, que entró en vigor en su publicación el 29 de marzo de 2018, el IASB también emitió las Modificaciones a las Referencias al Marco Conceptual de las Normas IFRS. El documento contiene modificaciones para las IFRS 2, 3, 6, 14, IAS 1, 8, 34, 37, 38, IFRIC 12, 19, 20, 22 y SIC 32.

Sin embargo, no todas las modificaciones actualizan a los pronunciamientos respecto a las referencias al marco conceptual de manera que se refieran al Marco Conceptual revisado. Algunos pronunciamientos solo se actualizan para indicar a cuál versión se refieren (el Marco IASB adoptado por el IASB en 2001, el Marco IASB de 2010 o el Marco revisado del 2018) o para indicar que las definiciones en la Norma no se han actualizado con nuevas definiciones desarrolladas en el Marco Conceptual revisado.

Las modificaciones, que en realidad son actualizaciones, son efectivas para periodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2020, con adopción anticipada permitida.



### 3. Resumen de las principales políticas contables

Las principales políticas contables seguidas por el Fideicomiso son las siguientes:

- a. **Declaración de cumplimiento** - Los estados financieros consolidados del Fideicomiso han sido preparados de acuerdo con las IFRS emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.
- b. **Base de preparación** - Los estados financieros consolidados del Fideicomiso han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por las propiedades de inversión que se valúan a su valor razonable, como se explica a mayor detalle en las políticas contables más adelante.

- i. **Costo histórico**

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

- ii. **Valor razonable**

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

Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Entidad tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición. El valor razonable para propósitos de medición y/o revelación de estos estados financieros consolidados se determina de forma tal, a excepción de las transacciones con pagos basados en acciones que están dentro del alcance de la IFRS 2, las operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la IAS 17, y las valuaciones que tienen algunas similitudes con valor razonable, pero no es un valor razonable, tales como el valor neto de realización de la IAS 2 o el valor en uso de la IAS 36.

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

- Nivel 1 Se consideran precios de cotización en un mercado activo para activos o pasivos idénticos que la entidad puede obtener a la fecha de la valuación;
- Nivel 2 Datos de entrada observables distintos de los precios de cotización del Nivel 1, sea directa o indirectamente,
- Nivel 3 Considera datos de entrada no observables.

Todas las propiedades de inversión son de categoría Nivel 3.

- c. **Base de consolidación de estados financieros consolidados** - Los estados financieros consolidados incluyen los del Fideicomiso y los de sus subsidiarias; Administradora FIBRA Danhos, S.C, y Fideicomiso Inveo 3382 "Parque Tepeyac", en los que tiene control.



El control se obtiene cuando el Fideicomiso:

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

La subsidiaria se consolidó desde la fecha en que su control se transfirió al Fideicomiso que fue en su fecha de constitución.

El Fideicomiso Inva 3382, se consolidó en el ejercicio 2017 fecha en la que se determinó que el Fideicomiso 17416-3 tenía control sobre el mismo

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

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

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

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

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

La utilidad y cada componente de los otros resultados integrales se atribuyen a las participaciones controladoras y no controladoras. El resultado integral de las subsidiarias se atribuye a las participaciones controladoras y no controladoras aún si da lugar a un déficit en éstas últimas.

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



Todos los saldos, operaciones y flujos de efectivo intercompañía se han eliminado en la consolidación.

#### Cambios en las participaciones de la Entidad en las subsidiarias existentes

Los cambios en las inversiones en las subsidiarias de la Entidad que no den lugar a una pérdida de control se registran como transacciones de capital.

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

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

- d. **Instrumentos financieros** - Los activos financieros y pasivos financieros se reconocen cuando el Fideicomiso se vuelve sujeto a las disposiciones contractuales del instrumento.

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

La valuación posterior de los instrumentos financieros depende de la categoría de referencia en que se clasifican. Ver el desglose de las categorías de instrumentos financieros en la Nota 10 y el tratamiento contable para cada categoría en las políticas contables que se describen a continuación:

#### Efectivo y equivalentes de efectivo

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

#### Efectivo restringido

Consiste en efectivo en custodia del Fideicomiso y su uso está restringido por el Fiduciario. En dicha cuenta se depositan los ingresos por rentas y, una vez depositados, el Fiduciario autoriza el fondeo a la cuenta concentradora y a las subcuentas, para uso regular para la operación del Fideicomiso.



### **Préstamos y cuentas por cobrar**

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

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

### **Deterioro del valor de los activos financieros**

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

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

### **Baja de activos financieros**

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

### **Clasificación como deuda o patrimonio**

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

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

### **Instrumentos de patrimonio**

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

Cuando el Fideicomiso recibe aportaciones o adquiere propiedades, que no constituyen un negocio, a cambio de sus instrumentos de patrimonio, la transacción se registra como un pago a terceros (directos a los empleados) basado en acciones liquidables con instrumentos del patrimonio, la cual se valúa al valor razonable de los bienes recibidos, excepto cuando dicho valor no pueda estimarse confiablemente. Los efectos en la posición financiera se muestran en el estado de cambios en el patrimonio de los fideicomisos como "contribuciones de patrimonio" y no impactan los resultados del período. El valor razonable de las propiedades se estima conforme se describe en la Nota 7.



### Pasivos financieros

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

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

### Baja de pasivos financieros

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

### Instrumentos financieros derivados

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

### Derivados implícitos

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

- e. *Ingresos por arrendamiento y contraprestación áncora* - el ingreso por rentas proveniente de arrendamientos operativos se reconoce bajo línea recta a través del plazo del arrendamiento. Los arrendamientos se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos. Las propiedades en arrendamiento operativo, son incluidas en el rubro de propiedades de inversión del estado consolidado de posición financiera.

Los ingresos operativos son reconocidos contablemente, son sustancialmente iguales a aquellos determinados reduciendo los incentivos otorgados, tales como periodos de gracia, y que se reconocen en línea recta durante el plazo del arrendamiento, excepto por las rentas contingentes (tales como las variables), las cuales se reconocen cuando se presentan. Por importe, aproximadamente el 96% (no auditado) de los contratos de arrendamiento están denominados en pesos, y el resto en dólares estadounidenses. El plazo del arrendamiento es el período no cancelable del contrato, incluyendo periodos adicionales por los cuales el arrendatario tiene la opción de prorrogar, cuando al inicio del arrendamiento, la administración tiene una certeza razonable de que el arrendatario ejercerá la opción.

Los ingresos incluyen ingresos procedentes de los reembolsos de los gastos de operación, mantenimiento y publicidad, y otros, los cuales se reconocen en el período en que se prestan los servicios.

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



- f. **Propiedades de inversión** - Las propiedades de inversión son propiedades mantenidas para obtener rentas y/o plusvalías. Las propiedades que se encuentren en construcción o desarrollo pueden calificarse como propiedades de inversión.

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

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

- (i) Cuando se detecta un factor que impacta en el valor de la propiedad de inversión, y
- (ii) Al menos una vez en cada periodo de 12 meses a partir de la adquisición de las propiedades de inversión.

Las ganancias y pérdidas del valor razonable se registran en la cuenta de "ajustes al valor razonable de propiedades de inversión - netas" en los resultados en el periodo en que se incurra.

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

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

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

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

- g. **Activos intangibles** - Los activos intangibles y que corresponden a adquisición de plataforma tecnológica, tienen vida útil finita, son adquiridos de forma separada y se reconocen al costo de adquisición menos la amortización acumulada. La amortización se reconoce con base en el método de línea recta sobre su vida útil estimada. La vida útil estimada y el método de amortización se revisan al final de cada año, y el efecto de cualquier cambio en la estimación registrada se reconoce sobre una base prospectiva.

- h. **Mobiliario, maquinaria y equipo** - Son para uso en el suministro de bienes y servicios de arrendamiento a terceros o para fines administrativos, se presentan en el estado consolidado de posición financiera a sus montos revelados, calculando el valor razonable a la fecha de la revelación, menos cualquier depreciación acumulada. Las revelaciones se efectúan con suficiente frecuencia, de tal manera que el valor en libros no difiera en forma importante de lo que se habría calculado utilizando los valores razonables al final del periodo de reporte.

El mobiliario y equipos se presentan al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida acumulada por deterioro.



La depreciación se reconoce para llevar a resultados el costo o la valuación de los activos, menos su valor residual, sobre sus vidas útiles utilizando el método de línea recta, con base en lo siguiente:

Maquinaria	10 % ual
Mobiliario y equipo	10 % ual
Display Navitico	25 % a l

La vida útil estimada, el valor residual y el método de depreciación se revisa al final de cada periodo de reporte, y el efecto de cualquier cambio en la estimación registrada se reconoce sobre una base prospectiva.

i. **Moneda extranjera** - Las transacciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio vigente en la fecha de celebración. Los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera se valúan en moneda nacional al tipo de cambio vigente a la fecha de los estados financieros consolidados. Las fluctuaciones cambiarias se registran en los resultados.

j. **Impuestos a la utilidad** - Como se menciona en la Nota 1, el Fideicomiso califica y pretende mantener la calificación como FIBRA para fines del Impuesto Sobre la Renta, y, por lo tanto, no reconoce provisión por impuestos a la utilidad. Las consecuencias fiscales corrientes y diferidas de un cambio en la situación fiscal se reconocen en los resultados del periodo, a menos que estén relacionadas con transacciones que se reconocen en el patrimonio o en otras partidas de los estados de utilidad integral. Los efectos de impuestos a la utilidad de la subsidiaria mostrados en los estados financieros consolidados pertenecen a los aspectos fiscales de Administradora Fibra Danhos, S.C. (subsidiaria del Fideicomiso). El (ingreso) gasto por impuestos a la utilidad representa la suma de los impuestos a la utilidad causados y los impuestos a la utilidad diferidos:

1. **Impuestos a la utilidad causados**

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

2. **Impuesto a la utilidad diferido**

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

k. ***Beneficios al retiro, beneficios por terminación y Participación de los Trabajadores en las Utilidades ("PTU")*** -

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

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

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





## Participación de los trabajadores en las utilidades (PTU)

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

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

- i. *Depósitos de los arrendatarios* - El Fideicomiso obtiene depósitos reembolsables de ciertos inquilinos, principalmente determinados en pesos, como garantía de los pagos de arrendamiento por cierto período. Estos depósitos se contabilizan como un pasivo financiero (ver política contable de instrumentos financieros más adelante) y se reconocen inicialmente por su valor razonable. Si existiera una diferencia material entre el valor razonable inicial y el valor nominal del depósito se considera como un pago adicional de renta y, en consecuencia, se amortiza en el plazo del arrendamiento. El depósito se valúa posteriormente a su costo amortizado. Actualmente, no existen efectos por amortizar.
- m. *Provisiones* - Las provisiones se reconocen cuando el Fideicomiso tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado, es probable que el Fideicomiso será requerido para liquidar la obligación y se puede estimar. El importe que se reconoce como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para liquidar la obligación presente, al final del período sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres que rodean a la obligación.
- n. *Estados consolidados de flujos de efectivo* - El Fideicomiso presenta sus estados consolidados de flujos de efectivo utilizando el método indirecto. Los intereses recibidos se clasifican como flujos de efectivo de inversión, mientras que los intereses pagados se clasifican como flujos de efectivo de financiamiento. Las partidas que no requirieron efectivo, y que tampoco forman parte de la utilidad neta consolidada, no son incluidas en dicho estado, como es el caso de las aportaciones en especie y aportación de propiedades de inversión que se muestran en los estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes, y que forma parte de los ajustes de valoración descritos en la Nota 7.

## 4. Juicios contables críticos y fuentes clave de incertidumbre en la estimación

En la aplicación de las políticas contables del Fideicomiso, que se describen en la Nota 3, la administración está obligada a hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre el valor en libros de los activos y pasivos de los estados financieros consolidados. Las estimaciones y supuestos asociados se basan en la experiencia y otros factores que se consideran pertinentes. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

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

### a. *Juicios críticos al aplicar las políticas contables*

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

#### Clasificación de arrendamientos

Como se explica en la Nota 3d, los arrendamientos se clasifican en función de la medida en que los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del bien objeto del contrato recaen con el Fideicomiso o con el inquilino, dependiendo de la sustancia de la transacción, más que la forma de los contratos. El Fideicomiso ha determinado, basándose en una evaluación de los términos y condiciones de los acuerdos, que mantiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de estos bienes y, por lo tanto, los clasifica como arrendamientos operativos.



### Impuestos a la utilidad

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

#### **b. Fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones**

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

### Valuación de propiedades de inversión

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

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

### **5. Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido**

Para propósitos de los estados consolidados de flujos de efectivo, el efectivo y equivalentes de efectivo incluye efectivo y bonos e inversiones temporales en instrumentos en el mercado de dinero y fondos de inversión. El efectivo y equivalentes de efectivo al final del período como se muestra en el estado de flujos de efectivo, puede ser conciliado con las partidas relacionadas en el estado de posición financiera consolidado como sigue:

	2019	2018	2017
Efectivo en bancos (1)	\$ 208,159,222	\$ 842,736,671	\$ 1,402,699,853
Inversiones temporales (2)	281,990,526	965,665,157	1,685,428,807
Efectivo restringido	<u>206,000</u>	<u>206,000</u>	<u>196,000</u>
	<u>\$ 490,355,748</u>	<u>\$ 1,808,607,828</u>	<u>\$ 3,088,324,660</u>

(1) Incluye al 31 de diciembre de 2019 y 2018 \$108,695,350 y \$2,681,043, respectivamente del Fideicomiso Invex 3382.

(2) Incluye al 31 de diciembre de 2019 y 2018 \$207,325,753 y \$473,101,839, respectivamente del Fideicomiso Invex 3382.



6. **Rentas por cobrar y otras**

	2019	2018	2017
Cuentas comerciales	\$ 345,523,925	\$ 324,383,781	\$ 385,807,131
Cuentas por renta lineal	77,696,306	72,904,843	57,687,961
Otras cuentas por cobrar	<u>4,920,460</u>	<u>4,951,969</u>	<u>4,892,674</u>
	<u>\$ 428,140,691</u>	<u>\$ 402,240,593</u>	<u>\$ 448,387,766</u>

a. **Rentas por cobrar y administración del riesgo de crédito**

Al inicio de los contratos, el Fideicomiso requiere un depósito en garantía reembolsable a sus clientes, para garantizar el pago a tiempo de las rentas de los arrendamientos comerciales, generalmente este depósito en garantía es en pesos y consiste en dos meses de renta, el cual se presenta en el rubro de depósitos en garantía en el estado consolidado de posición financiera. En adición, dependiendo de las características de las propiedades comerciales, el Fideicomiso puede requerir un depósito no reembolsable.

En una base combinada y considerando las cifras al mes de diciembre de 2019, 2018 y 2017, los ingresos de las propiedades "Toreo" (Centro Comercial) "Parque Delta", "Parque Tezomilc" y "Parque Las Antenas" (este último solo aplicable a 2018 y 2019, como se indica en la nota 1, comenzó operaciones en 2018) representaron el 42%, 39%, y 37%, respectivamente, de los ingresos por arrendamiento.

Adicionalmente, las propiedades individuales que comprenden las propiedades combinadas, pueden ser individualmente objeto de concentraciones de riesgo de crédito.

b. **Anticipidad de las cuentas por cobrar**

Actualmente el Fideicomiso mantiene niveles de cobranza mensual. Las prácticas comerciales y de negociación permiten al Fideicomiso mantener sus cuentas por cobrar con anticipidad de cobro menores a los 60 días.

7. **Propiedades de inversión**

Al 31 de diciembre, la integración de las propiedades de inversión a valor razonable es como sigue:

	2019	2018	2017
<b>Valor razonable</b>			
Propiedades de inversión destinadas al arrendamiento <sup>(1)</sup>	\$ 62,580,452,000	\$ 61,210,084,000	\$ 56,073,316,000
Propiedades de inversión en proceso de construcción y costos por préstamos capitalizables <sup>(2)</sup>	<u>1,784,162,588</u>	<u>1,506,065,554</u>	<u>3,698,548,765</u>
<b>Valor razonable de las propiedades de inversión:</b>	<u>\$ 64,364,614,588</u>	<u>\$ 62,716,149,554</u>	<u>\$ 60,371,665,765</u>

(1) Se integra por el Portafolio en Operación de Fibra Danhos y al 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017 se incluyen las aperturas del Hotel en Parque Puebla, Parque Las Antenas y Parque Puebla centro comercial, respectivamente. Ver nota 1



- (2) Se integra por el Portafolio en Desarrollo de Fibra Dunhos. Al 31 de diciembre de 2019, incluye principalmente el desarrollo de Parque Tepeyac y Toreo Business Center, al 31 de diciembre de 2018, Toreo Business Center y el Hotel en Parque Puebla y al 31 de diciembre de 2017, Parque las Antenas.

Al 31 de diciembre, los movimientos en la integración de las propiedades de inversión a valor razonable son como sigue:

	2019	2018	2017
Saldo al inicio del año	\$ 62,716,149,554	\$ 60,371,665,765	\$ 55,044,271,516
Inversión en Portafolio en Desarrollo <sup>(1)</sup> <sub>(2)</sub>	847,678,374	1,375,967,188	2,807,260,166
Ajuste CBPIs <sup>(3)</sup>	237,720,912	240,768,514	-
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión <sup>(4)</sup>	<u>\$63,065,748</u>	<u>727,748,087</u>	<u>2,520,134,043</u>
Saldo al 31 de diciembre	<u>\$ 64,364,614,588</u>	<u>\$ 62,716,149,554</u>	<u>\$ 60,371,665,765</u>

- (1) Al 31 de diciembre de 2019 las adiciones corresponden principalmente a:

Altas por terminación de obras de Parque Las Antenas, Parque Via Vallejo, Parque Puebla, e incremento en obra en construcción de Toreo Business y Parque Tepeyac, más capitalización de intereses de Parque Tepeyac.

- (2) Al 31 de diciembre del 2018, las adiciones corresponden principalmente a:

Las adiciones corresponden principalmente a las altas por terminación de obras de Parque Delta, Toreo (Comercial), Toreo Torre A, Parque Puebla, el incremento en obra en construcción del Hotel en Parque Puebla, Parque Tepeyac y Parque Las Antenas más capitalización de intereses de Parque Tepeyac y Parque las Antenas.

- (3) Al 31 de diciembre del 2017, las adiciones corresponden principalmente a:

Las adiciones corresponden principalmente a las altas por terminación de obras de Parque Delta, Toreo (Comercial), Toreo Torre D y C, Toreo Hotel, Torre Virreyes y Parque Via Vallejo, el incremento en obra en construcción de Toreo Torre A, Parque Puebla y Parque Las Antenas más capitalización de intereses de Parque Puebla, Parque las Antenas y Parque Tepeyac.

- (4) Los ajustes al valor razonable de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017 fueron por \$63,065,748, \$727,748,087 y \$2,520,134,043, respectivamente.

Todas las propiedades de inversión del Fideicomiso se conservan bajo los intereses de dominio absoluto.

El valor razonable de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017 se llevó a cabo bajo las bases de una valuación (a cual se efectuó en la fecha respectiva por valuadores independientes no relacionados con el Fideicomiso. Los cuales son miembros del Instituto de Valuadores de México, y cuentan con todos los requisitos necesarios y experiencia reciente en la valuación de propiedades en las ubicaciones pertinentes. El análisis, se realizó de conformidad con las Normas Internacionales de Valuación y considera distintas técnicas de valuación bajo enfoques de ingresos, mercado y costos para estimar el valor razonable de sus propiedades de inversión y elige la que considera más apropiada dadas las circunstancias particulares de la propiedad y la disponibilidad de la información, buscando maximizar el uso de datos observables. Primero considera si puede utilizar precios actuales en un mercado activo para una propiedad similar en la misma ubicación y condiciones, y que está sujeta a arrendamientos y otros contratos similares.



Sin embargo, en la mayoría de los casos, utiliza una técnica de valuación de flujos descontados dada la disponibilidad de información. La técnica de valuación de flujos descontados requiere que se proyecten los flujos de caja periódicos esperados de una propiedad en operación o en desarrollo. Los flujos de efectivo periódicos esperados generalmente incluyen los ingresos considerando la ocupación e incobrabilidad menos gastos operativos. A estos flujos se les aplica una tasa de descuento apropiada, derivada de supuestos realizados por participantes en el mercado, para determinar el valor presente de los flujos asociados con la propiedad, que representa su valor razonable.

La categorización de las mediciones del valor razonable en los distintos niveles de la jerarquía del valor razonable depende del grado en que se observan los datos de entradas en las mediciones del valor razonable y la importancia de los insumos para la medición del valor razonable.

No hubo transferencias entre los niveles 1 y 2 durante el año.

Todas las propiedades de inversión del Fideicomiso son mantenidas bajo dominio absoluto. Las valuaciones de propiedades de inversión generalmente califican como valuación Nivel 3 conforme a la jerarquía del valor razonable.

- (9) Como se menciona en la nota 1, el 5 de julio de 2019, en la asamblea extraordinaria se aprobó realizar un ajuste a la contraprestación del componente comercial de Torre Parque Central y Torre Virreyes, que representan la cancelación de 7,269,854 CBFIs y emisión de 16,412,966 CBFIs, respectivamente, resultando en una emisión neta de 9,143,112 CBFIs, que corresponde a \$189,016,204 de la cancelación y \$426,737,116 de la emisión, respectivamente.

El 24 de septiembre de 2018, se cancelaron 52,095,108 CBFIs emitidos para ser usados como contraprestación del proyecto Parque Via Vallejo. Como consecuencia de lo anterior, el número de CBFIs emitidos de Fibra Danhos a esa fecha asciende a 1,466,669,374 CBFIs, corresponde a \$240,768,514 de dicha cancelación.

## 8. Inversión en subsidiarias

El detalle de las subsidiarias del Fideicomiso al 31 de diciembre es el siguiente:

Nombre de la subsidiaria	Actividad principal	Lugar de constitución y operación	Proporción de participación accionaria y poder de voto		
			2019	2018	2017
Administradora Fibra Danhos, S.C.	Prestadora de servicios de administración, Gestión, construcción, operación y	Ciudad de México	100%	100%	100%
Fideicomiso Invev 3382 "Parque Tepicac" (1)	administración de centro comercial, Gestión, construcción, operación y	Ciudad de México	50%	50%	50%
Fideicomiso CIB / 2391 (2)	administración del proyecto	Ciudad de México	-	29%	29%

- (1) La Entidad ejerce control con base en su derecho contractual de estar a cargo de la gestión, construcción, operación y administración del proyecto.  
 (2) En 2019, la Entidad dejó de participar en el Fideicomiso CIB/2391.



## 9. Beneficios a empleados

### a. Planes de beneficios definidos

El Fideicomiso maneja un plan que cubre también primas de antigüedad, que consisten en un pago único de 12 días por cada año trabajado con base al último sueldo, limitado al doble del salario mínimo establecido por ley. El pasivo relativo y el costo anual de beneficios se calculan por actuario independiente conforme a las bases definidas en los planes, utilizando el método de crédito unitario proyectado.

No hay otros beneficios post-retiro que se proporcionen a estos empleados.

Las valuaciones actuariales más recientes del valor presente de la obligación por beneficios definidos fueron realizadas al 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017 por actuarios independientes, Miembros del Instituto de Actuarios de México. El valor presente de la obligación por beneficios definidos y el costo (labora) del servicio actual fueron calculados utilizando el método de crédito unitario proyectado.

Los supuestos principales usados para propósitos de las valuaciones actuariales son las siguientes:

	2019	2018	2017
	%	%	%
Tasa de descuento	7.40	8.75	7.75
Tasa esperada de incremento salarial	4.85	4.85	4.85

Los importes reconocidos en los resultados de estos planes de beneficios definidos, son:

	2019	2018	2017
Obligación por beneficios definidos al inicio del año	\$ 13,259,369	\$ 9,959,699	\$ 8,448,799
Costo laboral del servicio actual	2,099,033	1,758,347	1,537,498
Partidas del costo por beneficios definidos en resultados	-	-	-
Pagos durante el ejercicio	(9,040)	-	-
Pérdidas (ganancias) actuariales	1,922,744	1,541,323	(26,598)
Total	\$ 17,272,106	\$ 13,259,369	\$ 9,959,699

El costo del servicio actual del año se incluye en el gasto de beneficios a empleados en el estado de resultados. Del importe del gasto del año al 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017, se incluyeron \$2,099,033, \$1,758,347 y \$1,537,498, respectivamente en el estado de resultados como gastos de operación y \$1,922,744, \$1,541,319 y \$(26,598) en otras partidas de utilidad integral, respectivamente.

Las (ganancias) y pérdidas actuariales del pasivo por beneficios definidos neto se incluyen en los otros resultados integrales.

El importe incluido en los estados de posición financiera que surge de la obligación del Fideicomiso respecto a sus planes de beneficios definidos es el siguiente:

Las hipótesis actuariales significativas para la determinación de la obligación definida son la tasa de descuento, el incremento salarial esperado y la mortalidad. Cabe señalar que no se realizaron análisis de sensibilidad debido a que es poco material el importe del pasivo por obligaciones laborales.



## 10. Instrumentos financieros

### a. Administración del riesgo del capital

El Fideicomiso administra su capital para asegurar que continuará como negocio en marcha, a la vez que maximiza los rendimientos a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de capital. La estrategia general del Fideicomiso no ha sido modificada en comparación con 2018.

La estructura de capital del Fideicomiso consiste en patrimonio de los Fideicomitentes. Los objetivos de la administración del capital es administrar el capital para asegurarse que los fondos de operación se encuentren disponibles para mantener consistencia y sustentabilidad de las distribuciones a los Fideicomitentes y los gastos de capital requeridos, así como proveer los recursos necesarios para la adquisición y desarrollo de nuevas propiedades.

Se utilizan distintas razones financieras relacionadas al patrimonio y distribuciones para garantizar la suficiencia de capital y monitorear los requerimientos de capital.

#### Categorías de instrumentos financieros

	2019	2018	2017
<i>Activos financieros:</i>			
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$ 490,355,748	\$ 1,808,607,828	\$ 3,088,324,660
Rentas por cobrar y otros activos financieros	428,140,691	402,240,593	448,387,766
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	153,246	793,288	5,389,558
<i>Pasivos financieros:</i>			
<i>Costo amortizado:</i>			
Cuentas por pagar	\$ 67,556,735	\$ 56,230,830	\$ 192,928,447
Cuentas por pagar a partes relacionadas	204,593,443	190,416,516	184,942,223
Intereses por pagar del pasivo financiero	220,206,566	217,875,405	218,913,060
Pasivo financiero	5,617,169,802	6,462,500,832	6,452,720,449
Depósitos de los arrendatarios	408,431,794	397,290,015	366,234,292

### b. Objetivos de la administración del riesgo relacionado con los instrumentos financieros

El objetivo de la administración del riesgo financiero, es satisfacer las expectativas financieras, resultados de operaciones y flujos de efectivo que mejoren el precio de cotización de los CBFIs, también para asegurar la capacidad de hacer distribuciones a los tenedores de CBFIs y para satisfacer cualquier futura obligación de deuda.

La función del Comité Técnico del Fideicomiso es prestar servicios empresariales, coordinar el acceso a los mercados financieros nacionales, monitorear y gestionar los riesgos financieros relacionados con las operaciones del Fideicomiso a través de informes internos de riesgo que analizan las exposiciones por grado y magnitud de los riesgos. Estos riesgos incluyen el riesgo de mercado (incluyendo riesgo de tipo de cambio y riesgo de tasa de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

### c. Administración del riesgo de mercado

Las actividades del Fideicomiso, lo exponen principalmente a los riesgos financieros de cambios en moneda extranjera, sin embargo, estos efectos no son materiales y no se consideran revelaciones adicionales en este sentido.



d. *Administración del riesgo de tasa de interés*

El siguiente análisis de sensibilidad se basa en el supuesto de un movimiento desfavorable de puntos base en las tasas de interés, en las cantidades indicadas, aplicables a la categoría de pasivos financieros que maneja tasa variable. Este análisis de sensibilidad cubre todo el adeudo del Fideicomiso. El Fideicomiso determina su sensibilidad aplicando la tasa de interés hipotética a su deuda pendiente de pago.

Al 31 de diciembre de 2019, un cambio hipotético, instantáneo y desfavorable de 100, 50 y 25 puntos base en la tasa de interés aplicable al pasivo financiero a tasa variable, habría dado como resultado un gasto de financiamiento anual adicional de aproximadamente \$1,500,001 \$749,999 y \$375,001 respectivamente. Al 31 de diciembre de 2019, este cambio hipotético fue calculado por la deuda dispuesta en esas fechas por un monto de \$150,000,000.

e. *Administración del riesgo de moneda extranjera*

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

1. La posición financiera en moneda extranjera al 31 de diciembre es:

	2019	2018	2017
<b>Dólares estadounidenses:</b>			
Activos financieros	5,276,189	48,488,702	45,482,349
Pasivos financieros <sup>(1)</sup>	<u>(5,896,388)</u>	<u>(5,922,333)</u>	<u>(8,254,550)</u>
<b>Posición larga</b>	<u>(620,199)</u>	<u>42,566,369</u>	<u>37,227,799</u>
<b>Equivalente en pesos</b>	<u>\$ (11,704,830)</u>	<u>\$ 836,710,093</u>	<u>\$ 734,705,504</u>

e) Principalmente corresponde a depósitos en garantía y rentas cobradas por anticipado.

2. Los tipos de cambio, en pesos, vigentes a la fecha de los estados financieros consolidados y a la fecha de su emisión son como sigue:

	31 de diciembre de			17 de marzo de
	2019	2018	2017	2019
<b>Dólar estadounidense</b>	<u>\$ 18.8722</u>	<u>\$ 19,6566</u>	<u>\$ 19,7354</u>	<u>\$ 21,9388</u>

f. *Análisis de sensibilidad de moneda extranjera*

El Fideicomiso realiza transacciones denominadas en moneda extranjera; consecuentemente está expuesto a fluctuaciones en el tipo de cambio, las cuales son manejadas dentro de los parámetros de las políticas aprobadas.

Si el tipo de cambio tuviera un cambio de \$1 peso por U.S. dólar hacia arriba o hacia abajo y todas las otras variables fueran constantes, el resultado del año y el capital del Fideicomiso por el período terminado al 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017, tendría un decremento/incremento de aproximadamente \$(620,199), \$42,566,369 y \$37,227,799, respectivamente.





**g. Administración del riesgo de crédito**

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

Al 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017, los 10 inquilinos más importantes equivalen aproximadamente al 41.7%, 38.7% y 41.7%, respectivamente, del total del área para rentas generadas, y representan aproximadamente el 24.6%, 26.6% y 26.6%, respectivamente, de la base de tasas atribuibles al portafolio. En adición, un solo inquilino al 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017 representa aproximadamente el 6.9%, 6.2% y 7.2%, respectivamente, de la superficie rentable total.

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

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

**h. Administración de riesgo de liquidez**

El riesgo de liquidez representa el riesgo de que el Fideicomiso se encuentre con dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. La responsabilidad última de la administración del riesgo de liquidez se hace en el Comité Técnico del Fideicomiso, quien ha establecido un marco apropiado para la administración del riesgo de liquidez para la administración del financiamiento a corto, mediano y largo plazo, y los requerimientos de administración de la liquidez. El Fideicomiso administra el riesgo de liquidez manteniendo reservas adecuadas, vigilando los flujos de efectivo proyectados y reales de las rentas, y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros. El departamento de tesorería monitorea los vencimientos de los pasivos para programar los pagos respectivos.

La siguiente tabla detalla los vencimientos pendientes del Fideicomiso, para sus pasivos financieros no derivados de acuerdo a los periodos de pago.

31 de diciembre de 2019	Menos de un año	De 1 a 5 años	Más de 5 años	Total
Cuentas por pagar	\$ 67,556,735	\$ -	\$ -	\$ 67,556,735
Cuentas por pagar a partes relacionadas	204,593,443	-	-	204,593,443
Ingresos por pagar del pasivo financiero	468,149,386	2,293,733,413	446,922,225	1,204,805,224
Pasivo financiero	-	150,000,000	5,467,169,802	5,617,169,802
Depósitos de los arrendatarios	-	408,431,794	-	-
	<u>\$ 740,704,264</u>	<u>\$ 2,854,165,207</u>	<u>\$ 5,900,092,027</u>	<u>\$ 9,094,125,104</u>



31 de diciembre de 2018	Menos de un año	De 1 a 5 años	Más de 5 años	Total
Cuentas por pagar	\$ 56,230,830	\$ -	\$ -	\$ 56,230,830
Cuentas por pagar a partes relacionadas	190,416,516	-	-	190,416,516
Intereses por pagar del pasivo financiero	545,129,446	2,270,413,508	893,394,448	3,708,936,402
Pasivo financiero	1,000,000,000	-	5,462,500,832	6,462,500,832
Depósitos de los arrendatarios	-	397,290,015	-	397,290,015
	<u>\$ 1,791,776,792</u>	<u>\$ 2,667,702,523</u>	<u>\$ 6,355,895,280</u>	<u>\$ 11,815,374,595</u>
31 de diciembre de 2017	Menos de un año	De 1 a 5 años	Más de 5 años	Total
Cuentas por pagar	\$ 192,928,447	\$ -	\$ -	\$ 192,928,447
Cuentas por pagar a partes relacionadas	184,942,223	-	-	184,942,223
Intereses por pagar del pasivo financiero	218,913,060	1,892,417,787	1,820,252,783	3,931,583,630
Pasivo financiero	-	994,884,586	5,457,831,863	6,452,720,449
Depósitos de los arrendatarios	-	366,234,292	-	366,234,292
	<u>\$ 596,783,730</u>	<u>\$ 3,253,540,665</u>	<u>\$ 7,278,084,646</u>	<u>\$ 11,128,409,041</u>

i. *Valor razonable de instrumentos financieros*

*Valor razonable de los instrumentos financieros registrados a costo amortizado*

Los valores en libros de las cuentas por cobrar, cuentas por pagar y otros activos y pasivos financieros (incluyendo cuentas por pagar/cobrar a partes relacionadas y pagos anticipados) son a corto plazo, y, en algunos casos, devengan interés con tasas ligadas a indicadores de mercados. Por lo que, el Fideicomiso considera que los valores en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros consolidados, se aproximan a su valor razonable. Los depósitos de los arrendatarios se aproximan a su valor razonable ya que la tasa de descuento utilizada para estimar su valor razonable al reconocimiento inicial no ha sufrido cambios significativos.

Valor razonable de los instrumentos financieros valuados al FVTPL sobre una base recurrente:

31 de diciembre de 2019	Valor razonable	Valor en libros	Jerarquía y técnica de valoración
Pasivo financiero	<u>\$ 5,334,841,905</u>	<u>\$ 5,617,169,802</u>	Nivel 2 - Valor de mercado. El valor razonable de la deuda es medido en información poco observable

j. *Técnicas de valuación y supuestos aplicados para propósitos de determinar el valor razonable*

Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Entidad tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición. El valor razonable para propósitos de medición y / o revelación de estos estados financieros consolidados se determina de forma tal, las operaciones de arrendamientos financieros que están dentro del alcance de la IFRS 16.



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

- Nivel 1 Se consideran precios de cotización en un mercado activo para activos o pasivos idénticos;
- Nivel 2 Datos de entrada observables distintos de los precios de cotización del Nivel 1, sea directa o indirectamente.
- Nivel 3 Considera datos de entrada no observables.

#### 11. Cuentas por pagar y gastos acumulados

	2019	2018	2017
Proveedores	\$ 62,435,390	\$ 44,258,525	\$ 57,833,090
Gastos acumulados	\$ 5,121,345	\$ 11,972,304	\$ 135,095,357
	<u>\$ 67,556,735</u>	<u>\$ 56,230,833</u>	<u>\$ 192,928,447</u>

#### 12. Pasivo financiero a largo plazo

- a. Durante 2017 y 2016, el Fideicomiso completó la colocación de CEBURES por \$2,500 y \$4,000 millones de pesos, respectivamente. Los Certificados Bursátiles son quirografarios, por lo que no cuentan con garantía específica alguna. El pasivo financiero a largo plazo se integra como sigue:

No garantizados - a este arrendatario, pagaré en peso mexicano

El 21 de diciembre de 2015, la Entidad firmó contrato de apertura de crédito en cuenta corriente con BBVA Bancomer, S. A., modificado el 25 de septiembre del 2019, por la cantidad de \$2,000,000,000, de los cuales, el Fideicomiso dispuso \$150,000,000 con vencimiento al mes de diciembre de 2022, causando intereses sobre saldos insolutos a una tasa anual base de TIE más 135 puntos base.

	2019	2018	2017
	\$ 150,000,000	\$ -	\$ -

Disposición de una línea de crédito de Certificados Bursátiles Fiduciarios en tasa fija con vencimiento a 3.5 años, la cual se colocó con un cupón TIE a 28 días más 65 puntos base (9.03% promedio) al 31 de diciembre de 2019 (d)

	-	1,000,000,000	1,000,000,000
--	---	---------------	---------------

Disposición de una línea de crédito de Certificados Bursátiles Fiduciarios en tasa fija nominal con vencimiento a 10 años, la cual se colocó con cupón de 7.80%.

	3,000,000,000	3,000,000,000	3,000,000,000
--	---------------	---------------	---------------



No garantizados - a corto amenzado, pagaderos en pesos mexicanos	2019	2018	2017
Disposición de una línea de crédito de Certificados Bursátiles Fiduciarios en tasa fija nominal con vencimiento a 10 años, la cual se colocó con cupón de 8.54%.	<u>2,500,000,000</u> <u>5,500,000,000</u>	<u>2,500,000,000</u> <u>6,500,000,000</u>	<u>2,500,000,000</u> <u>6,500,000,000</u>
Pasivo Financiero a corto plazo Gastos de emisión de pasivo financiero correspondiente a los CEBURES	- <u>(12,830,198)</u>	(1,000,000,000) <u>(17,495,168)</u>	- <u>(47,279,551)</u>
	<u>\$ 5,617,169,802</u>	<u>\$ 5,462,500,832</u>	<u>\$ 6,452,720,449</u>

- b. Los créditos a largo plazo incluyen ciertas cláusulas restrictivas que limitan a la Entidad a su nivel de endeudamiento, deuda garantizada, coberturas, y activos totales no gravados. Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2019, estas restricciones fueron cumplidas.
- c. Al 31 de diciembre 2019 y 2018 la compañía amortizó la cantidad de \$7,122,451 y \$7,122,451 respectivamente de los gastos de emisión.
- d. El 23 de diciembre del 2019 se llevó a cabo el pago del bono Danhos 16-2 por \$1,000,000 de pesos al vencimiento.

### 13. Operaciones y saldos con partes relacionadas

Las operaciones con partes relacionadas fueron como sigue:

	2019	2018	2017
Comisión por asesoría (1)	<u>\$ 633,639,389</u>	<u>\$ 609,094,198</u>	<u>\$ 552,475,415</u>
Comisión por servicios de representación (2)	<u>\$ 108,707,379</u>	<u>\$ 100,285,549</u>	<u>\$ 84,627,987</u>

- (1) Con base en el contrato de servicios de asesoría celebrado el 8 de octubre 2013 y modificado en 2015, el Fideicomiso paga la cantidad equivalente a 0.75% del valor de aportación inicial de los inmuebles; este porcentaje incrementó al 1% en 2018 con un incremento en una base lineal de .0625% cada año. Asimismo, el Fideicomiso paga el 1% sobre valores de propiedades adquiridas con posterioridad a la aportación inicial. El pago se realiza mediante CBFIs, o en efectivo, si es que el Asesor así lo solicitara para cubrir sus impuestos.
- (2) El Fideicomiso paga un honorario mensual equivalente al 2.0% de las rentas facturadas y cobradas de sus inmuebles, más el Impuesto al Valor Agregado a cambio de servicios de representación.

Los saldos por cobrar y por pagar con partes relacionadas son como sigue:

	2019	2018	2017
Por cobrar:			
Constructora El Torreón, S.A de C.V.	\$ -	\$ -	\$ 3,202,432
Banco Invea, S.A. Fideicomiso 1629	153,246	-	1,298,597
Construcciones de Inmuebles Premier GD, S.A. de C.V.	-	749,404	462,411
Daniel Hermanos S.A. de C.V.	-	43,884	-
Ad Spec & Comm Skills, S.C.	-	-	426,118
	<u>\$ 153,246</u>	<u>\$ 793,288</u>	<u>\$ 5,389,558</u>



	2019	2018	2017
Por pagar:			
DSD2, S.C.	\$ 10,408,431	\$ 178,141,025	\$ 9,174,244
DSD1, S.C.	192,025,948	10,847,708	174,997,817
Constructora El Toreo, S.A. de C.V.	1,497,203	1,415,242	750,020
Ad Space & Comm Skills, S.C.	<u>661,861</u>	<u>(2,541)</u>	<u>20,142</u>
	<u>\$ 204,593,443</u>	<u>\$ 190,416,516</u>	<u>\$ 134,942,223</u>

#### 14. Patrimonio

##### *Aportaciones y contribuciones*

- a. Las aportaciones de los fideicomitantes a valor nominal se integran como sigue:

Patrimonio al 31 de diciembre de 2019	Patrimonio al 31 de diciembre de 2018	Patrimonio al 31 de diciembre de 2017
<u>\$ 41,871,466,618</u>	<u>\$ 42,383,005,320</u>	<u>\$ 43,610,750,525</u>

- b. En sesiones del Comité Técnico celebradas durante 2019, 2018 y 2017, se decidió llevar a cabo reembolsos de patrimonio y distribución de dividendos a los tenedores de los CFBIs. El detalle es como sigue:

2019				
Fecha de sesión del Comité Técnico	Reembolso de patrimonio aprobado	Distribución de dividendos aprobados	Total distribuciones a tenedores de CFBIs	Distribución por certificado reserva
21-febrero-2019	\$ 159,516,751	\$ 693,986,366	\$ 853,503,117	0.61
25-abril-2019	383,303,312	473,817,032	857,120,343	0.61
25-julio-2019	442,410,267	417,361,636	859,771,902	0.61
24-octubre-2019	<u>342,137,460</u>	<u>537,492,068</u>	<u>879,629,528</u>	0.62
Total	<u>\$1,327,367,790</u>	<u>\$2,122,657,102</u>	<u>\$3,450,024,891</u>	

2018				
Fecha de sesión del Comité Técnico	Reembolso de patrimonio aprobado	Distribución de dividendos aprobados	Total distribuciones a tenedores de CFBIs	Distribución por certificado reserva
22-febrero-2018	\$ 249,640,359	\$ 544,880,410	\$ 794,520,769	0.58
26-abril-2018	402,553,821	394,792,814	797,346,635	0.58
26-julio-2018	417,903,405	409,637,941	827,541,346	0.60
25-octubre-2018	<u>496,940,342</u>	<u>347,198,022</u>	<u>844,138,364</u>	0.61
Total	<u>\$1,567,037,927</u>	<u>\$1,696,509,187</u>	<u>\$3,263,547,114</u>	



2017				
Fecha de sesión del Comité Técnico	Recechos de patrimonio aprobados	Distribución de dividendos aprobados	Total distribuciones a tenedores de CEBIs	Distribución por certificado accionario
21-febrero-2017	\$ 277,460,684	\$ 400,024,814	\$ 677,485,498	0.54
27-abril-2017	315,644,600	399,426,704	715,071,304	0.56
23-julio-2017	499,684,204	243,307,823	743,192,027	0.57
26-octubre-2017	<u>391,265,452</u>	<u>371,372,935</u>	<u>762,638,387</u>	0.57
<b>Total</b>	<b>\$1,484,054,940</b>	<b>\$1,414,332,276</b>	<b>\$2,898,387,216</b>	

- e. Al 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017 existen 1,560,862,486, 1,466,669,374 y 1,518,746,772 CBFIs emitidos, respectivamente, los cuales están distribuidos de la siguiente manera:

CBFI's								
Con derechos económicos			CBFI's en circulación			CBFI's emitidos		
2019	2018	2017	2019	2018	2017	2019	2018	2017
1,427,864,547	1,305,185,438	1,350,961,396	1,466,669,374	1,407,576,063	1,419,711,766	1,560,862,486	1,466,669,374	1,518,746,772

- d. La utilidad neta por CBFI básica se calculó dividiendo la utilidad neta del período entre el promedio ponderado de CBFIs con derechos económicos y la utilidad neta por CBFIs diluida considera los eventos dilutivos como si los mismos hubieran ocurrido a partir de la emisión de los CBFIs con dichas características. Al 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017 la utilidad neta por CBFI básica asciende a \$2,8219, \$2,7221 y \$3,6590, respectivamente, y la utilidad neta por CBFI diluida asciende a \$2,7647, \$2,5854 y \$3,4016, respectivamente.

#### 15. Impuestos a la utilidad

A fin de cubrir los requisitos del régimen fiscal de Fibra, en términos de lo previsto en el Oficio SAT, conforme a los artículos 187 y 188 de la LISR, el Fideicomiso debe distribuir anualmente por lo menos el 95% del Resultado Fiscal a los tenedores de los CBFIs del Fideicomiso. El detalle de las distribuciones efectuadas en 2019 fue revelado en la Nota 14 b.

Por otra parte, Administradora Fibra Danhos, S.C., la subsidiaria, es contribuyente del impuesto sobre la renta (ISR) el cual se registra en los resultados del año en que se causa. El efecto diferido del período no es significativo por lo tanto no se incluyen revelaciones adicionales.

#### 16. Rentas futuras

El monto actualizado de rentas futuras mínimas que serán recibidas, de conformidad con los contratos vigentes al 31 de diciembre de 2019, con plazos remaining que fluctúan entre uno y seis años, es como sigue.

Año	Comercial	Oficina	Total
2020	\$ 2,287,150,795	\$ 1,224,758,237	\$ 3,511,909,032
2021	1,748,284,453	918,067,742	2,666,352,195
2022	1,332,857,270	750,307,300	2,083,164,570
2023	870,402,903	451,468,884	1,321,871,787
2024	634,886,518	300,930,042	935,816,560
2025 y años posteriores	<u>2,863,545,065</u>	<u>154,479,981</u>	<u>3,018,025,048</u>
	<b>\$ 9,737,127,004</b>	<b>\$ 3,800,012,188</b>	<b>\$ 13,537,139,192</b>



Cabe señalar, que el resumen antes mencionado no considera ningún ajuste en el tiempo a los importes de renta, a los cuales se tiene derecho contractualmente, y que en la mayoría de los casos corresponde al efecto de la inflación. Asimismo, tampoco se considera ninguna renta de carácter variable, ni períodos de renovación, sino únicamente los plazos forzados para los inquilinos, de conformidad con el concepto antes mencionado de rentas futuras mínimas.

Por comentarios de la administración y gerencia de las Propiedades, de acuerdo con el historial y comportamiento de los contratos de arrendamiento, la mayoría de éstos se han renovado al término de los mismos debido a la alta demanda de permanencia en las Propiedades. De acuerdo a la administración y gerencia de las Propiedades, el porcentaje de ocupación preaviso de las Propiedades a la fecha de emisión de este reporte es del 92.2% (no auditado).

## **17. Hechos Posteriores al cierre**

La aparición del Coronavirus COVID-19 en China en enero de 2020 y su reciente expansión global a un gran número de países, ha involucrado que el brote viral haya sido calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud desde el pasado 11 de marzo.

Los impactos económicos y las consecuencias para las operaciones de los clientes son inciertas y van a depender en gran medida de la evolución y extensión de la pandemia en los próximos meses, así como de la capacidad de reacción y adaptación de todos los agentes económicos impactados.

Por todo ello, a la fecha de estos estados financieros consideramos que es prematuro realizar una evaluación o una cuantificación de los posibles impactos que tendrá este efecto sobre la Entidad, debido a la incertidumbre sobre sus consecuencias, a corto, medio y largo plazo en la industria en que opera la Entidad, asimismo está evaluando posibles impactos en (i) incremento en la antigüedad de saldos por cobrar a locatarios (ii) disminución en los ingresos, principalmente en ingresos por arrendamiento variable que por su naturaleza se derivan de un factor en los ingresos mensuales del arrendatario (iii) fluctuaciones en los indicadores financieros de referencia como tasa de interés y tipo de cambio que podrían afectar los insumos para el reconocimiento del valor razonable de ciertos activos.

## **18. Aprobación de los estados financieros consolidados**

Los estados financieros consolidados fueron autorizados para su emisión a 17 de marzo de 2020, por la C.P. Blanca Canola, Director Ejecutivo del Administrador y están sujetos a la aprobación de la Asamblea General Ordinaria de Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios la cual podrá modificar los estados financieros consolidados.

\* \* \* \* \*



1/40

**MACROTÍTULO**

**CERTIFICADO BURSÁTIL FIDUCIARIO INMOBILIARIO NO AMORTIZABLE  
AL PORTADOR  
"DANHOS 13"**

S.D. INDEVAL INSTITUCIÓN PARA  
EL DEPÓSITO DE VALORES, S.A. DE C.V.  
CUSTODIA Y ADMINISTRACIÓN  
DE VALORES

23 MAYO 2022

**RECIBIDO**

Ciudad de México, a 24 de mayo de 2022

**Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios No Amortizables al Portador emitidos por Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria en su carácter de Fiduciario en el Fideicomiso Emisor 17416-3 por un monto total de hasta \$16,291'621,111.84 (DIECISEIS MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y UN MILLONES SEISCIENTOS VEINTIÚN MIL CIENTO ONCE PESOS 84/100 M.N.)**

Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, como fiduciario (el "**Fiduciario**") bajo el Contrato de Fideicomiso Irrevocable número 17416-3, de fecha 10 de junio de 2013 (el "**Fideicomiso Original**"), modificado en su totalidad mediante Primer Convenio Modificadorio de fecha 3 de octubre de 2013 (el "**Convenio Modificadorio**"), modificado parcialmente mediante Segundo Convenio Modificadorio de fecha 9 de octubre de 2014, aprobado mediante acuerdo de la Asamblea de Tenedores de fecha 18 de junio de 2014 (el "**Segundo Convenio Modificadorio**"), y modificado parcialmente mediante Tercer Convenio Modificadorio de fecha 17 de marzo de 2017, aprobado mediante acuerdo de la Asamblea de Tenedores de fecha 31 de enero de 2017 (el "**Tercer Convenio Modificadorio**"), y modificado parcialmente mediante Cuarto Convenio Modificadorio de fecha 15 de junio de 2020, aprobado mediante acuerdo de la Asamblea de Tenedores de fecha 27 de marzo de 2020 (el "**Cuarto Convenio Modificadorio**"), y conjuntamente con el Fideicomiso Original, el Convenio Modificadorio, el Segundo Convenio Modificadorio y el Tercer Convenio Modificadorio, serán referidos como el "**Fideicomiso**", el "**Contrato**" o el "**Contrato de Fideicomiso**", pagará a los Tenedores (como dicho término se define en el apartado "CUARTO. Definiciones") las cantidades que corresponda, conforme a lo previsto en el presente Título.

El presente Título al portador ampara **1,551,383,510** (un mil quinientos cincuenta y dos millones trescientos ochenta y tres mil quinientos diez) certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios o "CBFIs", denominados en Pesos, sin expresión de valor nominal (los "**CBFIs**").

El presente Título al portador ampara la totalidad de los CBFIs emitidos y se emite para su depósito en administración en S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. ("**Indeval**"), justificando así la tenencia de los CBFIs por dicha institución y la realización de todas las actividades que le han sido asignadas a las Instituciones para el depósito de valores y que de conformidad con la legislación aplicable deberán ser ejercidas por las instituciones para el depósito de valores, sin mayor responsabilidad para Indeval que la establecida para las instituciones para el depósito de valores en la Ley del Mercado de Valores (la "**LMV**").

Los CBFIs amparados por el presente Título han sido emitidos de conformidad con (i) la oferta pública de CBFIs autorizada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "**CNBV**") mediante oficio número 153/7441/2013 de fecha 4 de octubre de 2013, así como por (ii) el oficio número 153/107360/2014 de fecha 24 de septiembre de 2014 mediante el cual la CNBV autorizó la actualización de la inscripción de los CBFIs en el Registro Nacional de Valores ("**RNV**"), (iii) el oficio número 153/5308/2015 de fecha 8 de mayo de 2015 mediante el cual la CNBV autorizó la



actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV, (iv) el oficio número 153/106197/2016 de fecha 16 de diciembre de 2016 mediante el cual la CNBV autorizó la actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV, (v) el oficio número 153/10259/2017 de fecha 10 de mayo de 2017 mediante el cual la CNBV autorizó la actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV, (vi) el oficio número 153/12159/2018 de fecha 10 de septiembre de 2018 mediante el cual la CNBV autorizó la actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV; (vii) el oficio número 153/12094/2019 de fecha 13 de septiembre de 2019 mediante el cual la CNBV autorizó la actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV; y (viii) el oficio número 153/2861/2022 de fecha 13 de mayo de 2022 mediante el cual la CNBV autorizó la actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV.

Los CBFIs se inscribieron inicialmente en el RNV bajo el número 0181-1.81-2013-001, posteriormente bajo el número 0181-1.81-2014-002, posteriormente bajo el número 0181-1.81-2015-003, posteriormente bajo el número 0181-1.81-2015-004, y posteriormente bajo el número 0181-1.81-2017-005, y posteriormente bajo el número 0181-1.81-2018-006; y posteriormente bajo el número 0181-1.81-2019-007, y actualmente dichos CBFIs se encuentran inscritos en el RNV bajo el número 0181-1.81-2022-008.

Los CBFIs amparados por el presente Título han sido emitidos de conformidad con (i) los términos del Contrato de Fideicomiso, celebrado entre Concentradora Fibra Danhos, S.A. de C.V., como fideicomitente (la "**Fideicomitente**"), el Fiduciario y CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (antes *The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple*), como representante común de los Tenedores de los CBFIs (el "**Representante Común**"), (ii) el acta de la Asamblea General de Tenedores de fecha 18 de junio de 2014, en la cual se aprobó una nueva emisión de CBFIs, así como la cancelación de los CBFIs no utilizados conforme al propósito de dicha emisión, (iii) el acta de la Asamblea General de Tenedores de fecha 11 de marzo de 2015, en la cual se aprobó una nueva emisión de CBFIs, (iv) el acta de la Asamblea General de Tenedores de fecha 16 de marzo de 2016, en la cual se aprobó una nueva emisión de CBFIs, (v) el acta de la Asamblea General de Tenedores de fecha 29 de marzo de 2019, en la cual se aprobó una nueva emisión de CBFIs, (vi) el acta de la Asamblea General de Tenedores de fecha 5 de julio de 2019, en la cual se aprobó una nueva emisión de CBFIs, así como la cancelación de ciertos CBFIs derivado de un ajuste a la baja conforme al propósito de dicha emisión, y (vii) el acta de la Asamblea General de Tenedores de fecha 27 de marzo de 2020, en la cual se aprobó, entre otros, (i) la recompra del número de Certificados Bursátiles equivalente a hasta el 5% (cinco por ciento) de la totalidad de los Certificados Bursátiles emitidos por la Emisora por el periodo comprendido a partir del 31 de marzo de 2020 y hasta el 30 de marzo de 2021 (la "**Recompra**"), (ii) facultar y/o delegar las facultades suficientes al Administrador para llevar a cabo o bien, para que este instruya al Fiduciario para que lleve a cabo la Recompra; (iii) facultar al Administrador a determinar si los Certificados Bursátiles de la Recompra serán cancelados o recolocados dentro de un periodo de máximo un año a partir de la Recompra de dichos Certificados Bursátiles; así como la consecuente determinación e instrucción del Administrador de fecha 3 de septiembre de 2021, según la misma fue re emitida y ratificada en todos sus términos el 4 de septiembre de 2021.

Salvo que se especifique lo contrario en este Título, los términos utilizados con mayúscula inicial en el mismo, tendrán el significado que se les atribuye en el apartado "CUARTO. Definiciones" del presente Título, a menos de que el uso de mayúsculas iniciales se requiera gramaticalmente.

#### **PRIMERO. Términos de la Emisión**

El presente Título al portador ampara los CBFIs con las características mencionadas a continuación:

##### **1.1. Características de los CBFIs**

Los CBFIs son certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios a que se refiere el artículo 63 Bis 1, fracción II de la LMV. Los CBFIs se emiten en una sola serie, sin cupones adheridos, confiriendo iguales derechos a todos los Tenedores. Las constancias que expida el Indeval harán las veces de dichos cupones para todos los efectos legales.

### **1.2. Lugar y Fecha de la Emisión**

La primera Emisión se llevó a cabo en la Ciudad de México, el día 9 de octubre de 2013.

La segunda Emisión se llevó a cabo en la Ciudad de México, el día 15 de octubre de 2014.

La tercera Emisión se llevó a cabo en la Ciudad de México, el día 15 de mayo de 2015.

La cuarta Emisión se llevó a cabo en la Ciudad de México, el día 27 de diciembre de 2016.

La quinta Emisión se llevó a cabo en la Ciudad de México, el día 26 de septiembre de 2019.

### **1.3. Clave de Pizarra**

"DANHOS 13"

### **1.4. Denominación de la Emisora y Objeto Social**

La denominación social del Fiduciario es Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, quien actúa como fiduciario bajo el Fideicomiso.

El principal objeto social del Fiduciario consiste en: la prestación del servicio de banca y crédito en los términos de la Ley de Instituciones de Crédito y, en consecuencia, podrá realizar todo tipo de operaciones y prestar todos los servicios bancarios a que se refiere el artículo cuarenta y seis (46) de dicha Ley y en todas sus modalidades, de conformidad con las demás disposiciones legales y administrativas aplicables, y con apego a las sanas prácticas y a los usos bancarios y mercantiles. En específico la sociedad podrá realizar las operaciones siguientes: (i) Recibir depósitos bancarios de dinero: (a) a la vista, (b) retirables en días preestablecidos, (c) de ahorro y (d) a plazo o con previo aviso; (ii) Aceptar préstamos y créditos; (iii) Emitir bonos bancarios; (iv) Emitir obligaciones subordinadas; (v) Constituir depósitos en instituciones de crédito y entidades financieras del exterior; (vi) Efectuar descuentos otorgar préstamos o créditos; (vii) Expedir tarjetas de crédito con base en contratos de apertura de crédito en cuenta corriente; (viii) Asumir obligaciones por cuenta de terceros, con base en créditos concedidos, a través del otorgamiento de aceptaciones, endoso o aval de títulos de crédito, así como de la expedición de cartas de crédito; (ix) Operar con valores en los términos de las disposiciones de la Ley de Instituciones de Crédito y de la Ley del Mercado de Valores; (x) Promover la organización y transformación de toda clase de empresas o sociedades mercantiles y suscribir y conservar acciones o partes de interés en las mismas, en los términos de la Ley de Instituciones de Crédito; (xi) Operar con documentos mercantiles por cuenta propia; (xii) Llevar a cabo por cuenta propia o de terceros operaciones con oro, plata y divisas, incluyendo reportes sobre estas últimas; (xiii) Prestar servicios de cajas de seguridad; (xiv) Expedir cartas de crédito previa recepción de su importe, hacer efectivos créditos y realizar pagos por cuenta de clientes; (xv) Practicar las operaciones de fideicomiso a que se refiere la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, y llevar a cabo mandatos y comisiones. El Fiduciario podrá celebrar operaciones consigo misma en el cumplimiento de fideicomisos, mandatos o comisiones,

cuando el Banco de México lo autorice mediante disposiciones de carácter general, en las que se establezcan requisitos, términos y condiciones que promuevan que las operaciones de referencia se realicen en congruencia con las condiciones de mercado al tiempo de su celebración, así como que se eviten conflictos de interés; (xvii) Recibir depósitos en administración o custodia, o en garantía por cuenta de terceros, de títulos o valores y en general de documentos mercantiles; (xviii) Actuar como representante común de los tenedores de títulos de crédito; (xix) Hacer servicio de caja y tesorería relativo a títulos de crédito por cuenta de las emisoras; (xx) Llevar la contabilidad y los libros de actas y de registro de sociedades y empresas; (xxi) Desempeñar el cargo de albacea; (xxii) Desempeñar la sindicatura o encargarse de la liquidación judicial o extrajudicial de negociaciones, establecimientos, concursos o herencias; (xxiii) Encargarse de hacer avalúos que tendrán la misma fuerza probatoria que las leyes asignan a los hechos por corredor público o perito; (xxiv) Adquirir los bienes muebles e inmuebles necesarios para la realización de su objeto y enajenarlos cuando corresponda; (xxv) Celebrar contratos de arrendamiento financiero y adquirir los bienes que sean objeto de tales contratos; (xxvi) Realizar operaciones derivadas, sujetándose a las disposiciones técnicas y operativas que expida el Banco de México, en las cuales se establezcan las características de dichas operaciones, tales como tipos, plazos, contrapartes, subyacentes, garantías y formas de liquidación; (xxvii) Efectuar operaciones de factoraje financiero; (xxviii) Emitir y poner en circulación cualquier medio de pago que determine el Banco de México, sujetándose a las disposiciones técnicas y operativas que éste expida, en las cuales se establezcan entre otras características, las relativas a su uso, monto y vigencia, a fin de propiciar el uso de diversos medios de pago; (xxix) Intervenir en la contratación de seguros para lo cual deberán cumplir con lo establecido en la Ley General de Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros y en las disposiciones de carácter general que de la misma emanen; y (xxx) Las análogas o conexas que autorice la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, oyendo la opinión del Banco de México y de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

### **1.5. 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 187 de la LISR; 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 incidentales 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 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 Fideicomitentes 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 LMV 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, listado 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 actualizar previamente a la celebración de las Asambleas de Tenedores, conforme lo previsto por el artículo 296 de la LMV;
- 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 (xix) y 9.1.24 (xxiii) del 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 Fideicomiso, 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 solicitará a los Fideicomitentes 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 Fideicomiso y cumplir con las obligaciones

al amparo de dichos Contratos de Colocación, incluyendo el pago de indemnizaciones conforme a los mismos, con cargo 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 Fideicomiso, los Recursos Derivados de la Emisión;
- l. Abrir 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 Fideicomiso. Asimismo, realizar los traspasos 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 instituciones 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 Fideicomiso;
- o. Constituir, mantener y aplicar los recursos de las Cuentas conforme al Fideicomiso;
- p. Efectuar la entrega de Distribuciones de Efectivo de conformidad con el 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 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 instrucción 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 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 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 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 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 del 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 el Fideicomiso y cualquier otro contrato celebrado por el Fiduciario en ejecución del Fideicomiso; en el entendido que (i) el Fiduciario no otorgará poderes para abrir y cancelar cuentas bancarias; (ii) el Fiduciario no otorgará poderes para actos de dominio, ya que dicha facultad siempre será ejercida directamente por el Fiduciario 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 Fiduciario no otorgará poderes para suscribir títulos de crédito; y (iv) cualquier y todos los apoderados nombrados por el Fiduciario deberán cumplir con las obligaciones de los poderes y de los contratos, establecidas de conformidad con la Cláusula Trigésima Primera del Fideicomiso, en relación con sus actos realizados (incluyendo cualquier requerimiento de informar al Fiduciario 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 Fiduciario, 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 Fiduciario 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;
- mm. Llevar a cabo las operaciones de adquisición de CBFIs en circulación de conformidad con las instrucciones del Administrador y conforme al monto máximo destinado a recompras y políticas, procedimientos y mecanismos aprobados por la Asamblea Ordinaria de Tenedores, en términos de la Cláusula 29.13 del Fideicomiso.
- nn. En el supuesto que el Fideicomiso se extinga, llevar a cabo el proceso de liquidación de conformidad con la Cláusula Vigésimo Tercera del Fideicomiso por conducto del liquidador 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 Hábiles 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 Fideicomiso;
- pp. Proporcionar, sujeto a las políticas Internas del Fiduciario, 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 Fideicomiso;
- qq. En general, cumplir oportuna y diligentemente con todas las obligaciones a su cargo, de conformidad con el 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 solicitado por dicho tenedor, cualquier información que conforme la Regla 144A(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(d) 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 Fiduciario 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 Fidelcomisario en Tercer Lugar;
- uu. Entregar a los Fideicomitentes Adherentes que sean parte del Fideicomiso de Control, o a quien 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;
- ww. 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 corresponderán 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

#### **1.6. Importe de la Emisión**



**(1)** La primera Emisión, llevada a cabo en la Ciudad de México, el día 9 de octubre de 2013, tuvo un importe de hasta \$6,210,000,000.00 (seis mil doscientos diez millones de pesos 00/100 M.N.), representado por un total de 1,333,256,832 CBFIs al portador, sin expresión de valor nominal, incluyendo 30,000,000 de CBFIs objeto de la opción de sobre asignación, de los cuales, únicamente se ejercieron 9,802,520 CBFIs.

De los CBFIs emitidos por la primera Emisión, de conformidad con la Asamblea de Tenedores de fecha 5 de julio de 2019 se cancelaron 7,269,854 CBFIs emitidos para el pago a los aportantes del componente comercial de Toreo Parque Central en virtud del ajuste a la baja derivado del cálculo de la contraprestación, de conformidad con los documentos de la Oferta Pública Inicial y el Convenio de Aportación de Toreo Parque Central.

**(2)** La segunda Emisión se llevó a cabo en la Ciudad de México, el día 15 de octubre de 2014 por 143,135,622 CBFIs, mismos que equivalen, al precio de cierre de la cotización de los CBFIs en la BMV el día hábil anterior inmediato a dicha segunda Emisión, es decir, a razón de \$35.17 (treinta y cinco Pesos 17/100 M.N.) por CBFI, a \$5,034,079,825.74 (cinco mil treinta y cuatro millones setenta y nueve mil ochocientos veinticinco Pesos 74/100 M.N.).

De los CBFIs emitidos por la segunda Emisión, de conformidad con la Asamblea de Tenedores que aprobó dicha emisión, se cancelaron

- 32,480,252 CBFIs por haber sobrado para los pagos que motivaron su emisión según fue aprobado por (i) la Asamblea de Tenedores de fecha 16 de marzo de 2016, y (ii) la Asamblea de Tenedores de fecha 18 de junio de 2014, junto con la Sesión del Comité Técnico de fecha 21 de julio de 2016; y
- 52,095,398 CBFIs por haber sobrado para el pago que motivó su emisión según fue aprobado por la Asamblea de Tenedores de fecha 18 de junio de 2014.

**(3)** La tercera Emisión se llevó a cabo en la Ciudad de México, el día 15 de mayo de 2015 por 85,050,000 CBFIs, mismos que equivalen, al precio de cierre de la cotización de los CBFIs en la BMV el día 13 de mayo de 2015, es decir, a razón de \$36.80 (treinta y seis Pesos 80/100 M.N.) por CBFI, a \$3,129,840,000.00 (tres mil ciento veintinueve millones ochocientos cuarenta mil Pesos 00/100 M.N.).

**(4)** La cuarta Emisión se llevó a cabo en la Ciudad de México, el día 27 de diciembre de 2016 por 10,000,000 CBFIs, mismos que equivalen, al precio de cierre de la cotización de los CBFIs en la BMV el día 19 de diciembre de 2016, es decir, a razón de \$31.14 (Treinta y un Pesos 14/100 M.N.) por CBFI, a \$311'400,000.00 (Trescientos once millones cuatrocientos mil Pesos 00/100 M.N.) (los "**CBFIs de Tesorería**").

**(5)** La quinta Emisión se llevó a cabo en la Ciudad de México, el día 26 de septiembre de 2019 por 101,462,966 CBFIs, mismos que equivalen, al precio de cierre de la cotización de los CBFIs en la BMV el día 18 de septiembre de 2019, es decir, a razón de \$27.09 (Veintisiete Pesos 09/100 M.N.) por CBFI, a \$2'748,631,748.94 (Dos mil setecientos cuarenta y ocho millones seiscientos treinta y un mil setecientos cuarenta y ocho Pesos 94/100 M.N.).

El presente Título al portador ampara la totalidad de los CBFIs producto de las Emisiones antes descritas.

### **1.7. Destino de los recursos obtenidos con la Emisión**

Los recursos netos provenientes de la Emisión que reciba el Fideicomiso serán utilizados para llevar a cabo potenciales expansiones de los Inmuebles del Portafolio Inicial,

Incluyendo los inmuebles del Portafolio en Operación, pagar deuda existente asociada con el Portafolio Inicial, para cubrir gastos relacionados con la formación del Portafolio Inicial, para el desarrollo de los inmuebles del Portafolio Inicial, para cubrir los gastos relacionados con la oferta, entre otros, conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso.

Los CBFIs de Tesorería se utilizarán para el pago por la aportación y/o adquisición de ciertos Bienes Inmuebles y/o proyectos inmobiliarios de terceras partes no relacionadas, mismos cuya entrega y liberación deberán ser aprobados previamente por el Comité Técnico, en los términos de lo aprobado por la Asamblea de Tenedores de fecha 11 de marzo de 2016, y lo dispuesto por el Fideicomiso y la Legislación Aplicable.

### **1.8. Criterios de Elegibilidad.**

A efecto de realizar Inversiones en Bienes Inmuebles, de conformidad con el Anexo E del Fideicomiso, los Bienes Inmuebles deberán cumplir en todo caso con los Criterios de Elegibilidad siguientes, mismos que comprenderán cuando menos lo siguiente:

- a. Ser inmuebles o proyectos de desarrollo destinados al arrendamiento.
- b. Estar localizados dentro del territorio nacional.
- c. Ser Inmuebles o proyectos de desarrollo premier, pertenecientes primordialmente a los subsectores de oficinas, centros comerciales y proyectos de usos mixtos.
- d. Que el Administrador presente un Informe de las razones de negocio para la adquisición de la propiedad por parte del Fideicomiso.
- e. Que cuenten con un dictamen favorable (*due diligence*) llevado a cabo por aquellos especialistas que sean requeridos conforme a las características propias del inmueble.
- f. Que tenga un proyecto viable para su desarrollo o remodelación.
- g. Cuenten con seguros vigentes conforme al estándar de la industria al momento de la adquisición; y
- h. que se cuente con el avalúo realizado por un tercero independiente que soporte que el precio de adquisición propuesto sea de mercado.

Quando se trate de Inversiones en Bienes Inmuebles en las cuales algún Fideicomitente Adherente Relevante o Persona Relacionada sea propietario de parte o la totalidad del Bien Inmueble en que se pretenda invertir, la inversión sólo podrá efectuarse si es aprobada por la mayoría de los miembros del Comité Técnico y además se cuenta con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico.

Los Criterios de Elegibilidad podrán ser modificados o adicionados por acuerdo del Comité Técnico contando con el voto favorable de al menos la mayoría de Miembros Independientes.

A. Procedimiento. Las Inversiones en Bienes Inmuebles se realizarán conforme a lo siguiente:

- (i) Adquisiciones por instrucción del Comité Técnico. Todas las Inversiones en Bienes Inmuebles con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, serán instruidas por el Comité Técnico al Fiduciario. Si a pesar de ser válidamente adoptadas las decisiones del Comité Técnico, las mismas no cuentan con el voto favorable de la mayoría de los

**Miembros Independientes**, dicha situación deberá ser revelada por el Fiduciario al público Inversionista a través de la BMV, sin que afecte la validez de la resolución.

Lo previsto en el párrafo anterior no será aplicable cuando las Inversiones en Bienes Inmuebles se ubiquen en al menos uno de los supuestos a que se refieren los incisos (ii) y (iii) siguientes.

- (ii) Adquisiciones por instrucción del Comité Técnico con mayoría calificada. Siempre y cuando se trate de (x) Inversiones en Bienes Inmuebles en las cuales algún Fideicomitente Adherente Relevante o Persona Relacionada sea propietario de parte o la totalidad del Bien Inmueble que se pretenda invertir; (y) co-inversiones; o (z) inversiones y adquisiciones con valor igual o superior al 5% (cinco por ciento) del Valor Promedio, con independencia de que dichas inversiones o adquisiciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera adquisición, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola, la Inversión sólo podrá efectuarse si es aprobada por la mayoría de los miembros del Comité Técnico y además se cuenta con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico.
- (iii) Adquisiciones por instrucción de la Asamblea de Tenedores. Siempre y cuando se trate de inversiones y adquisiciones con valor igual o superior al 20% (veinte por ciento) del Valor Promedio, con independencia de que dichas inversiones o adquisiciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera adquisición, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola, la Asamblea de Tenedores tendrá la facultad exclusiva de autorizar dichas inversiones y adquisiciones.
- B. Exclusividad. Siempre y cuando el Fideicomiso de Control sea titular de cuando menos el 15% (quince por ciento) de la totalidad de los CBFIs en circulación; (i) los Fideicomitentes Adherentes Relevantes tendrán la obligación de notificar al Comité Técnico, con copia al Comité de Prácticas, cualquier intención que tengan para adquirir Bienes Inmuebles en desarrollo, redesarrollo o ya desarrollados, que en su opinión cumplan con la mayoría de los Criterios de Elegibilidad, dentro de los 10 (diez) Días siguientes a la fecha en que determinen dicha intención, proporcionando la información que hubieren tenido a su disposición para dichos efectos, el análisis respectivo de los elementos considerados en su valoración, el precio y demás condiciones de la operación pretendida; (ii) sujeto a lo dispuesto en el último párrafo de la Cláusula 11.3 del Fideicomiso, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes tendrán la obligación de notificar al Comité Técnico, con copia al Comité de Prácticas, cualquier intención que tengan de enajenar cualquier Bien Inmueble en desarrollo, redesarrollo o ya desarrollado que cumpla sustancialmente con la mayoría de los Criterios de Elegibilidad, del que actualmente, en lo individual o en conjunto, sean titulares de manera directa o indirecta, de más del 50% (cincuenta por ciento) de los derechos de propiedad de dicho Bien Inmueble. Esta notificación deberá efectuarse dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes a la fecha en que determinen dicha intención, proporcionando la información que hubieren tenido a su disposición para dichos efectos, el análisis respectivo de los elementos considerados en su valoración, el precio y demás condiciones de la operación pretendida; y (iii) sujeto a lo dispuesto en el último párrafo de la Cláusula 11.3 del Fideicomiso, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes tendrán la obligación de ofrecer en venta al Fideicomiso, mediante la notificación al Comité Técnico, con copia al Comité de Prácticas, cualquier Bien Inmueble en desarrollo, redesarrollo o ya desarrollado, del que, en lo individual o en conjunto, sean titulares de manera directa o indirecta, de más del 50% (cincuenta por ciento) de los derechos de propiedad, el cual, al

momento de su adquisición por parte de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes no hubiese cumplido con los Criterios de Elegibilidad, siempre y cuando en un futuro dicho Bien Inmueble satisfaga los Criterios de Elegibilidad y los Fideicomitentes Adherentes Relevantes tengan la Intención de enajenar el mismo. En el entendido de que los Fideicomitentes Adherentes Relevantes estarán obligados a ofrecer, de conformidad con el presente inciso (iii), el Bien Inmueble respectivo a valor de avalúo efectuado por un experto independiente.

Las obligaciones a cargo de los Fideicomitentes Adherentes a que se refiere el párrafo anterior deberán establecerse de manera expresa en los Convenios de Adhesión que celebren.

El Comité Técnico deberá decidir en un plazo no mayor de 10 (diez) Días Hábles siguientes a la fecha en que reciba la notificación respectiva, si adquiere los Bienes Inmuebles en los términos indicados por el Fideicomitente Adherente Relevante de que se trate o declina la Inversión. Si el Comité Técnico no da respuesta a la notificación del Fideicomitente Adherente Relevante dentro del plazo citado, se entenderá que no existe interés de adquisición, quedando el Fideicomitente Adherente Relevante en libertad de adquirir el Bien Inmueble respectivo y en su caso, de enajenar y/o desarrollar el Bien Inmueble de que se trate, directa o indirectamente, por sí mismos o en conjunto con otros terceros, sujeto a lo dispuesto en el último párrafo de la Cláusula 11.3 del Fideicomiso.

En el supuesto de que el Comité Técnico resuelva que el Fideicomiso adquiera el Bien Inmueble, el Fideicomiso deberá rembolsar todos los gastos incurridos al respecto por los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, previa Instrucción de dicho Comité Técnico, en el entendido que el Comité Técnico estará obligado a Instruir al Fiduciario, para que el Fiduciario reembolse todos y cada uno de los gastos incurridos por los Fideicomitentes Adherentes Relevantes.

En el supuesto de que: (a) el Comité Técnico decline llevar a cabo la adquisición de un Bien Inmueble en desarrollo o redesarrollo una vez que éste haya sido ofrecido al Fideicomiso conforme a lo dispuesto en el inciso (i) del primer párrafo de la Cláusula 11.3 del Fideicomiso y los Fideicomitentes Adherentes Relevantes lleven a cabo la adquisición del mismo, éstos estarán obligados a notificar al Comité Técnico conforme a lo dispuesto en el inciso (ii) del primer párrafo de la Cláusula 11.3 del Fideicomiso cualquier intención que tengan de enajenar dicho Bien Inmueble posteriormente, una vez desarrollado o redesarrollado el mismo, siempre y cuando éste cumpla con los Criterios de Elegibilidad; (b) el Comité Técnico decline llevar a cabo la adquisición del Bien Inmueble ya desarrollado que cumpla con los Criterios de Elegibilidad una vez que éste haya sido ofrecido al Fideicomiso conforme a lo dispuesto en el inciso (i) del primer párrafo de la Cláusula 11.3 del Fideicomiso y los Fideicomitentes Adherentes Relevantes lleven a cabo la adquisición del mismo, éstos no tendrán obligación alguna de notificar al Comité Técnico conforme a lo dispuesto en el inciso (ii) del primer párrafo de la Cláusula 11.3 del Fideicomiso cualquier intención que tengan de enajenar dicho Bien Inmueble posteriormente; (c) el Comité Técnico decline llevar a cabo la adquisición de un Bien Inmueble en desarrollo o redesarrollo una vez que éste cumpla con los Criterios de Elegibilidad de conformidad con lo dispuesto en el inciso (iii) del primer párrafo de la Cláusula 11.3 del Fideicomiso, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes mantendrán la obligación de notificar al Comité Técnico cualquier intención que tengan de enajenar dicho Bien Inmueble posteriormente conforme a lo dispuesto en el inciso (ii) del primer párrafo de la Cláusula 11.3 del Fideicomiso, una vez que dicho Bien Inmueble haya sido desarrollado o re desarrollado por los Fideicomitentes Adherentes Relevantes y siempre y cuando éste cumpla con los Criterios de Elegibilidad; y (d) el Comité Técnico decline llevar a cabo la adquisición de un Bien Inmueble ya desarrollado una vez que éste cumpla con los Criterios de Elegibilidad de

conformidad con lo dispuesto en el Inciso (iii) del primer párrafo de la Cláusula 11.3 del Fideicomiso, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes no tendrán obligación alguna de notificar al Comité Técnico cualquier intención que tengan de enajenar dicho Bien Inmueble conforme a lo dispuesto en el Inciso (ii) del primer párrafo de la Cláusula 11.3 del Fideicomiso.

- C. **Co-Inversión.** El Comité Técnico podrá evaluar y en su caso acordar la co-inversión con terceros en la adquisición de Bienes Inmuebles, en las condiciones que considere más conveniente.

El Comité Técnico al aprobar las co-inversiones a que se refiere el párrafo anterior deberá definir los términos y condiciones de las mismas, así como los supuestos de terminación, los procedimientos necesarios al efecto y los mecanismos de resolución de controversias, debiendo contar al efecto con la opinión favorable del Comité de Prácticas.

### **1.9. Ausencia de Obligación de Pagar Principal e Intereses**

Los Rendimientos de los CBFIs son contingentes e inciertos. Conforme al presente Título, el Fiduciario no tiene la obligación de llevar a cabo pagos de principal ni de Intereses.

**Tenedores.** Los Tenedores, en virtud de la adquisición de los CBFIs, estarán sujetos a lo previsto en el Fideicomiso y en el presente Título, por lo anterior, aceptan de manera expresa que: (i) no tienen ni tendrán derecho preferente, para la adquisición de los CBFIs que emita el Fiduciario en el futuro conforme al Fideicomiso; (ii) el Fiduciario es el único propietario de los Bienes Inmuebles y (iii) los CBFIs únicamente otorgan el derecho a los frutos, rendimientos y en su caso al producto de la venta de los Bienes Inmuebles, de conformidad con lo previsto por el Fideicomiso.

Los Fideicomitentes Adherentes mediante la aportación de los Bienes Inmuebles Aportados y, en su caso, de los Bienes Inmuebles Aportados Adicionales, reconocen los efectos fiscales que se generan a su cargo en relación al ISR Diferido con motivo de la posible ganancia generada por la Aportación de Bienes Inmuebles al Fideicomiso, y cuya exigibilidad se actualizará, lo que suceda primero entre, (i) el momento de la venta de uno o varios de los CBFIs recibidos como contraprestación por dicha aportación; o (ii) en el momento en que el Fideicomiso enajene el Bien Inmueble aportado por el Fideicomitente Adherente de que se trate.

### **1.10. Distribuciones y Distribuciones de Efectivo**

**Distribuciones.** Los Tenedores de los CBFIs tendrán derecho a recibir las Distribuciones conforme a lo previsto por el Fideicomiso, por lo que una vez que se apruebe la distribución correspondiente por parte del Comité Técnico, éste deberá instruir al Fiduciario que efectúe el pago de las Distribuciones a los Tenedores.

Será necesario contar con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico para acordar que las Distribuciones sean superiores al mínimo de 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del ejercicio.

**Distribuciones de Efectivo:** Los Tenedores de los CBFIs tendrán derecho a recibir las Distribuciones más cualquier otra cantidad que el Comité Técnico determine sea entregada a los Tenedores en términos del Fideicomiso incluyendo, de manera enunciativa más no limitativa, los Ingresos por Arrendamiento, Ingresos por Servicios y Derechos de Operación, en su caso.

**Ejercicio Fiscal.** El ejercicio fiscal del Fideicomiso correrá del primero de enero al 31 de diciembre de cada año, salvo por el primer ejercicio fiscal, el cual correrá de la fecha de celebración del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2013.

**Entrega de Distribuciones y Distribuciones de Efectivo.** Las entregas de Distribuciones y Distribuciones de Efectivo se realizarán a prorrata entre todos los Tenedores en proporción a la tenencia de los CBFIs que correspondan a cada Tenedor por medio de transferencia electrónica a través de Indeval.

**Periodicidad.** Las Distribuciones de Efectivo se efectuarán de manera trimestral durante el primer ejercicio fiscal, siempre y cuando existan recursos disponibles al efecto conforme a la operación y manejo de las cuentas, ingresos, inversiones y egresos. Para los ejercicios posteriores, la política de distribución será determinada por el Comité Técnico, en el entendido de que si al término del primer ejercicio fiscal el Comité Técnico no ha determinado una nueva política de distribución, se entenderá que la política de distribución aplicable al ejercicio fiscal anterior seguirá vigente.

**Origen.** Las Distribuciones de Efectivo se efectuarán siempre y cuando existan recursos líquidos en la Cuenta de Distribuciones de Efectivo y siempre y cuando se cumplan con los siguientes requisitos:

- (i) Que el Comité Técnico apruebe los estados financieros del Fideicomiso, con base en los cuales se pretenda efectuar la entrega de Distribuciones de Efectivo;
- (ii) Que el Comité Técnico apruebe el monto de la Distribución y/o Distribución de Efectivo, previa opinión del Comité de Auditoría;
- (iii) Que el Administrador, con base en la resolución del Comité Técnico, realice la instrucción respectiva al Fiduciario para la entrega de Distribuciones de Efectivo a los Tenedores, con base en el monto total aprobado por el Comité Técnico y el número de CBFIs en circulación.

Los CBFIs no generan para el Fiduciario, frente a los Tenedores, una obligación de pago de principal ni de intereses. No obstante lo anterior, los CBFIs darán a los Tenedores el derecho de recibir, en estricto apego a lo dispuesto en el Fideicomiso y los Documentos de la Emisión, las Distribuciones de Efectivo, en el entendido de que por su naturaleza, dicho pago será variable e incierto.

El Fiduciario deberá informar de las entregas de Distribuciones y/o Distribuciones de Efectivo por escrito a Indeval (o a través de los medios que esta determine) con por lo menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se realizará la entrega de recursos a los Tenedores, señalándose en el aviso por lo menos el monto y la fecha de la Distribución y/o Distribución de Efectivo.

### **1.11. Intereses Moratorios; Penalidades; Exclusión de Tenedores en las Ganancias o Pérdidas**

Los CBFIs no generan penalidades ni Intereses de ninguna clase, ya sean ordinarios o moratorios. Por lo tanto, el presente Título no tiene cupones adheridos para el pago de intereses o amortizaciones parciales.

No producirá efecto legal alguno la exclusión de uno o más Tenedores en la participación individual que les corresponda, de las ganancias o pérdidas asociadas a las Inversiones con cargo al Patrimonio del Fideicomiso. Cualesquiera Distribuciones, en su caso, se llevarán a cabo de conformidad con lo dispuesto en la sección 1.10 del presente Título.

### **1.12. Plazo de Vigencia del Fideicomiso**

El Fideicomiso tendrá la duración necesaria para el cumplimiento de sus fines, y podrá extinguirse en caso de que su cumplimiento sea imposible. De manera particular, se extinguirá (i) por solicitud de los Fideicomitentes Adherentes, en caso que el Fiduciario no lleve a cabo la primer Emisión de CBFIs dentro de un plazo de 180 (ciento ochenta) Días siguientes a la fecha de celebración de los Convenios de Adhesión correspondientes; (ii) por sentencia judicial ejecutoriada que así lo determine; (iii) por término legal; y (iv) de conformidad con lo previsto en el apartado Tercero del presente Título, por acuerdo en Asamblea de Tenedores, de los Tenedores que representen más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación.

No obstante lo anterior, el Fideicomiso no podrá extinguirse cuando existan obligaciones pendientes de cumplimiento con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

La vigencia del Fideicomiso no podrá ser mayor al plazo previsto por el artículo 394 de la LGTOC.

### **1.13. Plazo de Vigencia de la Emisión**

Los CBFIs tendrán el mismo plazo de vigencia que el Fideicomiso. En caso de extinción del Fideicomiso, se procederá conforme a lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso.

En caso de actualizarse cualquiera de los supuestos señalados en el primer párrafo del numeral 1.12 anterior, el proceso de liquidación del Patrimonio del Fideicomiso se deberá efectuar conforme a lo establecido en las secciones 23.3, 23.4 y 23.5 del Fideicomiso.

Al término de la vigencia del Fideicomiso, de conformidad con lo dispuesto en la Cláusula Vigésimo Tercera del Fideicomiso, se procederá a la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso, por lo que el Comité Técnico designará a un Liquidador, el cual deberá efectuar todos los actos materiales y jurídicos necesarios y/o convenientes para salvaguardar los derechos de los Tenedores y conservar el Patrimonio del Fideicomiso para efectos de su liquidación. Con el Patrimonio del Fideicomiso deberá pagar las obligaciones pendientes a cargo del Fiduciario por virtud del Fideicomiso y la distribución del remanente entre los Tenedores, de manera proporcional a su tenencia de CBFIs.

En caso de terminación del Fideicomiso, o en caso de que el Fiduciario lleve a cabo la cancelación de CBFIs recomprados conforme a lo establecido en el Fideicomiso, éste último deberá dar aviso por escrito y de manera oportuna a Indeval respecto de dicha situación, así mismo, deberá dar aviso por escrito con por lo menos con 6 (seis) días hábiles de anticipación respecto de la realización de la última distribución que será entregada a los Tenedores contra entrega del presente Título.

### **1.14. Fuente de Pago de los CBFIs**

Todos los pagos que deba realizar el Fiduciario bajo el Contrato de Fideicomiso y bajo los CBFIs serán efectuados exclusivamente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde éste alcance. Ni el Fiduciario (excepto con los bienes disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso según se prevé específicamente en el Fideicomiso), ni el Fideicomitente, ni el Fideicomitente Adherente, ni el Administrador, ni el Asesor, ni la Empresa de Servicios de Representación, ni el Representante Común, ni el Intermediario Colocador, estarán obligados en lo personal a hacer el pago de cualquier cantidad debida conforme al Fideicomiso. En caso que el Patrimonio del Fideicomiso no genere los recursos necesarios para realizar la entrega de Distribuciones de Efectivo a los Tenedores, no habrá obligación del Fiduciario, del Fideicomitente, del Fideicomitente Adherente, del Administrador, del Asesor, de la Empresa de Servicios de Representación, del

Representante Común ni del Intermediario Colocador, de realizar dicha entrega, por lo que ninguno de ellos estará obligado a hacer uso de su propio patrimonio para cubrir dichos pagos.

### **1.15. Obligaciones del Fiduciario**

Sin perjuicio de las obligaciones del Fiduciario consignadas en el Fideicomiso, el Fiduciario tendrá durante la vigencia del Fideicomiso y con cargo exclusivo al Patrimonio del Fideicomiso, las siguientes obligaciones:

- a. Cumplir en tiempo y forma con las obligaciones establecidas a su cargo en el Fideicomiso y en los Documentos de Emisión;
- b. Proporcionar al Auditor Externo todas las facilidades e información necesarias a fin de que lleve a cabo la auditoría anual;
- c. Realizar todos los actos para o tendientes a mantener la exigibilidad y validez del Fideicomiso;
- d. Abstenerse de realizar actividades o actos que sean incongruentes o contrarios a lo estipulado en el Fideicomiso y llevar a cabo todas las actividades y actos previstos expresamente en el Fideicomiso, para que los Tenedores puedan ejercer completa, eficaz y oportunamente sus derechos;
- e. Cumplir con todas las leyes, reglamentos, decretos, acuerdos y normas aplicables, emitidas por cualquier autoridad gubernamental;
- f. De conformidad y con base en la información que le sea entregada por el Asesor Contable y/o el Asesor Fiscal, cumplir con las obligaciones a su cargo en términos de la LIVA, incluyendo de manera enunciativa mas no limitativa las presentaciones de devolución de IVA correspondientes, así como con las obligaciones que se le imponen en los términos de la LISR y de conformidad con la Cláusula Vigésimo Sexta del Fideicomiso;
- g. Realizar todos los actos necesarios para o tendientes a conservar los derechos de que sea titular, conforme al Fideicomiso;
- h. Crear y mantener de manera independiente las Cuentas, sin que las cantidades transferidas o registradas en los mismos se confundan en cualquier forma;
- i. Consultar con el Comité Técnico, en caso de que deba tomarse alguna decisión respecto a asuntos no previstos en el Fideicomiso conforme al siguiente procedimiento:

El Fiduciario notificará al Comité Técnico, para que acuerde lo relativo a la decisión en cuestión dentro de un plazo razonable. El Comité Técnico podrá decidir la necesidad de convocar a una Asamblea de Tenedores para que esta decida el asunto de que se trate, para lo cual, el Comité Técnico notificará la solicitud correspondiente al Representante Común con la finalidad de que este último convoque la celebración de la Asamblea de Tenedores; en cuyo caso el Representante Común se abstendrá de retrasar en forma no razonable la convocatoria y celebración de dicha Asamblea de Tenedores. El Comité Técnico deberá resolver los asuntos cuya urgencia no permita la realización de la convocatoria y celebración de la Asamblea de Tenedores, debiendo auxiliarse al respecto en la opinión que al efecto formule el Comité de Prácticas y/o el Comité de Auditoría, dependiendo la materia de que se trate.

- j. Entregar al Representante Común, al Auditor Externo, al Administrador, al Comité Técnico, al Comité de Prácticas y al Comité de Auditoría, dentro de los primeros 10 (diez)



Días Hábiles de cada mes, el Reporte Mensual del Fiduciario de conformidad con el formato que se adjunta al Fideicomiso Fibra Danhos como Anexo G, el cual deberá incluir como mínimo la información relativa a los conceptos que se detallan en el mencionado Anexo. Asimismo, el Fiduciario deberá enviar el Reporte Mensual del Fiduciario a la CNBV a través del medio que la propia CNBV disponga. Adicionalmente, dicho Reporte Mensual deberá ser enviado a través del "EMISNET". El Fiduciario a través del Administrador deberá entregar la información razonable que le sea solicitada por el Comité Técnico con base en las solicitudes de Tenedores, para efectos de que estos últimos puedan cumplir con sus respectivas obligaciones fiscales cuando los mismos sean residentes extranjeros.

k. 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;

l. Permitir el acceso al Comité Técnico, al Representante Común y al Administrador, a todos los documentos e información en su poder, derivados o relacionados con el Fideicomiso que pueda entregarse conforme a la ley;

m. Responder civilmente por daños y perjuicios que cause por el incumplimiento de las obligaciones a su cargo, asumidas en el Fideicomiso, siempre que actúe con dolo, negligencia o mala fe, en términos del artículo 391 de la LGI OC y siempre que sea determinada por autoridad competente;

n. Verificar el cumplimiento del Auditor Externo con sus obligaciones establecidas en el contrato de prestación de servicios u otro instrumento celebrado; y

o. 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.

p. En las Instrucciones relacionadas con transferencias de fondos, las Partes están de acuerdo que dichas instrucciones deberán ser recibidas por el Fiduciario, por lo menos con 24 (veinticuatro) horas de anticipación a la fecha de pago correspondiente, para que éstas puedan ser procesadas.

q. El Fiduciario elaborará y remitirá de forma mensual al Comité Técnico y al Administrador, dentro de los 10 (diez) Días Hábiles de cada mes calendario, los estados de cuenta que reflejen el valor registrado del Patrimonio del Fideicomiso y los movimientos realizados en el Fideicomiso durante el periodo correspondiente.

Una vez recibidos los estados de cuenta conforme al párrafo anterior, el Administrador y el Comité Técnico tendrán un término de 15 (quince) días naturales contados a partir de la recepción de los mismos para solicitar aclaraciones por escrito al Fiduciario. Transcurrido dicho plazo, los estados de cuenta respectivos se tendrán por aprobados para todos los efectos.

El Fiduciario no será responsable en caso de que el Comité Técnico y/o el Administrador no reciban los estados de cuenta respectivos, siendo a cargo de éstos, cuando así ocurra, el solicitar al Fiduciario una copia de los estados de cuenta correspondientes. En cualquier

caso, el término de 15 (quince) días señalado en el párrafo anterior, empezará a correr a partir de la fecha de recepción de los estados de cuenta respectivos.

Todo estado de cuenta que prepare el Fiduciario será elaborado de conformidad con los formatos que institucionalmente hayan sido establecidos por el Fiduciario y contendrá la información que determinada por el Fiduciario de conformidad con sus políticas Institucionales.

En caso de que las Cuentas se mantengan en una institución financiera diversa a Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, el Fiduciario únicamente estará obligado a proporcionar los estados de cuenta con base en sus formatos institucionales incluyendo la información que indique el valor del Patrimonio (saldo finales) al cierre del mes en cuestión, con copia de los estados de cuenta que el Fiduciario reciba del banco corresponsal en donde se mantengan las Cuentas; los cuales contendrán el detalle intramés de todas las operaciones realizadas, sin necesidad de que el Fiduciario replique la información del banco corresponsal en los estados de cuenta del Fiduciario.

Las Partes manifiestan su conformidad y aceptación en que dichos estados de cuenta sean enviados de manera electrónica al correo electrónico previsto en la Cláusula Vigésima Quinta del Fideicomiso o a cualquier otro que dichas partes notifiquen al Fiduciario por escrito firmado por representante legal de cada una de ellas.

#### **1.16. Garantías**

Los CBFIs no contarán con garantía real o personal alguna.

#### **1.17. Forma y Lugar de Pago de los CBFIs**

El Fiduciario llevará a cabo el pago de las Distribuciones y las Distribuciones en Efectivo con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta donde baste y alcance a través de y en el domicilio de Indeval, ubicado en Av. Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, 06500, Ciudad de México, mediante transferencia de fondos.

#### **1.18. Co-inversión**

El Comité Técnico podrá evaluar y en su caso acordar la co-inversión con terceros en la adquisición de Bienes Inmuebles, en las condiciones que considere más convenientes.

El Comité Técnico al aprobar las co-inversiones a que se refiere el párrafo anterior deberá definir los términos y condiciones de las mismas, así como los supuestos de terminación, los procedimientos necesarios al efecto y los mecanismos de resolución de controversias, debiendo contar al efecto con la opinión favorable del Comité de Prácticas.

#### **1.19. Posibles Adquirantes**

Los CBFIs podrán ser adquiridos por personas físicas o morales de nacionalidad mexicana o extranjera cuando, en su caso, su régimen de inversión lo prevea expresamente o lo permita.

### **SEGUNDO. Funciones del Representante Común**

Sin perjuicio de las obligaciones del Representante Común consignadas en el Fideicomiso, en la LMV, en la LGTOC, en la Circular Única de Emisoras y en los demás Documentos de Emisión, el Representante Común tendrá en todo tiempo durante la vigencia del Fideicomiso, las siguientes obligaciones:

- a. Cumplir en tiempo y forma con las obligaciones establecidas a su cargo en el Fideicomiso y en los Documentos de Emisión;
- b. Suscribir los CBFIs, habiendo verificado que cumplan con todas las disposiciones legales aplicables;
- c. Verificar la constitución del Fideicomiso;
- d. Verificar la existencia del Patrimonio del Fideicomiso y que los activos que formen parte del mismo se encuentren debidamente asegurados;
- e. Verificar el cumplimiento del destino de los fondos derivados de las Colocaciones;
- f. Verificar el debido cumplimiento de las obligaciones del Fiduciario y del Administrador conforme al Fideicomiso, y de cualquier otra persona conforme a los contratos que deban ser celebrados para cumplir con los fines del Fideicomiso;
- g. Notificar a la CNBV, la BMV e Indeval respecto de cualquier retraso del Fiduciario en el cumplimiento de sus obligaciones;
- h. Convocar y presidir las Asambleas de Tenedores cuando la Legislación Aplicable o los términos de los CBFIs y el Fideicomiso así lo requieran, y ejecutar sus decisiones;
- i. Verificar la suscripción, en representación de los Tenedores, de todos los documentos y contratos que se celebrarán con el Fiduciario en relación con el Fideicomiso;
- j. Ejercer todas las acciones necesarias a efecto de salvaguardar los derechos de los Tenedores en su conjunto, incluyendo las relativas a los pagos a que tengan derecho los Tenedores;
- k. Notificar los avisos de entrega de Distribuciones y de Distribuciones de Efectivo al Fiduciario, con cuando menos 8 (ocho) Días Hábiles de anticipación, para que éste último a su vez pueda informar por escrito al Indeval (o a través de los medios que esta determine), asimismo, a la CNBV y a la BMV, a través de los medios que estas últimas determinen incluyendo el EMISNET y STIV-2, con por los menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación, respecto de cualquier Distribución de Efectivo que deba hacerse a los Tenedores; para lo cual el Administrador le notificará al Representante Común con cuando menos 10 (diez) Días Hábiles de anticipación el monto y la fecha de la Distribución y/o Distribución de Efectivo.

En caso de que los sistemas de notificación e información al Indeval, CNBV y BMV, incluyendo el EMISNET y STIV-2, respecto de estas últimas dos permitan al Representante Común hacer la notificación descrita en el párrafo anterior, bastará que el Comité Técnico le instruya por escrito para que el Representante Común asuma la obligación de realizar la misma en lugar del Fiduciario en los términos antes descritos;

- l. Actuar como intermediario con el Fiduciario en representación de los Tenedores, para la entrega a los mismos de cualquier cantidad debida a ellos en términos del Fideicomiso y para cualesquier otros asuntos que se requieran;
- m. Ejercer sus derechos y cumplir con sus obligaciones establecidas en los CBFIs, en el Fideicomiso y en los demás documentos de los que sea parte;
- n. Solicitar del Fiduciario, del Administrador, del Asesor y de la Empresa de Servicios de Representación, toda la información y documentación en su posesión que

razonablemente sea necesaria para el cumplimiento de las funciones del Representante Común, inclusive los relativos a la situación financiera del Fideicomiso; en el entendido que el Fiduciario, el Administrador, el Asesor y la Empresa de Servicios de Representación, proporcionarán la información y documentación relacionada con el Fideicomiso y con los CBFIs que les sea razonablemente requerida, en un plazo no mayor a 10 (diez) Días Hábiles, contados a partir del requerimiento por escrito de información y documentación correspondiente;

- o. Proporcionar a cualquier Tenedor, a costa de este último, las copias de los reportes que, en su caso, le hayan sido entregados al Representante Común por el Fiduciario, el Administrador, el Asesor y la Empresa de Servicios de Representación.
- p. Realizar todos los actos paratendientes a mantener la exigibilidad y validez del Fideicomiso y del Título;
- q. Hacer del conocimiento de la Asamblea de Tenedores respectiva, cualquier incumplimiento relativo a recepción de Información por parte del Administrador, el Fiduciario o el Auditor Externo;
- r. Abstenerse de realizar actividades o actos que sean incongruentes o contrarios a lo estipulado en el Fideicomiso o a la Legislación Aplicable y llevar a cabo todas las actividades y actos necesarios o tendientes para que las Partes puedan ejercer completa, eficaz y oportunamente sus derechos;
- s. Realizar todos los actos necesarios para o tendientes a conservar los derechos de que sea titular conforme al Fideicomiso; y
- t. En general, llevar a cabo todos los actos y ejercer las facultades y cumplir con las obligaciones que le correspondan de conformidad con la LGTOC, la LMV, la regulación aplicable emitida por la CNBV y los sanos usos y prácticas bursátiles.
- u. El Representante Común está obligado a actuar con oportunidad ante eventos que pudieran perjudicar a los Tenedores, así como a rendir cuentas de su administración, cuando le sean solicitadas o al momento de concluir su encargo.

El Representante Común podrá realizar visitas o revisiones de verificación al Fiduciario, al Administrador, así como a cualquier otra persona conforme a los términos establecidos en los contratos que deban ser celebrados para cumplir con los fines del Fideicomiso, con el propósito de cumplir con la obligación establecida en el inciso f. anterior, cuando el Representante Común lo estime conveniente, en el entendido que dichas visitas o revisiones de verificación podrán realizarse una vez cada año o con una periodicidad mayor, en casos de emergencia debidamente justificados.

Todos y cada uno de los actos que lleve a cabo el Representante Común en representación o por cuenta de los Tenedores de conformidad con los términos establecidos en el Fideicomiso, los CBFIs, los demás documentos de los que sea parte o la Legislación Aplicable, serán obligatorios para los Tenedores y se considerarán como aceptados por los mismos.

El Representante Común podrá ser removido o sustituido por resolución adoptada en una Asamblea de Tenedores; en el entendido de que únicamente podrán designar como representante sustituto a casas de bolsa o instituciones de crédito y dicha remoción o sustitución sólo tendrá efectos a partir de la fecha en que un representante común sustituto haya sido designado y dicho representante común sustituto haya aceptado y tomado posesión de su cargo.

El Representante Común en ningún momento estará obligado a erogar ningún tipo de gasto u honorario o cantidad alguna con cargo a su patrimonio, a fin de cumplir con las funciones

que le corresponden conforme a la ley, al Fideicomiso y a los CBFIs. En el supuesto de surgir cualquier conflicto originado por autoridades, por el Fiduciario, el Intermediario Colocador o por terceros que impidan el pago de las Distribuciones y/o Distribuciones en Efectivo, el Representante Común hará esto del conocimiento de la Asamblea de Tenedores, y de conformidad con las resoluciones 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 no será responsable por la autenticidad ni la veracidad de la documentación o la información que en su caso, llegue a proporcionarle el Fiduciario, el Administrador, el Auditor Externo, el Asesor y la Empresa de Servicios de Representación, tales como avalúos, estados financieros, relaciones patrimoniales, información sobre cartera, poderes o cualquier otro documento relacionado con la Emisión que requiera el Representante Común y que no sea formulado directamente por este último.

### **TERCERO. Funciones de la Asamblea de Tenedores**

Los Tenedores de los CBFIs podrán reunirse en Asamblea de Tenedores conforme a lo descrito en el presente apartado Tercero.

La Asamblea de Tenedores representará al conjunto de los Tenedores y será el órgano máximo de decisión con respecto al Fideicomiso. Los Tenedores podrán reunirse en Asamblea de Tenedores conforme a lo descrito a continuación:

(i) Las Asambleas de Tenedores se regirán por las disposiciones de la LGTOC aplicables a las Asambleas de Obligacionistas, siendo válidas sus resoluciones respecto de todos los Tenedores, aún respecto de los ausentes y disidentes.

(ii) Los Tenedores se reunirán cada vez que sean convocados por el Representante Común. Asimismo, dicho Representante Común deberá convocar a la Asamblea de Tenedores por lo menos una vez cada año para, entre otros, aprobar los estados financieros del Fideicomiso correspondientes al ejercicio anterior y para elegir a los miembros del Comité Técnico, a más tardar en el mes de marzo de cada año.

(iii) Los Tenedores que en lo individual o conjuntamente representen un 10% (diez por ciento) o más de los CBFIs en circulación, podrán solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores, especificando en su solicitud los puntos que en la asamblea deberán tratarse, así como el lugar y hora en que deberá celebrarse dicha asamblea. El Representante Común deberá emitir la convocatoria para que la asamblea se reúna dentro del término de 15 (quince) días contados a partir de la fecha en que reciba la solicitud. Si el Representante Común no cumpliere con esta obligación, el juez de primera instancia del domicilio del Fiduciario, a petición de los Tenedores, deberá emitir la convocatoria. En el entendido que, el lugar y hora para la celebración de la Asamblea de Tenedores a ser designado por los Tenedores conforme al Fideicomiso, será un lugar dentro de la Ciudad de México y en un Día Hábil.

(iv) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan 10% (diez por ciento) o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho a que la Asamblea de Tenedores se aplase por 3 (tres) Días y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados. Este derecho no podrá ejercitarse sino una sola vez para el mismo asunto.

**(v)** Las convocatorias para las Asambleas de Tenedores se publicarán por lo menos una vez en alguno de los periódicos de mayor circulación del domicilio del Fiduciario, con un mínimo de 10 (diez) días de anticipación por lo menos a la fecha en que la asamblea deba reunirse. En la convocatoria respectiva se incluirán los puntos que deberán tratarse en la asamblea, así como el lugar y la hora en la que Asamblea de Tenedores se llevará a cabo.

**(vi)** Para que se considere válidamente instalada una asamblea en virtud de primera convocatoria, se requerirá que estén representados los Tenedores que representen, por lo menos, la mitad más uno de los CBFIs en circulación, y sus resoluciones serán válidas cuando sean adoptadas por la mayoría de los Tenedores presentes, salvo tratándose de los casos previstos en los incisos (viii) y (ix) siguientes o por el Fideicomiso.

En caso de que una asamblea se reúna en virtud de segunda o ulterior convocatoria, se considerará instalada legalmente, cualquiera que sea el número de Tenedores que estén en ella representados, y sus resoluciones serán válidas cuando sean adoptadas por la mayoría de los Tenedores presentes, salvo los casos previstos por el Fideicomiso.

**(vii)** En caso de que: **(i)** durante la vigencia inicial del Contrato de Asesoría en Planeación, el Contrato de Administración y/o el Contrato de Servicios de Representación, o una vez renovado cualquiera de dichos contratos al terminar su vigencia inicial, se pretenda aumentar la Comisión por Asesoría, la Comisión por Administración y/o la Comisión por Representación; o **(ii)** en cualquier momento, se pretendan aumentar los esquemas de compensación establecidos a favor de los miembros del Comité Técnico o cualquier otro tercero, en ambos casos se deberá resolver por aprobación de la Asamblea de Tenedores, previa convocatoria a la misma con por lo menos 30 (treinta) días naturales de anticipación. La Asamblea de Tenedores que se reúna para, ya sea, discutir un aumento en la Comisión por Asesoría, la Comisión por Administración y/o la Comisión por Representación, o bien un aumento en los esquemas de compensación establecidos a favor de los miembros del Comité Técnico o cualquier otro tercero, según corresponda, se considerará instalada legalmente, cualquiera que sea el número de Tenedores que estén en ella representados sin incluir, en el supuesto de que se discuta un aumento conforme a lo dispuesto en el inciso (i) anterior durante la vigencia inicial del Contrato de Administración, Servicios de Representación o Asesoría en Planeación, a aquellos Tenedores que, directa o indirectamente, sean socios y/o accionistas del Asesor o de la Empresa de Servicios de Representación, respectivamente. La resolución respectiva será válida cuando sea adoptada por la mayoría de los Tenedores presentes, excluyendo el voto de aquellos Tenedores que, directa o indirectamente, sean socios y/o accionistas del Asesor o de la Empresa de Servicios de Representación o que tengan un conflicto de interés.

**(viii)** Para que se considere válidamente instalada una Asamblea de Tenedores, en cualquier convocatoria, en la que se pretenda **(a)** acordar la revocación de la designación del Representante Común; **(b)** nombrar a un nuevo representante común; o **(c)** cuando se trate de consentir u otorgar prórrogas o esperas al Fiduciario, se requerirá que estén debidamente representados por lo menos los Tenedores que representen el 75% (setenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación, y sus resoluciones serán válidas cuando sean aprobadas, por lo menos, por la mitad más uno de los Tenedores presentes.

**(ix)** Todas las resoluciones de las Asambleas de Tenedores deberán ser adoptadas por mayoría de votos de los Tenedores presentes en el Asamblea de Tenedores, excepto: **(i) (a)** en los casos referidos en la Cláusula Trigésima, sección 30.1 del Fideicomiso; **(b)** la terminación del Contrato de Asesoría en Planeación y/o del Contrato de Servicios de Representación, sin que medie una Conducta de Destitución; **(c)** la terminación anticipada del Fideicomiso, **(d)** la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso, **(e)** el destitute de los CBFIs; y **(f)** la cancelación de la inscripción en el RNV; en los cuales se requerirá el voto favorable de los Tenedores que representen más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación; **(ii)** en el caso de la destitución del Administrador, conforme a lo dispuesto en la Sección 10.8 del Fideicomiso, en cuyo caso se requerirá el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 66% (sesenta y seis por ciento) de los CBFIs en circulación; y **(iii)** en los casos señalados en el inciso (viii) anterior.

**(x)** Salvo por los casos previstos en los incisos (viii) y (ix) anteriores, en los cuales se considerará a la Asamblea de Tenedores como Asamblea Extraordinaria, todas las demás tendrán el carácter de Asambleas Ordinarias.

**(xi)** Para asistir a una asamblea, los Tenedores depositarán las constancias de depósito que expida el Indeval y el listado de Tenedores que para tal efecto expida el intermediario financiero o la casa de bolsa correspondiente, de ser el caso, respecto de los CBFIs de los cuales dichos Tenedores sean titulares, con el Representante Común en el lugar que indique el Representante Común a más tardar el Día Hábil previo a la fecha en que la asamblea deba celebrarse. Los Tenedores podrán hacerse representar en la asamblea por un apoderado, acreditado con carta poder firmada ante dos testigos.

**(xii)** De cada asamblea se levantará acta suscrita por quienes hayan fungido como presidente y secretario de la asamblea. Al acta se agregará la lista de asistencia, firmada por los Tenedores presentes en la asamblea y por los escrutadores. Las actas así como las constancias de depósito expedidas por Indeval, registros contables y demás información en relación con las Asambleas de Tenedores o la actuación del Representante Común, serán conservados por éste y podrán, de tiempo en tiempo, ser consultadas por los Tenedores, a costa suya, los cuales tendrán derecho a solicitarle al Representante Común, que les expida copias certificadas de dichos documentos. El Fiduciario, previa solicitud por escrito, tendrá derecho a recibir por parte del Representante Común una copia de las constancias de depósito emitidos por Indeval, la lista de Tenedores emitida para dichos efectos por las casas de bolsa correspondientes, de ser el caso, respecto de los CBFIs de los cuales dichos Tenedores sean titulares, y una copia de todas las actas levantadas respecto de todas y cada una de las Asambleas de Tenedores. Asimismo, el Fiduciario tendrá la obligación de entregarle una copia de dicha documentación al Administrador.

**(xiii)** Para efectos de calcular el quórum de asistencia a las Asambleas de Tenedores, se tomará como base el número de CBFIs en circulación. Los Tenedores tendrán derecho a un voto por cada CBF del que sean titulares.

**(xiv)** La Asamblea de Tenedores será presidida por el Representante Común.

**(xv)** No obstante lo estipulado en las disposiciones anteriores, las resoluciones tomadas fuera de asamblea por unanimidad de los Tenedores que representen la totalidad de los CBFIs tendrán la misma validez que si hubieren sido adoptadas reunidos en asamblea; siempre que se confirmen por escrito.

(xvi) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto representen un 20% (veinte por ciento) o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones de las Asambleas de Tenedores siempre que se cumplan los siguientes requisitos: (a) que la demanda se presente dentro de los quince días siguientes a la fecha de clausura de la Asamblea de Tenedores; (b) que los reclamantes no hayan concurrido a la Asamblea o hayan dado su voto en contra de la resolución; y (c) que la demanda señale la cláusula del Fideicomiso o el precepto legal infringido y el concepto de violación.

(xvii) La información y documentos relacionados con el orden del día de la Asamblea de Tenedores deberá estar disponible en las oficinas del Fiduciario para su revisión por parte de los Tenedores con por lo menos 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación a dicha asamblea.

(xviii) En todo caso la Asamblea de Tenedores se deberá reunir para resolver las Inversiones o adquisiciones a que se refiere la sección 11.2, inciso (ii) de la Clausula Décima Primera del Fideicomiso.

(xix) Salvo por lo dispuesto en la Cláusula Novena, Sección 9.1.24, Inciso (i) del Fideicomiso, la Asamblea de Tenedores deberá de reunirse para aprobar cualquier Emisión de CBFIs y su Colocación entre el público inversionista, ya sea de manera pública o privada, en el mercado de valores de México y/o en el extranjero.

De conformidad con la Cláusula Novena, Sección 9.1.24, Inciso (xxiii) del Fideicomiso, la Asamblea de Tenedores podrá facultar al Comité Técnico para que resuelva sobre los términos de la Colocación y oferta de CBFIs entre el público inversionista, ya sea de manera pública o privada, en el mercado de valores de México y/o en el extranjero.

(xx) Fijar las políticas de apalancamiento del Patrimonio del Fideicomiso conforme a las cuales se contraten financiamientos, en el entendido que a partir del primer ejercicio fiscal del Fideicomiso, hasta en tanto no sea aprobada una política de apalancamiento distinta por la Asamblea de Tenedores, el Administrador y el Comité Técnico deberán sujetarse, en dicha materia a lo siguiente:

(a) Tratándose del Patrimonio del Fideicomiso: (i) los financiamientos (entiéndase, créditos de cualquier especie) no podrán exceder el 50% (cincuenta por ciento) del valor contable de sus activos medidos al cierre del último trimestre reportado (el "Límite de Apalancamiento"); (ii) para efectos de efectuar la emisión de instrumentos de deuda en el mercado de valores ya sea público o privado se deberá solicitar y contar con propuestas de términos y condiciones para llevar a cabo el financiamiento por al menos dos instituciones bancarias/financieras; y (iii) el Comité Técnico deberá acordar por mayoría de votos la propuesta que mejores condiciones otorgue.

En caso de exceder el Límite de Apalancamiento (i) no se podrán asumir pasivos adicionales con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta en tanto el Fideicomiso se ajusta al Límite de Apalancamiento 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; y (ii) el Administrador deberá formular un plan correctivo (el "Plan Correctivo de Límite de Apalancamiento") para ser presentado a la Asamblea de Tenedores informando dicha situación, en el que se establezca la forma, términos y, en su caso, el plazo para cumplir con el Límite de Apalancamiento, el cual deberá ser aprobado por el Comité Técnico previo a su presentación a la Asamblea de Tenedores, incluyendo el voto favorable de la mayoría



de los Miembros Independientes del Comité Técnico, en un plazo no mayor a 20 (veinte) Días Hábiles a partir de que se alcance el Límite de Apalancamiento. Lo anterior, en el entendido que, el resultado de las operaciones de refinanciamiento a que se refiere el inciso (i) anterior, no podrán resultar en un aumento del endeudamiento registrado antes de la operación de refinanciamiento de que se trate.

En caso de que los financiamientos se destinen a la adquisición de valores inscritos en el RNV, dichas inversiones deberán de realizarse exclusivamente de conformidad con la Legislación Aplicable que sean autorizadas para las Fibras.

**(b) Índice de Cobertura de Servicio de Deuda.**

En caso en que se pretenda asumir créditos, préstamos o financiamientos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, se deberá de cumplir con un Índice de cobertura de servicio de deuda (el "**Índice de Cobertura de Deuda**"), al momento de asumir cualquier crédito, préstamo o financiamiento, mismo que deberá ser calculado de conformidad con la metodología prevista para tal efecto en el **Anexo M** del Fideicomiso y no podrá ser menor a 1.0 (uno).

En caso de que en cualquier momento se deje de cumplir con el mínimo requerido establecido por el Índice de Cobertura de 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 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; y (ii) el Administrador deberá formular un plan correctivo (el "**Plan Correctivo de Índice de Cobertura de Deuda**") para ser presentado a la Asamblea de Tenedores Informando dicha situación, en el que se establezca la forma, términos y, en su caso, el plazo para cumplir con el mínimo establecido por el Índice de Cobertura de Deuda, el cual deberá ser aprobado por el Comité Técnico previo a su presentación a la Asamblea de Tenedores, incluyendo el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico, en un plazo no mayor a 20 (veinte) Días Hábiles a partir de que se alcance el Índice de Cobertura de Deuda. Lo anterior, en el entendido que, dichas operaciones de refinanciamiento no podrán resultar en un decremento del Índice de Cobertura de Deuda antes de la operación de refinanciamiento de que se trate.

**(xxi)** La Asamblea de Tenedores tendrá la facultad, según lo estime conveniente, de determinar nuevas políticas de apalancamiento, las cuales, en todo momento se deberán sujetar a los límites máximos de apalancamiento establecidos en las disposiciones aplicables.

Los Tenedores podrán celebrar convenios para el ejercicio del voto en Asambleas de Tenedores. La celebración de dichos convenios y sus características deberán de ser notificados al Fiduciario por los Tenedores dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes al de su concertación, para que sean revelados por el Fiduciario al público inversionista a través de la BMV mediante EMISNET, así como para que se difunda su existencia en el reporte anual del Fideicomiso. En dichos convenios se podrá estipular la renuncia por parte de los Tenedores a no ejercer su derecho de nombrar a un miembro del Comité Técnico en los términos señalados en la Cláusula Novena del Fideicomiso. Lo anterior sin perjuicio de la autorización requerida en términos de la Cláusula Vigésima Novena del Fideicomiso.

**CUARTO. Definiciones**

Según se utilizan en el presente Título, los siguientes términos tendrán el siguiente significado:

**Términos Definidos.** Los términos con mayúscula inicial utilizados en el presente Título y que no se encuentren definidos de otra manera en el mismo, tendrán el significado que se atribuye a dichos términos en el presente apartado Cuarto y serán utilizados en forma singular o plural según sea aplicable, los Tenedores reconocen que los términos definidos que a su vez queden incluidos dentro de otro u otros, deberán entenderse conforme a lo establecido a esta Cláusula:

1. **Administrador:** significa aquella sociedad civil que será controlada por el Fiduciario como socio de al menos el 99.99% (noventa y nueve punto noventa y nueve por ciento) de los derechos sociales y corporativos, incluyendo la facultad de designar a su órgano de administración y cuyo objeto social sea la administración, operación y mantenimiento del Patrimonio del Fideicomiso y de sus Bienes Inmuebles y Propiedades, actividades que deberá de llevar a cabo conforme a los términos del Contrato de Administración que celebre con el Fiduciario, así como cualquier otra sociedad civil que la sustituya de tiempo en tiempo conforme a lo previsto en el Fideicomiso.
2. **Anexos:** significa uno o más de los anexos del Fideicomiso, mismos que forman parte integrante del mismo.
3. **Aportación de Bienes Inmuebles:** significan los Bienes Inmuebles Aportados y, en su caso, los Bienes Inmuebles Aportados Adicionales, que aporten los Fideicomitentes Adherentes al Patrimonio del Fideicomiso.
4. **Aportación Inicial:** significa la aportación que se integra con los recursos provenientes del Fideicomitente, a fin de constituir inicialmente el Patrimonio del Fideicomiso, en términos de la sección 2.2 de la Cláusula Segunda del Fideicomiso.
5. **Asamblea de Tenedores:** significa la asamblea de Tenedores en términos de la LMV y de la LGTOC.
6. **Asesor:** significa aquella sociedad cuyo objeto social principal sea la prestación al Fideicomiso de los Servicios de Asesoría en Planeación.
7. **Asesor Contable:** significa, el despacho designado por el Comité Técnico, a ser contratado por el Fiduciario para llevar a cabo el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones contables derivadas del Fideicomiso, que será un despacho de reconocido prestigio en México.
8. **Asesor Fiscal:** significa, de conformidad con la Cláusula Vigésima Sexta del Fideicomiso, el despacho designado por el Comité Técnico, a ser contratado por el Fiduciario para llevar a cabo el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones fiscales derivadas del Fideicomiso, que será un despacho de reconocido prestigio en México.
9. **Auditor Externo:** significa el auditor externo contratado en términos del Fideicomiso; en el entendido que dicho auditor deberá ser un despacho de contadores públicos de reconocido prestigio internacional e independiente del Administrador, del Fideicomitente, de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes y del Fiduciario.
10. **Bienes Inmuebles:** significa conjuntamente los Bienes Inmuebles Aportados, los Bienes Inmuebles Aportados Adicionales, los Bienes Inmuebles Adquiridos y cualesquier otros bienes inmuebles incluyendo, de manera enunciativa más no limitativa, todas las

construcciones edificadas sobre los mismos que generen Ingresos por Arrendamiento, Ingresos por Servicios y Derechos de Operación.

11. **Bienes Inmuebles Adquiridos**: significa los bienes Inmuebles (incluyendo, en su caso, los derechos fideicomisarios que correspondan a dichos bienes inmuebles) incluyendo, de manera enunciativa más no limitativa, todas las construcciones edificadas sobre las Propiedades y que sean destinadas a la operación de las Propiedades, Derechos de Arrendamiento, Ingresos por Servicios y Derechos de Operación, según corresponda a cada uno de ellos, en su caso, que serán adquiridos por el Fiduciario, única y exclusivamente con tal carácter, con los Recursos Derivados de la Emisión, los cuales (a) se relacionan en el documento que se agrega como **Anexo A** del Fideicomiso, según el mismo se modifique de tiempo en tiempo, y (b) sean adquiridos por el Fiduciario de tiempo en tiempo, previa instrucción del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según corresponda, conforme a lo establecido en el Fideicomiso.
12. **Bienes Inmuebles Aportados**: significa los bienes inmuebles (incluyendo, en su caso, los derechos fideicomisarios que correspondan a dichos bienes inmuebles) incluyendo, de manera enunciativa más no limitativa, todas las construcciones edificadas sobre las Propiedades y que sean destinadas a la operación de las Propiedades, Derechos de Arrendamiento, Ingresos por Servicios y Derechos de Operación, según corresponda a cada uno de ellos, en su caso, que serán aportados con motivo de la primera Emisión por los Propietarios, conforme a lo previsto en la Cláusula Segunda del Fideicomiso, mismos que se relacionan en el **Anexo B** del Fideicomiso, según el mismo se modifique de tiempo en tiempo.
13. **Bienes Inmuebles Aportados Adicionales**: significa los bienes inmuebles (incluyendo, en su caso, los derechos fideicomisarios que correspondan a dichos bienes inmuebles) incluyendo, de manera enunciativa más no limitativa, todas las construcciones edificadas sobre las Propiedades y que sean destinadas a la operación de las Propiedades, Derechos de Arrendamiento, Ingresos por Servicios y Derechos de Operación, según corresponda a cada uno de ellos, en su caso, que podrán ser aportados en el futuro por los Propietarios Adicionales, conforme a lo previsto en la Cláusula Segunda del Fideicomiso.
14. **BMV**: significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
15. **CCE**: significa el Consejo Coordinador Empresarial.
16. **Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios o CBFIs**: significa los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios a que se refiere al artículo 63 Bis 1, fracción II de la LMV, a ser emitidos por el Fiduciario en relación con la Emisión, de conformidad con el Fideicomiso, la LMV, la Circular Única de Emisoras y otras disposiciones legales aplicables, a ser inscritos en el RNV y listados en la BMV, y en su caso, otros mercados internacionales.
17. **CFF**: significa el Código Fiscal de la Federación.
18. **Circular Única de Emisoras**: significa las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003, según las mismas sean reformadas de tiempo en tiempo.
19. **Circular 1/2005**: significa la Circular 1/2005, emitida por el Banco de México la cual contiene las Reglas a las que deberán sujetarse las Instituciones de Crédito, Casas de Bolsa, Instituciones de Seguros, Instituciones de Fianzas, Sociedades Financieras de Objeto Limitado y la Financiera Rural, en las operaciones de fideicomiso según la misma sea reformada de tiempo en tiempo.

20. Cláusula: significa cada una de las cláusulas del Fideicomiso.
21. CNBV: significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
22. Código de Mejores Prácticas: significa el Código de Mejores Prácticas Corporativas emitido por el CCE.
23. Colocación: significa (i) la colocación entre el público inversionista de CBFIs emitidos conforme a la Emisión por medio de oferta pública a través de la BMV, con intervención del Intermediario Colocador, y (ii) en su caso, la colocación en mercados extranjeros de CBFIs emitidos conforme a la Emisión.
24. Comisión por Administración: tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Décima, sección 10.6 del Fideicomiso.
25. Comisión por Asesoría: tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Décima, sección 10.14 del Fideicomiso.
26. Comisión por Representación: tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Décima, sección 10.11 del Fideicomiso.
27. Comité Técnico: tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Novena, sección 9.1, del Fideicomiso.
28. Comité de Auditoría: tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Novena, sección 9.2.1 del Fideicomiso.
29. Comité de Nominaciones: tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Novena, sección 9.4.1 del Fideicomiso.
30. Comité de Prácticas: tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Novena, sección 9.3.1 del Fideicomiso.
31. Conducta de Destitución: significa: (i) respecto de cualquier funcionario de primer y segundo nivel la sentencia o resolución judicial firme que declare a dicha persona responsable de fraude, dolo, mala fe o negligencia inexcusable respecto de las funciones de dicha persona; o (ii) el concurso mercantil respecto del Asesor, Administrador y/o la Empresa de Servicios de Representación. Al tener conocimiento de una Conducta de Destitución prevista en el inciso (i) anterior, el Asesor, la Empresa de Servicios de Representación y/o el Administrador, según corresponda, deberán tomar las medidas que consideren necesarias para remover a la persona correspondiente del cargo que ocupa y, si la Conducta de Destitución hubiere causado un daño o perjuicio al Fideicomiso, el Asesor, la Empresa de Servicios de Representación y/o el Administrador, según corresponda, deberá tomar las acciones legales que sus abogados recomienden para tratar de obtener la reparación del daño y/o perjuicio. En caso de que el Asesor, la Empresa de Servicios de Representación y/o el Administrador, según corresponda, no remueva a la persona que haya incurrido en la Conducta de Destitución y, en su caso, no lleve a cabo las acciones legales correspondientes, incurrirá en una Conducta de Destitución.
32. Constancia de Rembolso: significa el documento que, previa solicitud del Tenedor de que se trate, expedirá el Fiduciario dirigido a dicho Tenedor en los casos en que se pague algún Rembolso de Capital de acuerdo a la solicitud de cada Tenedor a través del Representante Común.

33. **Contaminantes**: significa (i) cualquier sustancia sólida, líquida o gaseosa, sonido, vibración, calor, olor, radiación, materia orgánica o inorgánica, animada o inanimada, o cualquier combinación de los conceptos que anteceden y/o (ii) cualquier combustible, incluyendo, sin limitar, petróleo o productos derivados de petróleo, petróleo crudo, gas líquido o natural, gas natural licuado, combustible sintético o una combinación de cualquiera de dichos elementos, sea considerada o determinada peligrosa, tóxica, contaminante, o bien una sustancia nociva, o un contaminante o fuente de contaminación conforme a la Legislación Aplicable.
34. **Contrato**: tiene el significado que se atribuye a dicho término en el primer párrafo del presente Título.
35. **Contrato de Administración**: significa el contrato que será celebrado por el Fiduciario y el Administrador conforme a las instrucciones del Comité Técnico, incluyendo cualesquier modificaciones a dicho contrato que sean autorizadas por el Comité Técnico y acordadas con el Administrador, a efecto de que el Administrador proporcione los Servicios de Administración. Lo anterior en el entendido que dicho contrato deberá estipular un plazo forzoso de por lo menos 10 (diez) años y renovaciones automáticas por periodos de diez años.
36. **Contratos de Arrendamiento**: significa todos aquellos contratos de arrendamiento sobre los Bienes Inmuebles (o cualquier parte de los mismos, incluyendo aquellos contratos accesorios o futuros derivados de dichos contratos y cualquier convenio modificatorio a los mismos), que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo, de manera enunciativa más no limitativa, cualesquiera contratos de arrendamiento que sean celebrados con el Administrador en relación con la operación que éste lleve a cabo de los Bienes Inmuebles (o cualquier parte de los mismos) mismos que, en lo que respecta a los Bienes Inmuebles Aportados, se relacionan en el **Anexo C** del Fideicomiso, según el mismo se modifique de tiempo en tiempo.
37. **Contrato de Asesoría en Planeación**: significa el contrato que será celebrado por el Fiduciario y el Asesor conforme a las instrucciones del Comité Técnico, incluyendo cualesquier modificaciones a dicho contrato que sean autorizadas por el Comité Técnico y acordadas con el Asesor, a efecto de que este último proporcione los Servicios de Asesoría en Planeación. Lo anterior en el entendido que dicho contrato deberá estipular un plazo forzoso de por lo menos 10 (diez) años y renovaciones automáticas por periodos de diez años.
38. **Contratos de Comercialización**: significan todos aquellos convenios o contratos celebrados entre el Administrador y Danhos, S.A. de C.V., cualesquiera de sus afiliadas o subsidiarias y/o cualquier tercero, previa instrucción del Comité Técnico, para la promoción, mercadotecnia, comercialización y cualesquier otras actividades con el fin de promover el arrendamiento y/o venta de los Bienes Inmuebles (o cualquier parte de los mismos) que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, conforme a las instrucciones del Comité Técnico.
39. **Contratos de Construcción**: significan todos aquellos convenios o contratos celebrados entre el Administrador y Danhos, S.A. de C.V., cualesquiera de sus afiliadas o subsidiarias y/o cualquier tercero, previa instrucción del Comité Técnico, para la construcción y en general el desarrollo de los Bienes Inmuebles (o cualquier parte de los mismos) que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, conforme a las instrucciones del Comité Técnico.
40. **Contrato de Servicios de Representación**: significa el contrato que será celebrado por el Fiduciario y la Empresa de Servicios de Representación conforme a las Instrucciones del

Comité Técnico, incluyendo cualesquier modificaciones a dicho contrato que sean autorizadas por el Comité Técnico y acordadas con la Empresa de Servicios de Representación, a efecto de que esta última proporcione los Servicios de Representación. Lo anterior en el entendido que dicho contrato deberá estipular un plazo forzoso de por lo menos 10 (diez) años y renovaciones automáticas por periodos de diez años.

41. **Contrato de Colocación:** significa el contrato de colocación a ser celebrado entre el Fiduciario y el Intermediario Colocador respecto de la oferta y colocación de los CBFIs por medio de una oferta pública a través de la BMV o cualquiera otra bolsa de valores o mecanismo de negociación en México o cualquier otra jurisdicción, según corresponda.
42. **Contratos de Operación:** significan todos aquellos contratos de operación, contratos de administración, los contratos de prestación de servicios y cualesquier convenios y contratos celebrados para la operación de hoteles, bodegas y naves industriales, presentes o futuros, sobre los Bienes Inmuebles (o cualquier parte de los mismos) que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, mismos que, en lo que respecta a los Bienes Inmuebles Aportados, se relacionan en el **Anexo D** del Fideicomiso, según el mismo se modifique de tiempo en tiempo.
43. **Convenio de Adhesión:** significa el convenio que conforme a las instrucciones del Comité Técnico celebren los Propietarios y, en su caso, los Propietarios Adicionales, con el Fiduciario, mediante el cual los Propietarios y/o los Propietarios Adicionales, aportarán al Patrimonio del Fideicomiso los Bienes Inmuebles Aportados y los Bienes Inmuebles Aportados Adicionales, según corresponda a cada uno de ellos, los Propietarios y, en su caso, los Propietarios Adicionales se adherirán al Fideicomiso y adquirirán en consecuencia el carácter de Fideicomitentes Adherentes.
44. **Convenio Modificatorio:** tiene el significado que se atribuye a dicho término en el primer párrafo del presente Título.
45. **Criterios de Elegibilidad:** significa aquellos criterios que se establecen en el documento que se adjunta al Fideicomiso como **Anexo E** a efecto de que el Fiduciario pueda realizar inversiones en Bienes Inmuebles con posterioridad a la aplicación de los recursos obtenidos por la primera Emisión de CBFIs que realice el Fiduciario. Dichos Criterios de Elegibilidad podrán ser modificados de tiempo en tiempo conforme lo determine el Comité Técnico, a propuesta del Administrador.
46. **Cuenta Concentradora:** significa la cuenta bancaria a que se hace referencia en la Cláusula Décima Segunda, sección 12.1 del Fideicomiso.
47. **Cuenta de Derechos de Operación:** significa la cuenta bancaria a que se hace referencia en la Cláusula Décima Segunda, sección 12.15 del Fideicomiso.
48. **Cuenta de Servicios:** significa la cuenta bancaria a que se hace referencia en la Cláusula Décima Segunda, sección 12.14 del Fideicomiso.
49. **Cuenta de Distribuciones de Efectivo:** significa la cuenta bancaria a que se hace referencia en la Cláusula Décima Segunda, sección 12.12 del Fideicomiso.
50. **Cuenta de Gastos de Operación:** significa la cuenta bancaria a que se hace referencia en la Cláusula Décima Segunda, sección 12.11 del Fideicomiso.
51. **Cuenta de Rentas:** significa la cuenta bancaria a que se hace referencia en la Cláusula Décima Segunda, sección 12.13 del Fideicomiso.

52. **Cuenta General:** significa la cuenta bancaria a que se hace referencia en la Cláusula Décima Segunda, sección 12.5 del Fideicomiso.
53. **Cuentas:** significa conjuntamente la Cuenta Concentradora, la Cuenta General, la Cuenta de Gastos de Operación, la Cuenta de Rentas, la Cuenta de Servicios, la Cuenta de Distribuciones de Efectivo, la Cuenta de Derechos de Operación, el Fondo de Gastos de Emisión, el Fondo de Impuestos por Inversión, el Fondo de Inversión en Bienes Inmuebles, el Fondo de Gastos de Mantenimiento de la Emisión, el Fondo de Mantenimiento, el Fondo de Contribuciones Fiscales, el Fondo de Rembolso de Capital, el Fondo de Remanentes y las demás cuentas que sean abiertas a nombre del Fideicomiso y mantenidas por el Fiduciario conforme al Fideicomiso.
54. **Derechos de Arrendamiento:** significa los derechos que adquiera el Fiduciario y/o el Administrador conforme lo previsto en el Fideicomiso, consistentes en los derechos al cobro y los Ingresos derivados de los Contratos de Arrendamiento.
55. **Derechos de Operación:** significa los derechos que adquiera el Fiduciario y/o el Administrador conforme a lo previsto en el Fideicomiso, consistentes en los derechos de cobro y los ingresos derivados de los Contratos de Operación.
56. **Derecho de Reversión:** significa el derecho que tienen los Fideicomitentes Adherentes para readquirir la propiedad de los Bienes Inmuebles Aportados y, en su caso, los Bienes Inmuebles Aportados Adicionales, que hayan sido aportados por cada uno de ellos, en caso de (i) enajenación de los mismos por el Fiduciario, o (ii) por extinción del Fideicomiso.
57. **Desinversión:** tiene el significado que se indica en el inciso (xiv), sub inciso A de la sección 9.1.24 de la Cláusula Novena del Fideicomiso.
58. **Día:** significa con mayúscula o con minúscula, día natural.
59. **Día Hábil:** significa cualquier día que no sea sábado o domingo y en el cual las instituciones de crédito de México abran al público, de acuerdo con el calendario que al efecto publica la CNBV.
60. **Distribución:** significa los recursos derivados de las Inversiones en Bienes Inmuebles, que sean provenientes del Resultado Fiscal del Fideicomiso que serán entregados a los Tenedores en los montos que determine el Comité Técnico, los cuales serán equivalentes a por lo menos el 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso; en el entendido de que para que el Comité Técnico pueda acordar un monto de Distribución superior a dicho 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso, requerirá adicionalmente del voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes.
61. **Distribución de Efectivo:** significa la Distribución más cualquier otra cantidad que el Comité Técnico determine sea entregada a los Tenedores en términos del Fideicomiso incluyendo, de manera enunciativa más no limitativa, los Ingresos por Arrendamiento, Ingresos por Servicios y Derechos de Operación, en su caso.
62. **Documentos de Emisión:** significa el Fideicomiso, el Título, el Prospecto, el Contrato de Colocación y demás documentación accesoria y sus respectivos anexos (tal y como cada uno de ellos sea modificado de tiempo en tiempo), por medio de los cuales se instrumente la primera Emisión y en su caso, los documentos, convenios y acuerdos necesarios a efecto de realizar una Colocación en el extranjero y cualesquiera otros documentos aprobados al efecto por el Comité Técnico, para futuras Emisiones.

63. **Emisión**: significa cada emisión de CBFIs que realice el Fiduciario, de tiempo en tiempo en cada Fecha de Emisión, de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso y al amparo de lo previsto por los artículos 187 y 188 de la LISR.
64. **Empresa de Servicios de Representación**: significa aquella sociedad cuyo objeto social principal sea la prestación al Fideicomiso de los Servicios de Representación.
65. **Eventos Relevantes**: tiene el significado atribuido a eventos relevantes por la LMV.
66. **EMISNET**: significa el Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores a cargo de la BMV.
67. **Familia Daniel**: significa todos y/o cualquiera de los señores David Daniel Kabbaz Chiver, Salvador Daniel Kabbaz Zaga y José Daniel Kabbaz Chiver.
68. **Familia Moussali**: significa todos y/o cualquiera de los señores Luis Moussali Mizrahi y Eduardo Moussali Stern.
69. **Fecha de Emisión**: significa la fecha en que se lleve a cabo la Emisión de CBFIs por el Fideicomiso.
70. **Fecha de Distribución y/o Distribución de Efectivo**: significa la fecha en que se entregue, en su caso, las Distribuciones de Efectivo conforme lo previsto en el Fideicomiso.
71. **Fibras**: significa los fideicomisos de inversión en bienes raíces en los términos de los artículos 187 y 188 de la LISR.
72. **Fideicomisarios en Primer Lugar**: significa los Tenedores de los CBFIs representados por el Representante Común.
73. **Fideicomisarios en Segundo Lugar**: significa los Fideicomitentes Adherentes por lo que hace a los Bienes Inmuebles Aportados y, en su caso, los Bienes Inmuebles Aportados Adicionales.
74. **Fideicomisario en Tercer Lugar**: significa el Fideicomitente, única y exclusivamente respecto a la Aportación Inicial.
75. **Fideicomiso**: tiene el significado que se atribuye a dicho término en el primer párrafo del presente Título.
76. **Fideicomiso de Control**: significa el contrato de fideicomiso a ser celebrado por los Propietarios y, en su caso, los Propietarios Adicionales, a cuyo patrimonio los Propietarios y, en su caso, los Propietarios Adicionales, aportarán todos los CBFIs que hayan recibido como contraprestación por la aportación de los Bienes Inmuebles Aportados y los Bienes Inmuebles Aportados Adicionales, según corresponda, al Patrimonio del Fideicomiso. Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes tendrán la facultad de determinar, de manera exclusiva, aquéllos Propietarios y, en su caso, Propietarios Adicionales, que formarán parte del Fideicomiso de Control.
77. **Fideicomitente**: significa Concentradora Fibra Danhos, S.A. de C.V
78. **Fideicomitente Adherente**: significa cualquier Propietario y/o Propietario Adicional que aporte los Bienes Inmuebles Aportados y/o los Bienes Inmuebles Aportados Adicionales, al Patrimonio del Fideicomiso, según corresponda, por cuya aportación adquirirá para efectos



del Fideicomiso los derechos y obligaciones establecidos en el Fideicomiso Fibra Danos y en el Convenio de Adhesión respectivo.

79. **Fideliomitente Adherente Relevante**: significa todas y/o cualquiera de las personas integrantes de la Familia Daniel, la Familia Moussall, así como Esther Monique Gulndi Hemsami, en la medida en que, directa o indirectamente, cada una de esas personas en lo individual o conjuntamente, a través del Fideicomiso de Control, tenga el control de cuando menos el 3% (tres por ciento) de los CBFTs en circulación, en cualquier tiempo.
80. **Fiduciario o Emisor**: significa Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso, o sus sucesores, cesionarios, o quien sea designado subsecuentemente como fiduciario de conformidad con el Fideicomiso.
81. **Fondo de Contribuciones Fiscales**: significa la subcuenta a que se hace referencia en la Cláusula Décima Segunda, sección 12.8 del Fideicomiso.
82. **Fondo de Gastos de Emisión**: significa la subcuenta a que se hace referencia en la Cláusula Décima Segunda, sección 12.2 del Fideicomiso.
83. **Fondo de Gastos de Mantenimiento de la Emisión**: significa la subcuenta a que se hace referencia en la Cláusula Décima Segunda, sección 12.6 del Fideicomiso.
84. **Fondo de Impuestos por Inversión**: significa la subcuenta a que se hace referencia en la Cláusula Décima Segunda, sección 12.3 del Fideicomiso.
85. **Fondo de Inversión en Bienes Inmuebles**: significa la subcuenta a que se hace referencia en la Cláusula Décima Segunda, sección 12.4 del Fideicomiso.
86. **Fondo de Mantenimiento**: significa la subcuenta a que se hace referencia en la Cláusula Décima Segunda, sección 12.7 del Fideicomiso.
87. **Fondos de Pensiones y Jubilaciones Extranjeros**: significa los Fondos de Pensiones y Jubilaciones residentes en el extranjero a que se refiere el artículo 153 de la LISR y que cumplen con los requisitos establecidos en dicho artículo.
88. **Fondo de Rembolso de Capital**: significa el registro que debe llevar el Fiduciario por los Rembolso de Capital pagados a los Tenedores, en los términos del artículo 188 de la LISR y de conformidad con la Cláusula Décima Segunda, sección 12.9 del Fideicomiso.
89. **Fondo de Remanentes**: significa la subcuenta a que se hace referencia en la Cláusula Décima Segunda, sección 12.10 del Fideicomiso.
90. **Gastos de Emisión**: significa los gastos, derechos, honorarios y cualesquiera otros semejantes que se generen derivados o con motivo de cada Emisión.
91. **Gastos de Mantenimiento de la Emisión**: significa los gastos que se generen por la administración y mantenimiento de cada Emisión, de conformidad con el documento que se adjunta al Fideicomiso como **Anexo F**.
92. **Gastos de Operación**: significa los gastos que se generen por la operación del Patrimonio del Fideicomiso que sean notificados al Fiduciario por el Administrador.
93. **Indeval**: significa la S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.

94. **Índice de Cobertura de Deuda**: tiene el significado que se atribuye a dicho término en la Cláusula 8.1, inciso (xx), Inciso (b) del Contrato de Fideicomiso.
95. **Ingresos por Arrendamiento**: significa los ingresos obtenidos o relacionados por el otorgamiento del uso o goce de los Bienes Inmuebles (o cualquier parte de los mismos) derivados de los Contratos de Arrendamiento, conforme las disposiciones legales aplicables.
96. **Ingresos por Servicios**: significa Ingresos de cualquier tipo obtenidos por, de manera enunciativa más no limitativa, eventos, mantenimiento, traspasos, servicios de recolección de basura, de agua, de electricidad y cualesquier otros servicios prestados a los Bienes Inmuebles, excluyendo los Ingresos por Arrendamiento.
97. **Intermediario Colocador**: significa aquella casa de bolsa a ser nombrada por el Comité Técnico, o quien lo sustituya por instrucciones del Comité Técnico; y para el caso de Colocaciones en el extranjero, aquellos intermediarios que para tales efectos determine el Comité Técnico.
98. **Intermediario Financiero**: significa la casa de bolsa a través de la cual se mantenga el depósito de los CBFIs en el Indeval.
99. **Inversiones en Bienes Inmuebles**: significa las inversiones que se realicen con cargo al Patrimonio del Fideicomiso en Bienes Inmuebles que sean adquiridos o construidos con los recursos obtenidos de las Colocaciones o de cualquier otra forma.
100. **Inversión Mínima del Patrimonio**: significa la inversión en Bienes Inmuebles sujetos a un Contrato de Arrendamiento con el que debe cumplir el Fideicomiso y que debe ser al menos el 70% (setenta por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso en un plazo de 12 (doce) meses a partir de la fecha en que se realice cualquier Colocación de conformidad con la Regla 1.3.20.3.2 o la que resulte aplicable de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2014.
101. **Inversiones Permitidas**: significa las inversiones que se realicen con cargo al Patrimonio del Fideicomiso exclusivamente de conformidad con la Legislación Aplicable, que sean autorizadas para las Fibras.
102. **ISR**: significa el impuesto previsto por la LISR.
103. **ISR Diferido**: significa el ISR a cargo de los Fideicomitentes Adherentes por la aportación de los Bienes Inmuebles Aportados y, en su caso, de los Bienes Inmuebles Aportados Adicionales, que se difiera en los términos del artículo 188 de la LISR, mencionando de manera enunciativa más no limitativa el supuesto contemplado en la fracción XIV de dicho artículo en caso de que se rente el Bien Inmueble Aportado al Fideicomitente Adherente respectivo inmediatamente después de su aportación al Patrimonio del Fideicomiso.
104. **IVA**: significa el Impuesto previsto por la LIVA.
105. **Legislación Aplicable**: significa las leyes, reglamentos, decretos, circulares y demás ordenamientos jurídicos de carácter federal, estatal y/o municipal (incluyendo, sin limitar, de carácter ambiental) vigentes en México el día en que se lleva a cabo cada Emisión y durante la vigencia del Fideicomiso.
106. **LGTOC**: significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.
107. **LIC**: significa la Ley de Instituciones de Crédito.

- 108.** Limite de Apalancamiento: tiene el significado que se atribuye a dicho término en la Cláusula 8.1, Inciso (xx), inciso (a) del Contrato de Fideicomiso.
- 109.** Liquidador: tiene el significado atribuido en la Cláusula Vigésima Tercera, sección 23.3, Inciso (i) del Fideicomiso.
- 110.** LIVA: significa Ley del Impuesto al Valor Agregado.
- 111.** LISR: significa la Ley del Impuesto Sobre la Renta.
- 112.** LMV: significa la Ley del Mercado de Valores.
- 113.** LTV: significa la razón financiera calculada de conformidad con la metodología establecida en el Anexo M del Contrato de Fideicomiso.
- 114.** México: significa los Estados Unidos Mexicanos.
- 115.** Miembro Independiente: significa cualquier persona que se ajuste a lo previsto en los artículos 24 segundo párrafo y 26 de la LMV y cuya independencia deberá de calificarse respecto del Fideicomitente, los Fideicomitentes Adherentes, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, el Administrador y El Fiduciario.
- 116.** Operaciones: tiene el significado atribuido a dicho término en la Sección 24.1 del Fideicomiso.
- 117.** Partes: significa conjuntamente el Fideicomitente, el Fiduciario y, en su caso, el Representante Común, los Fideicomitentes Adherentes y los Fideicomitentes Adherentes Relevantes.
- 118.** Patrimonio del Fideicomiso: tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Cuarta del Fideicomiso.
- 119.** Pérdida Fiscal: significa el resultado de restar a los ingresos acumulables las deducciones autorizadas, en los términos de la LISR, cuando los primeros son menores que las segundas.
- 120.** Personas Indemnizadas: tiene el significado atribuido a dicho término en la Cláusula Vigésima, Sección 20.14 del Fideicomiso.
- 121.** Personas Relacionadas: tiene el significado atribuido a dicho término en el Artículo 2, Fracción XIX de la LMV.
- 122.** Periodo Mínimo de Inversión: significa el término de cuatro años a que se refiere la fracción IV del artículo 187 de la LISR o la que en su caso se establezca por la Legislación Aplicable.
- 123.** Pesos: significa la moneda de curso legal en México.
- 124.** Plan Correctivo de Índice de Cobertura de Deuda: tiene el significado que se atribuye a dicho término en la Cláusula 8.1, Inciso (xx), inciso (b) del Contrato de Fideicomiso.
- 125.** Plan Correctivo de Limite de Apalancamiento: tiene el significado que se atribuye a dicho término en la Cláusula 8.1, inciso (xx), Inciso (a).
- 126.** Portafolio en Desarrollo: tiene el significado que se atribuye a dicho término en el Prospecto.

- 127. Portafolio en Operación:** tiene el significado atribuido a dicho término en el Prospecto.
- 128. Portafolio Inicial:** tiene el significado atribuido a dicho término en el Prospecto.
- 129. Precio de Reversión:** significa el precio que será recibido por el Fiduciario en caso de que algún Fideicomitente Adherente ejercite su Derecho de Reversión respecto de cualquier Bien Inmueble Aportado o Bien Inmueble Aportado Adicional aportado al Fideicomiso por dicho Fideicomitente Adherente, conforme a los términos y condiciones que determine el Comité Técnico y las disposiciones del Fideicomiso.
- 130. Propiedades:** significa las construcciones y amenidades construidas en los Bienes Inmuebles Adquiridos, en los Bienes Inmuebles Aportados y, en su caso, en los Bienes Inmuebles Aportados Adicionales, destinadas a operar como (a) centros comerciales compuestos de locales comerciales, (b) oficinas, (c) departamentos para la vivienda, (d) hoteles, (e) bodegas y (f) naves industriales.
- 131. Propietarios:** significa los Fideicomitentes Adherentes que aportarán al Patrimonio del Fideicomiso los Bienes Inmuebles Aportados, conforme a lo establecido en la Cláusula Segunda, sección 2.4.
- 132. Propietarios Adicionales:** significa los Fideicomitentes Adherentes que, en su caso, aporten al Patrimonio del Fideicomiso los Bienes Inmuebles Aportados Adicionales, conforme a lo establecido en la Cláusula Segunda, sección 2.5.
- 133. Prospecto:** significa el prospecto de colocación definitivo relacionado con cada Emisión de conformidad con las disposiciones legales aplicables.
- 134. Recursos Derivados de la Emisión:** significa, respecto de cualquier Emisión, los recursos que se obtengan por la Colocación de los CBFIs respectiva, de conformidad con los términos y condiciones establecidos en los Documentos de Emisión correspondientes.
- 135. Rembolso de Capital:** significa las cantidades entregadas a los Tenedores de los Certificados en exceso al resultado fiscal del ejercicio, en los términos del artículo 188, fracción XI, sexto párrafo de la LISR.
- 136. Reglamento Interior de la BMV:** significa el Reglamento Interior de la Bolsa Mexicana de Valores, según el mismo haya sido modificado de tiempo en tiempo.
- 137. Reporte Anual del Auditor:** significa el reporte anual que deberá elaborar y presentar el Auditor Externo de conformidad con la Cláusula Décima Séptima, sección 17.2 del Fideicomiso.
- 138. Reporte de Cobranza:** significa el reporte que deberá de elaborar el Administrador, dentro de los primeros 15 (quince) Días Hábiles posteriores a cada trimestre del año calendario, en el cual se hará la relación relativa a la cobranza a los ingresos obtenidos en el Fideicomiso con motivo de los derechos de cobro por concepto de arrendamiento en relación a los Bienes Inmuebles que integran el Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con los términos de la Cláusula Décima Inciso 10.7 (v) del Fideicomiso.
- 139. Reporte Mensual del Fiduciario:** significa el reporte que el Fiduciario deberá elaborar con la información preparada por el Administrador y presentar mensualmente, dentro de los primeros 10 (diez) Días Hábiles de cada mes, de conformidad con el Fideicomiso y en términos del documento que se adjunta al Fideicomiso como **Anexo G** o cualquier otro que en sustitución del mismo apruebe el Comité Técnico, de tiempo en tiempo, el cual deberá

Incluir como mínimo la información relativa a los conceptos que se detallan en el mencionado **Anexo G.**

140. **Representante Común:** significa CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (antes *The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple*), quien será el representante común de los Tenedores de los CBFIs o aquella institución del sistema financiero que sea nombrada subsecuentemente como representante común de los Tenedores conforme a lo dispuesto en el Fideicomiso.
141. **RNV:** significa el Registro Nacional de Valores a cargo de la CNBV.
142. **Resultado Fiscal:** significa el resultado de restar a la utilidad fiscal de un ejercicio fiscal determinado, las pérdidas fiscales de ejercicios fiscales anteriores, pendientes de amortizar.
143. **Servicio de la Deuda:** significa las cantidades necesarias para cubrir el pago de capital e intereses en un financiamiento.
144. **Servicios de Administración:** significan los servicios que prestará el Administrador de conformidad con el Contrato de Administración.
145. **Servicios de Asesoría en Planeación:** significan los servicios que prestará el Asesor de conformidad con el Contrato de Asesoría en Planeación.
146. **Servicios de Representación:** significan los servicios que prestará la Empresa de Servicios de Representación de conformidad con el Contrato de Servicios de Representación.
147. **Tenedores:** significa los tenedores de uno o más de los CBFIs.
148. **Título:** significa el documento o título que documenta la Emisión.
149. **Utilidad Fiscal:** significa el resultado de restar a los ingresos acumulables las deducciones autorizadas, en los términos de la LISR, cuando los primeros son mayores que las segundas.
150. **Utilidad Operativa:** significa el resultado de sustraer a los ingresos generados por el Fideicomiso en su operación, los gastos operativos.
151. **Valor:** significa los títulos de crédito que conforme a la naturaleza del Fideicomiso puedan ser emitidos por el mismo de los establecidos por la fracción XXIV del artículo 2º de la LMV y cualesquiera otros de conformidad con la Legislación Aplicable.
152. **Valor Promedio:** significa el Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior a la fecha en que se lleve a cabo dicho cálculo.

#### **QUINTO. Legislación Aplicable**

Para todo lo relacionado con la interpretación y cumplimiento del presente Título así como para la resolución de cualquier controversia derivada del mismo, los Tenedores se someten a las leyes federales de México. Los Tenedores igualmente de manera expresa e irrevocable, acuerdan someter cualquier controversia que se derive de interpretación o incumplimiento del presente Título a los tribunales competentes en la Ciudad de México. Los Tenedores renuncian a cualquier jurisdicción o fuero que les pudiera corresponder por virtud de su lugar de residencia o domicilio, presente o futuro.

{CONTINÚA HOJA DE FIRMAS}

El presente título consta de 40 páginas y fue emitido originalmente el 9 de octubre de 2013, en la Ciudad de México, y depositado en Indeval en esa misma fecha.

El presente título fue canjeado con fecha 15 de octubre de 2014, con motivo de la actualización de la inscripción de los CBFIs derivada de los acuerdos adoptados por los Tenedores en Asamblea de Tenedores de fecha 18 de junio de 2014, en la cual se acordó, entre otras cosas, la emisión de CBFIs.

El presente título fue canjeado con fecha 15 de mayo de 2015, con motivo de la actualización de la inscripción de los CBFIs derivada de los acuerdos adoptados por los Tenedores en Asamblea de Tenedores de fecha 11 de marzo de 2015, en la cual se acordó, entre otras cosas, la emisión de CBFIs.

El presente título fue canjeado con fecha 27 de diciembre de 2016, con motivo de la actualización de la inscripción de los CBFIs derivada de los acuerdos adoptados por los Tenedores en Asamblea de Tenedores de fecha 16 de marzo de 2016, en la cual se acordó, entre otras cosas, la emisión de CBFIs.

El presente título fue canjeado con fecha 31 de mayo de 2017, con motivo de la actualización de la inscripción de los CBFIs derivada de los acuerdos adoptados por los Tenedores en Asamblea de Tenedores de fecha 31 de enero de 2017, en la cual se acordó, entre otras cosas, la modificación de ciertos términos del Fideicomiso.

El presente título fue canjeado con fecha 24 de septiembre de 2018, con motivo de la actualización de la inscripción de los CBFIs derivada de los acuerdos adoptados por los Tenedores en Asamblea de Tenedores de fecha 18 de junio de 2014, en la cual se acordó, entre otras cosas, la cancelación de CBFIs que no fueran utilizados para el propósito de la emisión aprobada en esa misma Asamblea.

El presente título fue canjeado con fecha 26 de septiembre de 2019, con motivo de la actualización de la inscripción de los CBFIs derivada de los acuerdos adoptados por los Tenedores en Asamblea de Tenedores de fecha 29 de marzo de 2019 y 5 de julio de 2019, respectivamente, en las cuales se acordó, entre otras cosas, la emisión de CBFIs y la cancelación de CBFIs.

El presente título es canjeado con fecha 24 de mayo de 2022, con motivo de la actualización de la inscripción de los CBFIs derivada de los acuerdos adoptados por los Tenedores en Asamblea de Tenedores de fecha 27 de marzo de 2020 y la determinación del Administrador de fecha 3 de septiembre de 2021, según la misma fue re emitida y ratificada en todos sus términos el 4 de septiembre de 2021, respectivamente, en las cuales se acordó, entre otras cosas, delegar al Administrador la facultad de determinar la cancelación de CBFIs recomprados por el Fideicomiso al amparo de su programa aprobado de Recompra.

#### EL FIDUCIARIO


**Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, Única y exclusivamente en su carácter de Fiduciario en el Fideicomiso Emisor 17416-3**

Por:   
 Nombre: Miguel Alberto Hernández Martínez de Escobar  
 Cargo: Delegado Fiduciario

Por:   
 Nombre: Jaime Rogelio Ruiz Martínez  
 Cargo: Delegado Fiduciario

Por medio de la presente firma, el suscrito actuando en nombre y representación del Representante Común, acepto dicho cargo y declaro haber comprobado la constitución y existencia del Fideicomiso, así como de las obligaciones y facultades que aquí se le confieren.

**EL REPRESENTANTE COMÚN**  
**CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple**  
**(antes The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple)**

Por:   
Nombre: Mónica Jiménez Labora Sarabia  
Cargo: Delegado Fiduciario

Por:   
Nombre: Ricardo Antonio Rangel Fernández Macgregor  
Cargo: Delegado Fiduciario



Ciudad de México, a 25 de mayo de 2022.

**H. Comisión Nacional Bancaria y de Valores**

Insurgentes Sur No. 1971  
Torre Sur, Planta Baja  
Colonia Guadalupe Inn  
01020 Ciudad de México, México

**Atención:** Lic. Leonardo Molina Vázquez  
Director General de Emisiones Bursátiles

Estimados señores:

Hacemos referencia a **(1)** la emisión y colocación entre el público inversionista de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios inscritos originalmente en el Registro Nacional de Valores (el "**RNV**") bajo el número 0181-1.81-2013-001 y con clave de pizarra DANHOS13 (los "**CBFIs**" o los "**Certificados Bursátiles**"), la cual fue autorizada por esa H. Comisión mediante Oficio No. 153/7441/2013 de fecha 4 de octubre de 2013 y realizada 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 *(i)* fue modificado y re-expresado en su totalidad mediante cierto primer convenio modificatorio de fecha 3 de octubre de 2013, *(ii)* modificado mediante cierto segundo convenio modificatorio de fecha 9 de octubre de 2014, *(iii)* modificado mediante cierto tercer convenio modificatorio de fecha 17 de marzo de 2017, y *(iv)* 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 CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (*anteriormente The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple*), como representante común (el "**Representante Común**"); **(2)** la actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV bajo el número 0181-1.81-2014-002, autorizada por esa H. Comisión mediante Oficio No. 153/107360/2014 de fecha 24 de septiembre de 2014; **(3)** la actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV bajo el número 0181-1.81-2015-003, autorizada por esa H. Comisión mediante Oficio No. 153/5308/2015 de fecha 8 de mayo de 2015; **(4)** la actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV bajo el número 0181-1.81-2016-004, autorizada por esa H. Comisión mediante Oficio No. 153/106197/2016 de fecha 16 de

NHG 88153



## H. Comisión Nacional Bancaria y de Valores a 25 de mayo de 2022

diciembre de 2016; **(5)** la actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV bajo el número 0181-1.81-2017-005, autorizada por esa H. Comisión mediante Oficio No. 153/10259/2017 de fecha 18 de mayo de 2017; **(6)** la actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV bajo el número 0181-1.81-2018-006, autorizada por esa H. Comisión mediante Oficio No. 153/12159/2018 de fecha 10 de septiembre de 2018; **(7)** la actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV bajo el número 0181-1.81-2019-007, autorizada por esa H. Comisión mediante Oficio No. 153/12094/2019 de fecha 13 de septiembre de 2019; y **(8)** la actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV bajo el número 0181-1.81-2022-008, mediante Oficio No. 153/2861/2022 de fecha 13 de mayo de 2022, en relación con la cancelación de 8,478,976 CBFIs que fueron recomprados por el Fideicomiso en la operación del Fondo de Recompra en el último año calendario, lo anterior sin modificar el Monto Total de la Emisión DANHOS13 (la "**Actualización**").

Los términos con mayúscula inicial que se utilizan en la presente opinión y que no se definan de otra manera en el mismo, tendrán el significado que se les atribuye en el Fideicomiso.

Somos abogados externos del Fideicomitente en relación con la Actualización.

Al respecto, emitimos la presente opinión con fundamento en los artículos 75, último párrafo, 85, fracción IV y 87, fracción II, de la Ley del Mercado de Valores (la "**LMV**"), así como el artículo 14, fracción II de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores (la "**Circular Única de Emisoras**").

### **I. Información y documentación**

En relación con la presente opinión, hemos revisado documentos originales o copias, ya sean 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.

**H. Comisión Nacional Bancaria y de Valores a 25 de mayo de 2022**

**(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.

**(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 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

## **H. Comisión Nacional Bancaria y de Valores a 25 de mayo de 2022**

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 Rogello Ruiz 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 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, Jhon 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.

**(g)** Escritura pública número 57,840, de fecha 6 de febrero de 2008, otorgada ante la fe del licenciado Roberto Nuñez 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 No. 384,235 el 25 de julio de 2008, mediante la cual se constituyó el Representante Común.

**(h)** Escritura pública número 111,339 de fecha 23 de abril de 2014, otorgada ante la fe del licenciado Amando Mastachi Aguario, Notario Público número 121 del Distrito Federal, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal bajo los folios mercantiles

## H. Comisión Nacional Bancaria y de Valores a 25 de mayo de 2022

números 66,277 y 384,235 el 23 de abril de 2014, mediante la cual se protocolizó, entre otras cosas, **(1)** el acta de la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas del Representante Común (entonces The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple), de fecha 23 de abril de 2014; **(2)** el acta de la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, de fecha 23 de abril de 2014; **(3)** el Convenio de Fusión celebrado entre The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, como entidad fusionante, y CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple como entidad fusionada; **(4)** el cambio de denominación del Representante Común de "The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple" por la de "CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple"; y **(5)** el otorgamiento de poderes generales para pleitos y cobranzas, para actos de administración, para actos de administración en materia laboral, para actos de dominio y para suscribir títulos de crédito, por el Representante Común a favor de los señores, entre otros, Ricardo Antonio Rangel Fernández Macgregor, Cristina Reus Medina y Mónica Jiménez Labora Sarabia como delegados fiduciarios con firma "B".

**(i)** Escritura pública número 118,737 de fecha 14 de mayo de 2015, otorgada ante la fe del licenciado Amando Mastachi Aguario, notario público número 121 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 384,235 el 30 de junio de 2015, mediante la cual se protocolizó, entre otras cosas el acta de la asamblea general anual ordinaria de accionistas del Representante Común, en la que se resolvió, entre otras cosas ratificar la designación como delegados fiduciarios de conformidad con el instrumento público descrito en el inciso (f) inmediato anterior: **(i)** designando a Ricardo Antonio Rangel Fernández Macgregor y Cristina Reus Medina como delegados fiduciarios con firma "A"; y **(ii)** ratificando a Mónica Jiménez Labora Sarabia como delegada fiduciaria con firma "B". Las facultades conferidas a los delegados fiduciarios del Representante Común podrán ser ejercidas: **(i)** conjuntamente por dos delegados fiduciarios con firma "A"; y **(ii)** conjuntamente por un delegado fiduciario con firma "A" y un delegado fiduciario con firma "B".

**(j)** Escritura pública número 153,968 de fecha 16 de octubre de 2020, otorgada ante la fe del licenciado Joaquín Cáceres Jiménez O'Farrill, notario público número 132 de la Ciudad de México, actuando como asociado del protocolo de la notaría pública número 21 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal bajo los folios

**H. Comisión Nacional Bancaria y de Valores a 25 de mayo de 2022**

mercantiles números 384,235 el 27 de octubre de 2020 y N-2020062234 el 16 de octubre de 2020, mediante la cual se protocolizaron: (1) el acta de la asamblea general extraordinaria de accionistas del Fiduciario, de fecha 16 de octubre de 2020; (2) el acta de la asamblea general extraordinaria de accionistas de la sociedad denominada SPV Metro, S.A., de fecha 16 de octubre de 2020; y (3) el convenio de fusión celebrado entre el Fiduciario, como entidad fusionante, y SPV Metro, S.A., como entidad fusionada.

**(k)** Copia certificada de la escritura pública número 154,058 de fecha 30 de octubre de 2020, 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 384235\*, con fecha 13 de noviembre de 2020, que contiene, entre otros, el otorgamiento de poderes generales para actos de administración y para suscribir títulos de crédito otorgados por el Representante Común para ser ejercido por dos "Apoderados A", o por un "Apoderado A" junto con un "Apoderado B", a favor de **(i)** Salvador Arroyo Rodríguez, Mario Alberto Maciel Castro, Roberto Pérez Estrada, Fernando José Royo Díaz Rivera, Jorge Alejandro Naciff Ocegueda, Fernando Rafael García Cuellar, Daniel Martín Tapia Alonso, Carlos Mauricio Ramírez Rodríguez, Raúl Morelos Meza, Oscar Manuel Herrejón Caballero, Jesús Hevelio Villegas Velderrain, Esteban Sadurni Fernández, Ana María Castro Velázquez, Fernando Uriel López de Jesús, Luis Felipe Mendoza Cárdenas, Ricardo Antonio Rangel Fernández Macgregor, Juan Pablo Baigts Lastiri, Norma Serrano Ruiz, Cristina Reus Medina, María del Carmen Robles Martínez Gómez, Patricia Flores Milchorena, Mónica Jiménez Labora Sarabia, Rosa Adriana Pérez Quesnel, Gerardo Andrés Sainz González y Alonso Rojas Dingler, cada uno, como "Apoderado A", y **(ii)** Adrián Méndez Vázquez, Alberto Méndez Davidson, Gerardo Ibarrola Samaniego, Eduardo Cavazos González, Rodolfo Isaías Osuna Escobedo, Itzel Crisóstomo Guzmán, Andrea Escajadillo del Castillo, Mario Simón Canto, Jaime Gerardo Ríos García, Manuel Iturbide Herrera, Alma América Martínez Dávila, Christian Javier Pascual Olvera, Ernesto Luis Brau Martínez y María Monserrat Uriarte Carlin, cada uno, como "Apoderado B". Las facultades conferidas a los delegados fiduciarios del Representante Común podrán ser ejercidas: **(i)** conjuntamente por dos delegados fiduciarios con firma "A"; y **(ii)** conjuntamente por un delegado fiduciario con firma "A" y un delegado fiduciario con firma "B".

**(l)** Escritura pública número 35,863, de fecha 23 de julio de 2013, otorgada ante la fe del licenciado Eduardo J. Muñoz Pinchetti, notario público

## H. Comisión Nacional Bancaria y de Valores a 25 de mayo de 2022

número 71 de la Ciudad de México, actuando como suplente y en el protocolo a cargo del licenciado Alberto T. Sánchez Colín, titular de la notaría 83 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 No. 106478 el 16 de agosto de 2013, mediante la cual se constituyó el Administrador.

(m) Escritura pública número 31,485 de fecha 16 de febrero de 2017, otorgada ante la fe del licenciado Pedro Bernardo Barrera Cristiani, notario público número 82 de la Ciudad de México que contiene el otorgamiento de poderes generales para pleitos y cobranzas y actos de administración otorgados por el Administrador a Susana Cann Llamosa, para su ejercicio individual.

(n) El acta de la Asamblea General de Tenedores de los CBFIs de fecha 27 de marzo de 2020 (el "**Acta de Asamblea Anual**") en la cual se resolvió, entre otros, (i) la recompra del número de Certificados Bursátiles equivalente a hasta el 5% (cinco por ciento) de la totalidad de los Certificados Bursátiles emitidos por la Emisora por el periodo comprendido a partir del 31 de marzo de 2020 y hasta el 30 de marzo de 2021 (la "**Recompra**"), (ii) facultar y/o delegar las facultades suficientes al Administrador para llevar a cabo o bien, para que este instruya al Fiduciario para que lleve a cabo la Recompra; (iii) facultar al Administrador a determinar si los Certificados Bursátiles de la Recompra serán cancelados o recolocados dentro de un periodo de máximo un año a partir de la Recompra de dichos Certificados Bursátiles; y (iv) autorizar e instruir al Fiduciario y al Representante Común a que lleven a cabo todos los actos necesarios para la cancelación o recolocación de los Certificados Bursátiles materia de la Recompra, según lo determine el Administrador.

(o) La instrucción de fecha 3 de septiembre de 2021, suscrita por Jorge Humberto Serrano Esponda, misma que fue re emitida y ratificada en todos sus términos y suscrita por Susana Cann Llamosa el 4 de septiembre de 2021, hecha por el Administrador al Fiduciario para llevar a cabo la cancelación de 8'478,976 CBFIs de conformidad con los términos del Acta de Asamblea Anual (la "**Instrucción del Administrador**").

(p) El título que documenta los CBFIs (el "**Título**").

(q) El Fideicomiso.

## H. Comisión Nacional Bancaria y de Valores a 25 de mayo de 2022

### **II. Supuestos de la Opinión**

Para emitir la presente opinión nos hemos basado en los documentos proporcionados por el Fiduciario, el Fideicomitente y el Representante Común, mismos que asumimos han sido debidamente suscritos.

Asimismo, para emitir la presente opinión hemos asumido que **(a)** a la fecha de esta opinión, los estatutos sociales del Fiduciario, el Fideicomitente y el Representante Común que tuvimos a la vista no han sufrido modificaciones; **(b)** a la fecha de esta opinión, los poderes otorgados por el Fiduciario, el Fideicomitente, y el Representante Común a favor de los apoderados mencionados anteriormente y que tuvimos a la vista no han sido revocados, limitados o modificados en forma alguna; **(c)** la certificación del escrutador que consta en el Acta de Asamblea Anual y la toma de votación de las resoluciones contenidas en la misma es correcta y verdadera; y **(e)** el Título que documenta los CBFIs fue suscrito, sustancialmente en los términos de los proyectos que revisamos.

### **III. Opinión Legal**

En virtud de lo anterior y sujeto a las excepciones y consideraciones expresadas más adelante, somos 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 ("**LGMS**") y la Ley de Instituciones de Crédito ("**LIC**"), y sus estatutos sociales la facultan para suscribir el Título que documenta los CBFIs.

**(b)** El Representante Común es una Institución de Banca Múltiple, constituida y existente como una Sociedad Anónima en los términos de la LGSM y la LIC, y sus estatutos sociales la facultan para ser designado como Representante Común, formar parte del Contrato de Fideicomiso y para suscribir el Título que documenta los CBFIs.

**(c)** El Administrador es una sociedad civil, constituida y existente en los términos de la legislación aplicable y su objeto la faculta para llevar a cabo los servicios que presta al Fideicomiso, incluyendo suscribir la Instrucción del Administrador.

## **H. Comisión Nacional Bancaria y de Valores a 25 de mayo de 2022**

**(d)** Los señores Ulises Reyes López y Jaime Rogelio Ruíz Martínez, exclusivamente en su calidad de delegados fiduciarios del Fiduciario, cuentan con facultades suficientes para conjuntamente, dos de ellos, suscribir el Título que documenta los CBFIs.

**(e)** Los señores Ricardo Antonio Rangel Fernández Macgregor y Cristina Reus Medina en su carácter de delegados fiduciarios con firma "A" del Representante Común, cuentan con facultades suficientes para suscribir conjuntamente, o bien cualquiera de éstos, conjuntamente con Mónica Jimenez Labora Sarabia en su carácter de delegada fiduciaria con firma "B", el Título que documenta los CBFIs.

**(f)** La señora Susana Cann Llamosa en su carácter de apoderada del Administrador cuenta con facultades suficientes para suscribir la Instrucción del Administrador.

**(g)** La Instrucción del Administrador es válida y exigible toda vez que cumple con los requisitos previstos, y lo establecido a dicho efecto, en el Acta de Asamblea Anual y los términos vigentes del Fideicomiso al momento de su suscripción y cuenta con todos los elementos jurídicos necesarios para realizar el trámite de actualización de inscripción en el Registro Nacional de Valores de la Emisión de los CBFIs.

**(h)** Los acuerdos adoptados por la Asamblea General de Tenedores de los CBFIs de fecha 27 de marzo de 2020, fueron aprobados por el número los Tenedores de los CBFIs requerido para tal efecto, por lo que dichos acuerdos son válidos, exigibles y las resoluciones adoptadas en la Asamblea de Tenedores son vinculantes para los Tenedores de los CBFIs de conformidad con los términos vigentes del Fideicomiso al momento de la celebración de dicha Asamblea de Tenedores.

**(i)** El Contrato de Fideicomiso constituye un contrato válido y exigible para cada una de las partes del mismo de conformidad con sus términos.

**(j)** El Título que representa los Certificados Bursátiles constituye una obligación válida del Fiduciario, exigible en su contra de conformidad con sus términos.



**H. Comisión Nacional Bancaria y de Valores a 25 de mayo de 2022**

**IV. Excepciones y Consideraciones**

La presente opinión está sujeta a las siguientes excepciones y consideraciones:

**(a)** La validez y exigibilidad del Acta de Asamblea Anual, y del Título 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 hemos 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 Fiduciario 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.

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 CBFIs.

Nader, Hayaux y Goebel, S.C.

Por:   
\_\_\_\_\_  
Mitchell Nader S.  
Socio

Ciudad de México, a 25 de mayo de 2022.

**Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo  
Financiero Banamex, División Fiduciaria**

Bosques de Duraznos No. 75-PH  
Bosques de las Lomas  
11700 Ciudad de México

Estimados señores:

Hago referencia a **(1)** la emisión y colocación entre el público inversionista de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios inscritos originalmente en el Registro Nacional de Valores (el "**RNV**") bajo el número 0181-1.81-2013-001 y con clave de pizarra DANHOS13 (los "**CBFIs**"), la cual fue autorizada por esa H. Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "**Comisión**") mediante Oficio No. 153/7441/2013 de fecha 4 de octubre de 2013 y realizada por Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria (el "**Emisor**"), en su calidad de fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable F/17416-3 de fecha 10 de junio de 2013 (según el mismo ha sido modificado de tiempo en tiempo, el "**Fideicomiso**"), celebrado entre el Emisor, como fiduciario, Concentradora Fibra Danhos, S.A. de C.V., como fideicomitente (el "**Fideicomitente**") y CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (*anteriormente The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple*) en su carácter de representante común; **(2)** la actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV bajo el número 0181-1.81-2014-002, autorizada por esa H. Comisión mediante Oficio No. 153/107360/2014 de fecha 24 de septiembre de 2014; **(3)** la actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV bajo el número 0181-1.81-2015-003, autorizada por esa H. Comisión mediante Oficio No. 153/5308/2015 de fecha 8 de mayo de 2015; **(4)** la actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV bajo el número 0181-1.81-2016-004, autorizada por esa H. Comisión mediante Oficio No. 153/106197/2016 de fecha 16 de diciembre de 2016; **(5)** la actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV bajo el número 0181-1.81-2017-005, autorizada por esa H. Comisión mediante Oficio No. 153/10259/2017 de fecha 18 de mayo de 2017; **(6)** la actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV bajo el número 0181-1.81-2018-006, autorizada por esa H. Comisión mediante Oficio No. 153/12159/2018 de fecha 10 de septiembre de 2018; **(7)** la actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV bajo el número 0181-1.81-2019-007, autorizada por esa H. Comisión mediante Oficio No. 153/12094/2019 de fecha 13 de septiembre de 2019; **(8)** la actualización de la inscripción de los CBFIs en el

**Banco Nacional de México, S.A. integrante del  
Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria**

**a 25 de mayo de 2022**

RNV bajo el número 0181-1.81-2022-008, mediante Oficio No. 153/2861/2022 de fecha 13 de mayo de 2022, en relación con la cancelación de 8,478,976 CBFIs que fueron recomprados por el Fideicomiso en la operación del Fondo de Recompra en el último año calendario, lo anterior sin modificar el Monto Total de la Emisión DANHOS13 (la "**Actualización**"); y **(9)** la opinión legal emitida por el suscrito, socio del despacho Nader, Hayaux y Goebel, S.C. ("**NHG**") de esta misma fecha, en relación con el numeral (8) anterior, con el fin de dar cumplimiento a lo previsto en el Artículo 87 de la Ley del Mercado de Valores.

Por medio de la presente, bajo protesta de decir verdad:

**(a)** Otorgo mi consentimiento para proporcionar a la Comisión cualquier información que la Comisión me requiera, a fin de verificar mi independencia, misma que será calificada respecto del Emisor, el Fideicomitente y el Administrador.

**(b)** Me obligo a conservar físicamente o a través de medios electromagnéticos, por un periodo no inferior a 5 (cinco) años, en las oficinas de NHG, toda la documentación, información y demás elementos de juicio, de ser el caso, utilizados para elaborar la opinión legal antes referida y a proporcionarla a la CNBV, a la brevedad posible, en caso de que la solicite.

**(c)** Otorgo mi consentimiento para que el Emisor incluya en el aviso con fines informativos relacionado con la actualización de la inscripción de los CBFIs la opinión legal antes mencionada, así como cualquier otra información legal referida en la misma. Lo anterior, en el entendido que previamente a la inclusión de la información, ésta sea verificada por el suscrito.

Nader, Hayaux y Goebel, S.C.

Por:

  
\_\_\_\_\_  
Mitchell Nader S.  
Socio

3 de septiembre de 2021

**Banco Nacional de México, S.A.,**  
**Integrante del Grupo Financiero Banamex,**  
**División Fiduciaria**  
**Fideicomiso 17416-3**  
Bosque de Duraznos 75, P.H.,  
Col. Bosques de las Lomas,  
C.P. 11700, México D.F.  
Atención: División Fiduciaria

**Re: Cancelación CBFIs recomprados 2020**

Hacemos referencia a **(1)** el contrato de Fideicomiso Irrevocable No. 17416-3 de fecha 10 de junio de 2013 (según el mismo haya sido modificado de tiempo en tiempo, el "**Fideicomiso Fibra Danhos**"), celebrado entre Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, como fiduciario, Concentradora Fibra Danhos, S.A. de C.V., como fideicomitente y CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple (*anteriormente The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple*) como Representante Común; y **(2)** a la asamblea general de tenedores de los certificados bursátiles emitidos por el Fideicomiso Fibra Danhos e identificados con clave de pizarra DANHOS 13 (los "**CBFIs**") de fecha 27 de marzo de 2020 (la "**Asamblea de Tenedores**"), misma que, entre otros, acordó **(i)** llevar a cabo la compra de hasta el 5% de la totalidad de los CBFIs emitidos por el Fideicomiso Fibra Danhos (la "**Recompra**") a partir del 31 de marzo de 2020 y hasta el 30 de marzo de 2021; **(ii)** que los CBFIs que sean materia de la Recompra podrán cancelarse o recolocarse/venderse, según lo determine el Administrador; y **(iii)** autorizar e instruir al Fiduciario a llevar a cabo todos los actos que sean necesarios para la cancelación o recolocación/venta de los CBFIs materia de la Recompra, según lo determine el Administrador.

Los términos en mayúscula que no se definan en la presente, tendrán el significado que se les atribuye en el Fideicomiso Fibra Danhos.

Al respecto, por medio de la presente se le notifica, de conformidad con los términos de la Asamblea de Tenedores y del Fideicomiso Fibra Danhos que el Administrador ha determinado llevar a cabo la cancelación de **8,478,976 CBFIs** objeto de la Recompra, de tiempo en tiempo, durante el último año de calendario (los "**CBFIs de Recompra 2020**") que obran en la tesorería del Fideicomiso Fibra Danhos en este momento.

Por medio de la presente, de conformidad con lo acordado en la Resolución Sexta del IV Punto del Orden del Día de la Asamblea de Tenedores y con fundamento en lo dispuesto por las Cláusulas 5.1 mm, 29.13 y demás aplicables del Fideicomiso, les instruimos a llevar a cabo todos los actos que sean necesarios para la cancelación de los CBFIs de Recompra 2020, sin modificar el Monto Total de la Emisión de los CBFIs, incluyendo: **(i)** el trámite de solicitud de actualización ante la CNBV; **(ii)** la actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV; **(iii)** la cancelación del listado de los CBFIs de Recompra 2020 para cotización en la BMV y la cancelación de su inscripción en el listado de la BMV; y **(iv)** el canje del Título que ampara los CBFIs ante Indeval.

Atentamente;

El Administrador del Fideicomiso Fibra Danhos  
**Administradora Fibra Danhos, S.C.**



Por: \_\_\_\_\_  
Nombre: Jorge Humberto Serrano Esponda  
Cargo: Apoderado

## Clave Cotización

DANHOS

### Serie

13

### Tipo de valor

CBFIS

### Número fideicomiso

17416-3

### Clave participante

DANHOS13

### Fecha

2022-07-21

## Razón Social

BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A., INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX

## Lugar

CIUDAD DE MÉXICO

## Asunto

Fibra Danhos. Información Operativa y financiera suplementaria Segundo Trimestre 2022 (español)

## Documento adjunto



## Tipo de evento relevante

La información divulgada por la emisora a inversionistas o analistas, nacionales o extranjeros, a través de conferencias telefónicas, correos electrónicos, informes o cualquier otro medio de comunicación

## Evento relevante

Fibra Danhos. Información Operativa y financiera suplementaria Segundo Trimestre 2022 (español)

---

Documento adjunto

---



Parque Tepeyac





## Tabla de contenido

Comentarios de nuestro Director General	4
Resumen de la evolución financiera de Fibra Danhos	5
Resumen ejecutivo	6
1. Información financiera de Fibra Danhos	7
2. Distribución correspondiente al segundo trimestre de 2022 y conciliación de CBFIs	9
3. Resultados	10
4. Indicadores operativos	13
5. Portafolio en Operación Actual	17
6. Portafolio en Desarrollo Actual y plan de crecimiento	17
7. Glosario	18

## Límite de responsabilidad

Este reporte puede contener ciertas declaraciones a futuro que pueden implicar ciertos riesgos e incertidumbre. Términos tales como "estimamos", "proyectamos", "planeamos", "creemos", "esperamos", "anticipamos", "trataremos", y otras expresiones similares podrían ser interpretadas como previsiones o estimadas. Fibra Danhos advierte a los lectores que las declaraciones y estimados contenidas en este documento, o realizadas por el equipo directivo de Fibra Danhos implican riesgos e incertidumbres que podrían cambiar en función de varios factores que están fuera del control de Fibra Danhos. Cualquier expectativa futura refleja los juicios de valor de Fibra Danhos a la fecha del presente documento. Fibra Danhos se reserva el derecho o la obligación de actualizar la información contenida en el reporte o derivada del mismo. El desempeño pasado o presente no es un indicador del desempeño futuro.

## Fibra Danhos

Somos un fideicomiso mexicano constituido principalmente para desarrollar, ser propietario de, arrendar, operar y adquirir activos inmobiliarios comerciales icónicos y de calidad premier en México. Nuestro objetivo es proporcionar rendimientos atractivos ajustados por riesgo para los Tenedores de nuestros CBFIs a largo plazo, a través de distribuciones de efectivo estables y la apreciación de nuestras propiedades. Buscaremos mantener y hacer crecer un portafolio de propiedades de alta calidad, a través de nuestras incomparables capacidades de desarrollo, y de la adquisición selectiva de inmuebles icónicos y de calidad premier. Consideramos que un inmueble es icónico si tiene la capacidad única de transformar los alrededores en los que se ubica y consideramos que un inmueble es de calidad premier si se encuentra en ubicaciones destacadas, ha sido desarrollado con los estándares más altos de construcción y diseño, se compone de arrendatarios de alta calidad, reporta altas tasas de ocupación y, en el caso de propiedades comerciales, reporta un alto volumen de visitantes.

## Contacto Relación con Inversionistas

Elías Mizrahi Daniel

Oficina: +52 (55) 5284 0030 ext.1024

Email: [investor@fibradanhos.com.mx](mailto:investor@fibradanhos.com.mx)



## Resultados

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

<u>Reporte</u>	<u>Fecha</u>	<u>Información de llamada para inversionistas</u>	
Tercer trimestre, 2022	Tentativamente, jueves 20 de octubre de 2022	Número telefónico:	+1 (877) 830 2597 desde E.U.A.
Cuarto trimestre, 2022	Tentativamente, jueves 16 de febrero de 2023		+1 (785) 424 1062 fuera de E.U.A.
Primer trimestre, 2023	Tentativamente, jueves 20 de abril de 2023	Fecha:	viernes, 22 de julio, 2022
Segundo trimestre, 2023	Tentativamente, jueves 20 de julio de 2023	Hora:	11:00 am CST/12:00 pm EST
		ID:	DANHOS

## Información Bursátil

<u>Clave de Pizarra: DANHOS13</u>	<u>2T22</u>	<u>1T22</u>	<u>4T21</u>	<u>3T21</u>	<u>2T21</u>
Precio de cierre (alto)	24.90	25.22	25.91	25.66	26.17
Precio de cierre (bajo)	20.52	21.97	21.36	21.87	22.11
Precio de cierre (promedio)	23.23	23.83	23.52	24.01	24.15
Volumen promedio diario (CBFIs)	363,906	1,230,047	675,816	615,911	833,708
CBFIs emitidos	1,642,383,510	1,552,383,510	1,552,383,510	1,552,383,510	1,552,383,510
CBFIs en circulación	1,534,600,510	1,518,458,041	1,511,567,093	1,504,657,545	1,498,047,425
CBFIs con derechos económicos	1,503,485,749	1,487,343,280	1,480,452,332	1,473,542,784	1,466,932,664
Capitalización de mercado (millones de pesos)	35,606.37	35,648.17	35,500.05	36,553.16	37,422.02

## Cobertura de Analistas

### Compañía:

Barclays  
 Bank of America Merrill Lynch  
 BBVA Bancomer  
 Bradesco BBI  
 BTG Pactual  
 Credit Suisse  
 Evercore ISI  
 Goldman Sachs  
 HSBC  
 J.P. Morgan  
 ITAU BBA  
 Monex  
 Morgan Stanley  
 Nau Securities  
 Santander  
 Signum Research

### Analista:

Pablo Monsiváis  
 Carlos Peyrelongue  
 Francisco Chávez  
 Rodolfo Ramos  
 Gordon Lee  
 Vanessa Quiroga  
 Sheila McGrath  
 Jorel Guilloty  
 Eduardo Altamirano  
 Adrián Huerta  
 Enrico Trotta  
 Roberto Solano  
 Nikolaj Lippmann  
 Luis Prieto  
 José Manuel Ramírez  
 Armando Rodríguez

### Correo:

pablo.monsivais@barclays.com  
 carlos.peyrelongue@baml.com  
 f.chavez@bbva.com  
 rodolfo.ramos@bradescobbi.com  
 gordon.lee@btgpactual.com  
 Vanessa.quiroga@credit-suisse.com  
 sheila.mcgrath@evercoreisi.com  
 Jorel.Guilloty@gs.com  
 eduardo.x.altamirano@us.hsbc.com  
 adrian.huerta@jpmorgan.com  
 enrico.trotta@itaubba.com  
 jrsolano@monex.com.mx  
 nikolaj.lippmann@morganstanley.com  
 luisprieto@nau-securities.com  
 jmramirezma@santander.com.mx  
 armando.rodriguez@signumresearch.com



## Comentarios de nuestro Director General

“Estimados Inversionistas,

El segundo trimestre muestra una tendencia positiva en nuestros inmuebles, apoyado en la recuperación continua de los niveles de afluencia con una estadía promedio más prolongada en nuestros inmuebles, el incremento del consumo reportado y el gradual pero evidente regreso a las oficinas. Se percibe mayor demanda de espacios comerciales, lo cual se ve reflejado en buenos niveles de ocupación de nuestro portafolio comercial y de oficinas.

Los ingresos y NOI consolidado alcanzaron 1,338.1 millones de pesos y 1,056.6 millones de pesos respectivamente, mostrando incrementos de 13.6% y 11.3% respecto del mismo periodo del año pasado. El margen NOI registró un nivel de 79% que refleja un incremento en los gastos de operación y mantenimiento como resultado de mayor afluencia de visitantes y mejoras a los inmuebles. El AFFO sumó 982.4 millones de pesos, y representa un AFFO por CBFÍ con derechos económicos de Ps. 0.653, un incremento de 24.4% respecto a 2T21. La distribución determinada por nuestro Comité Técnico para este trimestre es de Ps. 0.60 por CBFÍ que representa el 91.8% del AFFO.

Mantenemos un balance sólido con 8.6% de endeudamiento y un perfil de vencimientos a 4.4 años promedio. En un entorno de tasas a la alza, nuestro costo financiero se mantiene prácticamente sin cambios al tener el 93% de nuestros pasivos a tasa fija promedio de 8.2%, muy cercano al nivel actual de la TIIE a 28 días. La deuda neta al cierre del trimestre fue de Ps. 5,501 millones de pesos.

Parque Duraznos se encuentra en un proceso de remodelación que estará terminado en el cuarto trimestre de este año y que busca mantener una oferta comercial atractiva y diferenciada. Después de más de dos décadas de operación exitosa, se renueva su imagen, se mejora su diseño comercial y se incorporan conceptos y servicios innovadores que sin duda serán muy exitosos.

Las obras de construcción del Parque Tepeyac alcanzaron un 87.5% de avance, la comercialización continúa avanzando mientras algunos locatarios trabajan ya en la adecuación de sus locales. Este icónico proyecto es relevante para la Ciudad de México y representa una importante fuente de empleos directos e indirectos. Su inauguración está prevista para el 25 de octubre de este año y esperamos iniciar operaciones con altos niveles de ocupación en la fase inicial, mientras que la segunda fase que incluye 30,000 metros cuadrados de espacio de entretenimiento se estima que esté lista para el segundo trimestre de 2023.

Mantenemos nuestro compromiso de ofrecer al mercado activos de alta calidad que cumplan con estrictos criterios de elegibilidad y estándares de sostenibilidad. Aprovecho esta oportunidad para reconocer el compromiso de nuestro gran equipo de trabajo y la confianza y apoyo de nuestros socios comerciales.”

**Salvador Daniel Kabbaz Zaga**  
**Director General, Fibra Danhos**



## Resumen de la Evolución Financiera y Operativa de Fibra Danhos

La información financiera de Fibra Danhos por los tres y seis meses terminados el 30 de junio de 2022, 2021 y 2020 se deriva de nuestros estados financieros consolidados. Nuestros estados financieros fueron preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (o "IFRS"), emitidos por el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad. Las cifras están expresadas en Pesos mexicanos y pueden variar por redondeo.

Fibra Danhos Indicadores Financieros	Por los tres meses terminados el				Por los seis meses terminados el			
	30 de junio 2022	30 de junio 2021	30 de junio 2020	Cambio %	30 de junio 2022	30 de junio 2021	30 de junio 2020	Cambio %
Ingresos Totales (Pre descuentos)	1,362,588,205	1,250,150,613	1,339,362,232	9.0%	2,681,718,251	2,443,629,391	2,735,986,808	9.7%
NC facturadas COVID-19	(24,093,038)	(66,113,724)	(273,824,763)	-63.6%	(40,787,382)	(134,102,399)	(273,824,763)	-69.6%
Reserva de NC COVID-19	(378,292)	(6,532,123)	(165,716,434)	-94.2%	(514,125)	(105,940,811)	(165,716,434)	-99.5%
<b>Ingresos Totales (Post descuentos)</b>	<b>1,338,116,876</b>	<b>1,177,504,766</b>	<b>899,821,035</b>	<b>13.6%</b>	<b>2,640,416,744</b>	<b>2,203,586,181</b>	<b>2,296,445,611</b>	<b>19.8%</b>
<b>Ingreso Neto Operativo</b>	<b>1,056,559,181</b>	<b>949,229,608</b>	<b>732,010,680</b>	<b>11.3%</b>	<b>2,106,890,272</b>	<b>1,795,693,698</b>	<b>1,862,539,209</b>	<b>17.3%</b>
EBITDA	864,375,897	757,479,433	542,352,521	14.1%	1,727,569,454	1,419,139,902	1,485,622,123	21.7%
Utilidad Neta	794,150,890	655,722,353	457,021,263	21.1%	1,572,050,920	1,254,132,261	1,341,786,911	25.3%
FFO	783,145,623	679,187,810	450,874,541	15.3%	1,569,975,799	1,262,487,062	1,312,518,645	24.4%
<b>AFFO</b>	<b>982,438,771</b>	<b>770,630,660</b>	<b>562,072,577</b>	<b>27.5%</b>	<b>1,823,426,305</b>	<b>1,383,037,000</b>	<b>1,498,152,715</b>	<b>31.8%</b>
FFO AMEFIBRA	927,031,614	841,664,178	612,666,907	10.1%	1,890,533,633	1,587,193,934	1,636,253,990	19.1%
Distribución a tenedores de CBFIs	902,091,449	733,466,332	-	23.0%	1,764,750,552	1,318,567,195	-	33.8%
CBFIs con derechos económicos (DE)	1,503,485,749	1,466,932,664	1,434,409,737	2.5%	1,495,414,515	1,464,842,411	1,432,768,440	2.1%
<b>AFFO por CBFi con DE</b>	<b>0.6534</b>	<b>0.5253</b>	<b>0.3918</b>	<b>24.4%</b>	<b>1.2193</b>	<b>0.9442</b>	<b>1.0456</b>	<b>29.1%</b>
NOI (exc. CU) por CBFi con DE	0.6602	0.5936	0.4418	11.2%	1.3158	1.1134	1.1653	18.2%
Contraprestación Única por CBFi con DE	0.0486	0.0147	0.0044	230.7%	0.0746	0.0281	0.0325	165.3%
<b>Distribución por CBFi con DE</b>	<b>0.6000</b>	<b>0.5000</b>	<b>-</b>	<b>20.0%</b>	<b>1.1801</b>	<b>0.9001</b>	<b>-</b>	<b>31.1%</b>
AFFO no distribuido por CBFi con DE	0.0534	0.0253	0.3918	110.9%	0.0392	0.0440	1.0456	-10.8%
Porcentaje de AFFO distribuido	91.8%	95.2%	0.0%	-3.5%	96.8%	95.3%	0.0%	1.5%

Cifras Relevantes Balance General	30 de junio 2022	30 de junio 2021	30 de junio 2020	Cambio %
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	405,399,314	469,819,586	635,211,974	-13.7%
Impuestos por recuperar	395,638,705	260,959,880	140,086,874	51.6%
Propiedades de inversión	67,209,339,272	65,812,811,824	64,673,177,557	2.1%
<b>Total, activo</b>	<b>68,809,917,465</b>	<b>67,398,950,310</b>	<b>66,198,740,982</b>	<b>2.1%</b>
Total, deuda	5,930,000,000	5,580,000,000	5,500,000,000	6.3%
<b>Total, pasivo</b>	<b>7,835,939,275</b>	<b>7,387,191,383</b>	<b>7,708,831,360</b>	<b>6.1%</b>
<b>Total, patrimonio</b>	<b>60,973,978,189</b>	<b>60,011,758,928</b>	<b>58,489,909,622</b>	<b>1.6%</b>
<b>Nivel de endeudamiento (total deuda/total activo)</b>	<b>8.6%</b>	<b>8.3%</b>	<b>8.3%</b>	<b>4.1%</b>

Fibra Danhos Indicadores Operativos	Por los tres meses terminados el			
	30 de junio 2022	30 de junio 2021	30 de junio 2020	Cambio %
Área Rentable Bruta (000' m <sup>2</sup> )	894.0	891.8	891.7	0.2%
Tasa de Ocupación - Propiedades Totales	85.5%	85.6%	90.5%	-11.2%
Tasa de Ocupación - Mismas Propiedades	93.4%	93.5%	96.4%	-14.5%
Renta Fija Promedio Mensual por m <sup>2</sup>	408.1	450.7	392.3	-9.5%
Costo de Ocupación	10.2%	10.9%	NA	-6.6%
Tasa de Renovación	98.5%	96.8%	100%	168.0
Afluencia - Propiedades Totales	23,212,239	18,018,127	4,327,240	28.8%
Afluencia - Mismas Propiedades	17,924,141	13,883,686	3,005,482	29.1%
Cartera Vencida	3.06%	4.93%	4.88%	-187.0
Pérdida en Renta	1.07%	2.32%	2.79%	-125.0
Lease Spread (Portafolio en Operación)	3.0%	-1.4%	-0.7%	442.2
Lease Spread (Portafolio Comercial)	5.3%	-0.5%	2.2%	584.6



## Fibra Danhos

Distribución	2T22
<b>Distribución a tenedores de CBFIs</b>	<b>902,091,449.40</b>
<i>Distribución por resultado fiscal</i>	<i>415,548,006.73</i>
<i>Distribución por devolución de capital</i>	<i>486,543,442.67</i>
Fecha de declaración del dividendo	21 de julio de 2022
Fecha Ex-Derecho	9 de agosto de 2022
Fecha de Registro	10 de agosto de 2022
<b>Fecha de pago del dividendo</b>	<b>11 de agosto de 2022</b>

## Resumen Ejecutivo

- **El ingreso total operativo sumó 1,338.1 millones de pesos y el Ingreso Neto Operativo (NOI) sumó 1,056.6 millones de pesos durante el trimestre, un aumento de 13.6% y 11.3% respectivamente comparado con el mismo periodo del año anterior.**
- **Durante el trimestre generamos 982.4 millones de pesos de AFFO que representan 0.653 pesos por CBFI con derechos económicos. El AFFO del trimestre registró un aumento respecto del 2T21 de 24.4%. El Comité Técnico aprobó una distribución de 0.60 pesos por CBFI que representa el 91.8% del AFFO generado.**
- **El endeudamiento al cierre del 2T22 fue de 8.6% y la deuda neta cerró en \$5,501 millones de pesos, nivel ligeramente menor al reportado en el 1T21.**
- **La afluencia registrada a propiedades totales alcanzó 23.2 millones durante el trimestre, que representa un incremento de 28.8% respecto al año anterior. La Tasa de Ocupación a mismas propiedades registró un nivel de 93.4%, mientras que a propiedades totales registró un nivel de 85.5%, prácticamente sin cambio en comparación con el 2T21.**
- **Durante el trimestre renovamos contratos de arrendamiento de locales comerciales en un área de aproximadamente 17,000 metros cuadrados con un “lease spread” de 3.0%. Las contraprestaciones únicas durante el trimestre ascendieron a 73.0 millones de pesos, y provienen principalmente de Parque Delta, Parque Lindavista, Parque Tepeyac y Parque Tezontle.**
- **Parque Tepeyac registra ya un avance global del 87.5%** mientras avanza su comercialización rumbo a su próxima apertura. Los contratos firmados y en proceso de firma representan aproximadamente el 70% del ABR, mientras que se tienen cartas de intención y en negociación avanzada por el área equivalente al 10% aproximadamente.
- **Parque Durazos se encuentra en un proceso de remodelación** que estará terminado en 4T22 y que busca mantener una oferta comercial atractiva y diferenciada.



## 1. Información financiera de Fibra Danhos

### 1.1 Estado consolidado de posición financiera

Fibra Danhos				
Pesos		Al 30 de junio de 2022	Al 30 de junio de 2021	Al 30 de junio de 2020
<b>Activos</b>				
<b>Activo circulante</b>				
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido <sup>1</sup>		405,399,314	469,819,586	635,211,974
Rentas por cobrar y otras		613,622,062	665,973,883	572,138,620
Cuentas por cobrar a partes relacionadas		-	-	-
Impuestos por recuperar		395,638,705	260,959,880	140,086,874
Pagos anticipados		117,954,116	116,807,333	90,296,053
<b>Total de activo circulante</b>		<b>1,532,614,196</b>	<b>1,513,560,683</b>	<b>1,437,733,522</b>
<b>Activo no circulante</b>				
Propiedades de inversión		67,209,339,272	65,812,811,824	64,673,177,557
Plataforma Tecnológica		37,830	770,662	4,496,684
Arrendamiento Derecho de Uso		23,696,658	35,318,150	42,527,555
Otros activos		10,336,613	3,141,609	5,267,154
Maquinaria y equipo		22,916,397	20,767,726	23,508,159
Impuesto sobre la renta diferido de subsidiaria		10,976,498	12,579,656	12,030,350
<b>Total de activo no circulante</b>		<b>67,277,303,269</b>	<b>65,885,389,627</b>	<b>64,761,007,460</b>
<b>Total de activo</b>		<b>68,809,917,465</b>	<b>67,398,950,310</b>	<b>66,198,740,982</b>
<b>Pasivo y patrimonio</b>				
<b>Pasivo circulante</b>				
Cuentas por pagar y gastos acumulados		110,467,879	104,893,306	71,865,197
Rentas cobradas por anticipado		30,687,396	28,278,632	32,076,657
Cuentas por pagar a partes relacionadas		203,263,297	202,967,780	375,547,126
Impuestos por pagar		74,265,355	91,612,717	54,335,327
Contraprestación única, neto		224,196,265	228,623,808	365,214,620
Pasivo financiero a corto plazo		222,187,064	220,676,458	219,370,837
Arrendamiento Derecho de Uso a corto plazo		2,462,072	3,377,725	9,743,088
<b>Total de pasivo circulante</b>		<b>867,529,328</b>	<b>880,430,425</b>	<b>1,128,152,853</b>
<b>Pasivo no circulante</b>				
Depósitos de los arrendatarios		422,866,890	404,824,514	432,431,678
Contraprestación única, neto		589,599,643	495,285,224	627,879,113
Beneficios a empleados		21,511,706	18,774,050	17,159,510
Pasivo financiero a largo plazo		5,907,317,392	5,554,173,252	5,469,504,288
Arrendamiento Derecho de Uso a largo plazo		27,114,317	33,703,918	33,703,918
<b>Total de pasivo no circulante</b>		<b>6,968,409,947</b>	<b>6,506,760,958</b>	<b>6,580,678,507</b>
<b>Total de pasivo</b>		<b>7,835,939,275</b>	<b>7,387,191,383</b>	<b>7,708,831,360</b>
<b>Patrimonio</b>				
Aportaciones de los fideicomitentes		40,879,928,908	41,889,585,296	41,746,200,238
Resultado del ejercicio consolidado		18,331,647,434	16,891,708,656	15,762,922,444
Obligaciones Laborales		(2,886,119)	(2,780,161)	(3,500,059)
Participación no controladora		1,933,378,452	1,401,335,622	984,286,999
Programa recompra de CBFIs		(168,090,485)	(168,090,485)	-
<b>Total de patrimonio</b>		<b>60,973,978,189</b>	<b>60,011,758,928</b>	<b>58,489,909,622</b>
<b>Total de pasivo y patrimonio</b>		<b>68,809,917,465</b>	<b>67,398,950,310</b>	<b>66,198,740,982</b>

<sup>1</sup> El rubro de efectivo que se muestra por 405.4 millones de pesos incluyen 68.8 millones de pesos corresponden al Fideicomiso Invex 3382 (Parque Tepeyac) y consolidan en la información financiera de Fibra Danhos.



## 1.2 Estado consolidado de utilidades integrales

Fibra Danhos Pesos	Por los tres meses terminados el				Por los seis meses terminados el			
	30 de junio 2022	30 de junio 2021	30 de junio 2020	Var. %	30 de junio 2022	30 de junio 2021	30 de junio 2020	Var. %
Renta Fija	928,975,139	851,378,870	1,024,429,285	9.1%	1,849,332,705	1,714,996,511	1,986,337,949	7.8%
NC facturadas COVID-19	(24,093,038)	(66,113,724)	(273,824,763)	-63.6%	(40,787,382)	(134,102,399)	(273,824,763)	-69.6%
Reserva de NC COVID-19	(378,292)	(6,532,123)	(165,716,434)	-94.2%	(514,125)	(105,940,811)	(165,716,434)	-99.5%
<b>Renta Fija Total (Post descuentos COVID-19)</b>	<b>904,503,810</b>	<b>778,733,023</b>	<b>584,888,088</b>	<b>16.2%</b>	<b>1,808,031,198</b>	<b>1,474,953,301</b>	<b>1,546,796,752</b>	<b>22.6%</b>
Renta Variable	61,096,035	66,770,051	4,523,569	-8.5%	98,289,359	94,199,841	31,893,682	4.3%
Contraprestación Única	63,999,574	78,443,106	98,274,019	-18.4%	139,285,575	164,724,787	192,918,548	-15.4%
Estacionamientos	100,853,570	71,635,116	11,382,330	40.8%	184,582,522	110,089,983	104,729,802	67.7%
Mantenimiento, operación, publicidad y otros	207,663,887	181,923,469	200,753,030	14.1%	410,228,090	359,618,269	420,106,827	14.1%
<b>Ingreso total operativo</b>	<b>1,338,116,876</b>	<b>1,177,504,766</b>	<b>899,821,035</b>	<b>13.6%</b>	<b>2,640,416,744</b>	<b>2,203,586,181</b>	<b>2,296,445,611</b>	<b>19.8%</b>
Gastos de mant. operación, publicidad y otros	212,061,237	156,408,631	104,158,534	35.6%	389,902,518	274,516,832	291,789,641	42.0%
Comisión por Servicios de Representación	26,965,576	23,471,251	13,108,880	14.9%	53,436,780	40,394,830	41,134,675	32.3%
Impuesto Predial	31,521,288	38,354,883	40,790,965	-17.8%	68,175,608	73,022,968	81,581,929	-6.6%
Seguros	11,009,594	10,040,393	9,751,976	9.7%	22,011,566	19,957,852	19,400,157	10.3%
Comisión por Asesoría	162,519,833	160,663,468	158,793,960	1.2%	324,295,564	321,058,785	317,666,644	1.0%
Gastos de Administración	29,663,451	31,086,708	30,864,200	-4.6%	55,025,253	55,495,011	59,250,443	-0.8%
<b>Gasto total</b>	<b>473,740,978</b>	<b>420,025,333</b>	<b>357,468,514</b>	<b>12.8%</b>	<b>912,847,289</b>	<b>784,446,279</b>	<b>810,823,488</b>	<b>16.4%</b>
Ingresos por productos financieros	7,228,797	3,380,061	2,955,542	113.9%	15,684,555	6,337,534	11,961,021	147.5%
Gastos por interés	93,132,030	87,142,954	86,040,547	6.9%	181,644,342	172,563,261	175,121,409	5.3%
Ganancia cambiaria – neta	5,371,576	(3,579,853)	(2,246,252)	-250.1%	10,316,159	15,632,420	19,325,176	-34.0%
Ajustes al valor razonable de Propiedades de Inv.	10,306,649	(14,414,334)	-	-171.5%	125,094	(14,414,334)	-	100.9%
<b>Utilidad neta consolidada</b>	<b>794,150,890</b>	<b>655,722,353</b>	<b>457,021,263</b>	<b>21.1%</b>	<b>1,572,050,920</b>	<b>1,254,132,261</b>	<b>1,341,786,911</b>	<b>25.3%</b>

## 1.3 Estado consolidado de flujos de efectivo

Fibra Danhos Pesos	Por los tres meses terminados el				Por los seis meses terminados el			
	30 de junio 2022	30 de junio 2021	30 de junio 2020	Var. %	30 de junio 2022	30 de junio 2021	30 de junio 2020	Var. %
<b>Utilidad neta consolidada</b>	<b>794,150,890</b>	<b>655,722,353</b>	<b>457,021,263</b>	<b>21.1%</b>	<b>1,572,050,920</b>	<b>1,254,132,261</b>	<b>1,341,786,911</b>	<b>25.3%</b>
Ajustes a la utilidad	241,915,896	263,180,080	88,692,320	-8.1%	488,600,107	511,046,348	339,986,512	-4.4%
Cambios en el capital de trabajo	106,261,686	73,552,566	(85,289,241)	44.5%	(71,014,971)	(250,789,070)	(202,545,749)	-71.7%
<b>Flujo de efectivo actividades de operación</b>	<b>1,142,328,472</b>	<b>992,424,999</b>	<b>460,424,342</b>	<b>15.1%</b>	<b>1,989,636,055</b>	<b>1,514,389,539</b>	<b>1,479,227,674</b>	<b>31.4%</b>
Adquisición de propiedades de inversión y desarrollo	(429,675,892)	(286,622,807)	(72,878,984)	49.9%	(752,644,674)	(427,760,576)	(243,801,302)	75.9%
Adquisición de maquinaria, equipo y plataforma tecnológica	(17,142)	-	-	NA	(419,674)	-	-	NA
Intereses recibidos	7,228,797	3,380,061	2,955,542	113.9%	15,684,555	6,337,533	11,961,021	147.5%
<b>Flujo de efectivo actividades de inversión</b>	<b>(422,464,238)</b>	<b>(283,242,745)</b>	<b>(69,923,442)</b>	<b>49.2%</b>	<b>(737,379,793)</b>	<b>(421,423,043)</b>	<b>(231,840,281)</b>	<b>75.0%</b>
Reembolso de patrimonio	(372,553,038)	(314,734,705)	-	18.4%	(774,178,055)	(599,212,520)	(290,805,991)	29.2%
Arrendamiento Derecho de Uso	(1,195,190)	(1,266,884)	-	-5.7%	(2,408,190)	(2,268,937)	-	6.1%
Intereses pagados por arrendamiento financiero	(599,381)	(108,029)	(539,150)	454.8%	(1,222,039)	(220,186)	(2,156,603)	455.0%
Distribución de dividendos	(490,106,064)	(270,366,158)	-	81.3%	(947,143,400)	(859,685,262)	(608,736,074)	10.2%
Obtención de deuda a largo plazo	550,000,000	100,000,000	-	450.0%	730,000,000	300,000,000	30,000,000	143.3%
Pago de deuda	(530,000,000)	(250,000,000)	(180,000,000)	112.0%	(530,000,000)	(350,000,000)	(180,000,000)	51.4%
Aportaciones de capital a Tepeyac	149,355,120	123,457,576	105,099,866	21.0%	330,426,100	256,001,775	183,550,490	29.1%
Disminución de la participación no controladora en Fideicomiso Invex 3382	(15,858,459)	-	-	NA	(20,599,432)	-	-	NA
Intereses pagados del pasivo financieros	(10,809,968)	(4,577,145)	(2,314,380)	136.2%	(243,587,078)	(232,054,087)	(234,382,989)	5.0%
<b>Flujo de efectivo actividades de financiamiento</b>	<b>(721,766,981)</b>	<b>(617,595,345)</b>	<b>(77,753,664)</b>	<b>16.9%</b>	<b>(1,458,712,093)</b>	<b>(1,487,439,217)</b>	<b>(1,102,531,167)</b>	<b>-1.9%</b>
<b>(Disminución) aumento de efectivo en el periodo</b>	<b>(1,902,748)</b>	<b>91,616,909</b>	<b>312,747,236</b>	<b>-102.1%</b>	<b>(206,455,831)</b>	<b>(394,472,721)</b>	<b>144,856,226</b>	<b>-47.7%</b>
Efectivo al inicio del periodo	407,302,061	378,202,678	322,464,739	7.7%	611,855,144	864,292,308	490,355,749	-29.2%
<b>Efectivo al final del periodo</b>	<b>405,399,313</b>	<b>469,819,587</b>	<b>635,211,975</b>	<b>-13.7%</b>	<b>405,399,313</b>	<b>469,819,587</b>	<b>635,211,974</b>	<b>-13.7%</b>



## 2. Distribución correspondiente al segundo trimestre de 2022 y conciliación de CBFIs

El resultado fiscal del segundo trimestre alcanzó 415.5 millones de pesos y el capital a distribuir 486.5 millones. Nuestro Comité Técnico autorizó una distribución de 0.60 pesos por CBFI con derechos económicos que significan 902.1 millones de pesos.

Por CBFI con derechos económicos		2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Cambio %
1T	AFFO	0.49	0.51	0.56	0.59	0.60	0.60	0.65	0.42	0.57	35.1%
	Distribución	0.44	0.48	0.52	0.56	0.58	0.61	0.00	0.40	0.58	45.0%
2T	AFFO	0.47	0.58	0.62	0.61	0.66	0.70	0.39	0.53	0.65	24.4%
	Distribución	0.44	0.49	0.53	0.57	0.60	0.61	0.00	0.50	0.60	20.0%
3T	AFFO	0.59	0.52	0.64	0.66	0.67	0.70	0.47	0.59		
	Distribución	0.45	0.50	0.54	0.57	0.61	0.62	0.40	0.52		
4T	AFFO	0.46	0.55	0.66	0.66	0.75	0.75	0.56	0.67		
	Distribución	0.45	0.51	0.54	0.58	0.61	0.63	0.60	0.58		
Total	AFFO	2.00	2.16	2.48	2.52	2.53	2.76	2.07	2.20		
	Distribución	1.78	1.98	2.13	2.28	2.40	2.47	1.00	2.00		

La siguiente tabla muestra un desglose de los CBFIs con y sin Derechos Económicos:

Conciliación CBFIs	30 de junio de 2022	31 de marzo de 2022	Cambio
<b>CBFIs emitidos al 30 junio de 2022</b>	<b>1,642,383,510</b>	<b>1,552,383,510</b>	<b>90,000,000</b>
<b>CBFIs con derechos económicos</b>	<b>1,503,485,749</b>	<b>1,487,343,280</b>	<b>16,142,469</b>
CBFIs Portafolio en Operación Inicial	604,372,398	604,372,398	-
CBFIs Oferta Pública Inicial (sin opción de sobreasignación)	200,000,000	200,000,000	-
CBFIs opción de sobreasignación	9,802,520	9,802,520	-
CBFIs con derechos económicos Toreo	259,407,738	249,407,738	10,000,000
CBFIs con derechos económicos Virreyes	227,505,097	227,505,097	-
CBFIs para adquisición de predios de Parque Puebla	14,712,490	14,712,490	-
CBFIs pagados como contraprestación de asesoría	152,317,000	146,174,531	6,142,469
CBFIs con derechos económicos Vía Vallejo	43,847,482	43,847,482	-
CBFIs Programa de Recompra	-8,478,976	-8,478,976	-
<b>CBFIs sin derechos económicos</b>	<b>138,897,761</b>	<b>65,040,230</b>	<b>73,857,531</b>
CBFIs sin derechos económicos Toreo	21,114,761	31,114,761	(10,000,000)
CBFIs emitidos no entregados para contraprestaciones futuras de asesoría	107,783,000	23,925,469	83,857,531
CBFIs emitidos no entregados para pago por aportaciones futuras	10,000,000	10,000,000	





### 3. Resultados

Fibra Danhos Pesos	Por los tres meses terminados el				Por los seis meses terminados el			
	30 de jun. 2022	30 de jun. 2021	30 de jun. 2020	Var. %	30 de jun. 2022	30 de jun. 2021	30 de jun. 2020	Var. %
Renta Fija	928,975,139	851,378,870	1,024,429,285	9.1%	1,849,332,705	1,714,996,511	1,986,337,949	7.8%
NC facturadas por COVID-19	(24,093,038)	(66,113,724)	(273,824,763)	-63.6%	(40,787,382)	(134,102,399)	(273,824,763)	-69.6%
Reserva de NC COVID-19	(378,292)	(6,532,123)	(165,716,434)	-94.2%	(514,125)	(105,940,811)	(165,716,434)	-99.5%
<b>Renta Fija (Post descuentos COVID-19)</b>	<b>904,503,810</b>	<b>778,733,023</b>	<b>584,888,088</b>	<b>16.2%</b>	<b>1,808,031,198</b>	<b>1,474,953,301</b>	<b>1,546,796,752</b>	<b>22.6%</b>
Renta variable	61,096,035	66,770,051	4,523,569	-8.5%	98,289,359	94,199,841	31,893,682	4.3%
Contraprestación única	63,999,574	78,443,106	98,274,019	-18.4%	139,285,575	164,724,787	192,918,548	-15.4%
Estacionamientos	100,853,570	71,635,116	11,382,330	40.8%	184,582,522	110,089,983	104,729,802	67.7%
Mantenimiento, operación, publicidad y otros	207,663,887	181,923,469	200,753,030	14.1%	410,228,090	359,618,269	420,106,827	14.1%
<b>Total ingresos operativos</b>	<b>1,338,116,876</b>	<b>1,177,504,766</b>	<b>899,821,035</b>	<b>13.6%</b>	<b>2,640,416,744</b>	<b>2,203,586,181</b>	<b>2,296,445,611</b>	<b>19.8%</b>
Gastos de mantenimiento, operación, publicidad y otros	212,061,237	156,408,631	104,158,534	35.6%	389,902,518	274,516,832	291,789,641	42.0%
Comisión por Servicios de Representación	26,965,576	23,471,251	13,108,880	14.9%	53,436,780	40,394,830	41,134,675	32.3%
Impuesto predial	31,521,288	38,354,883	40,790,965	-17.8%	68,175,608	73,022,968	81,581,929	-6.6%
Seguros	11,009,594	10,040,393	9,751,976	9.7%	22,011,566	19,957,852	19,400,157	10.3%
<b>Total gastos operativos</b>	<b>281,557,694</b>	<b>228,275,157</b>	<b>167,810,355</b>	<b>23.3%</b>	<b>533,526,472</b>	<b>407,892,483</b>	<b>433,906,401</b>	<b>30.8%</b>
<b>Ingreso neto operativo (inc. CU)</b>	<b>1,056,559,181</b>	<b>949,229,608</b>	<b>732,010,680</b>	<b>11.3%</b>	<b>2,106,890,272</b>	<b>1,795,693,698</b>	<b>1,862,539,209</b>	<b>17.3%</b>
<b>Margen neto operativo (inc. CU)</b>	<b>79.0%</b>	<b>80.6%</b>	<b>81.4%</b>	<b>(165.5)</b>	<b>79.8%</b>	<b>81.5%</b>	<b>81.1%</b>	<b>(169.6)</b>
<b>Ingreso neto operativo (exc. CU)</b>	<b>992,559,608</b>	<b>870,786,502</b>	<b>633,736,661</b>	<b>14.0%</b>	<b>1,967,604,697</b>	<b>1,630,968,911</b>	<b>1,669,620,662</b>	<b>20.6%</b>
<b>Margen neto operativo (exc. CU)</b>	<b>77.9%</b>	<b>79.2%</b>	<b>79.1%</b>	<b>(132.8)</b>	<b>78.7%</b>	<b>80.0%</b>	<b>79.4%</b>	<b>(132.55)</b>
Comisión por Asesoría	162,519,833	160,663,468	158,793,960	1.2%	324,295,564	321,058,785	317,666,644	1.0%
Gastos de Administración	29,663,451	31,086,708	30,864,200	-4.6%	55,025,253	55,495,011	59,250,443	-0.8%
<b>EBITDA (inc. CU)</b>	<b>864,375,897</b>	<b>757,479,433</b>	<b>542,352,521</b>	<b>14.1%</b>	<b>1,727,569,454</b>	<b>1,419,139,902</b>	<b>1,485,622,123</b>	<b>21.7%</b>
<b>Margen EBITDA (inc. CU)</b>	<b>64.6%</b>	<b>64.3%</b>	<b>60.3%</b>	<b>26.7</b>	<b>65.4%</b>	<b>64.4%</b>	<b>64.7%</b>	<b>102.7</b>
<b>EBITDA (exc. CU)</b>	<b>800,376,324</b>	<b>679,036,327</b>	<b>444,078,502</b>	<b>17.9%</b>	<b>1,588,283,879</b>	<b>1,254,415,115</b>	<b>1,292,703,575</b>	<b>26.6%</b>
<b>Margen EBITDA (exc. CU)</b>	<b>62.8%</b>	<b>61.8%</b>	<b>55.4%</b>	<b>103.5</b>	<b>63.5%</b>	<b>61.5%</b>	<b>61.5%</b>	<b>197.7</b>
Ingresos por productos financieros	7,228,797	3,380,061	2,955,542	113.9%	15,684,555	6,337,534	11,961,021	147.5%
Gastos por interés	93,132,030	87,142,954	86,040,547	6.9%	181,644,342	172,563,261	175,121,409	5.3%
Ganancia cambiaria – neta	5,371,576	(3,579,853)	(2,246,252)	-250.1%	10,316,159	15,632,420	19,325,176	-34.0%
Ajustes al valor razonable de Propiedades de Inversión	10,306,649	(14,414,334)	-	-171.5%	125,094	(14,414,334)	-	-100.9%
<b>Utilidad neta</b>	<b>794,150,890</b>	<b>655,722,353</b>	<b>457,021,263</b>	<b>21.1%</b>	<b>1,572,050,920</b>	<b>1,254,132,261</b>	<b>1,341,786,911</b>	<b>25.3%</b>
Ganancia cambiaria neta	1,372,419	(2,804,528)	6,146,722	-148.9%	2,623,828	12,306,126	29,268,266	-78.7%
Ajuste al valor razonable de las propiedades - Neto	10,306,649	(14,414,334)	-	-171.5%	125,094	(14,414,334)	-	-100.9%
Estimación de cuenta incobrable	(673,801)	(6,246,594)	-	-89.2%	(673,801)	(6,246,594)	-	-89.2%
<b>FFO</b>	<b>783,145,623</b>	<b>679,187,810</b>	<b>450,874,541</b>	<b>15.3%</b>	<b>1,569,975,799</b>	<b>1,262,487,062</b>	<b>1,312,518,645</b>	<b>24.4%</b>
Contraprestación Única neta	9,039,542	(56,894,364)	(91,964,076)	-115.9%	(27,776,930)	(123,550,123)	(146,323,307)	-77.5%
Rentas anticipadas neto	1,459,276	(3,056,231)	3,397,052	-147.7%	65,932,466	43,306,424	61,976,123	52.2%
Renta lineal neto	2,798,953	5,455,269	6,840,999	-48.7%	4,878,626	10,298,251	12,105,230	-52.6%
Predial y seguros por devengar neto	43,366,705	40,721,718	37,543,137	6.5%	(102,626,854)	(82,599,175)	(64,680,642)	24.2%
Comisión por asesoría y representación neto	142,628,673	105,216,458	155,380,925	35.6%	313,043,198	273,094,561	322,556,666	14.6%
<b>AFFO</b>	<b>987,438,771</b>	<b>770,630,660</b>	<b>562,072,577</b>	<b>27.5%</b>	<b>1,823,426,305</b>	<b>1,383,037,000</b>	<b>1,498,152,715</b>	<b>31.8%</b>


**Fibra Danhos**

Propiedad	Renta Fija + Renta Variable							
	2T22	2T21	2T20	Cambio %	6M22	6M21	6M20	Cambio %
Parque Alameda	11,410,950	9,026,421	5,497,790	26.4%	23,269,414	16,268,081	17,983,525	43.0%
Parque Delta	110,799,270	94,455,797	29,312,130	17.3%	214,160,812	162,578,683	129,107,638	31.7%
Parque Duraznos	14,163,587	12,104,286	3,761,320	17.0%	29,789,104	20,524,482	22,168,781	45.1%
Parque Esmeralda	41,354,441	38,022,897	36,375,269	8.8%	82,708,883	76,045,793	72,750,537	8.8%
Parque Lindavista	72,070,781	58,599,252	20,529,424	23.0%	140,748,596	102,141,129	89,529,558	37.8%
Reforma 222 (comercial)	34,783,970	26,510,642	10,953,990	31.2%	66,777,920	44,748,340	44,022,729	49.2%
Reforma 222 (oficina)	21,921,233	23,917,244	32,865,872	-8.3%	44,169,924	48,655,051	61,792,969	-9.2%
Parque Tezontle	95,231,654	79,858,657	30,745,030	19.3%	188,651,387	144,536,327	121,812,810	30.5%
Toreo Hotel	16,297,451	7,988,900	8,221,811	104.0%	32,594,902	20,121,252	23,512,311	62.0%
Urbitec	5,338,320	4,855,299	10,673,279	9.9%	10,546,115	9,306,439	24,381,579	13.3%
Parque Vía Vallejo	67,200,055	58,423,239	27,716,329	15.0%	123,283,906	100,723,838	93,064,087	22.4%
Torre Virreyes	152,523,895	151,319,688	170,165,835	0.8%	307,093,520	304,542,614	321,415,588	0.8%
Toreo Comercial	89,079,412	75,653,621	28,904,755	17.7%	175,789,175	131,821,634	117,320,065	33.4%
Parque Virreyes	7,210,767	7,390,404	11,229,734	-2.4%	15,684,255	17,207,779	21,895,064	-8.9%
<b>Mismas propiedades</b>	<b>739,385,785</b>	<b>648,126,348</b>	<b>426,952,568</b>	<b>14.1%</b>	<b>1,455,267,913</b>	<b>1,199,221,441</b>	<b>1,160,757,241</b>	<b>21.4%</b>
Parque Las Antenas	83,036,195	70,734,548	27,771,221	17.4%	165,831,256	124,166,644	108,125,398	33.6%
Parque Puebla	47,655,045	40,221,742	14,100,524	18.5%	94,639,716	68,347,646	70,023,552	38.5%
Puebla Hotel	6,449,363	2,002,502	3,020,736	222.1%	12,898,727	6,007,505	9,028,241	114.7%
Toreo Oficina A	27,005,831	23,952,722	45,141,923	12.7%	53,284,488	47,271,451	91,163,154	12.7%
Toreo Oficina B&C	62,067,475	60,465,063	72,424,685	2.7%	124,398,157	124,138,155	139,592,848	0.2%
<b>Propiedades totales</b>	<b>965,599,695</b>	<b>845,502,924</b>	<b>589,411,656</b>	<b>14.2%</b>	<b>1,906,320,257</b>	<b>1,569,152,842</b>	<b>1,578,690,434</b>	<b>21.5%</b>

**Fibra Danhos**

Propiedad	Ingreso Neto Operativo (excluyendo Contraprestaciones Únicas)							
	2T22	2T21	2T20	Cambio %	6M22	6M21	6M20	Cambio %
Parque Alameda	9,336,136	8,044,038	4,354,983	16.1%	24,086,982	14,762,823	16,004,697	63.2%
Parque Delta	131,395,276	109,087,989	40,428,249	20.4%	253,734,374	191,717,545	156,810,443	32.3%
Parque Duraznos	13,391,924	13,170,117	3,386,482	1.7%	28,357,144	22,181,625	25,617,566	27.8%
Parque Esmeralda	38,876,547	35,679,328	34,522,306	9.0%	77,764,686	71,447,796	68,684,359	8.8%
Parque Lindavista	88,272,515	71,176,587	24,455,020	24.0%	172,831,713	123,596,836	109,821,424	39.8%
Reforma 222 (comercial)	36,763,719	28,195,650	11,574,638	30.4%	70,617,071	48,726,987	48,766,540	44.9%
Reforma 222 (oficinas)	17,858,874	24,747,357	31,276,090	-27.8%	37,586,042	47,988,658	59,187,758	-21.7%
Parque Tezontle	109,907,561	92,869,550	41,889,099	18.3%	216,169,281	169,135,406	146,839,322	27.8%
Toreo Hotel	15,416,273	7,851,779	7,893,010	96.3%	31,384,498	19,586,468	22,854,350	60.2%
Urbitec	3,271,707	3,471,580	10,244,895	-5.8%	7,589,785	7,256,634	24,420,750	4.6%
Parque Vía Vallejo	67,524,611	53,056,141	21,687,957	27.3%	117,915,734	90,270,161	79,723,441	30.6%
Torre Virreyes	145,474,835	145,026,549	170,549,430	0.3%	296,248,786	296,914,501	321,737,145	-0.2%
Toreo Centro (comercial)	95,184,099	81,110,439	32,966,480	17.4%	186,214,627	141,898,923	128,374,576	31.2%
Parque Virreyes	5,637,476	6,302,871	11,036,994	-10.6%	12,951,407	15,592,706	22,828,312	-16.9%
<b>Mismas propiedades</b>	<b>778,311,553</b>	<b>679,789,975</b>	<b>446,265,636</b>	<b>14.5%</b>	<b>1,533,452,127</b>	<b>1,261,077,069</b>	<b>1,231,670,686</b>	<b>21.6%</b>
Parque Las Antenas	84,464,866	72,375,288	27,121,406	16.7%	171,410,933	131,988,162	106,509,092	29.9%
Parque Puebla	45,048,581	39,969,346	18,361,713	12.7%	91,448,997	74,682,725	75,572,861	22.4%
Puebla Hotel	6,521,433	2,024,949	3,043,409	222.1%	12,944,594	6,000,473	9,253,014	115.7%
Toreo oficinas Torre A	20,891,947	20,775,221	45,769,531	0.6%	43,325,856	40,524,804	88,771,119	6.9%
Toreo oficinas Torres B & C	58,158,466	58,269,823	95,416,796	-0.2%	116,491,919	119,116,274	162,647,444	-2.2%
<b>Propiedades totales</b>	<b>993,396,846</b>	<b>873,204,602</b>	<b>635,978,491</b>	<b>13.8%</b>	<b>1,969,074,426</b>	<b>1,633,389,507</b>	<b>1,674,424,216</b>	<b>20.6%</b>

\* La diferencia entre la Renta Fija y Variable y el Ingreso Neto Operativo por propiedad y consolidado se debe a gastos o ingresos que no son atribuibles a una propiedad en específico.



### 3.1 Deuda

Nuestro nivel de endeudamiento es del 8.6% (deuda total/activos totales). Nuestros próximos vencimientos de deuda están programados para junio de 2026 (DANHOS16), junio de 2027 (DANHOS17) y marzo 2026.

1. DANHOS16: 3,000,000,000.00 (tres mil millones 00/100 pesos mexicanos) en tasa fija nominal a 10 años, la cual se colocó con un cupón de 7.80% (Mbono 2026 + 185 pbs).
2. DANHOS17: 2,500,000,000.00 (dos mil quinientos millones 00/100 pesos mexicanos) en tasa fija nominal a 10 años, la cual se colocó con un cupón de 8.54% (Mbono 2027 + 169 pbs).
3. BBVA Bancomer: 30,000,000.00 (Treinta millones 00/100 pesos mexicanos) en tasa variable TIIE+1.20%.
4. BBVA Bancomer: 400,000,000.00 (Cuatrocientos millones 00/100 pesos mexicanos) en tasa variable TIIE+1.20%.

Deuda	Institución / Emisión	Moneda	Tasa de Interés	Emisión	Vencimiento	Plazo remanente (años)	Saldo Insoluto
Cebures	Local (DANHOS 16)	MXN	Fija 7.80%	11-jul-16	29-jun-26	4.01	3,000,000,000
Cebures	Local (DANHOS 17)	MXN	Fija 8.54%	10-jul.-17	28-jun-27	5.01	2,500,000,000
Línea de crédito	BBVA BANCOMER	MXN	Variable TIIE+1.20%	09-nov.-21	25-mar-26	3.75	30,000,000
Línea de crédito	BBVA BANCOMER	MXN	Variable TIIE+1.20%	08-may.-22	25-mar-26	3.75	400,000,000
			<b>Promedio 8.13%</b>			<b>Promedio 4.39</b>	<b>5,930,000,000</b>

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

Cumplimiento de <i>covenants</i> al 30 de junio de 2022	Fibra Danhos	Límite	Estatus
Nivel de endeudamiento (total deuda/total activo)	8.6%	50%	OK
Nivel de apalancamiento	1.13x	2.0x	OK
Deuda garantizada	0%	40%	OK
Cobertura del servicio de la deuda (AFFO)	8.15x	1.5x min	OK
Activos totales no gravados	1140%	150%	OK

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

**Nivel de endeudamiento (millones) al 30 de junio de 2022:**

Nivel de endeudamiento	(millones de pesos)
Deuda bursátil + financiamientos	5,930.00
Activos totales	68,809.9
Nivel de endeudamiento (LTV)	<b>8.6%</b>

Donde:

Financiamientos: Monto agregado correspondiente a cualquier crédito, préstamo o financiamiento por virtud del cual la emisora quede obligada a pagar, con cargo al patrimonio fideicomitado, el principal y, en su caso, los accesorios financieros de los recursos recibidos.



Deuda bursátil: Valor de los certificados bursátiles (deuda) en circulación emitidos por la emisora, con cargo al patrimonio fideicomitado.

Activos totales: Sumatoria de todos los rubros del activo que formen parte del estado consolidado de situación financiera de la emisora reconocidos conforme a IFRS.

#### Índice de cobertura de servicio de deuda (“ICDt”) (en miles):

	Período	(miles de pesos)
Efectivo e inversiones en valores (exc. efectivo restringido)	Al 30 de junio 2022	405,206
Impuesto al valor agregado por recuperar	Σ siguientes 4	-
Utilidad operativa estimada <u>después del pago de distribuciones</u>	Σ siguientes 4	3,457,504
Líneas de crédito revolventes vigentes, irrevocables y no dispuestas	Al 30 de junio 2022	1,570,000
<b>Subtotal 1</b>		<b>5,432,709</b>
Amortizaciones de intereses derivadas de financiamientos	Σ siguientes 4	683,681
Amortizaciones programadas de principal de financiamientos	Σ siguientes 4	-
Gastos de capital recurrentes	Σ siguientes 4	30,000
Gastos de desarrollo no discrecionales	Σ siguientes 4	700,000
<b>Subtotal 2</b>		<b>1,413,681</b>
<b>Índice de cobertura de servicio de deuda (“ICDt”) (subtotal 1 / subtotal 2)</b>		<b>3.84</b>

## 4. Indicadores Operativos

### 4.1 Diversificación de Arrendatarios

La siguiente tabla muestra la distribución del ARB por tipo de negocio (comercial) al 30 de junio de 2022:

Giro de negocio	Al 30 de junio 2022
Ropa y Calzado	32%
Entretenimiento	18%
Departamentales	16%
Alimentos	11%
Servicios	11%
Salud y Belleza	5%
Hogar y Decoración	2%
Especialidades	2%
Accesorios, Joyerías y Ópticas	2%
Electrónica y Comunicaciones	2%
<b>Total</b>	<b>100%</b>

Al 30 de junio de 2022, nuestros diez arrendatarios más significativos, en términos de Renta Fija, representaban aproximadamente el 26.8% de nuestra Renta Fija y aproximadamente el 43.8% del ARB de nuestro Portafolio en Operación Actual, sin ningún arrendatario que individualmente representara más de 4.4% de la Renta Fija o más de 7.2% del ARB atribuible a nuestro Portafolio en Operación Actual.



Tipo de Arrendatario	ARB ocupada (m <sup>2</sup> )	Porcentaje de ARB total ocupada	Renta base mensual	Porcentaje de renta base mensual total
Tienda departamental, moda y ropa	55,405	7.2%	9,580,124	3.1%
Entretenimiento	45,289	5.9%	2,961,287	0.9%
Moda y ropa	47,145	6.2%	12,935,689	4.1%
Tiendas departamentales, servicios financieros, telecom. y minorista	39,661	5.2%	8,607,124	2.7%
Hotelería	37,408	4.9%	9,499,661	3.0%
Oficinas	34,151	4.5%	13,784,814	4.4%
Entretenimiento	22,417	2.9%	6,347,143	2.0%
Moda y ropa	19,512	2.6%	9,377,292	3.0%
Moda y ropa	17,104	2.2%	1,663,574	0.5%
Alimentos	16,522	2.2%	9,346,710	3.0%
<b>Total</b>	<b>334,614</b>	<b>43.8%</b>	<b>84,103,418</b>	<b>26.8%</b>

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

La siguiente tabla incluye información con respecto al vencimiento de los contratos de arrendamiento de nuestro Portafolio en Operación Actual al 30 de junio de 2022:

Año de Expiración de Contratos <sup>(1)</sup>	Número de Contratos que Expiran	m <sup>2</sup> de Contratos que Expiran <sup>(2)</sup>	% m <sup>2</sup> de Contratos que Expiran	Renta Anualizada que Expira <sup>(4)</sup>	% de Renta Fija de Contratos que Expiran	Renta Fija Mensual (Ps.) por m <sup>2</sup>
2022	440	67,769	8.9%	527,444,789	14.0%	648.6
2023	492	118,988	15.6%	811,648,992	21.6%	568.4
2024	272	80,357	10.5%	457,026,750	12.2%	474.0
2025	155	141,140	18.5%	809,515,816	21.5%	478.0
2026	101	105,575	13.8%	489,861,817	13.0%	386.7
Posterior	138	243,455	31.9%	630,800,337	16.8%	215.9
Indefinido <sup>(3)</sup>	20	6,982	0.9%	34,138,135	0.9%	407.5
<b>Total</b>	<b>1,618</b>	<b>764,266</b>	<b>100.0%</b>	<b>3,760,436,636</b>	<b>100.0%</b>	<b>410.0</b>

(1) Ciertos Contratos de Arrendamiento inician su vigencia en la fecha en que el espacio rentable es entregado, la cual podría no estar determinada en la fecha del presente reporte, y podría ser una fecha posterior a la fecha de firma del Contrato de Arrendamiento respectivo. Por lo tanto, ciertos Contratos de Arrendamiento pueden vencer en un año posterior al que se muestra.

(2) Se refiere al área rentable ocupada.

(3) Contratos que generan renta y que tienen fecha de vencimiento él o anterior al 30 de junio de 2022.

(4) Renta anualizada significa la Renta Fija contractual mensual al 30 de junio de 2022 multiplicada por 12.



Al 30 de junio de 2022, el promedio ponderado por ARB de la vigencia remanente de los contratos de arrendamiento de los inmuebles en nuestro Portafolio en Operación Actual, era de aproximadamente 5.0 años. El promedio ponderado de la vigencia remanente de los contratos de arrendamiento en las propiedades comerciales, oficinas y proyectos de usos mixtos en nuestro Portafolio en Operación Actual fue de aproximadamente 5.0, 4.4 y 5.2 años, respectivamente.

Año de Expiración de Contratos (1)	Número de Contratos que Expiran	m <sup>2</sup> de Contratos que Expiran (2)	% m <sup>2</sup> de Contratos que Expiran	Renta Anualizada que Expira (4)	% de Renta Fija de Contratos que Expiran	Renta Fija Mensual (Ps.) por m <sup>2</sup>
2022	433	60,880	10.6%	478,398,369	19.3%	654.8
2023	472	94,376	16.4%	637,362,186	25.7%	562.8
2024	260	69,058	12.0%	388,783,499	15.7%	469.2
2025	121	58,304	10.1%	227,273,769	9.2%	324.8
2026	86	67,971	11.8%	266,576,000	10.8%	326.8
Posterior	130	219,255	38.1%	453,878,257	18.3%	172.5
Indefinido	19	6,113	1.1%	24,361,471	1.0%	332.1
<b>Comercial</b>	<b>1521</b>	<b>575,957</b>	<b>100.0%</b>	<b>2,476,633,550</b>	<b>100.0%</b>	<b>358.3</b>
2022	7	6,889	3.7%	49,046,420	3.8%	593.3
2023	20	24,612	13.1%	174,286,807	13.6%	590.1
2024	12	11,299	6.0%	68,243,250	5.3%	503.3
2025	34	82,836	44.0%	582,242,048	45.4%	585.7
2026	15	37,604	20.0%	223,285,817	17.4%	494.8
Posterior	8	24,201	12.9%	176,922,080	13.8%	609.2
Indefinido	1	869	0.5%	9,776,664	0.8%	937.1
<b>Oficinas</b>	<b>97</b>	<b>188,310</b>	<b>100.0%</b>	<b>1,283,803,086</b>	<b>100.0%</b>	<b>568.1</b>

El Lease Spread en el 2T22 fue de 3.0% para las propiedades de nuestro Portafolio en Operación Actual y de 5.3% para las propiedades comerciales y los componentes comerciales de las propiedades de uso mixto de nuestro Portafolio en Operación Actual.

Lease Spread	4T19	1T20	2T20	3T20	4T20	1T21	2T21	3T21	4T21	1T22	2T22
Portafolio en Operación	5.9%	1.3%	-0.7%	-0.9%	2.2%	0.6%	-1.4%	3.0%	2.4%	1.8%	3.0%
Propiedades Comerciales y de Uso Mixto	6.9%	2.0%	2.2%	2.0%	3.5%	0.6%	-0.5%	3.7%	2.7%	2.0%	5.3%

El Lease Spread del Portafolio en Operación Actual del 2T22 fue calculado sobre 17,390 m<sup>2</sup>. El Lease Spread de las Propiedades Comerciales y de Uso Mixto del 2T22 fue calculado sobre 13,227m<sup>2</sup>.

### 4.3. Avances en comercialización

Componente de oficinas de Toreo (torre A)	Al 30 de junio de 2022		Al 31 de marzo de 2022	
	m <sup>2</sup> de ARB	m <sup>2</sup> de ARB	m <sup>2</sup> de ARB	% de ARB
Contratos de arrendamiento firmados	22,482	35.9%	22,482	35.9%
Contratos de arrendamiento en proceso de firma	-	0.0%	-	0.0%
Cartas de intención	4,000	6.4%	4,000	6.4%
<b>Total</b>	<b>26,482</b>	<b>42.3%</b>	<b>26,482</b>	<b>42.3%</b>

Parque Tepeyac	Al 30 de junio de 2022		Al 31 de marzo de 2022	
	m <sup>2</sup> de ARB	m <sup>2</sup> de ARB	m <sup>2</sup> de ARB	% de ARB
Contratos de arrendamiento firmados	54,178	62.3%	48,201	55.4%
Contratos de arrendamiento en proceso de firma	6,153	7.1%	3,840	4.4%
Cartas de intención	8,557	9.8%	9,486	10.9%
<b>Total</b>	<b>68,888</b>	<b>79.2%</b>	<b>61,528</b>	<b>70.7%</b>

### 4.4 ASG

#### Estrategia ASG

En Fibra Danhos no solo estamos comprometidos con el crecimiento de los activos que forman parte de nuestro portafolio, sino también con nuestra estrategia ASG ya que forma una parte integral de nuestro modelo de negocio.

A la fecha de este reporte:

- Publicamos nuestro Informe de Sostenibilidad 2021 en el mes de mayo, el cual refleja nuestro avance con el cumplimiento de los temas materiales que se plasman en nuestra estrategia ASG. Comprometidos con la transparencia de información, los indicadores estratégicos del Informe fueron verificados por consultores expertos no relacionados.
- Como parte de nuestro programa de eficiencia energética, analizamos la instalación de energía solar en dos de nuestros inmuebles.
- Participamos un año más en los cuestionarios de sostenibilidad S&P CSA, CDP y GRESB atendiendo los intereses de nuestros grupos de interés.
- Hemos sido reconocidos por la revista Expansión y TOP Companies como parte del Ranking Súper Empresas para Mujeres 2022, obteniendo la posición número 72.



- Por segundo año consecutivo el Centro Mexicano para la Filantropía CEMEFI y la Alianza por la Responsabilidad Social Empresarial nos ha otorgado el distintivo de Empresa Socialmente Responsable ESR.

## 5. Portafolio

Portafolio Fibra Danhos	Año de Apertura	Estado / Municipio	ARB	% de ARB	Ocupación	Cajones de Estacionamiento
<b>Portafolio en Operación Actual</b>						
<i>Comercial</i>						
1. Parque Alameda	2003	Cuauhtémoc, CDMX	15,755	1.7%	91.3%	308
2. Parque Delta	2005/2016 (expansión)	Benito Juárez, CDMX	70,831	7.5%	97.4%	2,999
3. Parque Duraznos	2000	Miguel Hidalgo, CDMX	19,326	2.0%	84.9%	1,002
4. Parque Las Antenas	2018	Iztapalapa, CDMX	108,841	11.5%	87.0%	4,351
5. Parque Lindavista	2006	Gustavo A. Madero, CDMX	41,615	4.4%	98.5%	2,254
6.1 Reforma 222 (Comercial)	2007	Cuauhtémoc, CDMX	24,291	2.6%	93.0%	1,438
7.1 Parque Puebla	2017	Puebla, Puebla	71,360	7.5%	71.9%	3,404
7.2 Parque Puebla (Hotel)	2019	Puebla, Puebla	9,596	1.0%	100.0%	70
8. Parque Tezontle	2007/2015 (expansión)	Iztapalapa, CDMX	68,317	7.2%	98.5%	3,045
9.1 Toreo Parque Central (Comercial)	2014	Naucalpan, Estado de México	92,722	9.8%	94.9%	3,400
9.2 Toreo (Hotel)	2016	Naucalpan, Estado de México	17,297	1.8%	100.0%	400
10. Vía Vallejo	2016	Azcapotzalco, CDMX	83,894	8.9%	92.8%	4,499
<b>Sub total Comercial</b>			<b>623,844</b>	<b>65.8%</b>	<b>91.3%</b>	<b>27,170</b>
<i>Oficinas</i>						
6.2 Reforma 222 (Oficinas)	2007	Cuauhtémoc, CDMX	20,402	2.2%	66.3%	288
9.3 Toreo (Torres B y C)	2016	Naucalpan, Estado de México	68,477	7.2%	70.8%	1,314
9.4 Toreo (Torre A)	2017	Naucalpan, Estado de México	77,031	8.1%	28.6%	1,315
11. Parque Esmeralda	2000	Tlalpan, CDMX	34,151	3.6%	100.0%	1,636
12. Torre Virreyes	2015	Miguel Hidalgo, CDMX	67,911	7.2%	98.7%	2,251
13. Urbitec	2009	Miguel Hidalgo, CDMX	12,879	1.4%	35.2%	316
14. Parque Virreyes	1989	Miguel Hidalgo, CDMX	7,783	0.8%	65.1%	251
<b>Sub total Oficinas</b>			<b>288,634</b>	<b>30.5%</b>	<b>67.5%</b>	<b>7,371</b>
<b>Total Portafolio en Operación Actual</b>			<b>912,478</b>	<b>96.3%</b>	<b>83.8%</b>	<b>34,541</b>
<b>Portafolio en Desarrollo Actual</b>						
<i>Comercial</i>						
15. Parque Tepeyac	2022e	Gustavo A. Madero, CDMX	35,000	3.8%	NA	2,000
<b>Sub total Comercial</b>			<b>35,000</b>	<b>3.8%</b>	<b>NA</b>	<b>2,000</b>
<b>Total Portafolio en Desarrollo Actual</b>			<b>35,000</b>	<b>3.8%</b>	<b>NA</b>	<b>2,000</b>
<b>Total Portafolio</b>			<b>926,519</b>	<b>100.0%</b>	<b>85.2%</b>	<b>36,541</b>
<i>Subtotal/ Promedio Ponderado Comercial</i>			656,355	70.8%	90.7%	29,170
<i>Sub total/ Promedio Ponderado Oficinas</i>			270,163	29.2%	72.6%	7,371

## 6. Portafolio en Desarrollo Actual y Plan de Crecimiento

Hemos cumplido con el 100% de los compromisos de desarrollo planteados durante la OPI y hemos reducido drásticamente el riesgo de desarrollo de la Fibra. A la fecha, únicamente el 4% de nuestro Portafolio se encuentra en desarrollo y el 96% en operación y estabilización.





### Evolución esperada del ARB (operación vs. desarrollo)

Fibra Danhos	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022e
Portafolio en Operación	45%	49%	60%	79%	88%	96%	96%	96%	96%	100%
Portafolio en Desarrollo pre-OPI	55%	23%	12%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Portafolio en Desarrollo post-OPI	0%	28%	28%	21%	12%	4%	4%	4%	4%	0%
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

#### 6.1 Parque Tepeyac– Fecha de apertura estimada (Fase I): segundo semestre 2022

En la sesión de Comité Técnico del 21 de julio de 2016 se aprobó la participación de Fibra Danhos en un nuevo desarrollo de usos mixtos en el nororiente de la Ciudad de México, una zona con alta densidad poblacional y de vocación habitacional y comercial. El 21 de diciembre de 2017 firmamos un convenio vinculatorio de asociación con terceros no relacionados para participar en el desarrollo de un centro comercial y de entretenimiento en el nororiente de la Ciudad de México denominado Parque Tepeyac. La participación de Fibra Danhos en el proyecto es del 50%.

El proyecto se desplantará en varios predios con una superficie conjunta de aproximadamente 51,700 m<sup>2</sup>. Fibra Danhos estará a cargo de la gestión, construcción, operación y administración del proyecto. El área rentable de Fibra Danhos (50%) será de 35,000 m<sup>2</sup> aproximadamente. La inversión neta estimada de Fibra Danhos será de aproximadamente \$2,300 millones de pesos, incluyendo terreno, de los cuales hemos invertido \$1,919 millones de pesos a la fecha.

La construcción del desarrollo de Parque Tepeyac se reactivó con en apego a los lineamientos de la nueva normalidad. El proyecto registra un avance global de aproximadamente 87.5%, mientras continuamos con el proceso de comercialización con nuestros socios comerciales de manera muy exitosa. El centro comercial contará con más de 120,000 m<sup>2</sup> de área comercial incluyendo la participación de Liverpool, Sears, Cinépolis, una tienda de autoservicio y estamos en proceso de definir el concepto ancla de entretenimiento. Existe un gran interés por parte de nuestros socios comerciales por participar en el proyecto.

#### Parque Tepeyac

	Contribución a la obra	al 30 de junio de 2022
<b>Avance de obra</b>	<b>100.0%</b>	<b>87.5%</b>
Excavación y cimentación	20.0%	100.0%
Obra civil	45.0%	100.0%
Instalaciones y equipos	20.0%	75.0%
Acabados y fachadas	15.0%	50.0%

\* Excluye terminaciones de obra y permisos de ocupación

## 7. Glosario

**Adjusted Funds From Operations (AFFO):** Resultado de ajustar el FFO restando o sumando, según corresponda, los siguientes rubros: (i) restando los gastos de capital para mantener o mejorar la calidad de los activos; (ii) sumando o restando las Contraprestaciones Únicas Netas que se componen de las Contraprestaciones Únicas cobradas en el período corriente que estén pendientes de devengar menos las Contraprestaciones Únicas cobradas en períodos anteriores que estén devengadas en el período corriente; (iii) sumando las Rentas Anticipadas Netas que se componen de las rentas cobradas por anticipado en el período corriente que estén pendientes de devengar menos las rentas cobradas por anticipado en períodos anteriores que estén devengadas en el período corriente; (iv) sumando la Comisión por Asesoría y Representación netas que son las Comisiones por Asesoría y Representación devengadas en el período corriente, que están pendientes de pago; menos las comisiones por Asesoría y Representación pagadas en el período corriente



que estén pendientes de amortizar, sumando las comisiones por Asesoría y Representación pagadas en períodos anteriores que estén amortizadas en el período corriente; (v) ajustando por el efecto en línea recta (efecto de reconocer los montos de Renta Fija, proporcionalmente en línea recta a lo largo del plazo de los contratos de arrendamiento, sin importar el método de pago acordado con el arrendatario); (vi) y sumando el Predial y Seguros por devengar del periodo corriente menos Predial y Seguros devengados en este periodo que correspondan al periodo anterior. AFFO es una medida de la capacidad de generación de flujos.

**Cartera Vencida:** Rentas pendientes de pago por parte de los arrendatarios con una morosidad superior a los 60 días. Cuando se presenta como un porcentaje, la Cartera Vencida representa las rentas pendientes de pago por parte de los arrendatarios con una morosidad superior a los 60 días como porcentaje de la Renta Fija anualizada del período respectivo.

**Contraprestación Única:** Pago único y no-reembolsable que recibimos de ciertos arrendatarios entrantes en nuestras propiedades comerciales y en los componentes comerciales de nuestras propiedades de uso mixto. La contraprestación única usualmente se recibe al momento de arrendar nuevos espacios o cuando un contrato que expira no es renovado y dicho local es arrendado a un nuevo arrendatario.

**Costo de Ocupación:** Para el caso de arrendatarios comerciales institucionales más significativos en términos de ARB y Renta Fija, el costo incurrido asociado con la ocupación de un local, consistente en la Renta Fija, la Renta Variable, así como las cuotas de mantenimiento de áreas comunes y publicidad, expresado como porcentaje de las ventas de dichos arrendatarios.

**Derechos Económicos:** Derechos de los tenedores de CBFIs a recibir distribuciones en efectivo, de acuerdo con los documentos legales de la oferta pública inicial de Fibra Danhos.

**EBITDA:** Utilidad antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización. En el caso de la información financiera de las propiedades de nuestro Portafolio en Operación actual, la Comisión por Asesoría es deducida de los ingresos para calcular el EBITDA. En el caso de la información financiera de Fibra Danhos, la Comisión por Asesoría y los honorarios profesionales a partes no relacionadas, si existieren, son deducidos de los ingresos para calcular el EBITDA. En cualquier caso, el EBITDA se calcula previo a cualquier ajuste por cambios en la valuación de los activos llevados a resultados.

**CBFIs Emitidos:** Total de certificados emitidos, incluyendo los certificados de reserva conservados en tesorería

**CBFIs en circulación (BMV):** Certificados que actualmente pertenecen o son intercambiados por inversionistas

**Cálculo de la Capitalización de Mercado:** (CBFIs en circulación) \* (Precio de Cierre Promedio)

**Funds From Operations (FFO):** Resultado de sumar o restar, según sea el caso, a la Utilidad Neta ajustes por cambios negativos o positivos, respectivamente, en la valuación de los activos llevados a resultados y la ganancia (perdida) cambiaria efectivamente realizada durante el periodo.

**Ingreso Neto Operativo:** Se calcula deduciendo gastos operativos de las propiedades (excluyendo ingresos/gastos netos financieros y Comisión por Asesoría), de los ingresos operativos de las propiedades.

**Lease Spread:** Compara en un mismo periodo de tiempo, el precio por m<sup>2</sup> de Renta Fija de los contratos de arrendamiento renovados y de nuevos arrendatarios con respecto al precio por m<sup>2</sup> de los contratos de arrendamiento que vencieron o terminaron anticipadamente en ese mismo periodo

**Pérdida en Renta:** Rentas pendientes de pago por parte de los arrendatarios con una morosidad superior a los 180 días. Cuando se presenta como un porcentaje, la Pérdida en Renta representa las rentas pendientes de pago por parte de los arrendatarios con una morosidad superior a los 180 días como porcentaje de la Renta Fija anualizada del período respectivo.

**Portafolio en Desarrollo Inicial:** Significa los bienes inmuebles y componentes de bienes inmuebles que fueron aportados al Fideicomiso con motivo de la OPI. (Toreo Parque Central y Torre Virreyes)

**Portafolio en Desarrollo Actual:** Significa los bienes inmuebles y componentes de bienes inmuebles que actualmente se encuentran en desarrollo y/o fase conclusiva. (Parque Tepeyac).

**Portafolio en Operación Actual:** Significa, conjuntamente, los bienes inmuebles que forman parte del Portafolio en Operación (Parque Alameda, Parque Delta, Parque Duraznos, Parque Esmeralda, Parque Las Antenas, Parque Lindavista, Reforma 222, Parque Puebla, Parque Tezontle, el componente comercial de Toreo Parque Central, las torres de oficinas A, B y C de Toreo Parque Central, el hotel de Toreo Parque Central, Torre Virreyes, Parque Vía Vallejo, Urbitec y Parque Virreyes)



**Portafolio en Operación Inicial:** Significa los nuevos inmuebles en operación que fueron aportados al Fideicomiso con motivo de la OPI. (Parque Alameda, Parque Delta, Parque Duraznos, Parque Esmeralda, Parque Lindavista, Reforma 222, Parque Tezontle, Urbitec y Parque Virreyes)

**Renta Fija:** Renta fija pagada por los arrendatarios de acuerdo con los contratos de arrendamiento.

**Renta Variable:** La diferencia pagada en renta (cuando es positiva), entre la Renta Fija y la renta que consiste en un porcentaje de las ventas del arrendatario, como se estipula en los contratos de arrendamiento de espacios comerciales.

**Tasa de renovación:** Resultado de dividir el área rentable bruta de los locales que fueron renovados, entre el área rentable bruta total del portafolio.

**Utilidad Neta:** Resultado de (i) restar de los ingresos operativos (Renta Fija, Renta Variable, ingresos por Contraprestaciones Únicas, ingresos por estacionamiento e ingresos por mantenimiento, operación, publicidad y otros) los gastos de operación y mantenimiento; predial; seguros; Comisión por Asesoría; Comisión por Servicios de Representación; honorarios profesionales a partes no relacionadas; los ingresos/gastos financieros netos; los impuestos atribuibles al Administrador; y (ii) de restar o sumar, según sea el caso, ajustes por cambios en la valuación de los activos llevados a resultados.

**Ventas de Arrendatarios:** Para aquellos arrendatarios comerciales institucionales más significativos en términos de ARB y Renta Fija que tienen una obligación en su contrato de arrendamiento para reportar ventas, ventas generadas en el local arrendado en un periodo determinado.

## Clave Cotización

DANHOS

### Serie

13

### Tipo de valor

CBFIS

### Número fideicomiso

17416-3

### Clave participante

DANHOS13

### Fecha

2022-07-21

## Razón Social

BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A., INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX

## Lugar

CIUDAD DE MÉXICO

## Asunto

Fibra Danhos. Información Operativa y financiera suplementaria Segundo Trimestre 2022 (ingles)

## Documento adjunto



## Tipo de evento relevante

La información divulgada por la emisora a inversionistas o analistas, nacionales o extranjeros, a través de conferencias telefónicas, correos electrónicos, informes o cualquier otro medio de comunicación

## Evento relevante

Fibra Danhos. Información Operativa y financiera suplementaria Segundo Trimestre 2022 (ingles)

---

Documento adjunto

---



Parque Tepeyac

**Supplemental Operating and Financial Data  
Second Quarter 2022  
Fibra Danhos**



## Table of contents

Comments from our CEO	4
Fibra Danhos' financial evolution snapshot	5
Executive summary	6
1. Financial information of Fibra Danhos	7
2. Cash distribution for the Second Quarter 2022 and CBFi conciliation	9
3. Earnings	10
4. Operating indicators	13
5. Current Operating Portfolio	17
6. Current Development Portfolio and growth plan	17
7. Glossary	18

## Disclaimer

This document may include forward-looking statements that may imply risks and uncertainty. Terms such as "estimate", "project", "plan", "believe", "expect", "anticipate", "intend", and other similar expressions could be construed as previsions or estimates. Fibra Danhos warns readers that: declarations and estimates mentioned in this document or realized by Fibra Danhos' management are subjected to risks and uncertainties that could change in function of various factors external to Fibra Danhos' control. Future expectations reflect Fibra Danhos' judgment at the date of this document's release. Fibra Danhos' reserves the right or obligation to update the information contained in this document or derived from this document. Past or present performance is not an indicator to anticipate future performance.

## Fibra Danhos

We are a Mexican trust constituted, primarily, to develop, own, lease, operate, and acquire iconic and premier-quality commercial real estate assets in Mexico. Our objective is to provide attractive risk-adjusted returns to our CBFi holders, over the long-term, through stable cash distributions and the appreciation of our property values. We plan to maintain and grow a high-quality portfolio of properties. This, through our strong and unparalleled development capabilities and selective acquisitions of premier-quality iconic properties. We consider properties to be iconic if they have, the unique ability, to transform the areas surrounding their location. We consider properties to be premier-quality if they are located in prime locations, were developed with high construction and design standards, feature quality tenants, report high occupancy rates and, in the case of retail properties, attract a high volume of visitors and sales per square meter.

## Investor Relations Contact Information

Elias Mizrahi Daniel

Office: +52 (55) 5284 0030 ext.1024

Email: [investor@fibradanhos.com.mx](mailto:investor@fibradanhos.com.mx)



## Earnings

The quarterly results of the following quarters will be published on the following dates:

<u>Report</u>	<u>Release Date</u>	<u>Investor Conference Call Information</u>
Third Quarter, 2022	Tentatively, Thursday, October 20 <sup>th</sup> , 2022	Phone number: +1 (877) 830 2597 from within the U.S.
Fourth Quarter, 2022	Tentatively, Thursday, February 16 <sup>th</sup> , 2023	+1 (785) 424 1062 from outside the U.S.
First Quarter, 2023	Tentatively Thursday, April 20 <sup>nd</sup> , 2023	Date: Friday, July 22 <sup>nd</sup> , 2022
Second Quarter, 2023	Tentatively, Thursday, July 20 <sup>th</sup> , 2023	Time: 12:00 pm EST/11:00 am CST
		ID: DANHOS

## Stock Information

<u>Ticker: DANHOS13</u>	<u>2Q22</u>	<u>1Q22</u>	<u>4Q21</u>	<u>3Q21</u>	<u>2Q21</u>
Closing price (high)	24.90	25.22	25.91	25.66	26.17
Closing price (low)	20.52	21.97	21.36	21.87	22.11
Average closing price	23.23	23.83	23.52	24.01	24.15
Average daily trading volume (CBFIs)	363,906	1,230,047	675,816	615,911	833,708
Issued CBFIs	1,642,383,510	1,552,383,510	1,552,383,510	1,552,383,510	1,552,383,510
Outstanding CBFIs (BMV)	1,534,600,510	1,518,458,041	1,511,567,093	1,504,657,545	1,498,047,425
CBFIs with economic rights	1,503,485,749	1,487,343,280	1,480,452,332	1,473,542,784	1,466,932,664
Market capitalization (millions of pesos)	35,606.37	35,648.17	35,500.05	36,553.16	37,422.02

## Analyst Coverage

<u>Company</u>	<u>Analyst</u>	<u>E-mail</u>
Barclays	Pablo Monsiváis	pablo.monsivais@barclays.com
Bank of America Merrill Lynch	Carlos Peyrelongue	carlos.peyrelongue@baml.com
BBVA Bancomer	Francisco Chávez	f.chavez@bbva.com
Bradesco BBI	Rodolfo Ramos	rodolfo.ramos@bradescobbi.com
BTG Pactual	Gordon Lee	gordon.lee@btgpactual.com
Credit Suisse	Vanessa Quiroga	Vanessa.quiroga@credit-suisse.com
Evercore ISI	Sheila McGrath	sheila.mcgrath@evercoreisi.com
Goldman Sachs	Jorel Guilloty	Jorel.Guilloty@gs.com
HSBC	Eduardo Altamirano	eduardo.x.altamirano@us.hsbc.com
J.P. Morgan	Adrián Huerta	adrian.huerta@jpmorgan.com
ITAU BBA	Enrico Trotta	enrico.trotta@itaubba.com
Monex	Roberto Solano	jrsolano@monex.com.mx
Morgan Stanley	Nikolaj Lippmann	nikolaj.lippmann@morganstanley.com
Nau Securities	Luis Prieto	luisprieto@nau-securities.com
Santander	José Manuel Ramírez	jmramirezma@santander.com.mx
Signum Research	Armando Rodríguez	armando.rodriguez@signumresearch.com





## Comments from our CEO

“Dear Investors,

A positive trend was observed in our portfolio during the second quarter, based on the continuous recovery of flow of visitors with an extended average stay in our properties, consumption dynamism and a gradual but evident return to the office’s activity. Higher demand is perceived for commercial spaces, as reflected in sound occupancy levels for our retail and office portfolio.

Revenue and consolidated NOI reached 1,338.1 million pesos and 1,056.6 million pesos, respectively, showing increases of 13.6% and 11.3% compared to the same period last year. NOI margin of 79% reflects an increase in operating and maintenance expenses as a result of a higher visitors’ affluence and expenses on property improvements. AFFO of 982.4 million pesos represents Ps. 0.653 of AFFO per CBFi with economic rights, an increase of 24.4% compared to 2Q21. Distribution for this quarter determined by our Technical Committee was Ps. 0.60 per CBFi and represented a 91.8% payout ratio.

We maintain a solid balance sheet with 8.6% loan to value and an average maturity profile of 4.4 years. In an environment of rising interest rates, our financial cost remains practically unchanged as we have 93% of our liabilities at an average fixed rate of 8.2%, very similar level to the current 28-day TIIE rate. Net debt at the end of the quarter stood at Ps. 5,501 million pesos.

Parque Duraznos is undergoing a remodeling process that seeks to maintain an attractive and differentiated retail offer and it is expected to be completed by 4Q22. After more two decades of successful operation, we work on an image refresh, improve its commercial layout and integrate new retail concepts and services that will be successful.

Parque Tepeyac construction works reached an 87.5% of completion, leasing activity progresses while tenants have begun to work on their store adaptations. This iconic project stands out for being a relevant project for Mexico City, representing an important source of direct and indirect employment. Its inauguration is scheduled for October 25, and we expect to start operations with high occupation levels on the initial phase, while the second phase that includes 30,000 square meters of entertainment space is estimated to be ready for the second quarter of 2023.

We remain committed to offering the market high-quality assets that meet a strict eligibility criteria and sustainability standards. I take this opportunity to recognize the commitment of our great work team and the trust and support of our commercial partners.”

**Salvador Daniel Kabbaz Zaga**  
CEO, Fibra Danhos



## Fibra Danhos' Financial and Operating Evolution Snapshot

The financial data of Fibra Danhos for the three and six months ended June 30, 2022, 2021 and 2020 derives from our consolidated financial statements. Our financial statements were prepared in conformance with the International Financial Reporting Standards (or "IFRS") issued by the International Accounting Standards Board. The figures are expressed in Mexican pesos, unless otherwise indicated, and may vary due to rounding.

Fibra Danhos Financial Indicators	For the three months ended				For the six months ended			
	June 30, 2022	June 30, 2021	June 30, 2020	Change %	June 30, 2022	June 30, 2021	June 30, 2020	Change %
Total Revenues	1,362,588,205	1,250,150,613	1,339,362,232	9.0%	2,681,718,251	2,443,629,391	2,735,986,808	9.7%
Invoiced Credit Notes COVID-19	(24,093,038)	(66,113,724)	(273,824,763)	-63.6%	(40,787,382)	(134,102,399)	(273,824,763)	-69.6%
Credit notes reserve COVID-19	(378,292)	(6,532,123)	(165,716,434)	-94.2%	(514,125)	(105,940,811)	(165,716,434)	-99.5%
<b>Total Revenue (Post-discounts)</b>	<b>1,338,116,876</b>	<b>1,177,504,766</b>	<b>899,821,035</b>	<b>13.6%</b>	<b>2,640,416,744</b>	<b>2,203,586,181</b>	<b>2,296,445,611</b>	<b>19.8%</b>
<b>Net Operating Income</b>	<b>1,056,559,181</b>	<b>949,229,608</b>	<b>732,010,680</b>	<b>11.3%</b>	<b>2,106,890,272</b>	<b>1,795,693,698</b>	<b>1,862,539,209</b>	<b>17.3%</b>
EBITDA	864,375,897	757,479,433	542,352,521	14.1%	1,727,569,454	1,419,139,902	1,485,622,123	21.7%
Net Income	794,150,890	655,722,353	457,021,263	21.1%	1,572,050,920	1,254,132,261	1,341,786,911	25.3%
FFO	783,145,623	679,187,810	450,874,541	15.3%	1,569,975,799	1,262,487,062	1,312,518,645	24.4%
<b>AFFO</b>	<b>982,438,771</b>	<b>770,630,660</b>	<b>562,072,577</b>	<b>28.1%</b>	<b>1,828,426,305</b>	<b>1,383,037,000</b>	<b>1,498,152,715</b>	<b>32.2%</b>
FFO AMEFIBRA	927,031,614	841,664,178	612,666,907	10.7%	1,890,533,633	1,587,193,934	1,636,253,990	19.1%
Distribution to CBFi holders	902,091,449	733,466,332	-	23.1%	1,765,267,740	1,318,567,195	-	33.9%
CBFis with economic rights (ER)	1,503,485,749	1,466,932,664	1,434,409,737	2.5%	1,495,522,262	1,464,842,411	1,432,768,440	2.1%
<b>AFFO per CBFi with economic rights</b>	<b>0.6534</b>	<b>0.5253</b>	<b>0.3918</b>	<b>25.0%</b>	<b>1.2226</b>	<b>0.9442</b>	<b>1.0456</b>	<b>29.1%</b>
NOI (exc. TAP) per CBFi with ER	0.6602	0.5936	0.4418	11.2%	1.3157	1.1134	1.1653	18.2%
Tenant Admission Payments (Cash) with ER	0.0486	0.0147	0.0044	230.7%	0.0746	0.0281	0.0325	165.3%
<b>Distribution per CBFi with economic rights</b>	<b>0.6000</b>	<b>0.5000</b>	<b>-</b>	<b>20.1%</b>	<b>1.1804</b>	<b>0.9001</b>	<b>-</b>	<b>31.1%</b>
Non-distributed AFFO per CBFi with ER	0.0534	0.0253	0.3918	122.7%	0.0422	0.0440	1.0456	-4.0%
AFFO payout ratio	91.8%	95.2%	0.0%	-4.0%	96.5%	95.3%	0.0%	1.3%

Key Figures from our Balance Sheet	June 30, 2022	June 30, 2021	June 30, 2020	Change %
Cash and cash equivalents	405,399,314	469,819,586	635,211,974	-13.7%
Recoverable prepaid taxes, mainly VAT	395,638,705	260,959,880	140,086,874	51.6%
Investment properties	67,209,339,272	65,812,811,824	64,673,177,557	2.1%
<b>Total assets</b>	<b>68,809,917,465</b>	<b>67,398,950,310</b>	<b>66,198,740,982</b>	<b>2.1%</b>
Total debt	5,930,000,000	5,580,000,000	5,500,000,000	6.3%
<b>Total liabilities</b>	<b>7,835,939,275</b>	<b>7,387,191,383</b>	<b>7,708,831,360</b>	<b>6.1%</b>
<b>Total stockholders' equity</b>	<b>60,973,978,189</b>	<b>60,011,758,928</b>	<b>58,489,909,622</b>	<b>1.6%</b>
<b>Loan-to-value (total debt/total assets)</b>	<b>8.6%</b>	<b>8.3%</b>	<b>8.3%</b>	<b>4.1%</b>

Fibra Danhos Operating Indicators	For the three months ended			
	June 30, 2022	June 30, 2021	June 30, 2020	Change %
Gross Leasable Area (000' sqm)	894.0	891.8	891.7	0.2%
Occupancy Rate - Total Properties	85.5%	85.6%	90.5%	-11.2
Occupancy Rate - Same Property	93.4%	93.5%	96.4%	-14.5
Average Monthly Fixed Rent per sqm (MXN)	408.1	450.7	392.3	-9.5%
Occupancy Cost	10.2%	10.9%	NA	-6.6%
Renewal Rate	98.5%	96.8%	100%	168.0
Visitor flow - Total Property	23,212,239	18,018,127	4,327,240	28.8%
Visitor flow - Same properties	17,924,141	13,883,686	3,005,482	29.1%
Delinquency Rate	3.06%	4.93%	4.88%	-187.0
Rent Loss	1.07%	2.32%	2.79%	-125.0
Lease Spread (Operating Portfolio)	3.0%	-1.4%	-0.7%	442.2
Lease Spread (Retail Portfolio)	5.3%	-0.5%	2.2%	584.6



## Fibra Danhos

Distribution	2Q22
<b>Distribution to CBFi holders</b>	<b>902,091,449.40</b>
<i>Distribution corresponding to net taxable income</i>	415,548,006.73
<i>Distribution corresponding to return of capital</i>	486,543,442.67
Dividend declaration date	July 21, 2022
Ex-Dividend Date	August 9, 2022
Record Date	August 10, 2022
<b>Dividend payment date</b>	<b>August 11, 2022</b>

## Executive Summary

- **Total revenues reached 1,338.1 million pesos while NOI (Net Operating Income) summed up 1,056.6 million pesos during this quarter, a 13.6% and 11.3% increase against last year, respectively.**
- **AFFO reached 982.4 million pesos during the quarter, an increase of 24.4% y.o.y., and represented 0.653 pesos per CBFi with economic rights. Technical Committee approved a distribution of 0.60 pesos per CBFi with economic rights, which implies a 91.8% payout ratio.**
- **Loan to value stood at 8.6% as of 2Q22, net debt posted 5,501.0 million pesos, slightly lower than the level reported on 1Q22.**
- **Flow of visitors reached 23.2 million during the quarter, an increase of 28.8% compared to the previous year. Same Property occupancy rate reached 93.4% while in Total Property occupancy was 85.5%, basically flat in comparison with those of 2Q21.**
- **During the quarter, we renewed retail lease contracts on close to 17,000 square meters with a lease spread of 3.0%. Tenant admission payments reached 73.0 million pesos, mainly from Parque Delta, Parque Lindavista, Parque Tepeyac and Parque Tezontle.**
- **Parque Tepeyac development reached 87.5% of completion** while lease progress continued for its next opening scheduled for later this year. Executed lease agreements and in the process of being executed together represent approximately 70% of GLA, while letters of intent and in process of advanced negotiation represent an area equivalent to approximately 10%.
- **Parque Durazos is undergoing a remodeling process** that seeks to maintain an attractive and differentiated retail offer and it is expected to be completed on 4Q22.



## 1. Financial information of Fibra Danhos

### 1.1 Consolidated statement of financial position

Fibra Danhos Mexican Pesos	As of June 30, 2022	As of June 30, 2021	As of June 30, 2020
<b>Assets</b>			
<b>Current assets</b>			
Cash and cash equivalents <sup>1</sup>	405,399,314	469,819,586	635,211,974
Accounts receivable and other	613,622,062	665,973,883	572,138,620
Accounts receivable from related parties	-	-	-
Prepaid taxes	395,638,705	260,959,880	140,086,874
Anticipated payments	117,954,116	116,807,333	90,296,053
<b>Total current assets</b>	<b>1,532,614,196</b>	<b>1,513,560,683</b>	<b>1,437,733,522</b>
<b>Non-current assets</b>			
Investment properties	67,209,339,272	65,812,811,824	64,673,177,557
Technological platform	37,830	770,662	4,496,684
Lease Right of Use	23,696,658	35,318,150	42,527,555
Other assets	10,336,613	3,141,609	5,267,154
Machinery and equipment	22,916,397	20,767,726	23,508,159
Deferred income tax of subsidiary	10,976,498	12,579,656	12,030,350
<b>Total non-current assets</b>	<b>67,277,303,269</b>	<b>65,885,389,627</b>	<b>64,761,007,460</b>
<b>Total assets</b>	<b>68,809,917,465</b>	<b>67,398,950,310</b>	<b>66,198,740,982</b>
<b>Liabilities and stockholders' equity</b>			
<b>Current liabilities</b>			
Accounts payable and accumulated expenses	110,467,879	104,893,306	71,865,197
Prepaid rents	30,687,396	28,278,632	32,076,657
Accounts payable to related parties	203,263,297	202,967,780	375,547,126
Taxes payable	74,265,355	91,612,717	54,335,327
Tenant Admission Payments or deferred revenue	224,196,265	228,623,808	365,214,620
Short term debt	222,187,064	220,676,458	219,370,837
Short-Term Lease Right of Use	2,462,072	3,377,725	9,743,088
<b>Total current liabilities</b>	<b>867,529,328</b>	<b>880,430,425</b>	<b>1,128,152,853</b>
<b>Non-current liabilities</b>			
Security deposits	422,866,890	404,824,514	432,431,678
Tenant Admission Payments or deferred revenue	589,599,643	495,285,224	627,879,113
Employee benefits	21,511,706	18,774,050	17,159,510
Long term debt	5,907,317,392	5,554,173,252	5,469,504,288
Long Term Lease Right of Use	27,114,317	33,703,918	33,703,918
<b>Total non-current liabilities</b>	<b>6,968,409,947</b>	<b>6,506,760,958</b>	<b>6,580,678,507</b>
<b>Total liabilities</b>	<b>7,835,939,275</b>	<b>7,387,191,383</b>	<b>7,708,831,360</b>
<b>Stockholders' equity</b>			
Trustors' contributions	40,879,928,908	41,889,585,296	41,746,200,238
Consolidated net and comprehensive income	18,331,647,434	16,891,708,656	15,762,922,444
Labor Obligations	(2,886,119)	(2,780,161)	(3,500,059)
Non-controlling interest	1,933,378,452	1,401,335,622	984,286,999
CBFIs repurchase program	(168,090,485)	(168,090,485)	-
<b>Total stockholders' equity</b>	<b>60,973,978,189</b>	<b>60,011,758,928</b>	<b>58,489,909,622</b>
<b>Total stockholders' equity</b>	<b>68,809,917,465</b>	<b>67,398,950,310</b>	<b>66,198,740,982</b>

<sup>1</sup> In the cash balance shown, the 405.4 million pesos include 68.8 million pesos that correspond to Fideicomiso Invex 3382 (Parque Tepeyac) and are consolidated in Fibra Danhos' financial position



## 1.2 Consolidated income statement

Fibra Danhos		For the three months ended				For the six months ended			
Mexican Pesos	June 30, 2022	June 30, 2021	June 30, 2020	Change %	June 30, 2022	June 30, 2021	June 30, 2020	Change %	
Base Rent	928,975,139	851,378,870	1,024,429,285	9.1%	1,849,332,705	1,714,996,511	1,986,337,949	7.8%	
Credit notes invoiced by COVID-19	(24,093,038)	(66,113,724)	(273,824,763)	-63.6%	(40,787,382)	(134,102,399)	(273,824,763)	-69.6%	
Credit note reserve COVID-19	(378,292)	(6,532,123)	(165,716,434)	-94.2%	(514,125)	(105,940,811)	(165,716,434)	-99.5%	
<b>Base Rent (Post-discounts COVID-19)</b>	<b>904,503,810</b>	<b>778,733,023</b>	<b>584,888,088</b>	<b>16.2%</b>	<b>1,808,031,198</b>	<b>1,474,953,301</b>	<b>1,546,796,752</b>	<b>22.6%</b>	
Overage	61,096,035	66,770,051	4,523,569	-8.5%	98,289,359	94,199,841	31,893,682	4.3%	
Tenant Admission Payments	63,999,574	78,443,106	98,274,019	-18.4%	139,285,575	164,724,787	192,918,548	-15.4%	
Parking	100,853,570	71,635,116	11,382,330	40.8%	184,582,522	110,089,983	104,729,802	67.7%	
Maintenance, operation, advertising and other	207,663,887	181,923,469	200,753,030	14.1%	410,228,090	359,618,269	420,106,827	14.1%	
<b>Total operating revenues</b>	<b>1,338,116,876</b>	<b>1,177,504,766</b>	<b>899,821,035</b>	<b>13.6%</b>	<b>2,640,416,744</b>	<b>2,203,586,181</b>	<b>2,296,445,611</b>	<b>19.8%</b>	
Maintenance, operation, advertising and other expenses	212,061,237	156,408,631	104,158,534	35.6%	389,902,518	274,516,832	291,789,641	42.0%	
Leasing Administration Fee	26,965,576	23,471,251	13,108,880	14.9%	53,436,780	40,394,830	41,134,675	32.3%	
Property tax	31,521,288	38,354,883	40,790,965	-17.8%	68,175,608	73,022,968	81,581,929	-6.6%	
Insurance	11,009,594	10,040,393	9,751,976	9.7%	22,011,566	19,957,852	19,400,157	10.3%	
Advisory Fee	162,519,833	160,663,468	158,793,960	1.2%	324,295,564	321,058,785	317,666,644	1.0%	
Administrative expenses	29,663,451	31,086,708	30,864,200	-4.6%	55,025,253	55,495,011	59,250,443	-0.8%	
<b>Total expenses</b>	<b>473,740,978</b>	<b>420,025,333</b>	<b>357,468,514</b>	<b>12.8%</b>	<b>912,847,289</b>	<b>784,446,279</b>	<b>810,823,488</b>	<b>16.4%</b>	
Interest income	7,228,797	3,380,061	2,955,542	113.9%	15,684,555	6,337,534	11,961,021	147.5%	
Interest expense	93,132,030	87,142,954	86,040,547	6.9%	181,644,342	172,563,261	175,121,409	5.3%	
Exchange rate gain - net	5,371,576	(3,579,853)	(2,246,252)	-250.1%	10,316,159	15,632,420	19,325,176	-34.0%	
Adjustments to the fair value of Investment Properties	10,306,649	(14,414,334)	-	-171.5%	125,094	(14,414,334)	-	-100.9%	
<b>Consolidated Net Income</b>	<b>794,150,890</b>	<b>655,722,353</b>	<b>457,021,263</b>	<b>21.1%</b>	<b>1,572,050,920</b>	<b>1,254,132,261</b>	<b>1,341,786,911</b>	<b>25.3%</b>	

## 1.3 Consolidated cash flow statements

Fibra Danhos		For the three months ended				For the six months ended			
Mexican Pesos	June 30, 2022	June 30, 2021	June 30, 2020	Change %	June 30, 2022	June 30, 2021	June 30, 2020	Change %	
<b>Consolidated net income</b>	<b>794,150,890</b>	<b>655,722,353</b>	<b>457,021,263</b>	<b>21.1%</b>	<b>1,572,050,920</b>	<b>1,254,132,261</b>	<b>1,341,786,911</b>	<b>25.3%</b>	
Adjustments to net income	241,915,896	263,180,080	88,692,320	-8.1%	488,600,107	511,046,348	339,986,512	-4.4%	
Changes in working capital	106,261,686	73,552,566	(85,289,241)	44.5%	(71,014,971)	(250,789,070)	(202,545,749)	-71.7%	
<b>Net cash generated in operating activities</b>	<b>1,142,328,472</b>	<b>992,454,999</b>	<b>460,424,342</b>	<b>15.1%</b>	<b>1,989,636,055</b>	<b>1,514,389,539</b>	<b>1,479,227,674</b>	<b>31.4%</b>	
Acquisitions of investment properties and development	(429,675,892)	(286,622,807)	(72,878,984)	49.9%	(752,644,674)	(427,760,576)	(243,801,302)	75.9%	
Acquisitions of machinery, equipment and technological pl	(17,142)	-	-	NA	(419,674)	-	-	NA	
Interest received	7,228,797	3,380,061	2,955,542	113.9%	15,684,555	6,337,533	11,961,021	147.5%	
<b>Net cash used in investing activities</b>	<b>(422,464,238)</b>	<b>(283,242,745)</b>	<b>(69,923,442)</b>	<b>49.2%</b>	<b>(737,379,793)</b>	<b>(421,423,043)</b>	<b>(231,840,281)</b>	<b>75.0%</b>	
Capital reimbursements	(372,553,038)	(314,734,705)	-	18.4%	(774,178,055)	(599,212,520)	(290,805,991)	29.2%	
Lease Right of Use	(1,195,190)	(1,266,884)	-	-5.7%	(2,408,190)	(2,268,937)	-	6.1%	
Interest paid Lease Right of Use	(599,381)	(108,029)	(539,150)	454.8%	(1,222,039)	(220,186)	(2,156,603)	455.0%	
Dividends paid	(490,106,064)	(270,366,158)	-	81.3%	(947,143,400)	(859,685,262)	(608,736,074)	10.2%	
Obtaining long-term debt	550,000,000	100,000,000	-	450.0%	730,000,000	300,000,000	300,000,000	143.3%	
Revolving credit line	(530,000,000)	(250,000,000)	(180,000,000)	112.0%	(530,000,000)	(350,000,000)	(180,000,000)	51.4%	
Capital contributions to Tepeyac	149,355,120	123,457,576	105,099,866	21.0%	330,426,100	256,001,775	183,550,490	29.1%	
Decrease of the non-controlling interest in Fideicomiso Inxv 3382	(15,858,459)	-	-	NA	(20,599,432)	-	-	NA	
Interest paid	(10,809,968)	(4,577,145)	(2,314,380)	136.2%	(243,587,078)	(232,054,087)	(234,382,989)	5.0%	
<b>Net cash used in financing activities</b>	<b>(721,766,981)</b>	<b>(617,595,345)</b>	<b>(77,753,664)</b>	<b>16.9%</b>	<b>(1,458,712,093)</b>	<b>(1,487,439,21)</b>	<b>(1,102,531,16)</b>	<b>-1.9%</b>	
<b>Net decrease in cash</b>	<b>(1,902,748)</b>	<b>91,616,909</b>	<b>312,747,236</b>	<b>-102.1%</b>	<b>(206,455,831)</b>	<b>(394,472,721)</b>	<b>144,856,226</b>	<b>-47.7%</b>	
Cash at the beginning of period	407,302,061	378,202,678	322,464,739	7.7%	611,855,144	864,292,308	490,355,749	-29.2%	
<b>Cash at the end of period</b>	<b>405,399,313</b>	<b>469,819,587</b>	<b>635,211,975</b>	<b>-13.7%</b>	<b>405,399,313</b>	<b>469,819,587</b>	<b>635,211,974</b>	<b>-13.7%</b>	



## 2. Cash Distribution for the second quarter of 2022 and CBFi Conciliation

The fiscal result of the first quarter amounts to 415.5 million pesos and the capital to distribute 486.5 million. Our Technical Committee approved a distribution of 0.60 pesos per CBFi with Economic Rights, which amounts to 902.1 million pesos.

Per CBFi with economic rights		2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Change %
<b>1Q</b>	AFFO	0.49	0.51	0.56	0.59	0.60	0.60	0.65	0.42	0.57	35.1%
	Distribution	0.44	0.48	0.52	0.56	0.58	0.61	0.00	0.40	0.58	45.0%
<b>2Q</b>	AFFO	0.47	0.58	0.62	0.61	0.66	0.70	0.39	0.53	0.65	24.4%
	Distribution	0.44	0.49	0.53	0.57	0.60	0.61	0.00	0.50	0.60	20.0%
<b>3Q</b>	AFFO	0.59	0.52	0.64	0.66	0.67	0.70	0.47	0.59		
	Distribution	0.45	0.50	0.54	0.57	0.61	0.62	0.40	0.52		
<b>4Q</b>	AFFO	0.46	0.55	0.66	0.66	0.75	0.75	0.56	0.67		
	Distribution	0.45	0.51	0.54	0.58	0.61	0.63	0.60	0.58		
<b>Total</b>	<b>AFFO</b>	<b>2.00</b>	<b>2.16</b>	<b>2.48</b>	<b>2.52</b>	<b>2.68</b>	<b>2.76</b>	<b>2.07</b>	<b>2.20</b>		
	<b>Distribution</b>	<b>1.78</b>	<b>1.98</b>	<b>2.13</b>	<b>2.28</b>	<b>2.40</b>	<b>2.47</b>	<b>1.00</b>	<b>2.00</b>		

The following table shows an itemization of the CBFIs with and without Economic Rights:

CBFi Conciliation	As of June 30, 2022	As of March 31, 2022	Change
<b>Issued CBFIs as of June 30th, 2022</b>	<b>1,642,383,510</b>	<b>1,552,383,510</b>	<b>90,000,000</b>
<b>CBFIs with economic rights</b>	<b>1,503,485,749</b>	<b>1,487,343,280</b>	<b>16,142,469</b>
Initial Operating Portfolio CBFIs	604,372,398	604,372,398	-
Initial Public Offering CBFIs (excluding over-allotment option)	200,000,000	200,000,000	-
Executed over-allotment option CBFIs	9,802,520	9,802,520	-
Toreo CBFIs with economic rights	259,407,738	249,407,738	10,000,000
Virreyes CBFIs with economic rights	227,505,097	227,505,097	-
CBFIs to be used as payment for plots of land for Parque Puebla	14,712,490	14,712,490	-
CBFIs used as payment for advisory fee	152,317,000	146,174,531	6,142,469
Via Vallejo CBFIs with economic rights	43,847,482	43,847,482	-
CBFi Repurchase Program	-8,478,976	-8,478,976	-
<b>CBFIs without economic rights</b>	<b>138,897,761</b>	<b>65,040,230</b>	<b>73,857,531</b>
Toreo CBFIs without economic rights	21,114,761	31,114,761	(10,000,000)
Issued CBFIs to be used for future advisory fee payments	107,783,000	23,925,469	83,857,531
Issued CBFIs to be used for future contributions	10,000,000	10,000,000	



### 3. Earnings

Fibra Danhos Mexican Pesos	For the three months ended				For the six months ended			
	June 30, 2022	June 30, 2021	June 30, 2020	Change %	June 30, 2022	June 30, 2021	June 30, 2020	Change %
Base Rent	928,975,139	851,378,870	1,024,429,285	9.1%	1,849,332,705	1,714,996,511	1,986,337,949	7.8%
Credit notes invoiced by COVID-19	(24,093,038)	(66,113,724)	(273,824,763)	-63.6%	(40,787,382)	(134,102,399)	(273,824,763)	-69.6%
Credit note reserve COVID-19	(378,292)	(6,532,123)	(165,716,434)	-94.2%	(514,125)	(105,940,811)	(165,716,434)	-99.5%
<b>Base Rent (Post-discounts COVID-19)</b>	<b>904,503,810</b>	<b>778,733,023</b>	<b>584,888,088</b>	<b>16.2%</b>	<b>1,808,031,198</b>	<b>1,474,953,301</b>	<b>1,546,796,752</b>	<b>22.6%</b>
Overage	61,096,035	66,770,051	4,523,569	-8.5%	98,289,359	94,199,841	31,893,682	4.3%
Tenant Admission Payments	63,999,574	78,443,106	98,274,019	-18.4%	139,285,575	164,724,787	192,918,548	-15.4%
Parking	100,853,570	71,635,116	11,382,330	40.8%	184,582,522	110,089,983	104,729,802	67.7%
Maintenance, operation, advertising and other	207,663,887	181,923,469	200,753,030	14.1%	410,228,090	359,618,269	420,106,827	14.1%
<b>Total operating revenues</b>	<b>1,338,116,876</b>	<b>1,177,504,766</b>	<b>899,821,035</b>	<b>13.6%</b>	<b>2,640,416,744</b>	<b>2,203,586,181</b>	<b>2,296,445,611</b>	<b>19.8%</b>
Maintenance, operation, advertising and other expenses	212,061,237	156,408,631	104,158,534	35.6%	389,902,518	274,516,832	291,789,641	42.0%
Leasing Administration Fee	26,965,576	23,471,251	13,108,880	14.9%	53,436,780	40,394,830	41,134,675	32.3%
Property tax	31,521,288	38,354,883	40,790,965	-17.8%	68,175,608	73,022,968	81,581,929	-6.6%
Insurance	11,009,594	10,040,393	9,751,976	9.7%	22,011,566	19,957,852	19,400,157	10.3%
<b>Total operating expenses</b>	<b>281,557,694</b>	<b>228,275,157</b>	<b>167,810,355</b>	<b>23.3%</b>	<b>533,526,472</b>	<b>407,892,483</b>	<b>433,906,401</b>	<b>30.8%</b>
<b>Net Operating Income (inc. TAP)</b>	<b>1,056,559,181</b>	<b>949,229,608</b>	<b>732,010,680</b>	<b>11.3%</b>	<b>2,106,890,272</b>	<b>1,795,693,698</b>	<b>1,862,539,209</b>	<b>17.3%</b>
<b>NOI margin (inc. TAP)</b>	<b>79.0%</b>	<b>80.6%</b>	<b>81.4%</b>	<b>(165.5)</b>	<b>79.8%</b>	<b>81.5%</b>	<b>81.1%</b>	<b>(169.6)</b>
<b>Net Operating Income (exc. TAP)</b>	<b>992,559,608</b>	<b>870,786,502</b>	<b>633,736,661</b>	<b>14.0%</b>	<b>1,967,604,697</b>	<b>1,630,968,911</b>	<b>1,669,620,662</b>	<b>20.6%</b>
<b>NOI margin (exc. TAP)</b>	<b>77.9%</b>	<b>79.2%</b>	<b>79.1%</b>	<b>(132.8)</b>	<b>78.7%</b>	<b>80.0%</b>	<b>79.4%</b>	<b>(132.55)</b>
Advisory Fee	162,519,833	160,663,468	158,793,960	1.2%	324,295,564	321,058,785	317,666,644	1.0%
Administration Expenses	29,663,451	31,086,708	30,864,200	-4.6%	55,025,253	55,495,011	59,250,443	-0.8%
<b>EBITDA (inc. TAP)</b>	<b>864,375,897</b>	<b>757,479,433</b>	<b>542,352,521</b>	<b>14.1%</b>	<b>1,727,569,454</b>	<b>1,419,139,902</b>	<b>1,485,622,123</b>	<b>21.7%</b>
<b>EBITDA margin (inc. TAP)</b>	<b>64.6%</b>	<b>64.3%</b>	<b>60.3%</b>	<b>26.7</b>	<b>65.4%</b>	<b>64.4%</b>	<b>64.7%</b>	<b>102.7</b>
<b>EBITDA (exc. TAP)</b>	<b>800,376,324</b>	<b>679,036,327</b>	<b>444,078,502</b>	<b>17.9%</b>	<b>1,588,283,879</b>	<b>1,254,415,115</b>	<b>1,292,703,575</b>	<b>26.6%</b>
<b>EBITDA margin (exc. TAP)</b>	<b>62.8%</b>	<b>61.8%</b>	<b>55.4%</b>	<b>103.5</b>	<b>63.5%</b>	<b>61.5%</b>	<b>61.5%</b>	<b>197.7</b>
Interest income	7,228,797	3,380,061	2,955,542	113.9%	15,684,555	6,337,534	11,961,021	147.5%
Interest expense	93,132,030	87,142,954	86,040,547	6.9%	181,644,342	172,563,261	175,121,409	5.3%
Exchange rate gain - net	5,371,576	(3,579,853)	(2,246,252)	-250.1%	10,316,159	15,632,420	19,325,176	-34.0%
Adjustments to fair value of Investment Properties - net	10,306,649	(14,414,334)	-	-171.5%	125,094	(14,414,334)	-	-100.9%
<b>Net Income</b>	<b>794,150,890</b>	<b>655,722,353</b>	<b>457,021,263</b>	<b>21.1%</b>	<b>1,572,050,920</b>	<b>1,254,132,261</b>	<b>1,341,786,911</b>	<b>25.3%</b>
Exchange rate gain - net	1,372,419	(2,804,528)	6,146,722	-148.9%	2,623,828	12,306,126	29,268,266	-78.7%
Adjustments to fair value of investment properties - Net	10,306,649	(14,414,334)	-	-171.5%	125,094	(14,414,334)	-	-100.9%
Bad debt estimate	(673,801)	(6,246,594)	-	-89.2%	(673,801)	(6,246,594)	-	-89.2%
<b>FFO</b>	<b>783,145,623</b>	<b>679,187,810</b>	<b>450,874,541</b>	<b>15.3%</b>	<b>1,569,975,799</b>	<b>1,262,487,062</b>	<b>1,312,518,645</b>	<b>24.4%</b>
Net Tenant Admission Payments	9,039,542	(56,894,364)	(91,964,076)	-115.9%	(27,776,930)	(123,550,123)	(146,323,307)	-77.5%
Net anticipated rents	1,459,276	(3,056,231)	3,397,052	-147.7%	65,932,466	43,306,424	61,976,123	52.2%
Net straight-line effect	2,798,953	5,455,269	6,840,999	-48.7%	4,878,626	10,298,251	12,105,230	-52.6%
Net property tax and insurance unaccrued	43,366,705	40,721,718	37,543,137	6.5%	(102,626,854)	(82,599,175)	(64,680,642)	24.2%
Net Advisory and Leasing Admin. Fee	142,628,673	105,216,458	155,380,925	35.6%	313,043,198	273,094,561	322,556,666	14.6%
<b>AFFO</b>	<b>987,438,771</b>	<b>770,630,660</b>	<b>562,072,577</b>	<b>27.5%</b>	<b>1,823,426,305</b>	<b>1,383,037,000</b>	<b>1,498,152,715</b>	<b>31.8%</b>



Fibra Danhos				Fixed Rent + Overage				
Property	2Q22	2Q21	2Q20	Change %	6M22	6M21	6M20	Change %
Parque Alameda	11,410,950	9,026,421	5,497,790	26.4%	23,269,414	16,268,081	17,983,525	43.0%
Parque Delta	110,799,270	94,455,797	29,312,130	17.3%	214,160,812	162,578,683	129,107,638	31.7%
Parque Duraznos	14,163,587	12,104,286	3,761,320	17.0%	29,789,104	20,524,482	22,168,781	45.1%
Parque Esmeralda	41,354,441	38,022,897	36,375,269	8.8%	82,708,883	76,045,793	72,750,537	8.8%
Parque Lindavista	72,070,781	58,599,252	20,529,424	23.0%	140,748,596	102,141,129	89,529,558	37.8%
Reforma 222 (retail)	34,783,970	26,510,642	10,953,990	31.2%	66,777,920	44,748,340	44,022,729	49.2%
Reforma 222 (office)	21,921,233	23,917,244	32,865,872	-8.3%	44,169,924	48,655,051	61,792,969	-9.2%
Parque Tezontle	95,231,654	79,858,657	30,745,030	19.3%	188,651,387	144,536,327	121,812,810	30.5%
Toreo Hotel	16,297,451	7,988,900	8,221,811	104.0%	32,594,902	20,121,252	23,512,311	62.0%
Urbitec	5,338,320	4,855,299	10,673,279	9.9%	10,546,115	9,306,439	24,381,579	13.3%
Parque Vía Vallejo	67,200,055	58,423,239	27,716,329	15.0%	123,283,906	100,723,838	93,064,087	22.4%
Torre Virreyes	152,523,895	151,319,688	170,165,835	0.8%	307,093,520	304,542,614	321,415,588	0.8%
Toreo (retail)	89,079,412	75,653,621	28,904,755	17.7%	175,789,175	131,821,634	117,320,065	33.4%
Parque Virreyes	7,210,767	7,390,404	11,229,734	-2.4%	15,684,255	17,207,779	21,895,064	-8.9%
<b>Same property</b>	<b>739,385,785</b>	<b>648,126,348</b>	<b>426,952,568</b>	<b>14.1%</b>	<b>1,455,267,913</b>	<b>1,199,221,441</b>	<b>1,160,757,241</b>	<b>21.4%</b>
Parque Las Antenas	83,036,195	70,734,548	27,771,221	17.4%	165,831,256	124,166,644	108,125,398	33.6%
Parque Puebla	47,655,045	40,221,742	14,100,524	18.5%	94,639,716	68,347,646	70,023,552	38.5%
Puebla Hotel	6,449,363	2,002,502	3,020,736	222.1%	12,898,727	6,007,505	9,028,241	114.7%
Toreo (office A)	27,005,831	23,952,722	45,141,923	12.7%	53,284,488	47,271,451	91,163,154	12.7%
Toreo (office B&C)	62,067,475	60,465,063	72,424,685	2.7%	124,398,157	124,138,155	139,592,848	0.2%
<b>Total property</b>	<b>965,599,695</b>	<b>845,502,924</b>	<b>589,411,656</b>	<b>14.2%</b>	<b>1,906,320,257</b>	<b>1,569,152,842</b>	<b>1,578,690,434</b>	<b>21.5%</b>

Fibra Danhos				Net Operating Income (exc. TAPs)				
Property	2Q22	2Q21	2Q20	Change %	6M22	6M21	6M20	Change %
Parque Alameda	9,336,136	8,044,038	4,354,983	16.1%	24,086,982	14,762,823	16,004,697	63.2%
Parque Delta	131,395,276	109,087,989	40,428,249	20.4%	253,734,374	191,717,545	156,810,443	32.3%
Parque Duraznos	13,391,924	13,170,117	3,386,482	1.7%	28,357,144	22,181,625	25,617,566	27.8%
Parque Esmeralda	38,876,547	35,679,328	34,522,306	9.0%	77,764,686	71,447,796	68,684,359	8.8%
Parque Lindavista	88,272,515	71,176,587	24,455,020	24.0%	172,831,713	123,596,836	109,821,424	39.8%
Reforma 222 (retail)	36,763,719	28,195,650	11,574,638	30.4%	70,617,071	48,726,987	48,766,540	44.9%
Reforma 222 (office)	17,858,874	24,747,357	31,276,090	-27.8%	37,586,042	47,988,658	59,187,758	-21.7%
Parque Tezontle	109,907,561	92,869,550	41,889,099	18.3%	216,169,281	169,135,406	146,839,322	27.8%
Toreo Hotel	15,416,273	7,851,779	7,893,010	96.3%	31,384,498	19,586,468	22,854,350	60.2%
Urbitec	3,271,707	3,471,580	10,244,895	-5.8%	7,589,785	7,256,634	24,420,750	4.6%
Parque Vía Vallejo	67,524,611	53,056,141	21,687,957	27.3%	117,915,734	90,270,161	79,723,441	30.6%
Torre Virreyes	145,474,835	145,026,549	170,549,430	0.3%	296,248,786	296,914,501	321,737,145	-0.2%
Toreo Centro (retail)	95,184,099	81,110,439	32,966,480	17.4%	186,214,627	141,898,923	128,374,576	31.2%
Parque Virreyes	5,637,476	6,302,871	11,036,994	-10.6%	12,951,407	15,592,706	22,828,312	-16.9%
<b>Same property</b>	<b>778,311,553</b>	<b>679,789,975</b>	<b>446,265,636</b>	<b>14.5%</b>	<b>1,533,452,127</b>	<b>1,261,077,069</b>	<b>1,231,670,686</b>	<b>21.6%</b>
Parque Las Antenas	84,464,866	72,375,288	27,121,406	16.7%	171,410,933	131,988,162	106,509,092	29.9%
Parque Puebla	45,048,581	39,969,346	18,361,713	12.7%	91,448,997	74,682,725	75,572,861	22.4%
Puebla Hotel	6,521,433	2,024,949	3,043,409	222.1%	12,944,594	6,000,473	9,253,014	115.7%
Toreo office A	20,891,947	20,775,221	45,769,531	0.6%	43,325,856	40,524,804	88,771,119	6.9%
Toreo office B & C	58,158,466	58,269,823	95,416,796	-0.2%	116,491,919	119,116,274	162,647,444	-2.2%
<b>Total property</b>	<b>993,396,846</b>	<b>873,204,602</b>	<b>635,978,491</b>	<b>13.8%</b>	<b>1,969,074,426</b>	<b>1,633,389,507</b>	<b>1,674,424,216</b>	<b>20.6%</b>

\* The difference between Fixed Rent + Overage and NOI per property and on a consolidated basis is due to expenses or income that are not related to any given property,





### 3.1 Debt

Our leverage is 8.6 % (total debt /total assets). Our next debt maturities are scheduled for June 2026 (DANHOS16), June 2027 (DANHOS17) and December 2022.

1. DANHOS 16: 3,000,000,000.00 (three billion 00/100 Mexican pesos) with a fixed nominal rate issued for a 10-year period with a 7.80% coupon rate (Mexican 10-year bond yield + 185 basis points).
2. DANHOS 17: 2,500,000,000.00 (two thousand five hundred million 00/100 Mexican pesos) with a fixed nominal rate issued for a 10-year period with an 8.54% coupon rate (Mexican 10-year bond yield + 169 basis points).
3. BBVA Bancomer: 30,000,000.00 (thirty million 00/100 Mexican pesos) with a fixed variable TIIE+1.20%.
4. BBVA Bancomer: 400,000,000.00 (four hundred million 00/100 Mexican pesos) with a fixed variable TIIE+1.20%.

Debt	Institution / Issuance	Currency	Interest Rate	Issuance	Maturity	Tenor (years)	Balance
Bonds	Local (DANHOS 16)	MXN	Fixed 7.80%	11-July-16	29-Jun-26	4.01	3,000,000,000
Bonds	Local (DANHOS 17)	MXN	Fixed 8.54%	10-July-17	28-Jun-27	5.01	2,500,000,000
Credit line	BBVA BANCOMER	MXN	Variable TIIE+1.20%	09-Nov-21	25-Mar-26	3.75	30,000,000
Credit line	BBVA BANCOMER	MXN	Variable TIIE+1.20%	08-May-22	25-Mar-26	3.75	400,000,000
			<b>Avg. 8.13%</b>			<b>Avg. 4.39</b>	<b>5,930,000,000</b>

The following table shows information regarding compliance with the financial covenants of the debt:

Covenants as of June 30, 2022	Fibra Danhos	Limit	Status
Loan to Value (total debt/total assets)	8.6%	50%	OK
Leverage level	1.13x	2.0x	OK
Secured debt limit	0%	40%	OK
Debt service coverage ratio (AFFO)	8.15x	1.5x min	OK
Unencumbered assets to unsecured debt	1140%	150%	OK

### 3.2 Leverage and Debt Service Coverage Index (CNBV)

Leverage (million pesos) as of June 30, 2022:

Leverage	(million pesos)
Publicly traded debt + financing	5,930.00
Total assets	68,809.9
Leverage (LTV)	<b>8.6%</b>

Where:

Financing: Aggregate amount corresponding to any credit facility, loan or financing pursuant to which the issuer has the obligation to pay, with charge to its equity, principal and, if applicable, any financial accessories related to the resources received.

Publicly traded debt: Value of the outstanding bonds ("Certificados Bursátiles") issued by the issuer, with charge to its equity.

Total assets: Sum of all asset items that are part of the issuer's state of financial position prepared under International Financial Reporting Standards ("IFRS").



#### Debt coverage service index (“ICDt”) (in thousands):

	Period	(Thousands of pesos)
Cash and cash equivalents (exc. restricted cash)	As of June 30, 2022	405,206
Recoverable VAT	Σ next 4 quarters	-
Estimated operating profit <u>after payment of distributions</u>	Σ next 4 quarters	3,457,504
Revolving credit lines, irrevocable and not willing	June 30, 2022	1,570,000
<b>Subtotal 1</b>		<b>5,432,709</b>
Amortization of interest derived from financing	Σ next 4 quarters	683,681
Amortization of financing principal	Σ next 4 quarters	-
Recurring capital expenditures	Σ next 4 quarters	30,000
Non-discretionary development expenses	Σ next 4 quarters	700,000
<b>Subtotal 2</b>		<b>1,413,681</b>
<b>Debt service coverage ratio (subtotal 1 / subtotal 2)</b>		<b>3.84</b>

## 4. Operating Indicators

### 4.1 Tenant Diversification

The following table shows the distribution of GLA by type of business of our retail tenants as of June 30, 2022:

Type of business	As of June 30, 2022
Clothing and Footwear	32%
Entertainment	18%
Department Stores	16%
Food	11%
Services	11%
Health and Beauty	5%
Home and Decoration	2%
Specialty	2%
Accessories, Jewelry and Optics	2%
Electronics and Communications	2%
<b>Total</b>	<b>100%</b>

As of June 30, 2022, our ten largest tenants in terms of Base Rent represented 26.8% of Total Base Rent and 43.8% of the occupied GLA for the Current Operating Portfolio with no single tenant accounting for more than 4.4% of Base Rents or 7.2% of the occupied GLA attributable to our Current Operating Portfolio.



Top Tenants	Occupied GLA (sqm)	Percentage of Total Occupied GLA	Monthly Base Rent	Percentage of total monthly base rent
Department store, retail & clothing	55,405	7.2%	9,580,124	3.1%
Entertainment	45,289	5.9%	2,961,287	0.9%
Retail clothing	47,145	6.2%	12,935,689	4.1%
Department stores, telecom, financial services and retail	39,661	5.2%	8,607,124	2.7%
Lodging	37,408	4.9%	9,499,661	3.0%
Office	34,151	4.5%	13,784,814	4.4%
Entertainment	22,417	2.9%	6,347,143	2.0%
Retail clothing	19,512	2.6%	9,377,292	3.0%
Retail clothing	17,104	2.2%	1,663,574	0.5%
Restaurants	16,522	2.2%	9,346,710	3.0%
<b>Total</b>	<b>334,614</b>	<b>43.8%</b>	<b>84,103,418</b>	<b>26.8%</b>

#### 4.2. Lease Expirations, Leasing Activity and Lease Spread in our Current Operating Portfolio

The following table includes information regarding the expiration of the lease contracts of our Portfolio in Current Operation as of June 30, 2022:

Lease expiration year <sup>(1)</sup>	Number of Expiring Leases	Square Meters of Expiring Leases <sup>(2)</sup>	Percentage of Property Leased Square Meters	Annualized Base Rent of Expiring Leases <sup>(4)</sup> (Ps.)	Percentage of Property Annualized Base Rent of Expiring Leases	Annualized Monthly Base Rent (Ps./sqm)
2022	440	67,769	8.9%	\$527,444,789	14.0%	648.6
2023	492	118,988	15.6%	\$811,648,992	21.6%	568.4
2024	272	80,357	10.5%	\$457,026,750	12.2%	474.0
2025	155	141,140	18.5%	\$809,515,816	21.5%	478.0
2026	101	105,575	13.8%	\$489,861,817	13.0%	386.7
Beyond	138	243,455	31.9%	\$630,800,337	16.8%	215.9
Indefinite <sup>(3)</sup>	20	6,982	0.9%	\$34,138,135	0.9%	407.5
<b>Total</b>	<b>1,618</b>	<b>764,266</b>	<b>100.0%</b>	<b>3,760,436,636</b>	<b>100.0%</b>	<b>410.0</b>

(1) Some contracts begin when the leasable area is given to the tenant, which might be different from the date the lease contract is signed; this might result in an effective date of the lease termination and that disclosed in the contract.

(2) Refers to the leasable area

(3) Lease contracts that are generating rent even though the ending date shown in it, is prior to June 30, 2022.

(4) Annualized rent means the contractual Base Rent as of June 30, 2022 times 12.

The GLA-weighted average remaining life of the lease agreements in the properties of our Current Operating Portfolio was approximately 5.0 years. The GLA-weighted average remaining life of the lease agreements for the retail, office and mixed-use properties in our Operating Portfolio was approximately 5.0, 4.4 and 5.2 years, respectively.



Expiration Year	Number of Expiring Contracts	m <sup>2</sup> from Expiring contracts	% m <sup>2</sup> from Expiring contracts	Expiring annualized rent	% of Fixed rent from expiring contracts	Monthly fixed rent (Ps.) by m <sup>2</sup>
2022	433	60,880	10.6%	478,398,369	19.3%	654.8
2023	472	94,376	16.4%	637,362,186	25.7%	562.8
2024	260	69,058	12.0%	388,783,499	15.7%	469.2
2025	121	58,304	10.1%	227,273,769	9.2%	324.8
2026	86	67,971	11.8%	266,576,000	10.8%	326.8
Beyond	130	219,255	38.1%	453,878,257	18.3%	172.5
Indefinite	19	6,113	1.1%	24,361,471	1.0%	332.1
<b>Retail</b>	<b>1521</b>	<b>575,957</b>	<b>100.0%</b>	<b>2,476,633,550</b>	<b>100.0%</b>	<b>358.3</b>
2022	7	6,889	3.7%	49,046,420	3.8%	593.3
2023	20	24,612	13.1%	174,286,807	13.6%	590.1
2024	12	11,299	6.0%	68,243,250	5.3%	503.3
2025	34	82,836	44.0%	582,242,048	45.4%	585.7
2026	15	37,604	20.0%	223,285,817	17.4%	494.8
Beyond	8	24,201	12.9%	176,922,080	13.8%	609.2
Indefinite	1	869	0.5%	9,776,664	0.8%	937.1
<b>Office</b>	<b>97</b>	<b>188,310</b>	<b>100.0%</b>	<b>1,283,803,086</b>	<b>100.0%</b>	<b>568.1</b>

The Lease Spread in 2Q22 was 3.0% for the overall Portfolio and 5.3% for the retail properties and retail components of the mixed-use properties in our Currently Operating Portfolio.

Lease Spread	4Q19	1Q20	2Q20	3Q20	4Q20	1Q21	2Q21	3Q21	4Q21	1Q22	2Q22
Operating Portfolio	5.9%	1.3%	-0.7%	-0.9%	2.2%	0.6%	-1.4%	3.0%	2.4%	1.8%	3.0%
Retail properties and mixed-use retail components	6.9%	2.0%	2.2%	2.0%	3.5%	0.6%	-0.5%	3.7%	2.7%	2.0%	5.3%

The Lease Spread of the Current Operating Portfolio in 2Q22 was calculated over 17,390 sqm. The Lease Spread of the retail properties and mixed-use properties in 2Q22 was calculated over 13,227 sqm.



### 4.3 Leasing progress

Toreo office (tower A)	As of June 30, 2022		As of March 31, 2022	
	sqm of GLA	sqm of GLA	sqm of GLA	% of GLA
Executed lease agreements	22,482	35.9%	22,482	35.9%
Lease agreements in the process of being executed	-	0.0%	-	0.0%
Letters of intent	4,000	6.4%	4,000	6.4%
<b>Total</b>	<b>26,482</b>	<b>42.3%</b>	<b>26,482</b>	<b>42.3%</b>

Parque Tepeyac	As of June 30, 2022		As of March 31, 2022	
	sqm of GLA	sqm of GLA	sqm of GLA	% of GLA
Executed lease agreements	54,178	62.3%	48,201	55.4%
Lease agreements in the process of being executed	6,153	7.1%	3,840	4.4%
Letters of intent	8,557	9.8%	9,486	10.9%
<b>Total</b>	<b>68,888</b>	<b>79.2%</b>	<b>61,528</b>	<b>70.7%</b>

### 4.4 ESG

#### ESG Strategy

At Fibra Danhos we are not only committed to the growth of our assets, but also to our ESG strategy, since it forms an integral part of our business model.

To the date of this report:

- We published our 2021 Sustainability Report in May, which reflects our progress in complying with the material issues reflected in our ESG strategy. Committed with transparency, strategic indicators of the Report were verified by third party expert consultants.
- As part of our energy efficiency program, we are analyzing the installation of solar energy panels in two of our properties.
- To provide security and transparency to stakeholders, we participated another year in the S&P CSA, CDP and GRESB sustainability questionnaires.
- Expansion media and TOP Companies recognized Administradora Fibra Danhos as part of the Super Companies for Women Ranking 2022, obtaining position number 72.
- For the second consecutive year, the Mexican Center for Philanthropy CEMEFI and the Alliance for Corporate Social Responsibility have granted us with the Socially Responsible Company (ESR) distinction



## 5. Portfolio

Fibra Danhos Portfolio	Opening Year	State / Municipality	GLA	% of GLA	Occupancy	Parking Spaces
<b>Current Operating Portfolio</b>						
<i>Retail</i>						
1. Parque Alameda	2003	Cuauhtémoc, Ciudad de México	15,755	1.7%	91.3%	308
2. Parque Delta	2005/2016 (expansion)	Benito Juárez, Ciudad de México	70,831	7.5%	97.4%	2,999
3. Parque Duraznos	2000	Miguel Hidalgo, Ciudad de México	19,326	2.0%	84.9%	1,002
4. Parque Las Antenas	2018	Iztapalapa, Ciudad de México	108,841	11.5%	87.0%	4,351
5. Parque Lindavista	2006	Gustavo A. Madero, Ciudad de México	41,615	4.4%	98.5%	2,254
6.1 Reforma 222 (Retail)	2007	Cuauhtémoc, Ciudad de México	24,291	2.6%	93.0%	1,438
7.1 Parque Puebla	2017	Puebla, Puebla	71,360	7.5%	71.9%	3,404
7.2 Parque Puebla (Hotel)	2019	Puebla, Puebla	9,596	1.0%	100.0%	70
8. Parque Tezontle	2007/2015 (expansion)	Iztapalapa, Ciudad de México	68,317	7.2%	98.5%	3,045
9.1 Toreo Parque Central (Retail)	2014	Naucalpan, Estado de México	92,722	9.8%	94.9%	3,400
9.2 Toreo (Hotel)	2016	Naucalpan, Estado de México	17,297	1.8%	100.0%	400
10. Vía Vallejo	2016	Iztapalapa, Ciudad de México	83,894	8.9%	92.8%	4,499
<b>Subtotal Retail</b>			<b>623,844</b>	<b>65.8%</b>	<b>91.3%</b>	<b>27,170</b>
<i>Office</i>						
6.2 Reforma 222 (Office)	2007	Cuauhtémoc, CDMX	20,402	2.2%	66.3%	288
9.3 Toreo (Towers B&C)	2016	Naucalpan, Estado de México	68,477	7.2%	70.8%	1,314
9.4 Toreo (Tower A)	2017	Naucalpan, Estado de México	77,031	8.1%	28.6%	1,315
11. Parque Esmeralda	2000	Tlalpan, CDMX	34,151	3.6%	100.0%	1,636
12. Torre Virreyes	2015	Miguel Hidalgo, CDMX	67,911	7.2%	98.7%	2,251
13. Urbitec	2009	Miguel Hidalgo, CDMX	12,879	1.4%	35.2%	316
14. Parque Virreyes	1989	Miguel Hidalgo, CDMX	7,783	0.8%	65.1%	251
<b>Subtotal Office</b>			<b>288,634</b>	<b>30.5%</b>	<b>67.5%</b>	<b>7,371</b>
<b>Total Current Operating Portfolio</b>			<b>912,478</b>	<b>96.3%</b>	<b>83.8%</b>	<b>34,541</b>
<b>Current Development Portfolio</b>						
<i>Retail</i>						
15. Parque Tepeyac	2022e	Gustavo A. Madero, Ciudad de México	35,000	3.8%	NA	2,000
<b>Subtotal Retail</b>			<b>35,000</b>	<b>3.8%</b>	<b>NA</b>	<b>2,000</b>
<b>Total Current Development Portfolio</b>			<b>35,000</b>	<b>3.8%</b>	<b>NA</b>	<b>2,000</b>
<b>Total Portfolio</b>			<b>926,519</b>	<b>100.0%</b>	<b>85.2%</b>	<b>36,541</b>
<i>Subtotal/ Weighted Avg. Retail</i>			656,355	70.8%	90.7%	29,170
<i>Subtotal/ Weighted Avg. Office</i>			270,163	29.2%	72.6%	7,371

## 6. Current Development Portfolio and Growth Plan

100% success rate for the development commitments made during our IPO. A very clear indicator of a low risk-high reward developmental operation. To date, only 4% our Portfolio is under development where as 96% is under operation and stabilization.



### Expected GLA evolution (operation vs. development)

Fibra Danhos	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022e
Operating Portfolio	45%	49%	60%	79%	88%	96%	96%	96%	96.2%	100%
Pre-IPO development portfolio	55%	23%	12%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Post-IPO development portfolio	0%	28%	28%	21%	12%	4%	4%	4%	3.8%	0%
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

#### 6.1 Parque Tepeyac – Expected opening date (Phase I): second semester 2022

In the Technical Committee session held on July 21, 2016, Fibra Danhos' participation in a new mixed-use development in the northeast area of Mexico City was approved. The area is heavily populated and with residential and commercial vocation. On December 21, 2017, we executed a binding partnership agreement with unrelated third parties to participate in the development of a shopping and entertainment center in the north-east of Mexico City called Parque Tepeyac. The participation of Fibra Danhos in the project is 50%.

The project will be developed in several plots of land with a total combined area of approximately 51,700 sqm. during the first semester of 2021. Fibra Danhos will be in charge of the design, construction, marketing and operation of the project. The GLA of Fibra Danhos (50%) will be approximately 35,000 sqm. The estimated net investment of Fibra Danhos will be approximately 2,300 billion pesos, including land, out of which we have invested 1,919 million pesos to date.

Construction work at Parque Tepeyac has been reactivated complying with the new required protocols for sanitation and safety. Lease progress continues with high expectations and global work progress reached 87.5%. The shopping center will have more than 120,000 sqm of retail area including Liverpool, Sears, Cinépolis, a self-service store and we are in the process of defining the anchor entertainment concept There is a great interest on the part of our business partners to participate in the project and we continue making progress in the execution of lease agreements.

#### Parque Tepeyac

	Contribution to the work	As of June 30, 2022
<b>Work progress</b>	<b>100.0%</b>	<b>87.5%</b>
Excavation and foundations	20.0%	100.0%
Civil works	45.0%	100.0%
Installations and equipment	20.0%	75.0%
Finishes and facades	15.0%	50.0%

\* Excludes construction completion certificates and occupancy permits

#### 7. Glossary

**Adjusted Funds From Operations (AFFO):** Result of adjusting FFO by adding or subtracting, as applicable, the following items: (i) subtracting capital expenditures to maintain and improve the quality of assets; (ii) net Tenant Admission Payments, which are composed of Tenant Admission Payments collected in the current period that are unearned and Tenant Admission Payments collected in prior periods accrued in the current period; (iii) net rents collected in advance, which are composed of rents collected in advance in the current period that are unearned and rents collected in advance in prior periods that are accrued in the current period; (iv) net Leasing and net Advisory Fees accrued, which are composed of Leasing and Advisory Fees accrued in advance, Leasing and Advisory Fees accrued in the current period that remain unpaid and Leasing and Advisory Fees from previous periods; (v) adjusting for the straight-line effect (effect of recognizing the amounts of Base Rent, proportionately in straight line throughout the term of lease agreements, no matter the payment method agreed upon with the tenant); (vi) net Property Tax and Insurance expenses, which are composed of un-accrued Property Tax and Insurance expenses from the current period and Property Tax and Insurance expenses that correspond to previous periods. AFFO is a measure of the capacity to generate cash flows.



**Base rent:** Minimum fixed rent payable by tenants as determined in the lease agreement.

**Delinquency Rate:** Rental payment delayed beyond 60 days. When it is presented as a percentage, Delinquency Rate is rental payment delayed beyond 60 days as a percentage of annualized Base Rent of the respective period.

**Current Development Portfolio:** Means the properties and components of properties that are currently under development and/or conclusive phase. (Parque Tepeyac).

**Current Operating Portfolio:** Means, collectively, the properties that are part of the Initial Operating Portfolio, the retail component of Toreo Parque Central and Torre Virreyes. (Parque Alameda, Parque Delta, Parque Duraznos, Parque Esmeralda, Parque Las Antenas, Parque Lindavista, Reforma 222, Parque Puebla, Hotel Puebla, Parque Tezontle, retail component of Toreo Parque Central, office towers A, B & C of Toreo Parque Central, the hotel in Toreo Parque Central, Parque Vía Vallejo, Urbitec and Parque Virreyes.)

**EBITDA:** Earnings before interests, taxes, depreciation and amortization. In the case of pro forma financial information of the 9 properties in our Operating Portfolio, the Advisory Fee is subtracted from revenues to calculate EBITDA. In the case of financial information of Fibra Danhos, the Advisory Fee and professional fees to fourth parties, if any, are subtracted from revenues to calculate EBITDA. In any case, EBITDA is calculated before any adjustments relating to changes in the market value of assets reflected in results.

**Issued CBFIs:** Total stocks issued by the company, including stocks held on treasury as reserves.

**Outstanding CBFIs (BMV):** Stocks that are currently held or being traded by an investor or company insider.

**Economic Rights:** Rights of CBFI holders to receive cash distributions, pursuant to the legal documents of Fibra Danhos' IPO.

**Market Cap. Calculation:** (Outstanding CBFIs) \* (Average Quarterly Closing Price)

**Funds From Operations (FFO):** As applicable, the result of adding to or subtracting from Net Income adjustments relating to negative or positive changes, respectively, in the market value of assets reflected in results.

**Initial Development Portfolio:** Means the two properties that were contributed to the Trust for its IPO. (Toreo Parque Central and Torre Virreyes)

**Initial Operating Portfolio:** Means the nine properties that were contributed to the Trust for its IPO. (Parque Alameda, Parque Delta, Parque Duraznos, Parque Esmeralda, Parque Lindavista, Reforma 222, Parque Tezontle, Urbitec and Parque Virreyes.)

**Lease Spread:** Compares in a given period of time the price per sqm of Fixed Rent of the renewed and new lease agreements with respect to the price per sqm of the expired and terminated lease agreements in the same period of time

**Net Income:** Result of (i) subtracting from operating revenues (Base Rent, Overage Rent, Tenant Admission Payments, parking revenues, and maintenance, operation, advertising and other revenues) operation and maintenance expenses; property taxes; insurance; Advisory Fee; Leasing Administration Fee; professional fees to fourth parties; net financial revenues/expenses; taxes attributable to the Management Subsidiary; and (ii) adding or subtracting, as applicable, any adjustments relating to changes in the market value of assets reflected in results.

**Net Operating Income:** Calculated by subtracting operating expenses of the properties (excluding net financial revenues/expenses and the Advisory Fee) from operating revenues of the properties.

**Occupancy Cost:** In the case of those retail tenants who are the most significant in terms of GLA and Fixed Rent, cost incurred associated to occupying a premise, which consists of Base Rent, Overage Rent and common area maintenance and advertising fees, expressed as a percentage of the corresponding Tenant Sales.

**Overage Rent:** The difference paid as rent (when positive), between Base Rent and the rent consisting of a percentage of Tenant Sales, as determined in the lease agreements of retail spaces.

**Renewal Rate:** Result of dividing the gross leasable area of premises that were renewed, by the total gross leasable area of the portfolio.

**Rent loss:** Rental payment delayed beyond 180 days. When it is presented as a percentage, Rental Loss is rental payment delayed beyond 180 days as a percentage of annualized Base Rent of the respective period.





**Tenant Admission Payments:** A one-time non-reimbursable payment made to us by some entering tenants in our retail properties and in the retail components of our mixed-use properties. Tenant Admission Payments are usually received at the time of leasing new space or when an expiring lease agreement is not renewed and the corresponding premise is leased to a new entering tenant.

**Tenant Sales:** Sales generated in the leased premises in a given period for those retail tenants who are the most significant in terms of GLA and Fixed Rent and have a contractual obligation to report sales under their lease agreements.



## Clave Cotización

DANHOS

### Serie

13

### Tipo de valor

CBFIS

### Número fideicomiso

17416-3

### Clave participante

DANHOS13

### Fecha

2022-07-22

## Razón Social

BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A., INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX

### Lugar

CIUDAD DE MÉXICO

### Asunto

Fe de erratas 2T22

## Documento adjunto



## Tipo de evento relevante

La información divulgada por la emisora a inversionistas o analistas, nacionales o extranjeros, a través de conferencias telefónicas, correos electrónicos, informes o cualquier otro medio de comunicación

## Evento relevante

# Fibra Danhos

## FE DE ERRATAS

México, CDMX 22 de julio de 2022

Fibra Danhos (BMV: DANHOS 13) manifiesta una fe de erratas en las páginas 10 y 17 de su suplemento informativo correspondiente al segundo trimestre de 2022 que se publicó el día 21 de julio de 2022.

En la página 10, sección:

### 3. Resultados: AFFO al 30 de junio 2022

Dice	\$987,438,771
Debe decir	\$982,438,771

En la página 17, sección:

### 5. Portafolio

Dice:

<i>Oficinas</i>	<b>ARB</b>	<b>% de ARB</b>	<b>Ocupación</b>
9.4 Toreo (Torrea A)	77,031	8.1%	28.6%
<b>subtotal de Oficinas</b>	<b>288,634</b>	<b>30.5%</b>	<b>67.5%</b>
<b>Total Portafolio en Operación Actual</b>	<b>912,478</b>	<b>96.3%</b>	<b>83.8%</b>
<b>Total Portafolio</b>	<b>926,519</b>		<b>85.2%</b>

Debe decir:

<i>Oficinas</i>	<b>ARB</b>	<b>% de ARB</b>	<b>Ocupación</b>
9.4 Toreo (Torrea A)	58,560	6.3%	37.6%
<b>subtotal de Oficinas</b>	<b>270,163</b>	<b>29.1%</b>	<b>72.1%</b>
<b>Total Portafolio en Operación Actual</b>	<b>894,007</b>	<b>96.2%</b>	<b>85.5%</b>
<b>Total Portafolio</b>	<b>929,007</b>		<b>85.5%</b>

El reporte trimestral corregido se encuentra disponible en la página de Danhos:

<https://www.fibradanhos.com.mx/inversionistas-financiera>

#### Relación con Inversionistas

Elías Mizrahi Daniel

Oficina: +52 (55) 5284 0030

Email: [investor@fibradanhos.com.mx](mailto:investor@fibradanhos.com.mx)

---

Documento adjunto

---



# Fibra Danhos

## FE DE ERRATAS

México, CDMX 22 de julio de 2022

Fibra Danhos (BMV: DANHOS 13) manifiesta una fe de erratas en las páginas 10 y 17 de su suplemento informativo correspondiente al segundo trimestre de 2022 que se publicó el día 21 de julio de 2022.

En la página 10, sección:

### 3. Resultados: AFFO al 30 de junio 2022

Dice	\$987,438,771
Debe decir	\$982,438,771

En la página 17, sección:

### 5. Portafolio

Dice:

<i>Oficinas</i>	<b>ARB</b>	<b>% de ARB</b>	<b>Ocupación</b>
9.4 Toreo (Torrea A)	77,031	8.1%	28.6%
<b>subtotal de Oficinas</b>	<b>288,634</b>	<b>30.5%</b>	<b>67.5%</b>
<b>Total Portafolio en Operación Actual</b>	<b>912,478</b>	<b>96.3%</b>	<b>83.8%</b>
<b>Total Portafolio</b>	<b>926,519</b>		<b>85.2%</b>

Debe decir:

<i>Oficinas</i>	<b>ARB</b>	<b>% de ARB</b>	<b>Ocupación</b>
9.4 Toreo (Torrea A)	58,560	6.3%	37.6%
<b>subtotal de Oficinas</b>	<b>270,163</b>	<b>29.1%</b>	<b>72.1%</b>
<b>Total Portafolio en Operación Actual</b>	<b>894,007</b>	<b>96.2%</b>	<b>85.5%</b>
<b>Total Portafolio</b>	<b>929,007</b>		<b>85.5%</b>

El reporte trimestral corregido se encuentra disponible en la página de Danhos:

<https://www.fibradanhos.com.mx/inversionistas-financiera>

#### Relación con Inversionistas

---

Elías Mizrahi Daniel

Oficina: +52 (55) 5284 0030

Email: investor@fibradanhos.com.mx

## Clave Cotización

DANHOS

### Serie

13

### Tipo de valor

CBFIS

### Número fideicomiso

17416-3

### Clave participante

DANHOS13

### Fecha

2022-10-20

## Razón Social

BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A., INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX

## Lugar

CIUDAD DE MÉXICO

## Asunto

Fibra Danhos. Información Operativa y financiera suplementaria Tercer Trimestre 2022 (español)

## Documento adjunto



## Tipo de evento relevante

La información divulgada por la emisora a inversionistas o analistas, nacionales o extranjeros, a través de conferencias telefónicas, correos electrónicos, informes o cualquier otro medio de comunicación

## Evento relevante

Fibra Danhos. Información Operativa y financiera suplementaria Tercer Trimestre 2022 (español)

---

Documento adjunto

---



Parque Tepeyac

**Información Operativa y Financiera Suplementaria  
Tercer Trimestre 2022  
Fibra Danhos**





## Tabla de contenido

Comentarios de nuestro Director General	4
Resumen de la evolución financiera de Fibra Danhos	5
Resumen ejecutivo	6
1. Información financiera de Fibra Danhos	7
2. Distribución correspondiente al tercer trimestre de 2022 y conciliación de CBFIs	9
3. Resultados	10
4. Indicadores operativos	13
5. Portafolio en Operación Actual	17
6. Portafolio en Desarrollo Actual y plan de crecimiento	17
7. Glosario	19

## Límite de responsabilidad

Este reporte puede contener ciertas declaraciones a futuro que pueden implicar ciertos riesgos e incertidumbre. Términos tales como "estimamos", "proyectamos", "planeamos", "creemos", "esperamos", "anticipamos", "trataremos", y otras expresiones similares podrían ser interpretadas como previsiones o estimadas. Fibra Danhos advierte a los lectores que las declaraciones y estimados contenidas en este documento, o realizadas por el equipo directivo de Fibra Danhos implican riesgos e incertidumbres que podrían cambiar en función de varios factores que están fuera del control de Fibra Danhos. Cualquier expectativa futura refleja los juicios de valor de Fibra Danhos a la fecha del presente documento. Fibra Danhos se reserva el derecho o la obligación de actualizar la información contenida en el reporte o derivada del mismo. El desempeño pasado o presente no es un indicador del desempeño futuro.

## Fibra Danhos

Somos un fideicomiso mexicano constituido principalmente para desarrollar, ser propietario de, arrendar, operar y adquirir activos inmobiliarios comerciales icónicos y de calidad premier en México. Nuestro objetivo es proporcionar rendimientos atractivos ajustados por riesgo para los Tenedores de nuestros CBFIs a largo plazo, a través de distribuciones de efectivo estables y la apreciación de nuestras propiedades. Buscaremos mantener y hacer crecer un portafolio de propiedades de alta calidad, a través de nuestras incomparables capacidades de desarrollo, y de la adquisición selectiva de inmuebles icónicos y de calidad premier. Consideramos que un inmueble es icónico si tiene la capacidad única de transformar los alrededores en los que se ubica y consideramos que un inmueble es de calidad premier si se encuentra en ubicaciones destacadas, ha sido desarrollado con los estándares más altos de construcción y diseño, se compone de arrendatarios de alta calidad, reporta altas tasas de ocupación y, en el caso de propiedades comerciales, reporta un alto volumen de visitantes.

## Contacto Relación con Inversionistas

Elías Mizrahi Daniel

Oficina: +52 (55) 5284 0030 ext.1024

Email: [investor@fibradanhos.com.mx](mailto:investor@fibradanhos.com.mx)



## Resultados

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

<u>Reporte</u>	<u>Fecha</u>
Cuarto trimestre, 2022	Tentativamente, jueves 16 de febrero de 2023
Primer trimestre, 2023	Tentativamente, jueves 20 de abril de 2023
Segundo trimestre, 2023	Tentativamente, jueves 20 de julio de 2023
Tercer trimestre, 2023	Tentativamente, jueves 19 de octubre de 2023

## Información de llamada para inversionistas

Número telefónico:	+1 (877) 830 2597 desde E.U.A. +1 (785) 424 1881 fuera de E.U.A.
Fecha:	viernes, 21 de octubre, 2022
Hora:	11:00 am CT/12:00 pm ET
ID:	DANHOS

## Información Bursátil

<u>Clave de Pizarra: DANHOS13</u>	<u>3T22</u>	<u>2T22</u>	<u>1T22</u>	<u>4T21</u>	<u>3T21</u>
Precio de cierre (alto)	24.33	24.90	25.22	25.91	25.66
Precio de cierre (bajo)	22.68	20.52	21.97	21.36	21.87
Precio de cierre (promedio)	23.52	23.23	23.83	23.52	24.01
Volumen promedio diario (CBFIs)	468,320	363,906	1,230,047	675,816	615,911
CBFIs emitidos	1,552,383,510	1,552,383,510	1,552,383,510	1,552,383,510	1,552,383,510
CBFIs en circulación	1,541,508,931	1,534,600,510	1,518,458,041	1,511,567,093	1,504,657,545
CBFIs con derechos económicos	1,520,394,170	1,503,485,749	1,487,343,280	1,480,452,332	1,473,542,784
Capitalización de mercado (millones de pesos)	36,385.46	35,606.37	35,648.17	35,500.05	36,553.16

## Cobertura de Analistas

### Compañía:

Barclays  
Bank of America Merrill Lynch  
BBVA Bancomer  
Bradesco BBI  
BTG Pactual  
Credit Suisse  
Goldman Sachs  
HSBC  
J.P. Morgan  
ITAU BBA  
Monex  
Morgan Stanley  
Nau Securities  
Santander  
Signum Research

### Analista:

Pablo Monsiváis  
Carlos Peyrelongue  
Francisco Chávez  
Rodolfo Ramos  
Gordon Lee  
Alejandro Chavelas  
Jorel Guilloty  
Eduardo Altamirano  
Adrián Huerta  
Enrico Trotta  
Roberto Solano  
Nikolaj Lippmann  
Luis Prieto  
José Manuel Ramírez  
Armando Rodríguez

### Correo:

pablo.monsivais@barclays.com  
carlos.peyrelongue@baml.com  
f.chavez@bbva.com  
rodolfo.ramos@bradescobbi.com  
gordon.lee@btgpactual.com  
alejandro.chavelas@credit-suisse.com  
Jorel.Guilloty@gs.com  
eduardo.x.altamirano@us.hsbc.com  
adrian.huerta@jpmorgan.com  
enrico.trotta@itaubba.com  
jrsolano@monex.com.mx  
nikolaj.lippmann@morganstanley.com  
luisprieto@nau-securities.com  
jramirezma@santander.com.mx  
armando.rodriguez@signumresearch.com



## Comentarios de nuestro Director General

“Estimados Inversionistas,

Nos complace informarles que Parque Tepeyac se encuentra terminado y espera su apertura la primera quincena de noviembre. Este proyecto ha sido muy bien recibido por nuestros arrendatarios y su comercialización sube continuamente. El Centro de Entretenimiento y Cultural, su apertura será durante el segundo trimestre del año entrante.

La remodelación de Parque Duraznos también estará lista en las próximas semanas con una propuesta moderna y funcional. Nuestro “lifestyle center” se vuelve ofrecerá a los visitantes una atractiva mezcla comercial y de servicios, restaurantes, y conceptos de entretenimiento.

Las tendencias al alza continuaron durante el 3T22 a medida que el tráfico de visitantes sigue mejorando en los centros comerciales y edificios de oficinas. La actividad de arrendamiento se consolida en el sector comercial, mientras que la demanda de espacios de oficina continúa mejorando.

Los ingresos y el NOI consolidado se mantuvieron estables respecto del trimestre inmediato anterior, registrando 1,349.1 millones de pesos y 1,067.9 millones de pesos, respectivamente, con incrementos de doble dígito de 12.5% y 10.2% contra el mismo período del año anterior. El margen NOI de 79.2% refleja mayor control en los gastos de operación y mantenimiento. El AFFO de 979.6 millones de pesos representa Ps. 0.644 de AFFO por CBFÍ con derechos económicos, un incremento de 9.2% respecto al 3T21. La distribución para este trimestre determinada por nuestro Comité Técnico fue de Ps. 0.60 por CBFÍ y representó el 93.1%. La distribución acumulada al 3T22 alcanzó Ps. 1.78 por CBFÍ, 25.3% mayor año contra año, y representa una valuación atractiva.

El endeudamiento se mantuvo sin cambios en 8.6%. La estrategia de mantener el 93% de nuestros pasivos totales en pesos y con una tasa fija promedio de 8.3%, muy por debajo de los niveles de fondeo actuales, nos permite mantener un gasto financiero estable y predecible.

Muchas gracias a nuestros socios y a nuestros accionistas por su apoyo y confianza.”

**Salvador Daniel Kabbaz Zaga**  
**Director General, Fibra Danhos**



## Resumen de la Evolución Financiera y Operativa de Fibra Danhos

La información financiera de Fibra Danhos por los tres y nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2022, 2021 y 2020 se deriva de nuestros estados financieros consolidados. Nuestros estados financieros fueron preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (o "IFRS"), emitidos por el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad. Las cifras están expresadas en Pesos mexicanos y pueden variar por redondeo.

Fibra Danhos Indicadores Financieros	Por los tres meses terminados el				Por los nueve meses terminados el			
	30 de sep. 2022	30 de sep. 2021	30 de sep. 2020	Cambio %	30 de sep. 2022	30 de sep. 2021	30 de sep. 2020	Cambio %
<b>Ingresos Totales</b>	<b>1,349,098,211</b>	<b>1,199,039,804</b>	<b>1,103,832,698</b>	<b>12.5%</b>	<b>3,989,514,955</b>	<b>3,402,625,985</b>	<b>3,400,278,309</b>	<b>17.2%</b>
<b>Ingreso Neto Operativo</b>	<b>1,067,853,882</b>	<b>969,159,231</b>	<b>890,121,625</b>	<b>10.2%</b>	<b>3,174,744,154</b>	<b>2,764,852,930</b>	<b>2,752,660,835</b>	<b>14.8%</b>
EBITDA	876,578,177	778,479,900	701,745,670	12.6%	2,604,147,632	2,197,619,803	2,187,367,794	18.5%
Utilidad Neta	763,920,240	662,119,194	614,669,625	15.4%	2,335,971,160	1,916,251,455	1,956,456,537	21.9%
FFO	781,938,607	699,037,722	623,915,956	11.9%	2,351,914,406	1,961,524,785	1,936,434,601	19.9%
<b>AFFO</b>	<b>979,614,719</b>	<b>869,789,594</b>	<b>674,693,403</b>	<b>12.6%</b>	<b>2,803,041,024</b>	<b>2,252,826,594</b>	<b>2,172,846,118</b>	<b>24.4%</b>
FFO AMEFIBRA	948,006,792	<b>862,611,673</b>	<b>786,176,881</b>	9.9%	2,833,540,425	<b>2,395,909,408</b>	<b>2,366,825,432</b>	18.3%
Distribución a tenedores de CBFIs	912,236,502	766,242,248	579,566,999	19.1%	2,676,987,054	2,084,809,443	579,566,999	28.4%
CBFIs con derechos económicos (DE)	1,520,394,170	1,473,542,784	1,448,917,498	3.2%	1,503,741,066	1,467,742,535	1,448,917,498	2.5%
<b>AFFO por CBFI con DE</b>	<b>0.6443</b>	<b>0.5903</b>	<b>0.4657</b>	<b>9.2%</b>	<b>1.8632</b>	<b>1.5349</b>	<b>0.4657</b>	<b>21.4%</b>
NOI (exc. CU) por CBFI con DE	0.6646	<b>0.6143</b>	<b>0.5520</b>	8.2%	1.9804	<b>1.7279</b>	<b>1.7043</b>	<b>14.6%</b>
Contraprestación Única por CBFI con DE	0.0270	0.0091	0.0071	198.6%	0.1015	0.0371	0.0392	173.2%
<b>Distribución por CBFI con DE</b>	<b>0.6000</b>	<b>0.5200</b>	<b>0.4000</b>	<b>15.4%</b>	<b>1.7800</b>	<b>1.4204</b>	<b>0.4000</b>	<b>25.3%</b>
AFFO no distribuido por CBFI con DE	0.0443	0.0703	0.0657	-36.9%	0.0832	0.1145	0.0657	-27.3%
Porcentaje de AFFO distribuido	93.1%	88.1%	85.9%	5.7%	95.5%	92.5%	85.9%	3.2%

Cifras Relevantes Balance General	30 de sep. 2022	30 de sep. 2021	30 de sep. 2020	Cambio %
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	157,571,431	367,761,079	886,098,722	-57.2%
Impuestos por recuperar	442,855,611	284,350,762	165,765,143	55.7%
Propiedades de inversión	67,614,698,512	65,991,163,207	64,938,967,027	2.5%
<b>Total, activo</b>	<b>69,012,442,131</b>	<b>67,427,748,594</b>	<b>66,759,004,643</b>	<b>2.4%</b>
Total, deuda	5,960,000,000	5,630,000,000	5,500,000,000	5.9%
<b>Total, pasivo</b>	<b>7,850,056,933</b>	<b>7,273,590,838</b>	<b>7,701,529,763</b>	<b>7.9%</b>
<b>Total, patrimonio</b>	<b>61,162,385,198</b>	<b>60,154,157,756</b>	<b>59,057,474,879</b>	<b>1.7%</b>
<b>Nivel de endeudamiento (total deuda/total activo)</b>	<b>8.6%</b>	<b>8.3%</b>	<b>8.2%</b>	<b>3.4%</b>

Fibra Danhos Indicadores Operativos	Por los tres meses terminados el			
	30 de sep. 2022	30 de sep. 2021	30 de sep. 2020	Cambio %
Área Rentable Bruta (000' m <sup>2</sup> )	894.6	891.2	891.8	0.4%
Tasa de Ocupación	85.6%	85.5%	89.6%	10.0
Renta Fija Promedio Mensual por m <sup>2</sup>	412.4	409.0	404.8	0.8%
Costo de Ocupación	10.8%	11.3%	14.2%	-4.0%
Tasa de Renovación	98.5%	99.0%	98.1%	-49.0
Afluencia	24,252,809	18,422,577	12,337,227	31.6%
Cartera Vencida	2.88%	4.52%	4.48%	-164.0
Pérdida en Renta	0.94%	1.55%	3.14%	-61.0
Lease Spread (Portafolio en Operación)	7.5%	3.0%	-0.9%	454.0
Lease Spread (Portafolio Comercial)	5.1%	3.7%	2.0%	143.8



## Fibra Danhos

Distribución	3T22
<b>Distribución a tenedores de CBFIs</b>	<b>912,236,502.00</b>
<i>Distribución por resultado fiscal</i>	513,512,633.12
<i>Distribución por devolución de capital</i>	398,723,868.88
Fecha de declaración del dividendo	20 de octubre de 2022
Fecha Ex-Derecho	07 de noviembre de 2022
Fecha de Registro	08 de noviembre de 2022
<b>Fecha de pago del dividendo</b>	<b>09 de noviembre de 2022</b>

## Resumen Ejecutivo

- **El ingreso total operativo sumó 1,349.1 millones de pesos y el Ingreso Neto Operativo (NOI) sumó 1,067.8 millones de pesos durante el trimestre,** un aumento de 12.5% y 10.2% respectivamente comparado con el mismo periodo del año anterior.
- **Durante el trimestre generamos 979.6 millones de pesos de AFFO que representan 0.644 pesos por CBFi con derechos económicos.** El AFFO del trimestre registró un aumento respecto del 3T21 de 12.6%. El **Comité Técnico aprobó una distribución de 0.60 pesos por CBFi que representa el 93.1% del AFFO generado.** La distribución incluye el 100% de la utilidad fiscal que representa 0.338 pesos y un reembolso de capital por la diferencia, 0.262 pesos.
- **El endeudamiento al cierre del 3T22 fue de 8.6%.** El 100% del pasivo con costo está en pesos y el 92% está estructurado a tasa fija con costo promedio de 8.3%, nivel muy por debajo de la tasa de fondeo oficial, lo cual nos permite mantener un gasto financiero estable y predecible.
- **La afluencia registrada a propiedades totales alcanzó 24.2 millones durante el trimestre, que representa un incremento de 31.6% respecto al año anterior y más de un millón de visitantes que el trimestre inmediato anterior.**
- **La Tasa de Ocupación registró un nivel de 85.6%** y se concretó la firma de algunos contratos de arrendamiento por más de 4,000 m2 de oficinas en Toreo Torres, B y C.
- Durante el trimestre renovamos contratos de arrendamiento en un área de aproximadamente 28 mil metros cuadrados con un **“lease spread” de 7.5%.** **Las contraprestaciones únicas durante el trimestre ascendieron a 41.1 millones de pesos,** y provienen principalmente de Parque Tepeyac, Parque Delta, Parque Lindavista, Toreo Parque Central y Parque Las Antenas.
- **Parque Tepeyac se encuentra terminado y listo para abrir sus puertas para la temporada de fin de año.** La actividad de arrendamiento continúa y seguirá incrementando el nivel de ocupación y afluencia de visitantes. Continúa la construcción del centro de entretenimiento y cultural que se espera esté listo para el 2T23.
- **La remodelación de Parque Durazos también estará lista en las próximas semanas con una propuesta “lifestyle center” moderna y funcional.** La plaza se vuelve “pet-friendly” y ofrecerá a los visitantes una atractiva mezcla comercial y de servicios, restaurantes, y conceptos de entretenimiento.



## 1. Información financiera de Fibra Danhos

### 1.1 Estado consolidado de posición financiera

Fibra Danhos		Al 30 de septiembre de 2022	Al 30 de septiembre de 2021	Al 30 de septiembre de 2020
Pesos				
<b>Activos</b>				
<b>Activo circulante</b>				
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido <sup>1</sup>		157,571,431	367,761,079	886,098,722
Rentas por cobrar y otras		642,907,714	637,599,996	624,821,603
Cuentas por cobrar a partes relacionadas		319,415	-	-
Impuestos por recuperar		442,855,611	284,350,762	165,765,143
Pagos anticipados		85,445,814	78,882,403	61,705,102
<b>Total de activo circulante</b>		<b>1,329,099,985</b>	<b>1,368,594,240</b>	<b>1,738,390,570</b>
<b>Activo no circulante</b>				
Propiedades de inversión		67,614,698,512	65,991,163,207	64,938,967,027
Plataforma Tecnológica		18,915	423,161	2,981,175
Licencias		2,872,763	-	-
Arrendamiento Derecho de Uso		22,458,255	33,841,609	40,474,955
Otros activos		9,174,388	2,604,384	4,729,929
Maquinaria y equipo		23,142,816	18,542,338	21,430,638
Impuesto sobre la renta diferido de subsidiaria		10,976,498	12,579,656	12,030,350
<b>Total de activo no circulante</b>		<b>67,683,342,147</b>	<b>66,059,154,355</b>	<b>65,020,614,073</b>
<b>Total de activo</b>		<b>69,012,442,131</b>	<b>67,427,748,594</b>	<b>66,759,004,643</b>
<b>Pasivo y patrimonio</b>				
<b>Pasivo circulante</b>				
Cuentas por pagar y gastos acumulados		124,097,311	82,515,541	126,979,682
Rentas cobradas por anticipado		45,399,406	32,336,030	30,849,355
Cuentas por pagar a partes relacionadas		205,362,535	204,544,965	561,455,771
Impuestos por pagar		77,008,030	83,658,469	10,059,738
Contraprestación única, neto		210,376,659	226,900,064	295,932,742
Pasivo financiero a corto plazo		109,981,950	108,783,894	107,495,837
Arrendamiento Derecho de Uso a corto plazo		3,592,252	1,705,040	8,126,296
<b>Total de pasivo circulante</b>		<b>775,818,142</b>	<b>740,444,004</b>	<b>1,140,899,422</b>
<b>Pasivo no circulante</b>				
Depósitos de los arrendatarios		439,856,548	402,427,109	419,676,607
Contraprestación única, neto		649,620,695	472,901,263	619,418,782
Beneficios a empleados		21,511,706	18,774,050	17,159,510
Pasivo financiero a largo plazo		5,938,484,635	5,605,340,495	5,470,671,524
Arrendamiento Derecho de Uso a largo plazo		24,765,208	33,703,918	33,703,918
<b>Total de pasivo no circulante</b>		<b>7,074,238,791</b>	<b>6,533,146,834</b>	<b>6,560,630,341</b>
<b>Total de pasivo</b>		<b>7,850,056,933</b>	<b>7,273,590,838</b>	<b>7,701,529,763</b>
<b>Patrimonio</b>				
Aportaciones de los fideicomitentes		40,593,556,915	41,597,101,936	41,746,200,238
Resultado del ejercicio consolidado		18,683,919,062	17,216,365,080	16,380,562,915
Obligaciones Laborales		(2,886,119)	(2,780,161)	(3,500,059)
Participación no controladora		2,055,885,825	1,511,561,386	1,032,009,667
Programa recompra de CBFIs		(168,090,485)	(168,090,485)	(97,797,882)
<b>Total de patrimonio</b>		<b>61,162,385,198</b>	<b>60,154,157,756</b>	<b>59,057,474,879</b>
<b>Total de pasivo y patrimonio</b>		<b>69,012,442,131</b>	<b>67,427,748,594</b>	<b>66,759,004,643</b>

<sup>1</sup> El efectivo que se muestra por 157.6 millones de pesos incluyen 29.2 millones de pesos corresponden al Fideicomiso Invex 3382 (Parque Tepeyac) y consolidan en la información de Fibra Danhos.



## 1.2 Estado consolidado de utilidades integrales

Fibra Danhos Pesos	Por los tres meses terminados el				Por los nueve meses terminados el			
	30 de sep. 2022	30 de sep. 2021	30 de sep. 2020	Var.	30 de sep. 2022	30 de sep. 2021	30 de sep. 2020	Var.
<b>Renta Fija</b>	<b>906,677,587</b>	<b>807,861,457</b>	<b>780,036,152</b>	<b>12.2%</b>	<b>2,714,708,785</b>	<b>2,282,814,758</b>	<b>2,326,832,904</b>	<b>18.9%</b>
Renta Variable	54,889,414	53,052,009	15,087,449	3.5%	153,178,773	147,251,850	46,981,131	4.0%
Contraprestación Única	57,470,139	63,979,046	90,327,611	-10.2%	196,755,714	228,703,833	283,246,158	-14.0%
Estacionamientos	98,848,543	73,944,587	42,453,369	33.7%	283,431,065	184,034,571	147,183,171	54.0%
Mantenimiento, operación, publicidad y otros	231,212,528	200,202,705	175,928,117	15.5%	641,440,618	559,820,974	596,034,944	14.6%
<b>Ingreso total operativo</b>	<b>1,349,098,211</b>	<b>1,199,039,804</b>	<b>1,103,832,698</b>	<b>12.5%</b>	<b>3,989,514,955</b>	<b>3,402,625,985</b>	<b>3,400,278,309</b>	<b>17.2%</b>
Gastos de mant. operación, publicidad y otros	200,261,158	160,338,026	133,142,329	24.9%	590,163,676	434,854,857	424,931,970	35.7%
Comisión por Servicios de Representación	27,249,235	23,722,750	19,159,195	14.9%	80,686,016	64,117,580	60,293,870	25.8%
Impuesto Predial	42,805,067	35,856,740	50,886,825	19.4%	110,980,675	108,879,709	132,468,754	1.9%
Seguros	10,928,868	9,963,057	10,522,724	9.7%	32,940,435	29,920,910	29,922,881	10.1%
Comisión por Asesoría	163,064,917	160,581,901	159,285,881	1.5%	487,360,481	481,640,685	476,952,525	1.2%
Gastos de Administración	28,210,788	30,097,430	29,090,074	-6.3%	83,236,041	85,592,442	88,340,517	-2.8%
<b>Gasto total</b>	<b>472,520,034</b>	<b>420,559,904</b>	<b>402,087,027</b>	<b>12.4%</b>	<b>1,385,367,323</b>	<b>1,205,006,183</b>	<b>1,212,910,515</b>	<b>15.0%</b>
Ingresos por productos financieros	5,498,617	2,898,843	4,383,241	89.7%	21,183,171	9,236,377	16,344,262	129.3%
Gastos por interés	99,432,576	88,153,909	84,996,344	12.8%	281,076,918	260,717,170	260,117,752	7.8%
Ganancia cambiaria – neta	(948,964)	3,634,760	(6,462,943)	-126.1%	9,367,195	19,267,179	12,862,233	-51.4%
Ajustes al valor razonable de Propiedades de Inv.	(17,775,015)	(34,740,400)	-	-48.8%	(17,649,921)	(49,154,734)	-	-64.1%
<b>Utilidad neta consolidada</b>	<b>763,920,240</b>	<b>662,119,194</b>	<b>614,669,625</b>	<b>15.4%</b>	<b>2,335,971,160</b>	<b>1,916,251,455</b>	<b>1,956,456,537</b>	<b>21.9%</b>

## 1.3 Estado consolidado de flujos de efectivo

Fibra Danhos Pesos	Por los tres meses terminados el				Por los nueve meses terminados el			
	30 de sep. 2022	30 de sep. 2021	30 de sep. 2020	Var.	30 de sep. 2022	30 de sep. 2021	30 de sep. 2020	Var.
<b>Utilidad neta consolidada</b>	<b>763,920,240</b>	<b>662,119,194</b>	<b>614,669,625</b>	<b>15.4%</b>	<b>2,335,971,160</b>	<b>1,916,251,455</b>	<b>1,956,456,537</b>	<b>21.9%</b>
Ajustes a la utilidad	261,011,511	229,013,376	86,202,892	14.0%	749,611,618	740,059,724	426,189,404	1.3%
Cambios en el capital de trabajo	45,185,643	(10,284,143)	18,011,245	-539.4%	(25,829,328)	(261,073,212)	(184,534,504)	-90.1%
<b>Flujo de efectivo actividades de operación</b>	<b>1,070,117,394</b>	<b>880,848,428</b>	<b>718,883,762</b>	<b>21.5%</b>	<b>3,059,753,450</b>	<b>2,395,237,967</b>	<b>2,198,111,437</b>	<b>27.7%</b>
Adquisición de propiedades de inversión y desarrollo	(390,397,588)	(67,838,742)	(233,052,804)	475.5%	(1,143,042,262)	(495,599,318)	(476,854,106)	130.6%
Adquisición de maquinaria, equipo y plataforma tecnológica	(7,462,343)	-	-	NA	(7,882,017)	-	-	NA
Compra de terreno	-	(112,516,375)	-	-100.0%	-	(112,516,375)	-	-100.0%
Intereses recibidos	5,498,617	2,898,843	4,383,241	89.7%	21,183,171	9,236,376	16,344,262	129.3%
<b>Flujo de efectivo actividades de inversión</b>	<b>(392,361,315)</b>	<b>(177,456,274)</b>	<b>(228,669,562)</b>	<b>121.1%</b>	<b>(1,129,741,108)</b>	<b>(598,879,317)</b>	<b>(460,509,843)</b>	<b>88.6%</b>
Reembolso de patrimonio	(486,485,193)	(396,914,614)	-	22.6%	(1,260,663,248)	(996,127,134)	(290,805,991)	26.6%
Arrendamiento Derecho de Uso	(1,177,845)	(1,567,389)	-	-24.9%	(3,586,034)	(3,836,325)	-	-6.5%
Intereses pagados por arrendamiento financiero	(575,641)	(103,925)	(1,024,387)	453.9%	(1,797,680)	(324,111)	(3,180,990)	454.6%
Distribución de dividendos	(415,498,257)	(336,551,718)	-	23.5%	(1,362,641,657)	(1,196,236,981)	(608,736,074)	13.9%
Obtención de deuda a largo plazo	450,000,000	300,000,000	-	50.0%	1,180,000,000	600,000,000	30,000,000	96.7%
Pago de deuda	(420,000,000)	(250,000,000)	-	68.0%	(950,000,000)	(600,000,000)	(180,000,000)	58.3%
Aportaciones de capital a Tepeyac	202,254,000	109,314,713	50,693,515	85.0%	532,680,100	365,316,488	234,244,005	45.8%
Recompra CBFIs	-	-	(62,760,470)	NA	-	-	(62,760,470)	NA
Disminución de la participación no controladora en Fideicomiso Invex 3382	(18,303,615)	-	-	NA	(38,903,046)	-	-	NA
Intereses pagados del pasivo financieros	(235,797,413)	(229,627,728)	(226,236,112)	2.7%	(479,384,491)	(461,681,815)	(460,619,101)	3.8%
<b>Flujo de efectivo actividades de financiamiento</b>	<b>(925,583,963)</b>	<b>(805,450,661)</b>	<b>(239,327,454)</b>	<b>14.9%</b>	<b>(2,384,296,056)</b>	<b>(2,292,889,878)</b>	<b>(1,341,858,620)</b>	<b>4.0%</b>
<b>(Disminución) aumento de efectivo en el periodo</b>	<b>(247,827,883)</b>	<b>(102,058,507)</b>	<b>250,886,747</b>	<b>142.8%</b>	<b>(454,283,714)</b>	<b>(496,531,228)</b>	<b>395,742,973</b>	<b>-8.5%</b>
Efectivo al inicio del periodo	405,399,313	469,819,587	635,211,975	-13.7%	611,855,144	864,292,308	490,355,749	-29.2%
<b>Efectivo al final del periodo</b>	<b>157,571,430</b>	<b>367,761,080</b>	<b>886,098,723</b>	<b>-57.2%</b>	<b>157,571,430</b>	<b>367,761,080</b>	<b>886,098,722</b>	<b>-57.2%</b>



## 2. Distribución correspondiente al tercer trimestre de 2022 y conciliación de CBFIs

El resultado fiscal del tercer trimestre alcanzó 513.5 millones de pesos y el capital a distribuir 398.7 millones. Nuestro Comité Técnico autorizó una distribución de 0.60 pesos por CBFi con derechos económicos que significan 912.2 millones de pesos.

Por CBFi con derechos económicos		2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Cambio %
1T	AFFO	0.49	0.51	0.56	0.59	0.60	0.60	0.65	0.42	0.57	35.1%
	Distribución	0.44	0.48	0.52	0.56	0.58	0.61	0.00	0.40	0.58	45.0%
2T	AFFO	0.47	0.58	0.62	0.61	0.66	0.70	0.39	0.53	0.65	24.4%
	Distribución	0.44	0.49	0.53	0.57	0.60	0.61	0.00	0.50	0.60	20.0%
3T	AFFO	0.59	0.52	0.64	0.66	0.67	0.70	0.47	0.59	0.64	9.2%
	Distribución	0.45	0.50	0.54	0.57	0.61	0.62	0.40	0.52	0.60	15.4%
4T	AFFO	0.46	0.55	0.66	0.66	0.75	0.75	0.56	0.67		
	Distribución	0.45	0.51	0.54	0.58	0.61	0.63	0.60	0.58		
Total	<b>AFFO</b>	<b>2.00</b>	<b>2.16</b>	<b>2.48</b>	<b>2.52</b>	<b>2.53</b>	<b>2.76</b>	<b>2.07</b>	<b>2.20</b>		
	<b>Distribución</b>	<b>1.78</b>	<b>1.98</b>	<b>2.13</b>	<b>2.28</b>	<b>2.40</b>	<b>2.47</b>	<b>1.00</b>	<b>2.00</b>		

La siguiente tabla muestra un desglose de los CBFIs con y sin Derechos Económicos:

Conciliación CBFIs	30 de septiembre de 2022	30 de junio de 2022	Cambio
<b>CBFIs emitidos al 30 septiembre de 2022</b>	<b>1,552,383,510</b>	<b>1,552,383,510</b>	
<b>CBFIs con derechos económicos</b>	<b>1,520,394,170</b>	<b>1,503,485,749</b>	<b>16,908,421</b>
CBFIs Portafolio en Operación Inicial	604,372,398	604,372,398	
CBFIs Oferta Pública Inicial (sin opción de sobreasignación)	200,000,000	200,000,000	
CBFIs opción de sobreasignación	9,802,520	9,802,520	
CBFIs con derechos económicos Toreo	269,407,738	259,407,738	10,000,000
CBFIs con derechos económicos Virreyes	227,505,097	227,505,097	
CBFIs para adquisición de predios de Parque Puebla	14,712,490	14,712,490	
CBFIs pagados como contraprestación de asesoría	159,225,421	152,317,000	6,908,421
CBFIs con derechos económicos Vía Vallejo	43,847,482	43,847,482	
CBFIs Programa de Recompra	-8,478,976	-8,478,976	
<b>CBFIs sin derechos económicos</b>	<b>31,989,340</b>	<b>48,897,761</b>	<b>(16,908,421)</b>
CBFIs sin derechos económicos Toreo	11,114,761	21,114,761	(10,000,000)
CBFIs emitidos no entregados para contraprestaciones futuras de asesoría	10,874,579	17,783,000	(6,908,421)
CBFIs emitidos no entregados para pago por aportaciones futuras	10,000,000	10,000,000	





### 3. Resultados

Fibra Danhos Pesos	Por los tres meses terminados el				Por los nueve meses terminados el			
	30 de sep. 2022	30 de sep. 2021	30 de sep. 2020	Var %	30 de sep. 2022	30 de sep. 2021	30 de sep. 2020	Var %
<b>Renta Fija</b>	906,677,587	<b>807,861,457</b>	<b>780,036,152</b>	12.2%	2,714,708,785	2,282,814,758	2,326,832,904	18.9%
Renta variable	54,889,414	53,052,009	15,087,449	3.5%	153,178,773	147,251,850	46,981,131	4.0%
Contraprestación única	57,470,139	63,979,046	90,327,611	-10.2%	196,755,714	228,703,833	283,246,158	-14.0%
Estacionamientos	98,848,543	73,944,587	42,453,369	33.7%	283,431,065	184,034,571	147,183,171	54.0%
Mantenimiento, operación, publicidad y otros	231,212,528	200,202,705	175,928,117	15.5%	641,440,618	559,820,974	596,034,944	14.6%
<b>Total ingresos operativos</b>	<b>1,349,098,211</b>	<b>1,199,039,804</b>	<b>1,103,832,698</b>	<b>12.5%</b>	<b>3,989,514,955</b>	<b>3,402,625,985</b>	<b>3,400,278,309</b>	<b>17.2%</b>
Gastos de mantenimiento, operación, publicidad y otros	200,261,158	160,338,026	133,142,329	24.9%	590,163,676	434,854,857	424,931,970	35.7%
Comisión por Servicios de Representación	27,249,235	23,722,750	19,159,195	14.9%	80,686,016	64,117,580	60,293,870	25.8%
Impuesto predial	42,805,067	35,856,740	50,886,825	19.4%	110,980,675	108,879,709	132,468,754	1.9%
Seguros	10,928,868	9,963,057	10,522,724	9.7%	32,940,435	29,920,910	29,922,881	10.1%
<b>Total gastos operativos</b>	<b>281,244,329</b>	<b>229,880,573</b>	<b>213,711,072</b>	<b>22.3%</b>	<b>814,770,801</b>	<b>637,773,056</b>	<b>647,617,474</b>	<b>27.8%</b>
<b>Ingreso neto operativo (inc. CU)</b>	<b>1,067,853,882</b>	<b>969,159,231</b>	<b>890,121,625</b>	<b>10.2%</b>	<b>3,174,744,154</b>	<b>2,764,852,930</b>	<b>2,752,660,835</b>	<b>14.8%</b>
<b>Margen neto operativo (inc. CU)</b>	<b>79.2%</b>	<b>80.8%</b>	<b>80.6%</b>	<b>(167.5)</b>	<b>79.6%</b>	<b>81.3%</b>	<b>81.0%</b>	<b>(167.9)</b>
<b>Ingreso neto operativo (exc. CU)</b>	<b>1,010,383,743</b>	<b>905,180,186</b>	<b>799,794,014</b>	<b>11.6%</b>	<b>2,977,988,440</b>	<b>2,536,149,097</b>	<b>2,469,414,677</b>	<b>17.4%</b>
<b>Margen neto operativo (exc. CU)</b>	<b>78.2%</b>	<b>79.7%</b>	<b>78.9%</b>	<b>(152.2)</b>	<b>78.5%</b>	<b>79.9%</b>	<b>79.2%</b>	<b>(138.81)</b>
Comisión por Asesoría	163,064,917	160,581,901	159,285,881	1.5%	487,360,481	481,640,685	476,952,525	1.2%
Gastos de Administración	28,210,788	30,097,430	29,090,074	-6.3%	83,236,041	85,592,442	88,340,517	-2.8%
<b>EBITDA (inc. CU)</b>	<b>876,578,177</b>	<b>778,479,900</b>	<b>701,745,670</b>	<b>12.6%</b>	<b>2,604,147,632</b>	<b>2,197,619,803</b>	<b>2,187,367,794</b>	<b>18.5%</b>
<b>Margen EBITDA (inc. CU)</b>	<b>65.0%</b>	<b>64.9%</b>	<b>63.6%</b>	<b>5.0</b>	<b>65.3%</b>	<b>64.6%</b>	<b>64.3%</b>	<b>68.9</b>
<b>EBITDA (exc. CU)</b>	<b>819,108,038</b>	<b>714,500,855</b>	<b>611,418,060</b>	<b>14.6%</b>	<b>2,407,391,918</b>	<b>1,968,915,970</b>	<b>1,904,121,636</b>	<b>22.3%</b>
<b>Margen EBITDA (exc. CU)</b>	<b>63.4%</b>	<b>62.9%</b>	<b>60.3%</b>	<b>46.8</b>	<b>63.5%</b>	<b>62.0%</b>	<b>61.1%</b>	<b>143.9</b>
Ingresos por productos financieros	5,498,617	2,898,843	4,383,241	89.7%	21,183,171	9,236,377	16,344,262	129.3%
Gastos por interés	99,432,576	88,153,909	84,996,344	12.8%	281,076,918	260,717,170	260,117,752	7.8%
Ganancia cambiaria – neta	(948,964)	3,634,760	(6,462,943)	-126.1%	9,367,195	19,267,179	12,862,233	-51.4%
Ajustes al valor razonable de Propiedades de Inversión	(17,775,015)	(34,740,400)	-	-48.8%	(17,649,921)	(49,154,734)	-	-64.1%
<b>Utilidad neta</b>	<b>763,920,240</b>	<b>662,119,194</b>	<b>614,669,625</b>	<b>15.4%</b>	<b>2,335,971,160</b>	<b>1,916,251,455</b>	<b>1,956,456,537</b>	<b>21.9%</b>
Ganancia cambiaria neta	(2,927,701)	3,279,650	(9,246,331)	-189.3%	(303,873)	15,585,777	20,021,935	-101.9%
Ajuste al valor razonable de las propiedades - Neto	(17,775,015)	(34,740,400)	-	-48.8%	(17,649,921)	(49,154,734)	-	-64.1%
Estimación de cuenta incobrable	2,684,349	(5,457,779)	-	-149.2%	2,010,548	(11,704,372)	-	-117.2%
<b>FFO</b>	<b>781,938,607</b>	<b>699,037,722</b>	<b>623,915,956</b>	<b>11.9%</b>	<b>2,351,914,406</b>	<b>1,961,524,785</b>	<b>1,936,434,602</b>	<b>19.9%</b>
Contraprestación Única neta	(16,371,592)	(50,638,931)	(80,068,958)	-67.7%	(44,148,521)	(174,189,054)	(226,392,265)	-74.7%
Rentas anticipadas neto	3,034,772	7,105,507	(9,211,859)	-57.3%	68,967,239	50,411,931	52,764,264	36.8%
Renta lineal neto	73,689	4,078,049	5,669,300	-98.2%	4,952,314	14,376,300	17,774,530	-65.6%
Predial y seguros por devengar neto	47,852,033	42,953,530	29,706,215	11.4%	(54,774,821)	(39,645,646)	(34,974,427)	38.2%
Comisión por asesoría y representación neto	163,087,210	167,253,717	104,682,748	-2.5%	476,130,408	440,348,278	427,239,414	8.1%
<b>AFFO</b>	<b>979,614,719</b>	<b>869,789,594</b>	<b>674,693,403</b>	<b>12.6%</b>	<b>2,803,041,024</b>	<b>2,252,826,594</b>	<b>2,172,846,118</b>	<b>24.4%</b>


**Fibra Danhos**

Propiedad	Renta Fija + Renta Variable							
	3T22	3T21	3T20	Cambio %	9M22	9M21	9M20	Cambio %
Parque Alameda	11,873,323	9,391,822	5,734,425	26.4%	35,142,737	25,659,902	23,717,950	37.0%
Parque Delta	111,894,519	96,385,366	71,771,820	16.1%	326,055,331	258,964,049	200,879,458	25.9%
Parque Duraznos	14,822,089	13,844,035	12,206,072	7.1%	44,611,193	34,368,517	34,374,853	29.8%
Parque Esmeralda	41,354,441	38,022,897	18,187,634	8.8%	124,063,324	114,068,690	90,938,171	8.8%
Parque Lindavista	73,422,826	62,364,108	51,174,400	17.7%	214,171,423	164,505,237	140,703,959	30.2%
Reforma 222 (comercial)	33,965,532	27,599,412	20,872,966	23.1%	100,743,452	72,347,752	64,895,695	39.2%
Reforma 222 (oficina)	22,641,666	22,560,931	32,297,098	0.4%	66,811,590	71,215,982	94,090,067	-6.2%
Parque Tezontle	96,330,082	84,975,284	71,273,937	13.4%	284,981,469	229,511,611	193,086,747	24.2%
Toreo Hotel	16,297,451	9,814,300	3,612,536	66.1%	48,892,353	29,935,552	27,124,847	63.3%
Urbitec	5,382,235	4,852,661	6,933,818	10.9%	15,928,350	14,159,100	31,315,397	12.5%
Parque Vía Vallejo	59,292,991	57,353,651	48,358,836	3.4%	182,576,897	158,077,489	141,422,923	15.5%
Torre Virreyes	152,454,641	151,731,969	162,620,075	0.5%	459,548,161	456,274,584	484,035,663	0.7%
Toreo Comercial	88,417,037	75,461,189	65,600,074	17.2%	264,206,212	207,282,822	182,920,140	27.5%
Parque Virreyes	7,858,883	7,667,354	11,287,024	2.5%	23,543,138	24,875,133	33,182,088	-5.4%
Parque Las Antenas	84,354,946	74,881,353	60,465,495	12.7%	250,186,202	199,047,997	168,590,893	25.7%
Parque Puebla	44,505,286	36,600,672	35,153,619	21.6%	139,145,001	104,948,318	105,177,171	32.6%
Puebla Hotel	6,449,363	3,003,752	984,267	114.7%	19,348,090	9,011,257	10,012,508	114.7%
Toreo Oficina A	29,438,545	24,317,143	50,613,688	21.1%	82,723,033	71,588,594	141,776,842	15.6%
Toreo Oficina B&C	60,810,994	60,085,417	65,975,815	1.2%	185,209,151	184,223,572	205,568,663	0.5%
<b>Propiedades totales</b>	<b>961,566,851</b>	<b>860,913,316</b>	<b>795,123,601</b>	<b>11.7%</b>	<b>2,867,887,108</b>	<b>2,430,066,158</b>	<b>2,373,814,035</b>	<b>18.0%</b>

**Fibra Danhos**

Propiedad	Ingreso Neto Operativo (excluyendo Contraprestaciones Únicas)							
	3T22	3T21	3T20	Cambio %	9M22	9M21	9M20	Cambio %
Parque Alameda	10,422,037	8,293,449	5,298,946	25.7%	34,509,019	23,056,272	21,303,643	49.7%
Parque Delta	148,321,513	114,669,882	82,720,741	29.3%	402,055,887	306,387,427	239,531,184	31.2%
Parque Duraznos	14,367,368	14,721,253	12,310,784	-2.4%	42,724,512	36,902,877	37,928,350	15.8%
Parque Esmeralda	38,803,034	35,723,435	15,969,985	8.6%	116,567,721	107,171,231	84,654,344	8.8%
Parque Lindavista	90,022,843	78,980,764	58,878,294	14.0%	262,854,556	202,577,600	168,699,718	29.8%
Reforma 222 (comercial)	36,693,479	31,162,706	21,299,177	17.7%	107,310,550	79,889,694	70,065,717	34.3%
Reforma 222 (oficinas)	20,216,442	20,942,301	31,310,990	-3.5%	57,802,484	68,930,959	90,498,748	-16.1%
Parque Tezontle	113,006,249	100,619,984	82,128,200	12.3%	329,175,529	269,755,390	228,967,522	22.0%
Toreo Hotel	16,207,329	9,546,220	3,319,260	69.8%	47,591,827	29,132,687	26,173,610	63.4%
Urbitec	4,085,329	3,410,551	6,032,044	19.8%	11,675,114	10,667,185	30,452,794	9.4%
Parque Vía Vallejo	54,668,323	52,025,311	35,162,273	5.1%	172,584,057	142,295,472	114,885,714	21.3%
Torre Virreyes	149,105,959	151,924,909	160,035,727	-1.9%	445,354,745	448,839,410	481,772,872	-0.8%
Toreo Centro (comercial)	94,794,079	80,587,224	70,879,165	17.6%	281,008,706	222,486,147	199,253,741	26.3%
Parque Virreyes	6,508,192	6,709,531	10,850,175	-3.0%	19,459,598	22,302,237	33,678,487	-12.7%
Parque Las Antenas	88,554,265	77,445,200	54,543,029	14.3%	259,965,198	209,433,362	161,052,121	24.1%
Parque Puebla	43,104,465	37,554,766	37,901,417	14.8%	134,553,462	112,237,492	113,474,278	19.9%
Puebla Hotel	6,527,096	3,211,036	924,192	103.3%	19,471,690	9,211,509	10,177,206	111.4%
Toreo oficinas Torre A	25,191,884	21,328,201	46,644,815	18.1%	68,517,739	61,853,005	135,415,934	10.8%
Toreo oficinas Torres B & C	55,714,300	57,388,304	65,859,568	-2.9%	172,206,219	176,504,578	228,507,011	-2.4%
<b>Propiedades totales</b>	<b>1,016,314,186</b>	<b>906,245,026</b>	<b>802,068,780</b>	<b>12.1%</b>	<b>2,985,388,611</b>	<b>2,539,634,533</b>	<b>2,476,492,996</b>	<b>17.6%</b>

\* La diferencia entre la Renta Fija y Variable y el Ingreso Neto Operativo por propiedad y consolidado se debe a gastos o ingresos que no son atribuibles a una propiedad en específico.



### 3.1 Deuda

Nuestro nivel de endeudamiento es del 8.6% (deuda total/activos totales). Nuestros próximos vencimientos de deuda están programados para junio de 2026 (DANHOS16), junio de 2027 (DANHOS17) y marzo 2026.

1. DANHOS16: 3,000,000,000.00 (tres mil millones 00/100 pesos mexicanos) en tasa fija nominal a 10 años, la cual se colocó con un cupón de 7.80% (Mbono 2026 + 185 pbs).
2. DANHOS17: 2,500,000,000.00 (dos mil quinientos millones 00/100 pesos mexicanos) en tasa fija nominal a 10 años, la cual se colocó con un cupón de 8.54% (Mbono 2027 + 169 pbs).
3. BBVA Bancomer: 170,000,000.00 (Ciento setenta millones 00/100 pesos mexicanos) en tasa variable TIIE+1.20%.
4. BBVA Bancomer: 290,000,000.00 (Doscientos noventa millones 00/100 pesos mexicanos) en tasa variable TIIE+1.20%.

Deuda	Institución / Emisión	Moneda	Tasa de Interés		Emisión	Vencimiento	Plazo remanente (años)	Saldo Insoluto	
Cebures	Local (DANHOS 16)	MXN	Fija	7.80%	11-jul-16	29-jun-26	3.76	3,000,000,000	
Cebures	Local (DANHOS 17)	MXN	Fija	8.54%	10-jul.-17	28-jun-27	4.76	2,500,000,000	
Línea de crédito	BBVA BANCOMER	MXN	Variable	TIIE+1.20%	09-nov.-21	25-mar-26	3.49	170,000,000	
Línea de crédito	BBVA BANCOMER	MXN	Variable	TIIE+1.20%	08-may.-22	25-mar-26	3.49	290,000,000	
			<b>Promedio</b>	<b>8.30%</b>			<b>Promedio</b>	<b>4.16</b>	<b>5,960,000,000</b>

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

Cumplimiento de <i>covenants</i> al 30 de septiembre de 2022	Fibra Danhos	Límite	Estatus
Nivel de endeudamiento (total deuda/total activo)	8.6%	50%	OK
Nivel de apalancamiento	1.13x	2.0x	OK
Deuda garantizada	0%	40%	OK
Cobertura del servicio de la deuda (AFFO)	7.92x	1.5x min	OK
Activos totales no gravados	1137%	150%	OK

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

**Nivel de endeudamiento (millones) al 30 de septiembre de 2022:**

Nivel de endeudamiento	(millones de pesos)
Deuda bursátil + financiamientos	5,960
Activos totales	69,012
Nivel de endeudamiento (LTV)	<b>8.6%</b>

Donde:

Financiamientos: Monto agregado correspondiente a cualquier crédito, préstamo o financiamiento por virtud del cual la emisora quede obligada a pagar, con cargo al patrimonio fideicomitado, el principal y, en su caso, los accesorios financieros de los recursos recibidos.

Deuda bursátil: Valor de los certificados bursátiles (deuda) en circulación emitidos por la emisora, con cargo al patrimonio fideicomitado.

Activos totales: Sumatoria de todos los rubros del activo que formen parte del estado consolidado de situación financiera de la emisora reconocidos conforme a IFRS.



#### Índice de cobertura de servicio de deuda (“ICDt”) (en miles):

	Período	(miles de pesos)
Efectivo e inversiones en valores (exc. efectivo restringido)	Al 30 de septiembre	157,378
Impuesto al valor agregado por recuperar	Σ siguientes 4	-
Utilidad operativa estimada <u>después del pago de distribuciones</u>	Σ siguientes 4	3,506,313
Líneas de crédito revolventes vigentes, irrevocables y no dispuestas	Al 30 de septiembre	1,540,000
<b>Subtotal 1</b>		<b>5,203,691</b>
Amortizaciones de intereses derivadas de financiamientos	Σ siguientes 4	826,632
Amortizaciones programadas de principal de financiamientos	Σ siguientes 4	-
Gastos de capital recurrentes	Σ siguientes 4	30,000
Gastos de desarrollo no discrecionales	Σ siguientes 4	700,000
<b>Subtotal 2</b>		<b>1,556,632</b>
<b>Índice de cobertura de servicio de deuda (“ICDt”) (subtotal 1 / subtotal 2)</b>		<b>3.34</b>

## 4. Indicadores Operativos

### 4.1 Diversificación de Arrendatarios

La siguiente tabla muestra la distribución del ARB por tipo de negocio (comercial) al 30 de septiembre de 2022:

Giro de negocio	Al 30 de septiembre 2022
Ropa y Calzado	31%
Entretenimiento	18%
Departamentales	16%
Alimentos	11%
Servicios	11%
Salud y Belleza	5%
Hogar y Decoración	2%
Especialidades	2%
Accesorios, Joyerías y Ópticas	2%
Electrónica y Comunicaciones	2%
<b>Total</b>	<b>100%</b>

Al 30 de septiembre de 2022, nuestros diez arrendatarios más significativos, en términos de Renta Fija, representaban aproximadamente el 27.2% de nuestra Renta Fija y aproximadamente el 44.3% del ARB de nuestro Portafolio en Operación Actual, sin ningún arrendatario que individualmente representara más de 4.4% de la Renta Fija o más de 7.3% del ARB atribuible a nuestro Portafolio en Operación Actual.



Tipo de Arrendatario	ARB ocupada (m <sup>2</sup> )	Porcentaje de ARB total ocupada	Renta base mensual	Porcentaje de renta base mensual total
Tienda departamental, moda y ropa	55,405	7.3%	9,548,201	3.0%
Entretención	45,289	5.9%	2,995,129	1.0%
Moda y ropa	44,144	5.8%	11,740,827	3.7%
Tiendas departamentales, servicios financieros, telecom. y minorista	39,577	5.2%	8,657,572	2.8%
Hotelería	37,408	4.9%	9,652,790	3.1%
Oficinas	34,151	4.5%	13,784,814	4.4%
Entretención	22,417	2.9%	6,347,143	2.0%
Moda y ropa	25,515	3.4%	11,738,790	3.7%
Moda y ropa	17,104	2.2%	1,663,574	0.5%
Alimentos	16,522	2.2%	9,403,707	3.0%
<b>Total</b>	<b>337,532</b>	<b>44.3%</b>	<b>85,532,546</b>	<b>27.2%</b>

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

La siguiente tabla incluye información con respecto al vencimiento de los contratos de arrendamiento de nuestro Portafolio en Operación Actual al 30 de septiembre de 2022:

Año de Expiración de Contratos <sup>(1)</sup>	Número de Contratos que Expiran	m <sup>2</sup> de Contratos que Expiran <sup>(2)</sup>	% m <sup>2</sup> de Contratos que Expiran	Renta Anualizada que Expira <sup>(4)</sup>	% de Renta Fija de Contratos que Expiran	Renta Fija Mensual (Ps.) por m <sup>2</sup>
2022	313	39,275	5.1%	\$324,031,381	8.6%	\$687.5
2023	533	122,565	16.0%	\$839,894,958	22.2%	\$571.1
2024	308	83,285	10.9%	\$495,397,756	13.1%	\$495.7
2025	198	148,238	19.4%	\$879,758,534	23.2%	\$494.6
2026	107	109,378	14.3%	\$522,978,894	13.8%	\$398.4
Posterior	161	260,185	34.0%	\$721,857,766	19.1%	\$231.2
Indefinido <sup>(3)</sup>	8	2,569	0.3%	\$3,997,589	0.1%	\$129.7
<b>Total</b>	<b>1,628</b>	<b>765,494</b>	<b>100.0%</b>	<b>3,787,916,878</b>	<b>100.0%</b>	<b>\$412.36</b>

(1) Ciertos Contratos de Arrendamiento inician su vigencia en la fecha en que el espacio rentable es entregado, la cual podría no estar determinada en la fecha del presente reporte, y podría ser una fecha posterior a la fecha de firma del Contrato de Arrendamiento respectivo. Por lo tanto, ciertos Contratos de Arrendamiento pueden vencer en un año posterior al que se muestra.

(2) Se refiere al área rentable ocupada.

(3) Contratos que generan renta y que tienen fecha de vencimiento él o anterior al 30 de septiembre de 2022.

(4) Renta anualizada significa la Renta Fija contractual mensual al 30 de septiembre de 2022 multiplicada por 12.

Al 30 de septiembre de 2022, el promedio ponderado por ARB de la vigencia remanente de los contratos de arrendamiento de los inmuebles en nuestro Portafolio en Operación Actual, era de aproximadamente 5.0 años. El promedio ponderado de la vigencia remanente de los contratos de arrendamiento en las propiedades comerciales, oficinas y proyectos de usos mixtos en nuestro Portafolio en Operación Actual fue de aproximadamente 5.0, 4.4 y 5.2 años, respectivamente.



Año de Expiración de Contratos (1)	Número de Contratos que Expiran	m <sup>2</sup> de Contratos que Expiran (2)	% m <sup>2</sup> de Contratos que Expiran	Renta Anualizada que Expira (4)	% de Renta Fija de Contratos que Expiran	Renta Fija Mensual (Ps.) por m <sup>2</sup>
2022	311	38,730	6.8%	320,999,305	12.9%	690.7
2023	512	96,295	16.8%	661,950,129	26.6%	572.8
2024	294	70,226	12.2%	416,555,411	16.7%	494.3
2025	163	64,654	11.3%	285,255,441	11.5%	367.7
2026	91	70,637	12.3%	287,492,871	11.6%	339.2
Posterior	151	230,417	40.2%	512,175,975	20.6%	185.2
Indefinido	8	2,569	0.4%	3,997,589	0.2%	129.7
<b>Comercial</b>	<b>1530</b>	<b>573,528</b>	<b>100.0%</b>	<b>2,488,426,721</b>	<b>100.0%</b>	<b>361.6</b>
2022	2	545	0.3%	3,032,076	0.2%	463.9
2023	21	26,270	13.7%	177,944,829	13.7%	564.5
2024	14	13,059	6.8%	78,842,345	6.1%	503.1
2025	35	83,584	43.5%	594,503,093	45.7%	592.7
2026	16	38,741	20.2%	235,486,023	18.1%	506.5
Posterior	10	29,768	15.5%	209,681,791	16.1%	587.0
Indefinido	0	-	0.0%	-	0.0%	NA
<b>Oficinas</b>	<b>98</b>	<b>191,966</b>	<b>100.0%</b>	<b>1,299,490,157</b>	<b>100.0%</b>	<b>564.1</b>

El Lease Spread en el 3T22 fue de 7.5% para las propiedades de nuestro Portafolio en Operación Actual y de 5.1% para las propiedades comerciales y los componentes comerciales de las propiedades de uso mixto de nuestro Portafolio en Operación Actual.

Lease Spread	1T20	2T20	3T20	4T20	1T21	2T21	3T21	4T21	1T22	2T22	3T22
Portafolio en Operación	1.3%	-0.7%	-0.9%	2.2%	0.6%	-1.4%	3.0%	2.4%	1.8%	3.0%	7.5%
Propiedades Comerciales y de Uso Mixto	2.0%	2.2%	2.0%	3.5%	0.6%	-0.5%	3.7%	2.7%	2.0%	5.3%	5.1%

El Lease Spread del Portafolio en Operación Actual del 3T22 fue calculado sobre 28,002 m<sup>2</sup>. El Lease Spread de las Propiedades Comerciales y de Uso Mixto del 3T22 fue calculado sobre 20,818 m<sup>2</sup>.

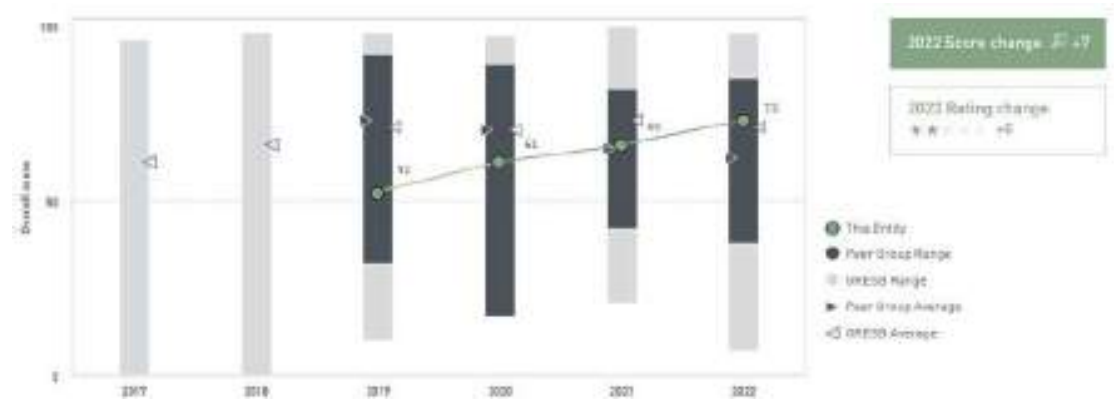
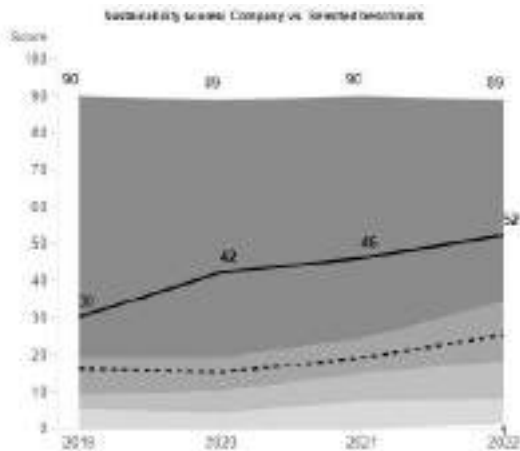
### 4.3 ASG

#### Resumen Ejecutivo ASG

En Fibra Danhos no solo estamos comprometidos con el crecimiento de los activos que forman parte de nuestro portafolio, sino también con nuestra estrategia ESG ya que forma una parte integral de nuestro modelo de negocio.

A la fecha de este reporte:

- Como parte de nuestro programa de eficiencia energética, iniciamos con la instalación de energía solar en dos de nuestros inmuebles: Parque Tepeyac y Parque Delta.
- Comenzamos a trabajar con una plataforma de inteligencia de datos ESG, la cual medirá nuestras emisiones de Gases de Efecto Invernadero de alcance 1 y 2 en tiempo real, aumentando así la transparencia y confianza de nuestros datos.
- Formamos una alianza con el Tecnológico de Monterrey como Socios Fundadores para crear retos de edificación sustentable que sean enriquecedores para ambas partes.
- Se consiguió un avance de 7 puntos en el cuestionario para bienes raíces de GRESB, obteniendo el segundo lugar dentro de nuestro grupo de comparación y manteniendo el distintivo de Green Star. La siguiente gráfica de GRESB muestra nuestro constante progreso, gracias al cual hemos logrado superar la calificación promedio de nuestra competencia y el promedio global de GRESB.
- Se logró un avance de 6 puntos en el Corporate Sustainability Assessment (CSA) de S&P Global. La siguiente figura muestra nuestra notable mejoría a lo largo de los años (línea continua) y como hemos logrado sobresalir del promedio del sector (línea punteada); el cual se calcula con base a los resultados de las 458 empresas participantes del sector de bienes raíces a nivel internacional.





## 5. Portafolio

Portafolio Fibra Danhos	Año de Apertura	Estado / Municipio	ARB	% de ARB	Ocupación	Cajones de Estacionamiento
<b>Portafolio en Operación Actual</b>						
<i>Comercial</i>						
1. Parque Alameda	2003	Cuauhtémoc, CDMX	15,755	1.7%	91.3%	308
2. Parque Delta	2005/2016 (expansión)	Benito Juárez, CDMX	70,831	7.6%	97.9%	2,999
3. Parque Duraznos	2000	Miguel Hidalgo, CDMX	19,326	2.1%	80.6%	1,002
4. Parque Las Antenas	2018	Iztapalapa, CDMX	108,847	11.7%	87.2%	4,351
5. Parque Lindavista	2006	Gustavo A. Madero, CDMX	41,615	4.5%	98.5%	2,254
6.1 Reforma 222 (Comercial)	2007	Cuauhtémoc, CDMX	24,291	2.6%	93.0%	1,438
7.1 Parque Puebla	2017	Puebla, Puebla	71,360	7.7%	70.2%	3,404
7.2 Parque Puebla (Hotel)	2019	Puebla, Puebla	9,596	1.0%	100.0%	70
8. Parque Tezontle	2007/2015 (expansión)	Iztapalapa, CDMX	68,307	7.3%	97.8%	3,045
9.1 Toreo Parque Central (Comercial)	2014	Naucalpan, Estado de México	92,722	10.0%	94.0%	3,400
9.2 Toreo (Hotel)	2016	Naucalpan, Estado de México	17,297	1.9%	100.0%	400
10. Vía Vallejo	2016	Azcapotzalco, CDMX	84,285	9.1%	92.8%	4,499
<b>Sub total Comercial</b>			<b>624,232</b>	<b>67.2%</b>	<b>90.8%</b>	<b>27,170</b>
<i>Oficinas</i>						
6.2 Reforma 222 (Oficinas)	2007	Cuauhtémoc, CDMX	20,402	2.2%	66.3%	288
9.3 Toreo (Torres B y C)	2016	Naucalpan, Estado de México	68,684	7.4%	76.8%	1,314
9.4 Toreo (Torre A)	2017	Naucalpan, Estado de México	58,560	6.3%	39.0%	1,315
11. Parque Esmeralda	2000	Tlalpan, CDMX	34,151	3.7%	100.0%	1,636
12. Torre Virreyes	2015	Miguel Hidalgo, CDMX	67,911	7.3%	96.5%	2,251
13. Urbitec	2009	Miguel Hidalgo, CDMX	12,879	1.4%	35.2%	316
14. Parque Virreyes	1989	Miguel Hidalgo, CDMX	7,783	0.8%	65.1%	251
<b>Sub total Oficinas</b>			<b>270,371</b>	<b>29.1%</b>	<b>73.4%</b>	<b>7,371</b>
<b>Total Portafolio en Operación Actual</b>			<b>894,602</b>	<b>96.2%</b>	<b>85.6%</b>	<b>34,541</b>
<b>Portafolio en Desarrollo Actual</b>						
<i>Comercial</i>						
15. Parque Tepeyac	2022e	Gustavo A. Madero, CDMX	35,000	3.8%	NA	2,000
<b>Sub total Comercial</b>			<b>35,000</b>	<b>3.8%</b>	<b>NA</b>	<b>2,000</b>
<b>Total Portafolio en Desarrollo Actual</b>			<b>35,000</b>	<b>3.8%</b>	<b>NA</b>	<b>2,000</b>
<b>Total Portafolio</b>			<b>929,602</b>	<b>100.0%</b>	<b>85.6%</b>	<b>36,541</b>
<i>Subtotal/ Promedio Ponderado Comercial</i>			659,232	70.9%	90.8%	29,170
<i>Sub total/ Promedio Ponderado Oficinas</i>			270,371	29.1%	73.4%	7,371

## 6. Portafolio en Desarrollo Actual y Plan de Crecimiento

Hemos cumplido con el 100% de los compromisos de desarrollo planteados durante la OPI y hemos reducido drásticamente el riesgo de desarrollo de la Fibra. A la fecha, únicamente el 4% de nuestro Portafolio se encuentra en desarrollo y el 96% en operación y estabilización.





### Evolución esperada del ARB (operación vs. desarrollo)

Fibra Danhos	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022e
Portafolio en Operación	45%	49%	60%	79%	88%	96%	96%	96%	96%	100%
Portafolio en Desarrollo pre-OPI	55%	23%	12%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Portafolio en Desarrollo post-OPI	0%	28%	28%	21%	12%	4%	4%	4%	4%	0%
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

#### 6.1 Parque Tepeyac– Fecha de apertura estimada (Fase I): cuarto trimestre 2022

En la sesión de Comité Técnico del 21 de julio de 2016 se aprobó la participación de Fibra Danhos en un nuevo desarrollo de usos mixtos en el nororiente de la Ciudad de México, una zona con alta densidad poblacional y de vocación habitacional y comercial. El 21 de diciembre de 2017 firmamos un convenio vinculatorio de asociación con terceros no relacionados para participar en el desarrollo de un centro comercial y de entretenimiento en el nororiente de la Ciudad de México denominado Parque Tepeyac. La participación de Fibra Danhos en el proyecto es del 50%.

El proyecto se desplantará en varios predios con una superficie conjunta de aproximadamente 51,700 m<sup>2</sup>. Fibra Danhos estará a cargo de la gestión, construcción, operación y administración del proyecto. El área rentable de Fibra Danhos (50%) será de 35,000 m<sup>2</sup> aproximadamente. La inversión neta estimada de Fibra Danhos será de aproximadamente \$2,300 millones de pesos, incluyendo terreno, de los cuales hemos invertido \$2,055 millones de pesos a la fecha.

El proyecto registra un avance global de aproximadamente 98.0%, mientras continuamos con el proceso de comercialización con nuestros socios comerciales de manera muy exitosa. El centro comercial contará con más de 120,000 m<sup>2</sup> de área comercial incluyendo la participación de Liverpool, Sears, Cinépolis, una tienda de autoservicio Wal-Mart Express y un centro de entretenimiento y cultura. Existe un gran interés por parte de nuestros socios comerciales por participar en el proyecto.

Parque Tepeyac	Al 30 de septiembre de 2022		Al 30 de junio de 2022	
	m <sup>2</sup> de ARB	m <sup>2</sup> de ARB	m <sup>2</sup> de ARB	% de ARB
Contratos de arrendamiento firmados	64,989	74.7%	54,178	55.4%
Contratos de arrendamiento en proceso de firma	6,133	7.0%	6,153	4.4%
Cartas de intención	4,669	5.4%	8,557	10.9%
<b>Total</b>	<b>75,791</b>	<b>87.1%</b>	<b>68,888</b>	<b>70.7%</b>

Parque Tepeyac	Contribución a la obra	al 30 de septiembre de 2022
<b>Avance de obra</b>	<b>100.0%</b>	<b>98.0%</b>
Excavación y cimentación	20.0%	100.0%
Obra civil	45.0%	100.0%
Instalaciones y equipos	20.0%	96.0%
Acabados y fachadas	15.0%	92.0%



## 7. Glosario

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

**Cartera Vencida:** Rentas pendientes de pago por parte de los arrendatarios con una morosidad superior a los 60 días. Cuando se presenta como un porcentaje, la Cartera Vencida representa las rentas pendientes de pago por parte de los arrendatarios con una morosidad superior a los 60 días como porcentaje de la Renta Fija anualizada del período respectivo.

**Contraprestación Única:** Pago único y no-reembolsable que recibimos de ciertos arrendatarios entrantes en nuestras propiedades comerciales y en los componentes comerciales de nuestras propiedades de uso mixto. La contraprestación única usualmente se recibe al momento de arrendar nuevos espacios o cuando un contrato que expira no es renovado y dicho local es arrendado a un nuevo arrendatario.

**Costo de Ocupación:** Para el caso de arrendatarios comerciales institucionales más significativos en términos de ARB y Renta Fija, el costo incurrido asociado con la ocupación de un local, consistente en la Renta Fija, la Renta Variable, así como las cuotas de mantenimiento de áreas comunes y publicidad, expresado como porcentaje de las ventas de dichos arrendatarios.

**Derechos Económicos:** Derechos de los tenedores de CBFIs a recibir distribuciones en efectivo, de acuerdo con los documentos legales de la oferta pública inicial de Fibra Danhos.

**EBITDA:** Utilidad antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización. En el caso de la información financiera de las propiedades de nuestro Portafolio en Operación actual, la Comisión por Asesoría es deducida de los ingresos para calcular el EBITDA. En el caso de la información financiera de Fibra Danhos, la Comisión por Asesoría y los honorarios profesionales a partes no relacionadas, si existieren, son deducidos de los ingresos para calcular el EBITDA. En cualquier caso, el EBITDA se calcula previo a cualquier ajuste por cambios en la valuación de los activos llevados a resultados.

**CBFIs Emitidos:** Total de certificados emitidos, incluyendo los certificados de reserva conservados en tesorería

**CBFIs en circulación (BMV):** Certificados que actualmente pertenecen o son intercambiados por inversionistas

**Cálculo de la Capitalización de Mercado:** (CBFIs en circulación) \* (Precio de Cierre Promedio)

**Funds From Operations (FFO):** Resultado de sumar o restar, según sea el caso, a la Utilidad Neta ajustes por cambios negativos o positivos, respectivamente, en la valuación de los activos llevados a resultados y la ganancia (perdida) cambiaria efectivamente realizada durante el periodo.

**Ingreso Neto Operativo:** Se calcula deduciendo gastos operativos de las propiedades (excluyendo ingresos/gastos netos financieros y Comisión por Asesoría), de los ingresos operativos de las propiedades.

**Lease Spread:** Compara en un mismo periodo de tiempo, el precio por m<sup>2</sup> de Renta Fija de los contratos de arrendamiento renovados y de nuevos arrendatarios con respecto al precio por m<sup>2</sup> de los contratos de arrendamiento que vencieron o terminaron anticipadamente en ese mismo periodo

**Pérdida en Renta:** Rentas pendientes de pago por parte de los arrendatarios con una morosidad superior a los 180 días. Cuando se presenta como un porcentaje, la Pérdida en Renta representa las rentas pendientes de pago por parte de los arrendatarios con una morosidad superior a los 180 días como porcentaje de la Renta Fija anualizada del período respectivo.

**Portafolio en Desarrollo Inicial:** Significa los bienes inmuebles y componentes de bienes inmuebles que fueron aportados al Fideicomiso con motivo de la OPI. (Toreo Parque Central y Torre Virreyes)



**Portafolio en Desarrollo Actual:** Significa los bienes inmuebles y componentes de bienes inmuebles que actualmente se encuentran en desarrollo y/o fase conclusiva. (Parque Tepeyac).

**Portafolio en Operación Actual:** Significa, conjuntamente, los bienes inmuebles que forman parte del Portafolio en Operación (Parque Alameda, Parque Delta, Parque Duraznos, Parque Esmeralda, Parque Las Antenas, Parque Lindavista, Reforma 222, Parque Puebla, Parque Tezontle, el componente comercial de Toreo Parque Central, las torres de oficinas A, B y C de Toreo Parque Central, el hotel de Toreo Parque Central, Torre Virreyes, Parque Vía Vallejo, Urbitec y Parque Virreyes)

**Portafolio en Operación Inicial:** Significa los nuevos inmuebles en operación que fueron aportados al Fideicomiso con motivo de la OPI. (Parque Alameda, Parque Delta, Parque Duraznos, Parque Esmeralda, Parque Lindavista, Reforma 222, Parque Tezontle, Urbitec y Parque Virreyes)

**Renta Fija:** Renta fija pagada por los arrendatarios de acuerdo con los contratos de arrendamiento.

**Renta Variable:** La diferencia pagada en renta (cuando es positiva), entre la Renta Fija y la renta que consiste en un porcentaje de las ventas del arrendatario, como se estipula en los contratos de arrendamiento de espacios comerciales.

**Tasa de renovación:** Resultado de dividir el área rentable bruta de los locales que fueron renovados, entre el área rentable bruta total del portafolio.

**Utilidad Neta:** Resultado de (i) restar de los ingresos operativos (Renta Fija, Renta Variable, ingresos por Contraprestaciones Únicas, ingresos por estacionamiento e ingresos por mantenimiento, operación, publicidad y otros) los gastos de operación y mantenimiento; predial; seguros; Comisión por Asesoría; Comisión por Servicios de Representación; honorarios profesionales a partes no relacionadas; los ingresos/gastos financieros netos; los impuestos atribuibles al Administrador; y (ii) de restar o sumar, según sea el caso, ajustes por cambios en la valuación de los activos llevados a resultados.

**Ventas de Arrendatarios:** Para aquellos arrendatarios comerciales institucionales más significativos en términos de ARB y Renta Fija que tienen una obligación en su contrato de arrendamiento para reportar ventas, ventas generadas en el local arrendado en un periodo determinado.

## Clave Cotización

DANHOS

### Serie

13

### Tipo de valor

CBFIS

### Número fideicomiso

17416-3

### Clave participante

DANHOS13

### Fecha

2022-10-20

## Razón Social

BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A., INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX

## Lugar

CIUDAD DE MÉXICO

## Asunto

Fibra Danhos. Información Operativa y financiera suplementaria Tercer Trimestre 2022 (ingles)

## Documento adjunto



## Tipo de evento relevante

La información divulgada por la emisora a inversionistas o analistas, nacionales o extranjeros, a través de conferencias telefónicas, correos electrónicos, informes o cualquier otro medio de comunicación

## Evento relevante

[Fibra Danhos. Información Operativa y financiera suplementaria Tercer Trimestre 2022 \(ingles\)](#)

---

Documento adjunto

---



Parque Tepeyac

**Supplemental Operating and Financial Data  
Third Quarter 2022  
Fibra Danhos**



## Table of contents

Comments from our CEO	4
Fibra Danhos' financial evolution snapshot	5
Executive summary	6
1. Financial information of Fibra Danhos	7
2. Cash distribution for the Third Quarter 2022 and CBF1 conciliation	9
3. Earnings	10
4. Operating indicators	13
5. Current Operating Portfolio	17
6. Current Development Portfolio and growth plan	17
7. Glossary	19

## Disclaimer

This document may include forward-looking statements that may imply risks and uncertainty. Terms such as "estimate", "project", "plan", "believe", "expect", "anticipate", "intend", and other similar expressions could be construed as previsions or estimates. Fibra Danhos warns readers that: declarations and estimates mentioned in this document or realized by Fibra Danhos' management are subjected to risks and uncertainties that could change in function of various factors external to Fibra Danhos' control. Future expectations reflect Fibra Danhos' judgment at the date of this document's release. Fibra Danhos' reserves the right or obligation to update the information contained in this document or derived from this document. Past or present performance is not an indicator to anticipate future performance.

## Fibra Danhos

We are a Mexican trust constituted, primarily, to develop, own, lease, operate, and acquire iconic and premier-quality commercial real estate assets in Mexico. Our objective is to provide attractive risk-adjusted returns to our CBF1 holders, over the long-term, through stable cash distributions and the appreciation of our property values. We plan to maintain and grow a high-quality portfolio of properties. This, through our strong and unparalleled development capabilities and selective acquisitions of premier-quality iconic properties. We consider properties to be iconic if they have, the unique ability, to transform the areas surrounding their location. We consider properties to be premier-quality if they are located in prime locations, were developed with high construction and design standards, feature quality tenants, report high occupancy rates and, in the case of retail properties, attract a high volume of visitors and sales per square meter.

## Investor Relations Contact Information

Elias Mizrahi Daniel

Office: +52 (55) 5284 0030 ext.1024

Email: [investor@fibradanhos.com.mx](mailto:investor@fibradanhos.com.mx)



## Earnings

The quarterly results of the following quarters will be published on the following dates:

<u>Report</u>	<u>Release Date</u>	<u>Investor Conference Call Information</u>
Fourth Quarter, 2022	Tentatively, Thursday, February 16 <sup>th</sup> , 2023	Phone number: +1 (877) 830 2597 from within the U.S.
First Quarter, 2023	Tentatively Thursday, April 20 <sup>nd</sup> , 2023	+1 (785) 424 1881 from outside the U.S.
Second Quarter, 2023	Tentatively, Thursday, July 20 <sup>th</sup> , 2023	Date: Friday, October 21 <sup>st</sup> , 2022
Third Quarter, 2023	Tentatively, Thursday, October 19 <sup>th</sup> , 2023	Time: 12:00 pm ET/11:00 am CT
		ID: DANHOS

## Stock Information

<u>Ticker: DANHOS13</u>	<u>3Q22</u>	<u>2Q22</u>	<u>1Q22</u>	<u>4Q21</u>	<u>3Q21</u>
Closing price (high)	24.33	24.90	25.22	25.91	25.66
Closing price (low)	22.68	20.52	21.97	21.36	21.87
Average closing price	23.52	23.23	23.83	23.52	24.01
Average daily trading volume (CBFIs)	468,320	363,906	1,230,047	675,816	615,911
Issued CBFIs	1,552,383,510	1,552,383,510	1,552,383,510	1,552,383,510	1,552,383,510
Outstanding CBFIs (BMV)	1,541,508,931	1,534,600,510	1,518,458,041	1,511,567,093	1,504,657,545
CBFIs with economic rights	1,520,394,170	1,503,485,749	1,487,343,280	1,480,452,332	1,473,542,784
Market capitalization (millions of pesos)	36,385.46	35,606.37	35,648.17	35,500.05	36,553.16

## Analyst Coverage

<u>Company</u>	<u>Analyst</u>	<u>E-mail</u>
Barclays	Pablo Monsiváis	pablo.monsivais@barclays.com
Bank of America Merrill Lynch	Carlos Peyrelongue	carlos.peyrelongue@baml.com
BBVA Bancomer	Francisco Chávez	f.chavez@bbva.com
Bradesco BBI	Rodolfo Ramos	rodolfo.ramos@bradescobbi.com
BTG Pactual	Gordon Lee	gordon.lee@btgpactual.com
Credit Suisse	Alejandro Chavelas	alejandro.chavelas@credit-suisse.com
Goldman Sachs	Jorel Guilloty	Jorel.Guilloty@gs.com
HSBC	Eduardo Altamirano	eduardo.x.altamirano@us.hsbc.com
J.P. Morgan	Adrián Huerta	adrian.huerta@jpmorgan.com
ITAU BBA	Enrico Trotta	enrico.trotta@itaubba.com
Monex	Roberto Solano	jrsolano@monex.com.mx
Morgan Stanley	Nikolaj Lippmann	nikolaj.lippmann@morganstanley.com
Nau Securities	Luis Prieto	luisprieto@nau-securities.com
Santander	José Manuel Ramírez	jmr Ramirezma@santander.com.mx
Signum Research	Armando Rodríguez	armando.rodriguez@signumresearch.com





## Comments from our CEO

“Dear Investors,

We are pleased to inform that Parque Tepeyac has been completed and it is expected to open in the first half of November. The project has been well received by our tenants and its leasing progress is continuously rising. The Entertainment and Cultural Center is expected to open during the second quarter of next year.

Parque Duraznos' remodeling should also be ready in the next couple of weeks with a new and attractive look and feel. Our lifestyle center incorporates a renovated mix of retail, F&B, services and entertainment concepts to provide a unique experience for our visitors.

Upward trends continued during 3Q22 as visitors' traffic keeps improving on shopping malls and office buildings. Leasing activity remains strong on our retail portfolio, while demand for office spaces keeps improving.

Revenues and consolidated NOI were stable q.o.q., posting 1,349.1 million pesos and 1,067.9 million pesos, respectively, but still showing double digit increases of 12.5% and 10.5% y.o.y. NOI margin of 79.2% reflects more controlled operating and maintenance expenses. AFFO of 979.6 million pesos represents Ps. 0.644 of AFFO per CBF1 with economic rights, an increase of 9.2% compared to 3Q21. Distribution for this quarter determined by our Technical Committee was Ps. 0.60 per CBF1 and represented a 93.1% payout ratio. Accumulated distribution as of 3Q22 reached Ps. 1.78 per CBF1 and is 25.3% higher y.o.y. that represents a compelling valuation.

Loan to Value remained stable at 8.6%. Having 93% of our total liabilities in peso denominated debt with a fixed rate of 8.3%, well below the current funding rate levels, allows us to maintain stable and predictable financial expenses.

I want to thank our partners and our shareholders for their support and trust.”

**Salvador Daniel Kabbaz Zaga**  
**CEO, Fibra Danhos**



## Fibra Danhos' Financial and Operating Evolution Snapshot

The financial data of Fibra Danhos for the three and nine months ended September 30, 2022, 2021 and 2020 derives from our consolidated financial statements. Our financial statements were prepared in conformance with the International Financial Reporting Standards (or "IFRS") issued by the International Accounting Standards Board. The figures are expressed in Mexican pesos, unless otherwise indicated, and may vary due to rounding.

Fibra Danhos Financial Indicators	For the three months ended				For the nine months ended			
	Sep. 30, 2022	Sep. 30, 2021	Sep. 30, 2020	Change %	Sep. 30, 2022	Sep. 30, 2021	Sep. 30, 2020	Change %
<b>Total Revenue</b>	<b>1,349,098,211</b>	<b>1,199,039,804</b>	<b>1,103,832,698</b>	<b>12.5%</b>	<b>3,989,514,955</b>	<b>3,402,625,985</b>	<b>3,400,278,309</b>	<b>17.2%</b>
<b>Net Operating Income</b>	<b>1,067,853,882</b>	<b>969,159,231</b>	<b>890,121,625</b>	<b>10.2%</b>	<b>3,174,744,154</b>	<b>2,764,852,930</b>	<b>2,752,660,835</b>	<b>14.8%</b>
EBITDA	876,578,177	778,479,900	701,745,670	12.6%	2,604,147,632	2,197,619,803	2,187,367,794	18.5%
Net Income	763,920,240	662,119,194	614,669,625	15.4%	2,335,971,160	1,916,251,455	1,956,456,537	21.9%
FFO	781,938,607	699,037,722	623,915,956	11.9%	2,351,914,406	1,961,524,785	1,936,434,601	19.9%
<b>AFFO</b>	<b>979,614,719</b>	<b>869,789,594</b>	<b>674,693,403</b>	<b>12.6%</b>	<b>2,803,041,024</b>	<b>2,252,826,594</b>	<b>2,172,846,118</b>	<b>24.4%</b>
FFO AMEFIBRA	<b>948,006,792</b>	<b>862,611,673</b>	<b>786,176,881</b>	<b>9.9%</b>	<b>2,833,540,425</b>	<b>2,395,909,408</b>	<b>2,366,825,432</b>	<b>18.3%</b>
Distribution to CBFI holders	912,236,502	766,242,248	579,566,999	19.1%	2,676,987,054	2,084,809,443	579,566,999	28.4%
CBFIs with economic rights (ER)	1,520,394,170	1,473,542,784	1,448,917,498	3.2%	1,503,741,066	1,467,742,535	1,448,917,498	2.5%
<b>AFFO per CBFI with economic rights</b>	<b>0.6443</b>	<b>0.5903</b>	<b>0.4657</b>	<b>9.2%</b>	<b>1.8632</b>	<b>1.5349</b>	<b>0.4657</b>	<b>21.4%</b>
NOI (exc. TAP) per CBFI with ER	0.6646	<b>0.6143</b>	<b>0.5520</b>	8.2%	1.9804	<b>1.7279</b>	<b>1.7043</b>	<b>14.6%</b>
Tenant Admission Payments (Cash) with ER	0.0270	0.0091	0.0071	198.6%	0.1015	0.0371	0.0392	173.2%
<b>Distribution per CBFI with economic rights</b>	<b>0.6000</b>	<b>0.5200</b>	<b>0.4000</b>	<b>15.4%</b>	<b>1.7800</b>	<b>1.4204</b>	<b>0.4000</b>	<b>25.3%</b>
Non-distributed AFFO per CBFI with ER	0.0443	0.0703	0.0657	-36.9%	0.0832	0.1145	0.0657	-27.3%
AFFO payout ratio	93.1%	88.1%	85.9%	5.7%	95.5%	92.5%	85.9%	3.2%

Key Figures from our Balance Sheet	Sep. 30, 2022	Sep. 30, 2021	Sep. 30, 2020	Change %
Cash and cash equivalents	157,571,431	367,761,079	886,098,722	-57.2%
Recoverable prepaid taxes, mainly VAT	442,855,611	284,350,762	165,765,143	55.7%
Investment properties	67,614,698,512	65,991,163,207	64,938,967,027	2.5%
<b>Total assets</b>	<b>69,012,442,131</b>	<b>67,427,748,594</b>	<b>66,759,004,643</b>	<b>2.4%</b>
Total debt	5,960,000,000	5,630,000,000	5,500,000,000	5.9%
<b>Total liabilities</b>	<b>7,850,056,933</b>	<b>7,273,590,838</b>	<b>7,701,529,763</b>	<b>7.9%</b>
<b>Total stockholders' equity</b>	<b>61,162,385,198</b>	<b>60,154,157,756</b>	<b>59,057,474,879</b>	<b>1.7%</b>
<b>Loan-to-value (total debt/total assets)</b>	<b>8.6%</b>	<b>8.3%</b>	<b>8.2%</b>	<b>3.4%</b>

Fibra Danhos Operating Indicators	For the three months ended			
	Sep. 30, 2022	Sep. 30, 2021	Sep. 30, 2020	Change %
Gross Leasable Area (000' sqm)	894.6	891.2	891.8	0.4%
Occupancy Rate	85.6%	85.5%	89.6%	10.0
Average Monthly Fixed Rent per sqm (MXN)	412.4	409.0	404.8	0.8%
Occupancy Cost	10.8%	11.3%	14.2%	-4.0%
Renewal Rate	98.5%	99.0%	98.1%	-49.0
Visitor flow	24,252,809	18,422,577	12,337,227	31.6%
Delinquency Rate	2.88%	4.52%	4.48%	-164.0
Rent Loss	0.94%	1.55%	3.14%	-61.0
Lease Spread (Operating Portfolio)	7.5%	3.0%	-0.9%	454.0
Lease Spread (Retail Portfolio)	5.1%	3.7%	2.0%	143.8



## Fibra Danhos

Distribution	3Q22
<b>Distribution to CBFi holders</b>	<b>912,236,502.00</b>
<i>Distribution corresponding to net taxable income</i>	513,512,633.12
<i>Distribution corresponding to return of capital</i>	398,723,868.88
Dividend declaration date	October 20, 2022
Ex-Dividend Date	November 7, 2022
Record Date	November 8, 2022
<b>Dividend payment date</b>	<b>November 9, 2022</b>

## Executive Summary

- **Total revenues reached 1,349.1 million pesos while NOI (Net Operating Income) summed up 1,067.8 million pesos during this quarter, a 12.5% and 10.2% increase against last year, respectively.**
- **AFFO reached 979.6 million pesos during the quarter, an increase of 12.6% y.o.y., and represented 0.644 pesos per CBFi with economic rights. Technical Committee approved a distribution of 0.60 pesos per CBFi with economic rights, which implies a 93.1% payout ratio.** Dividend payment is made up of 100% of taxable income equal to 0.338 pesos and a capital reimbursement of 0.262 pesos.
- **Loan to Value at 8.6% as of 3Q22. 100% of financial liabilities are in pesos and 92% are structured at a fixed rate with an average cost of 8.3%, well below the official funding rate level, which allows us to maintain stable and predictable financial expenses.**
- **Flow of visitors reached 24.2 million during the quarter, an increase of 31.6% compared to the previous year and more than one million visitors q.o.q.**
- **Occupancy rate reached 85.6%** and we signed a lease agreement of more than 4,000 sqm of office space in Toreo B&C building.
- During the quarter, we renewed lease contracts on close to 28 thousand square meters **with a lease spread of 7.5%. Tenant admission payments reached 41.1 million pesos**, mainly from Parque Tepeyac, Parque Delta, Parque Lindavista, Toreo Parque Central y Parque Las Antenas.
- **Parque Tepeyac is completed and ready to open its doors for the end of the year season. Leasing activity continues and it is deemed to increase occupancy levels and affluence. Construction work progress is reported for the Entertainment and Cultural Center that is expected to open during 2Q23.**
- **Remodeling of Parque Duraznos will also be ready in the coming weeks with a modern and functional “lifestyle center” proposal.** An attractive blend of retail and service concepts, restaurants, and entertainment options will be delivered under a "pet-friendly" environment.



## 1. Financial information of Fibra Danhos

### 1.1 Consolidated statement of financial position

Fibra Danhos			
Mexican Pesos	As of September 30, 2022	As of September 30, 2021	As of September 30, 2020
<b>Assets</b>			
<b>Current assets</b>			
Cash and cash equivalents <sup>1</sup>	157,571,431	367,761,079	886,098,722
Accounts receivable and other	642,907,714	637,599,996	624,821,603
Accounts receivable from related parties	319,415	-	-
Prepaid taxes	442,855,611	284,350,762	165,765,143
Anticipated payments	85,445,814	78,882,403	61,705,102
<b>Total current assets</b>	<b>1,329,099,985</b>	<b>1,368,594,240</b>	<b>1,738,390,570</b>
<b>Non-current assets</b>			
Investment properties	67,614,698,512	65,991,163,207	64,938,967,027
Technological platform	18,915	423,161	2,981,175
Licenses	2,872,763	-	-
Lease Right of Use	22,458,255	33,841,609	40,474,955
Other assets	9,174,388	2,604,384	4,729,929
Machinery and equipment	23,142,816	18,542,338	21,430,638
Deferred income tax of subsidiary	10,976,498	12,579,656	12,030,350
<b>Total non-current assets</b>	<b>67,683,342,147</b>	<b>66,059,154,355</b>	<b>65,020,614,073</b>
<b>Total assets</b>	<b>69,012,442,131</b>	<b>67,427,748,594</b>	<b>66,759,004,643</b>
<b>Liabilities and stockholders' equity</b>			
<b>Current liabilities</b>			
Accounts payable and accumulated expenses	124,097,311	82,515,541	126,979,682
Prepaid rents	45,399,406	32,336,030	30,849,355
Accounts payable to related parties	205,362,535	204,544,965	561,455,771
Taxes payable	77,008,030	83,658,469	10,059,738
Tenant Admission Payments or deferred revenue	210,376,659	226,900,064	295,932,742
Short term debt	109,981,950	108,783,894	107,495,837
Short-Term Lease Right of Use	3,592,252	1,705,040	8,126,296
<b>Total current liabilities</b>	<b>775,818,142</b>	<b>740,444,004</b>	<b>1,140,899,422</b>
<b>Non-current liabilities</b>			
Security deposits	439,856,548	402,427,109	419,676,607
Tenant Admission Payments or deferred revenue	649,620,695	472,901,263	619,418,782
Employee benefits	21,511,706	18,774,050	17,159,510
Long term debt	5,938,484,635	5,605,340,495	5,470,671,524
Long Term Lease Right of Use	24,765,208	33,703,918	33,703,918
<b>Total non-current liabilities</b>	<b>7,074,238,791</b>	<b>6,533,146,834</b>	<b>6,560,630,341</b>
<b>Total liabilities</b>	<b>7,850,056,933</b>	<b>7,273,590,838</b>	<b>7,701,529,763</b>
<b>Stockholders' equity</b>			
Trustors' contributions	40,593,556,915	41,597,101,936	41,746,200,238
Consolidated net and comprehensive income	18,683,919,062	17,216,365,080	16,380,562,915
Labor Obligations	(2,886,119)	(2,780,161)	(3,500,059)
Non-controlling interest	2,055,885,825	1,511,561,386	1,032,009,667
CBFIs repurchase program	(168,090,485)	(168,090,485)	(97,797,882)
<b>Total stockholders' equity</b>	<b>61,162,385,198</b>	<b>60,154,157,756</b>	<b>59,057,474,879</b>
<b>Total stockholders' equity</b>	<b>69,012,442,131</b>	<b>67,427,748,594</b>	<b>66,759,004,643</b>

<sup>1</sup> In the cash balance shown, the 157.6 million pesos include 29.2 million pesos that correspond to Fideicomiso Invex 3382 (Parque Tepeyac) and are consolidated in Fibra Danhos' financial position



## 1.2 Consolidated income statement

Fibra Danhos	For the three months ended				For the nine months ended				
	Mexican Pesos	Sep. 30, 2022	Sep. 30, 2021	Sep. 30, 2020	Change %	Sep. 30, 2022	Sep. 30, 2021	Sep. 30, 2020	Change %
<b>Base Rent</b>		<b>906,677,587</b>	<b>807,861,457</b>	<b>780,036,152</b>	<b>12.2%</b>	<b>2,714,708,785</b>	<b>2,282,814,758</b>	<b>2,326,832,904</b>	<b>18.9%</b>
Overage		54,889,414	53,052,009	15,087,449	3.5%	153,178,773	147,251,850	46,981,131	4.0%
Tenant Admission Payments		57,470,139	63,979,046	90,327,611	-10.2%	196,755,714	228,703,833	283,246,158	-14.0%
Parking		98,848,543	73,944,587	42,453,369	33.7%	283,431,065	184,034,571	147,183,171	54.0%
Maintenance, operation, advertising and other		231,212,528	200,202,705	175,928,117	15.5%	641,440,618	559,820,974	596,034,944	14.6%
<b>Total operating revenues</b>		<b>1,349,098,211</b>	<b>1,199,039,804</b>	<b>1,103,832,698</b>	<b>12.5%</b>	<b>3,989,514,955</b>	<b>3,402,625,985</b>	<b>3,400,278,309</b>	<b>17.2%</b>
Maintenance, operation, advertising and other expenses		200,261,158	160,338,026	133,142,329	24.9%	590,163,676	434,854,857	424,931,970	35.7%
Leasing Administration Fee		27,249,235	23,722,750	19,159,195	14.9%	80,686,016	64,117,580	60,293,870	25.8%
Property tax		42,805,067	35,856,740	50,886,825	19.4%	110,980,675	108,879,709	132,468,754	1.9%
Insurance		10,928,868	9,963,057	10,522,724	9.7%	32,940,435	29,920,910	29,922,881	10.1%
Advisory Fee		163,064,917	160,581,901	159,285,881	1.5%	487,360,481	481,640,685	476,952,525	1.2%
Administrative expenses		28,210,788	30,097,430	29,090,074	-6.3%	83,236,041	85,592,442	88,340,517	-2.8%
<b>Total expenses</b>		<b>472,520,034</b>	<b>420,559,904</b>	<b>402,087,027</b>	<b>12.4%</b>	<b>1,385,367,323</b>	<b>1,205,006,183</b>	<b>1,212,910,515</b>	<b>15.0%</b>
Interest income		5,498,617	2,898,843	4,383,241	89.7%	21,183,171	9,236,377	16,344,262	129.3%
Interest expense		99,432,576	88,153,909	84,996,344	12.8%	281,076,918	260,717,170	260,117,752	7.8%
Exchange rate gain - net		(948,964)	3,634,760	(6,462,943)	-126.1%	9,367,195	19,267,179	12,862,233	-51.4%
Adjustments to the fair value of Investment Properties		(17,775,015)	(34,740,400)	-	-48.8%	(17,649,921)	(49,154,734)	-	-64.1%
<b>Consolidated Net Income</b>		<b>763,920,240</b>	<b>662,119,194</b>	<b>614,669,625</b>	<b>15.4%</b>	<b>2,335,971,160</b>	<b>1,916,251,455</b>	<b>1,956,456,537</b>	<b>21.9%</b>

## 1.3 Consolidated cash flow statements

Fibra Danhos	For the three months ended				For the nine months ended				
	Mexican Pesos	Sep. 30, 2022	Sep. 30, 2021	Sep. 30, 2020	Change %	Sep. 30, 2022	Sep. 30, 2021	Sep. 30, 2020	Change %
<b>Consolidated net income</b>		<b>763,920,240</b>	<b>662,119,194</b>	<b>614,669,625</b>	<b>15.4%</b>	<b>2,335,971,160</b>	<b>1,916,251,455</b>	<b>1,956,456,537</b>	<b>21.9%</b>
Adjustments to net income		261,011,511	229,013,376	86,202,892	14.0%	749,611,618	740,059,724	426,189,404	1.3%
Changes in working capital		45,185,643	(10,284,143)	18,011,245	-539.4%	(25,829,328)	(261,073,212)	(184,534,504)	-90.1%
<b>Net cash generated in operating activities</b>		<b>1,070,117,394</b>	<b>880,848,428</b>	<b>718,883,762</b>	<b>21.5%</b>	<b>3,059,753,450</b>	<b>2,395,237,967</b>	<b>2,198,111,437</b>	<b>27.7%</b>
Acquisitions of investment properties and development		(390,397,588)	(67,838,742)	(233,052,804)	475.5%	(1,143,042,262)	(495,599,318)	(476,854,106)	130.6%
Acquisitions of machinery, equipment and technological pl		(7,462,343)	-	-	NA	(7,882,017)	-	-	NA
Sale of land		-	(112,516,375)	-	-100.0%	-	(112,516,375)	-	-100.0%
Interest received		5,498,617	2,898,843	4,383,241	89.7%	21,183,171	9,236,376	16,344,262	129.3%
<b>Net cash used in investing activities</b>		<b>(392,361,315)</b>	<b>(177,456,274)</b>	<b>(228,669,562)</b>	<b>121.1%</b>	<b>(1,129,741,108)</b>	<b>(598,879,317)</b>	<b>(460,509,843)</b>	<b>88.6%</b>
Capital reimbursements		(486,485,193)	(396,914,614)	-	22.6%	(1,260,663,248)	(996,127,134)	(290,805,991)	26.6%
Lease Right of Use		(1,177,845)	(1,567,389)	-	-24.9%	(3,586,325)	3,836,325	-	-6.5%
Interest paid Lease Right of Use		(575,641)	(103,925)	(1,024,387)	453.9%	(1,797,680)	(324,111)	(3,180,990)	454.6%
Dividends paid		(415,498,257)	(336,551,718)	-	23.5%	(1,362,641,657)	(1,196,236,981)	(608,736,074)	13.9%
Obtaining long-term debt		450,000,000	300,000,000	-	50.0%	1,180,000,000	600,000,000	30,000,000	96.7%
Revolving credit line		(420,000,000)	(250,000,000)	-	68.0%	(950,000,000)	(600,000,000)	(180,000,000)	58.3%
Capital contributions to Tepeyac		202,254,000	109,314,713	50,693,515	85.0%	532,680,100	365,316,488	234,244,005	45.8%
CBFIs repurchase		-	-	(62,760,470)	NA	-	-	(62,760,470)	NA
Decrease of the non-controlling interest in Fideicomiso		(18,303,615)	-	-	NA	(38,903,046)	-	-	NA
Invex 3382		-	-	-	-	-	-	-	-
Interest paid		(235,797,413)	(229,627,728)	(226,236,112)	2.7%	(479,384,491)	(461,681,815)	(460,619,101)	3.8%
<b>Net cash used in financing activities</b>		<b>(925,583,963)</b>	<b>(805,450,661)</b>	<b>(239,327,454)</b>	<b>14.9%</b>	<b>(2,384,296,056)</b>	<b>(2,292,889,878)</b>	<b>(1,341,858,620)</b>	<b>4.0%</b>
<b>Net decrease in cash</b>		<b>(247,827,883)</b>	<b>(102,058,507)</b>	<b>250,886,747</b>	<b>142.8%</b>	<b>(454,283,714)</b>	<b>(496,531,228)</b>	<b>395,742,973</b>	<b>-8.5%</b>
Cash at the beginning of period		405,399,313	469,819,587	635,211,975	-13.7%	611,855,144	864,292,308	490,355,749	-29.2%
<b>Cash at the end of period</b>		<b>157,571,430</b>	<b>367,761,080</b>	<b>886,098,723</b>	<b>-57.2%</b>	<b>157,571,430</b>	<b>367,761,080</b>	<b>886,098,722</b>	<b>-57.2%</b>



## 2. Cash Distribution for the third quarter of 2022 and CBFI Conciliation

The fiscal result of the third quarter amounts to 513.5 million pesos and the capital to distribute 398.7 million. Our Technical Committee approved a distribution of 0.60 pesos per CBFI with Economic Rights, which amounts to 912.2 million pesos.

Per CBFI with economic rights		2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Change %
<b>1Q</b>	AFFO	0.49	0.51	0.56	0.59	0.60	0.60	0.65	0.42	0.57	35.1%
	Distribution	0.44	0.48	0.52	0.56	0.58	0.61	0.00	0.40	0.58	45.0%
<b>2Q</b>	AFFO	0.47	0.58	0.62	0.61	0.66	0.70	0.39	0.53	0.65	24.4%
	Distribution	0.44	0.49	0.53	0.57	0.60	0.61	0.00	0.50	0.60	20.0%
<b>3Q</b>	AFFO	0.59	0.52	0.64	0.66	0.67	0.70	0.47	0.59	0.64	9.2%
	Distribution	0.45	0.50	0.54	0.57	0.61	0.62	0.40	0.52	0.60	15.4%
<b>4Q</b>	AFFO	0.46	0.55	0.66	0.66	0.75	0.75	0.56	0.67		
	Distribution	0.45	0.51	0.54	0.58	0.61	0.63	0.60	0.58		
<b>Total</b>	<b>AFFO</b>	<b>2.00</b>	<b>2.16</b>	<b>2.48</b>	<b>2.52</b>	<b>2.68</b>	<b>2.76</b>	<b>2.07</b>	<b>2.20</b>		
	<b>Distribution</b>	<b>1.78</b>	<b>1.98</b>	<b>2.13</b>	<b>2.28</b>	<b>2.40</b>	<b>2.47</b>	<b>1.00</b>	<b>2.00</b>		

The following table shows an itemization of the CBFIs with and without Economic Rights:

CBFI Conciliation	As of September 30, 2022	As of June 30, 2022	Change
<b>Issued CBFIs as of September 30th, 2022</b>	<b>1,552,383,510</b>	<b>1,552,383,510</b>	
<b>CBFIs with economic rights</b>	<b>1,520,394,170</b>	<b>1,503,485,749</b>	<b>16,908,421</b>
Initial Operating Portfolio CBFIs	604,372,398	604,372,398	
Initial Public Offering CBFIs (excluding over-allotment option)	200,000,000	200,000,000	
Executed over-allotment option CBFIs	9,802,520	9,802,520	
Toreo CBFIs with economic rights	269,407,738	259,407,738	10,000,000
Virreyes CBFIs with economic rights	227,505,097	227,505,097	
CBFIs to be used as payment for plots of land for Parque Puebla	14,712,490	14,712,490	
CBFIs used as payment for advisory fee	159,225,421	152,317,000	6,908,421
Vía Vallejo CBFIs with economic rights	43,847,482	43,847,482	
CBFI Repurchase Program	-8,478,976	-8,478,976	
<b>CBFIs without economic rights</b>	<b>31,989,340</b>	<b>48,897,761</b>	<b>(16,908,421)</b>
Toreo CBFIs without economic rights	11,114,761	21,114,761	(10,000,000)
Issued CBFIs to be used for future advisory fee payments	10,874,579	17,783,000	(6,908,421)
Issued CBFIs to be used for future contributions	10,000,000	10,000,000	



### 3. Earnings

Fibra Danhos Mexican Pesos	For the three months ended				For the nine months ended			
	Sep. 30, 2022	Sep. 30, 2021	Sep. 30, 2020	Change %	Sep. 30, 2022	Sep. 30, 2021	Sep. 30, 2020	Change %
<b>Base Rent</b>	906,677,587	<b>807,861,457</b>	<b>780,036,152</b>	12.2%	2,714,708,785	<b>2,282,814,758</b>	<b>2,326,832,904</b>	18.9%
Overage	54,889,414	53,052,009	15,087,449	3.5%	153,178,773	147,251,850	46,981,131	4.0%
Tenant Admission Payments	57,470,139	63,979,046	90,327,611	-10.2%	196,755,714	228,703,833	283,246,158	-14.0%
Parking	98,848,543	73,944,587	42,453,369	33.7%	283,431,065	184,034,571	147,183,171	54.0%
Maintenance, operation, advertising and other	231,212,528	200,202,705	175,928,117	15.5%	641,440,618	559,820,974	596,034,944	14.6%
<b>Total operating revenues</b>	<b>1,349,098,211</b>	<b>1,199,039,804</b>	<b>1,103,832,698</b>	<b>12.5%</b>	<b>3,989,514,955</b>	<b>3,402,625,985</b>	<b>3,400,278,309</b>	<b>17.2%</b>
Maintenance, operation, advertising and other expenses	200,261,158	160,338,026	133,142,329	24.9%	590,163,676	434,854,857	424,931,970	35.7%
Leasing Administration Fee	27,249,235	23,722,750	19,159,195	14.9%	80,686,016	64,117,580	60,293,870	25.8%
Property tax	42,805,067	35,856,740	50,886,825	19.4%	110,980,675	108,879,709	132,468,754	1.9%
Insurance	10,928,868	9,963,057	10,522,724	9.7%	32,940,435	29,920,910	29,922,881	10.1%
<b>Total operating expenses</b>	<b>281,244,329</b>	<b>229,880,573</b>	<b>213,711,072</b>	<b>22.3%</b>	<b>814,770,801</b>	<b>637,773,056</b>	<b>647,617,474</b>	<b>27.8%</b>
<b>Net Operating Income (inc. TAP)</b>	<b>1,067,853,882</b>	<b>969,159,231</b>	<b>890,121,625</b>	<b>10.2%</b>	<b>3,174,744,154</b>	<b>2,764,852,930</b>	<b>2,752,660,835</b>	<b>14.8%</b>
<b>NOI margin (inc. TAP)</b>	<b>79.2%</b>	<b>80.8%</b>	<b>80.6%</b>	<b>(167.5)</b>	<b>79.6%</b>	<b>81.3%</b>	<b>81.0%</b>	<b>(167.9)</b>
<b>Net Operating Income (exc. TAP)</b>	<b>1,010,383,743</b>	<b>905,180,186</b>	<b>799,794,014</b>	<b>11.6%</b>	<b>2,977,988,440</b>	<b>2,536,149,097</b>	<b>2,469,414,677</b>	<b>17.4%</b>
<b>NOI margin (exc. TAP)</b>	<b>78.2%</b>	<b>79.7%</b>	<b>78.9%</b>	<b>(152.2)</b>	<b>78.5%</b>	<b>79.9%</b>	<b>79.2%</b>	<b>(138.81)</b>
Advisory Fee	163,064,917	160,581,901	159,285,881	1.5%	487,360,481	481,640,685	476,952,525	1.2%
Administration Expenses	28,210,788	30,097,430	29,090,074	-6.3%	83,236,041	85,592,442	88,340,517	-2.8%
<b>EBITDA (inc. TAP)</b>	<b>876,578,177</b>	<b>778,479,900</b>	<b>701,745,670</b>	<b>12.6%</b>	<b>2,604,147,632</b>	<b>2,197,619,803</b>	<b>2,187,367,794</b>	<b>18.5%</b>
<b>EBITDA margin (inc. TAP)</b>	<b>65.0%</b>	<b>64.9%</b>	<b>63.6%</b>	<b>5.0</b>	<b>65.3%</b>	<b>64.6%</b>	<b>64.3%</b>	<b>68.9</b>
<b>EBITDA (exc. TAP)</b>	<b>819,108,038</b>	<b>714,500,855</b>	<b>611,418,060</b>	<b>14.6%</b>	<b>2,407,391,918</b>	<b>1,968,915,970</b>	<b>1,904,121,635</b>	<b>22.3%</b>
<b>EBITDA margin (exc. TAP)</b>	<b>63.4%</b>	<b>62.9%</b>	<b>60.3%</b>	<b>46.8</b>	<b>63.5%</b>	<b>62.0%</b>	<b>61.1%</b>	<b>143.9</b>
Interest income	5,498,617	2,898,843	4,383,241	89.7%	21,183,171	9,236,377	16,344,262	129.3%
Interest expense	99,432,576	88,153,909	84,996,344	12.8%	281,076,918	260,717,170	260,117,752	7.8%
Exchange rate gain - net	(948,964)	3,634,760	(6,462,943)	-126.1%	9,367,195	19,267,179	12,862,233	-51.4%
Adjustments to fair value of Investment Properties - net	(17,775,015)	(34,740,400)	-	-48.8%	(17,649,921)	(49,154,734)	-	-64.1%
<b>Net Income</b>	<b>763,920,240</b>	<b>662,119,194</b>	<b>614,669,625</b>	<b>15.4%</b>	<b>2,335,971,160</b>	<b>1,916,251,455</b>	<b>1,956,456,537</b>	<b>21.9%</b>
Exchange rate gain - net	(2,927,701)	3,279,650	(9,246,331)	-189.3%	(303,873)	15,585,777	20,021,935	-101.9%
Adjustments to fair value of investment properties - Net	(17,775,015)	(34,740,400)	-	-48.8%	(17,649,921)	(49,154,734)	-	-64.1%
Bad debt estimate	2,684,349	(5,457,779)	-	-149.2%	2,010,548	(11,704,372)	-	-117.2%
<b>FFO</b>	<b>781,938,607</b>	<b>699,037,722</b>	<b>623,915,956</b>	<b>11.9%</b>	<b>2,351,914,406</b>	<b>1,961,524,785</b>	<b>1,936,434,601</b>	<b>19.9%</b>
Net Tenant Admission Payments	(16,371,592)	(50,638,931)	(80,068,958)	-67.7%	(44,148,521)	(174,189,054)	(226,392,265)	-74.7%
Net anticipated rents	3,034,772	7,105,507	(9,211,859)	-57.3%	68,967,239	50,411,931	52,764,264	36.8%
Net straight-line effect	73,689	4,078,049	5,669,300	-98.2%	4,952,314	14,376,300	17,774,530	-65.6%
Net property tax and insurance unaccrued	47,852,033	42,953,530	29,706,215	11.4%	(54,774,821)	(39,645,646)	(34,974,427)	38.2%
Net Advisory and Leasing Admin. Fee	163,087,210	167,253,717	104,682,748	-2.5%	476,130,408	440,348,278	427,239,414	8.1%
<b>AFFO</b>	<b>979,614,719</b>	<b>869,789,594</b>	<b>674,693,403</b>	<b>12.6%</b>	<b>2,803,041,024</b>	<b>2,252,826,594</b>	<b>2,172,846,118</b>	<b>24.4%</b>



Property	Fixed Rent + Overage							
	3Q22	3Q21	3Q20	Change %	9M22	9M21	9M20	Change %
Parque Alameda	11,873,323	9,391,822	5,734,425	26.4%	35,142,737	25,659,902	23,717,950	37.0%
Parque Delta	111,894,519	96,385,366	71,771,820	16.1%	326,055,331	258,964,049	200,879,458	25.9%
Parque Duraznos	14,822,089	13,844,035	12,206,072	7.1%	44,611,193	34,368,517	34,374,853	29.8%
Parque Esmeralda	41,354,441	38,022,897	18,187,634	8.8%	124,063,324	114,068,690	90,938,171	8.8%
Parque Lindavista	73,422,826	62,364,108	51,174,400	17.7%	214,171,423	164,505,237	140,703,959	30.2%
Reforma 222 (retail)	33,965,532	27,599,412	20,872,966	23.1%	100,743,452	72,347,752	64,895,695	39.2%
Reforma 222 (office)	22,641,666	22,560,931	32,297,098	0.4%	66,811,590	71,215,982	94,090,067	-6.2%
Parque Tezontle	96,330,082	84,975,284	71,273,937	13.4%	284,981,469	229,511,611	193,086,747	24.2%
Toreo Hotel	16,297,451	9,814,300	3,612,536	66.1%	48,892,353	29,935,552	27,124,847	63.3%
Urbitec	5,382,235	4,852,661	6,933,818	10.9%	15,928,350	14,159,100	31,315,397	12.5%
Parque Vía Vallejo	59,292,991	57,353,651	48,358,836	3.4%	182,576,897	158,077,489	141,422,923	15.5%
Torre Virreyes	152,454,641	151,731,969	162,620,075	0.5%	459,548,161	456,274,584	484,035,663	0.7%
Toreo (retail)	88,417,037	75,461,189	65,600,074	17.2%	264,206,212	207,282,822	182,920,140	27.5%
Parque Virreyes	7,858,883	7,667,354	11,287,024	2.5%	23,543,138	24,875,133	33,182,088	-5.4%
Parque Las Antenas	84,354,946	74,881,353	60,465,495	12.7%	250,186,202	199,047,997	168,590,893	25.7%
Parque Puebla	44,505,286	36,600,672	35,153,619	21.6%	139,145,001	104,948,318	105,177,171	32.6%
Puebla Hotel	6,449,363	3,003,752	984,267	114.7%	19,348,090	9,011,257	10,012,508	114.7%
Toreo (office A)	29,438,545	24,317,143	50,613,688	21.1%	82,723,033	71,588,594	141,776,842	15.6%
Toreo (office B&C)	60,810,994	60,085,417	65,975,815	1.2%	185,209,151	184,223,572	205,568,663	0.5%
<b>Total property</b>	<b>961,566,851</b>	<b>860,913,316</b>	<b>795,123,601</b>	<b>11.7%</b>	<b>2,867,887,108</b>	<b>2,430,066,158</b>	<b>2,373,814,035</b>	<b>18.0%</b>

Property	Net Operating Income (exc. TAPs)							
	3Q22	3Q21	3Q20	Change %	9M22	9M21	9M20	Change %
Parque Alameda	10,422,037	8,293,449	5,298,946	25.7%	34,509,019	23,056,272	21,303,643	49.7%
Parque Delta	148,321,513	114,669,882	82,720,741	29.3%	402,055,887	306,387,427	239,531,184	31.2%
Parque Duraznos	14,367,368	14,721,253	12,310,784	-2.4%	42,724,512	36,902,877	37,928,350	15.8%
Parque Esmeralda	38,803,034	35,723,435	15,969,985	8.6%	116,567,721	107,171,231	84,654,344	8.8%
Parque Lindavista	90,022,843	78,980,764	58,878,294	14.0%	262,854,556	202,577,600	168,699,718	29.8%
Reforma 222 (retail)	36,693,479	31,162,706	21,299,177	17.7%	107,310,550	79,889,694	70,065,717	34.3%
Reforma 222 (office)	20,216,442	20,942,301	31,310,990	-3.5%	57,802,484	68,930,959	90,498,748	-16.1%
Parque Tezontle	113,006,249	100,619,984	82,128,200	12.3%	329,175,529	269,755,390	228,967,522	22.0%
Toreo Hotel	16,207,329	9,546,220	3,319,260	69.8%	47,591,827	29,132,687	26,173,610	63.4%
Urbitec	4,085,329	3,410,551	6,032,044	19.8%	11,675,114	10,667,185	30,452,794	9.4%
Parque Vía Vallejo	54,668,323	52,025,311	35,162,273	5.1%	172,584,057	142,295,472	114,885,714	21.3%
Torre Virreyes	149,105,959	151,924,909	160,035,727	-1.9%	445,354,745	448,839,410	481,772,872	-0.8%
Toreo Centro (retail)	94,794,079	80,587,224	70,879,165	17.6%	281,008,706	222,486,147	199,253,741	26.3%
Parque Virreyes	6,508,192	6,709,531	10,850,175	-3.0%	19,459,598	22,302,237	33,678,487	-12.7%
Parque Las Antenas	88,554,265	77,445,200	54,543,029	14.3%	259,965,198	209,433,362	161,052,121	24.1%
Parque Puebla	43,104,465	37,554,766	37,901,417	14.8%	134,553,462	112,237,492	113,474,278	19.9%
Puebla Hotel	6,527,096	3,211,036	924,192	103.3%	19,471,690	9,211,509	10,177,206	111.4%
Toreo office A	25,191,884	21,328,201	46,644,815	18.1%	68,517,739	61,853,005	135,415,934	10.8%
Toreo office B & C	55,714,300	57,388,304	65,859,568	-2.9%	172,206,219	176,504,578	228,507,011	-2.4%
<b>Total property</b>	<b>1,016,314,186</b>	<b>906,245,026</b>	<b>802,068,780</b>	<b>12.1%</b>	<b>2,985,388,611</b>	<b>2,539,634,533</b>	<b>2,476,492,996</b>	<b>17.6%</b>

\* The difference between Fixed Rent + Overage and NOI per property and on a consolidated basis is due to expenses or income that are not related to any given property,





### 3.1 Debt

Our leverage is 8.6 % (total debt /total assets). Our next debt maturities are scheduled for June 2026 (DANHOS16), June 2027 (DANHOS17) and December 2022.

1. DANHOS 16: 3,000,000,000.00 (three billion 00/100 Mexican pesos) with a fixed nominal rate issued for a 10-year period with a 7.80% coupon rate (Mexican 10-year bond yield + 185 basis points).
2. DANHOS 17: 2,500,000,000.00 (two thousand five hundred million 00/100 Mexican pesos) with a fixed nominal rate issued for a 10-year period with an 8.54% coupon rate (Mexican 10-year bond yield + 169 basis points).
3. BBVA Bancomer: 170,000,000.00 (one hundred and seventy million 00/100 Mexican pesos) with a fixed variable TIIE+1.20%.
4. BBVA Bancomer: 290,000,000.00 (two hundred and ninety million 00/100 Mexican pesos) with a fixed variable TIIE+1.20%.

Debt	Institution / Issuance	Currency	Interest Rate	Issuance	Maturity	Tenor (years)	Balance		
Bonds	Local (DANHOS 16)	MXN	Fixed	7.80%	11-July-16	29-Jun-26	3.76	3,000,000,000	
Bonds	Local (DANHOS 17)	MXN	Fixed	8.54%	10-July-17	28-Jun-27	4.76	2,500,000,000	
Credit line	BBVA BANCOMER	MXN	Variable	TIIE+1.20%	09-Nov-21	25-Mar-26	3.49	170,000,000	
Credit line	BBVA BANCOMER	MXN	Variable	TIIE+1.20%	08-May-22	25-Mar-26	3.49	290,000,000	
			<b>Avg.</b>	<b>8.30%</b>			<b>Avg.</b>	<b>4.16</b>	<b>5,960,000,000</b>

The following table shows information regarding compliance with the financial covenants of the debt:

Covenants as of September 30, 2022	Fibra Danhos	Limit	Status
Loan to Value (total debt/total assets)	8.6%	50%	OK
Leverage level	1.13x	2.0x	OK
Secured debt limit	0%	40%	OK
Debt service coverage ratio (AFFO)	7.92x	1.5x min	OK
Unencumbered assets to unsecured debt	1137%	150%	OK

### 3.2 Leverage and Debt Service Coverage Index (CNBV)

Leverage (million pesos) as of September 30, 2022:

Leverage	(million pesos)
Publicly traded debt + financing	5,960
Total assets	69,012
Leverage (LTV)	<b>8.6%</b>

Where:

Financing: Aggregate amount corresponding to any credit facility, loan or financing pursuant to which the issuer has the obligation to pay, with charge to its equity, principal and, if applicable, any financial accessories related to the resources received.

Publicly traded debt: Value of the outstanding bonds ("Certificados Bursátiles") issued by the issuer, with charge to its equity.

Total assets: Sum of all asset items that are part of the issuer's state of financial position prepared under International Financial Reporting Standards ("IFRS").



#### Debt coverage service index (“ICDt”) (in thousands):

	Period	(Thousands of pesos)
Cash and cash equivalents (exc. restricted cash)	As of September 30, 2022	157,378
Recoverable VAT	Σ next 4 quarters	-
Estimated operating profit <u>after payment of distributions</u>	Σ next 4 quarters	3,506,313
Revolving credit lines, irrevocable and not willing	September 30, 2022	1,540,000
<b>Subtotal 1</b>		<b>5,203,691</b>
Amortization of interest derived from financing	Σ next 4 quarters	826,632
Amortization of financing principal	Σ next 4 quarters	-
Recurring capital expenditures	Σ next 4 quarters	30,000
Non-discretionary development expenses	Σ next 4 quarters	700,000
<b>Subtotal 2</b>		<b>1,556,632</b>
<b>Debt service coverage ratio (subtotal 1 / subtotal 2)</b>		<b>3.34</b>

## 4. Operating Indicators

### 4.1 Tenant Diversification

The following table shows the distribution of GLA by type of business of our retail tenants as of September 30, 2022:

Type of business	As of September 30, 2022
Clothing and Footwear	31%
Entertainment	18%
Department Stores	16%
Food	11%
Services	11%
Health and Beauty	5%
Home and Decoration	2%
Specialty	2%
Accessories, Jewelry and Optics	2%
Electronics and Communications	2%
<b>Total</b>	<b>100%</b>

As of September 30, 2022, our ten largest tenants in terms of Base Rent represented 27.2% of Total Base Rent and 44.3% of the occupied GLA for the Current Operating Portfolio with no single tenant accounting for more than 4.4% of Base Rents or 7.3% of the occupied GLA attributable to our Current Operating Portfolio.



Top Tenants	Occupied GLA (sqm)	Percentage of Total Occupied GLA	Monthly Base Rent	Percentage of total monthly base rent
Department store, retail & clothing	55,405	7.3%	9,548,201	3.0%
Entertainment	45,289	5.9%	2,995,129	1.0%
Retail clothing	44,144	5.8%	11,740,827	3.7%
Department stores, telecom, financial services and retail	39,577	5.2%	8,657,572	2.8%
Lodging	37,408	4.9%	9,652,790	3.1%
Office	34,151	4.5%	13,784,814	4.4%
Entertainment	22,417	2.9%	6,347,143	2.0%
Retail clothing	25,515	3.4%	11,738,790	3.7%
Retail clothing	17,104	2.2%	1,663,574	0.5%
Restaurants	16,522	2.2%	9,403,707	3.0%
<b>Total</b>	<b>337,532</b>	<b>44.3%</b>	<b>85,532,546</b>	<b>27.2%</b>

#### 4.2. Lease Expirations, Leasing Activity and Lease Spread in our Current Operating Portfolio

The following table includes information regarding the expiration of the lease contracts of our Portfolio in Current Operation as of September 30, 2022:

Lease expiration year <sup>(1)</sup>	Number of Expiring Leases	Square Meters of Expiring Leases <sup>(2)</sup>	Percentage of Property Leased Square Meters	Annualized Base Rent of Expiring Leases <sup>(4)</sup> (Ps.)	Percentage of Property Annualized Base Rent of Expiring Leases	Annualized Monthly Base Rent (Ps./sqm)
2022	313	39,275	5.1%	\$324,031,381	8.6%	\$687.5
2023	533	122,565	16.0%	\$839,894,958	22.2%	\$571.1
2024	308	83,285	10.9%	\$495,397,756	13.1%	\$495.7
2025	198	148,238	19.4%	\$879,758,534	23.2%	\$494.6
2026	107	109,378	14.3%	\$522,978,894	13.8%	\$398.4
Beyond	161	260,185	34.0%	\$721,857,766	19.1%	\$231.2
Indefinite <sup>(3)</sup>	8	2,569	0.3%	\$3,997,589	0.1%	\$129.7
<b>Total</b>	<b>1,628</b>	<b>765,494</b>	<b>100.0%</b>	<b>3,787,916,878</b>	<b>100.0%</b>	<b>\$412.36</b>

(1) Some contracts begin when the leasable area is given to the tenant, which might be different from the date the lease contract is signed; this might result in an effective date of the lease termination and that disclosed in the contract.

(2) Refers to the leasable area

(3) Lease contracts that are generating rent even though the ending date shown in it, is prior to September 2022.

(4) Annualized rent means the contractual Base Rent as of September 30, 2022 times 12.

The GLA-weighted average remaining life of the lease agreements in the properties of our Current Operating Portfolio was approximately 5.0 years. The GLA-weighted average remaining life of the lease agreements for the retail, office and mixed-use properties in our Operating Portfolio was approximately 5.0, 4.4 and 5.2 years, respectively.



Expiration Year	Number of Expiring Contracts	m <sup>2</sup> from Expiring contracts	% m <sup>2</sup> from Expiring contracts	Expiring annualized rent	% of Fixed rent from expiring contracts	Monthly fixed rent (Ps.) by m <sup>2</sup>
2022	311	38,730	6.8%	320,999,305	12.9%	690.7
2023	512	96,295	16.8%	661,950,129	26.6%	572.8
2024	294	70,226	12.2%	416,555,411	16.7%	494.3
2025	163	64,654	11.3%	285,255,441	11.5%	367.7
2026	91	70,637	12.3%	287,492,871	11.6%	339.2
Beyond	151	230,417	40.2%	512,175,975	20.6%	185.2
Indefinite	8	2,569	0.4%	3,997,589	0.2%	129.7
<b>Retail</b>	<b>1530</b>	<b>573,528</b>	<b>100.0%</b>	<b>2,488,426,721</b>	<b>100.0%</b>	<b>361.6</b>
2022	2	545	0.3%	3,032,076	0.2%	463.9
2023	21	26,270	13.7%	177,944,829	13.7%	564.5
2024	14	13,059	6.8%	78,842,345	6.1%	503.1
2025	35	83,584	43.5%	594,503,093	45.7%	592.7
2026	16	38,741	20.2%	235,486,023	18.1%	506.5
Beyond	10	29,768	15.5%	209,681,791	16.1%	587.0
Indefinite	0	-	0.0%	-	0.0%	NA
<b>Office</b>	<b>98</b>	<b>191,966</b>	<b>100.0%</b>	<b>1,299,490,157</b>	<b>100.0%</b>	<b>564.1</b>

The Lease Spread in 3Q22 was 7.5% for the overall Portfolio and 5.1% for the retail properties and retail components of the mixed-use properties in our Currently Operating Portfolio.

Lease Spread	4Q19	1Q20	2Q20	3Q20	4Q20	1Q21	2Q21	3Q21	4Q21	1Q22	2Q22	3Q22
Operating Portfolio	5.9%	1.3%	-0.7%	-0.9%	2.2%	0.6%	-1.4%	3.0%	2.4%	1.8%	3.0%	7.5%
Retail properties and mixed-use retail	6.9%	2.0%	2.2%	2.0%	3.5%	0.6%	-0.5%	3.7%	2.7%	2.0%	5.3%	5.1%

The Lease Spread of the Current Operating Portfolio in 3Q22 was calculated over 28,002 sqm. The Lease Spread of the retail properties and mixed-use properties in 3Q22 was calculated over 20,818 sqm.

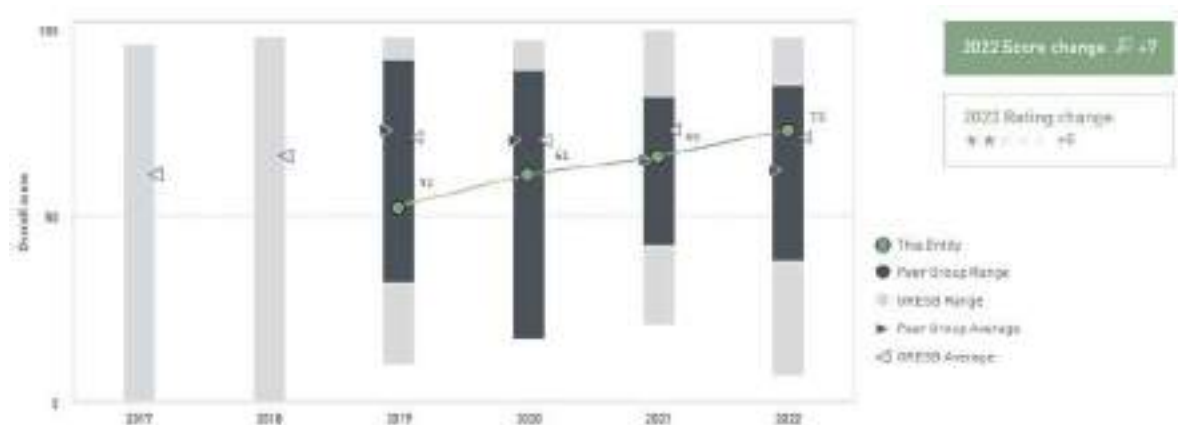
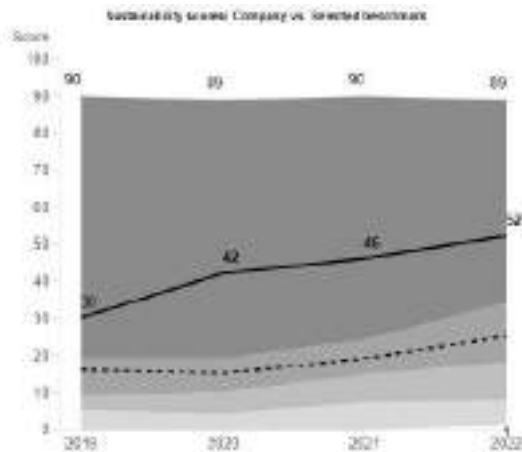
### 4.3 ESG

#### ESG Executive Summary

At Fibra Danhos we are not only committed to the growth of our assets, but also to our ESG strategy, since it forms an integral part of our business model.

To the date of this report:

- As part of our energy efficiency program, we began installing solar energy in two of our buildings: Parque Tepeyac and Parque Delta.
- To increase the transparency and reliability of our data, we started working with an ESG data intelligence platform that will measure our scope 1 and 2 Greenhouse Gas Emissions in real time.
- An alliance was formed with the Tecnológico de Monterrey as Founding Partners to create sustainable building challenges that are beneficial for both parties.
- We achieved a 7-point improvement on the GRESB Real Estate Assessment, ranking second within our comparison group and maintaining the Green Star designation. The following GRESB chart shows our steady progress, which has resulted in overcoming our competitors' average rating and the GRESB global average.
- A 6-point advance was reached in the Corporate Sustainability Assessment (CSA) of S&P Global. The following figure shows our remarkable improvement over the years (solid line) and how we stand out from the benchmark's average sustainability score (dotted line), which is calculated based on the results of the 458 participant companies from the Real Estate sector.





## 5. Portfolio

Fibra Danhos Portfolio	Opening Year	State / Municipality	GLA	% of GLA	Occupancy	Parking Spaces
<b>Current Operating Portfolio</b>						
<i>Retail</i>						
1. Parque Alameda	2003	Cuauhtémoc, Ciudad de México	15,755	1.7%	91.3%	308
2. Parque Delta	2005/2016 (expansion)	Benito Juárez, Ciudad de México	70,831	7.6%	97.9%	2,999
3. Parque Duraznos	2000	Miguel Hidalgo, Ciudad de México	19,326	2.1%	80.6%	1,002
4. Parque Las Antenas	2018	Iztapalapa, Ciudad de México	108,847	11.7%	87.2%	4,351
5. Parque Lindavista	2006	Gustavo A. Madero, Ciudad de México	41,615	4.5%	98.5%	2,254
6.1 Reforma 222 (Retail)	2007	Cuauhtémoc, Ciudad de México	24,291	2.6%	93.0%	1,438
7.1 Parque Puebla	2017	Puebla, Puebla	71,360	7.7%	70.2%	3,404
7.2 Parque Puebla (Hotel)	2019	Puebla, Puebla	9,596	1.0%	100.0%	70
8. Parque Tezontle	2007/2015 (expansion)	Iztapalapa, Ciudad de México	68,307	7.3%	97.8%	3,045
9.1 Toreo Parque Central (Retail)	2014	Naucalpan, Estado de México	92,722	10.0%	94.0%	3,400
9.2 Toreo (Hotel)	2016	Naucalpan, Estado de México	17,297	1.9%	100.0%	400
10. Vía Vallejo	2016	Iztapalapa, Ciudad de México	84,285	9.1%	92.8%	4,499
<b>Subtotal Retail</b>			<b>624,232</b>	<b>67.2%</b>	<b>90.8%</b>	<b>27,170</b>
<i>Office</i>						
6.2 Reforma 222 (Office)	2007	Cuauhtémoc, CDMX	20,402	2.2%	66.3%	288
9.3 Toreo (Towers B&C)	2016	Naucalpan, Estado de México	68,684	7.4%	76.8%	1,314
9.4 Toreo (Tower A)	2017	Naucalpan, Estado de México	58,560	6.3%	39.0%	1,315
11. Parque Esmeralda	2000	Tlalpan, CDMX	34,151	3.7%	100.0%	1,636
12. Torre Virreyes	2015	Miguel Hidalgo, CDMX	67,911	7.3%	96.5%	2,251
13. Urbitec	2009	Miguel Hidalgo, CDMX	12,879	1.4%	35.2%	316
14. Parque Virreyes	1989	Miguel Hidalgo, CDMX	7,783	0.8%	65.1%	251
<b>Subtotal Office</b>			<b>270,371</b>	<b>29.1%</b>	<b>73.4%</b>	<b>7,371</b>
<b>Total Current Operating Portfolio</b>			<b>894,602</b>	<b>96.2%</b>	<b>85.6%</b>	<b>34,541</b>
<b>Current Development Portfolio</b>						
<i>Retail</i>						
15. Parque Tepeyac	2022e	Gustavo A. Madero, Ciudad de México	35,000	3.8%	NA	2,000
<b>Subtotal Retail</b>			<b>35,000</b>	<b>3.8%</b>	<b>NA</b>	<b>2,000</b>
<b>Total Current Development Portfolio</b>			<b>35,000</b>	<b>3.8%</b>	<b>NA</b>	<b>2,000</b>
<b>Total Portfolio</b>			<b>929,602</b>	<b>100.0%</b>	<b>85.6%</b>	<b>36,541</b>
<i>Subtotal/ Weighted Avg. Retail</i>			659,232	70.9%	90.8%	29,170
<i>Subtotal/ Weighted Avg. Office</i>			270,371	29.1%	73.4%	7,371

## 6. Current Development Portfolio and Growth Plan

100% success rate for the development commitments made during our IPO. A very clear indicator of a low risk-high reward developmental operation. To date, only 4% our Portfolio is under development where as 96% is under operation and stabilization.



### Expected GLA evolution (operation vs. development)

Fibra Danhos	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022e
Operating Portfolio	45%	49%	60%	79%	88%	96%	96%	96%	96.2%	100%
Pre-IPO development portfolio	55%	23%	12%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Post-IPO development portfolio	0%	28%	28%	21%	12%	4%	4%	4%	3.8%	0%
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

#### 6.1 Parque Tepeyac – Expected opening date (Phase I): second semester 2022

In the Technical Committee session held on July 21, 2016, Fibra Danhos' participation in a new mixed-use development in the northeast area of Mexico City was approved. The area is heavily populated and with residential and commercial vocation. On December 21, 2017, we executed a binding partnership agreement with unrelated third parties to participate in the development of a shopping and entertainment center in the north-east of Mexico City called Parque Tepeyac. The participation of Fibra Danhos in the project is 50%.

The project will be developed in several plots of land with a total combined area of approximately 51,700 sqm. during the first semester of 2021. Fibra Danhos will be in charge of the design, construction, marketing and operation of the project. The GLA of Fibra Danhos (50%) will be approximately 35,000 sqm. The estimated net investment of Fibra Danhos will be approximately 2,300 billion pesos, including land, out of which we have invested 2,055 million pesos to date.

Lease progress continues with high expectations and global work progress reached 98.0%. The shopping center will have more than 120,000 sqm of retail area including Liverpool, Sears, Cinépolis, a self-service store Wal-Mart Express and entertainment and cultural center. There is a great interest on the part of our business partners to participate in the project and we continue making progress in the execution of lease agreements.

Parque Tepeyac	As of September 30, 2022		As of June 30, 2022	
	sqm of GLA	% of GLA	sqm of GLA	% of GLA
Executed lease agreements	64,989	74.7%	54,178	55.4%
Lease agreements in the process of being executed	6,133	7.0%	6,153	4.4%
Letters of intent	4,669	5.4%	8,557	10.9%
<b>Total</b>	<b>75,791</b>	<b>87.1%</b>	<b>68,888</b>	<b>70.7%</b>

Parque Tepeyac	Contribution to the work	As of September 30, 2022
<b>Work progress</b>	<b>100.0%</b>	<b>98.0%</b>
Excavation and foundations	20.0%	100.0%
Civil works	45.0%	100.0%
Installations and equipment	20.0%	96.0%
Finishes and facades	15.0%	92.0%



## 7. Glossary

**Adjusted Funds From Operations (AFFO):** Result of adjusting FFO by adding or subtracting, as applicable, the following items: (i) subtracting capital expenditures to maintain and improve the quality of assets; (ii) net Tenant Admission Payments, which are composed of Tenant Admission Payments collected in the current period that are unearned and Tenant Admission Payments collected in prior periods accrued in the current period; (iii) net rents collected in advance, which are composed of rents collected in advance in the current period that are unearned and rents collected in advance in prior periods that are accrued in the current period; (iv) net Leasing and net Advisory Fees accrued, which are composed of Leasing and Advisory Fees accrued in advance, Leasing and Advisory Fees accrued in the current period that remain unpaid and Leasing and Advisory Fees from previous periods; (v) adjusting for the straight-line effect (effect of recognizing the amounts of Base Rent, proportionately in straight line throughout the term of lease agreements, no matter the payment method agreed upon with the tenant); (vi) net Property Tax and Insurance expenses, which are composed of un-accrued Property Tax and Insurance expenses from the current period and Property Tax and Insurance expenses that correspond to previous periods. AFFO is a measure of the capacity to generate cash flows.

**Base rent:** Minimum fixed rent payable by tenants as determined in the lease agreement.

**Delinquency Rate:** Rental payment delayed beyond 60 days. When it is presented as a percentage, Delinquency Rate is rental payment delayed beyond 60 days as a percentage of annualized Base Rent of the respective period.

**Current Development Portfolio:** Means the properties and components of properties that are currently under development and/or conclusive phase. (Parque Tepeyac).

**Current Operating Portfolio:** Means, collectively, the properties that are part of the Initial Operating Portfolio, the retail component of Toreo Parque Central and Torre Virreyes. (Parque Alameda, Parque Delta, Parque Duraznos, Parque Esmeralda, Parque Las Antenas, Parque Lindavista, Reforma 222, Parque Puebla, Hotel Puebla, Parque Tezontle, retail component of Toreo Parque Central, office towers A, B & C of Toreo Parque Central, the hotel in Toreo Parque Central, Parque Vía Vallejo, Urbitec and Parque Virreyes.)

**EBITDA:** Earnings before interests, taxes, depreciation and amortization. In the case of pro forma financial information of the 9 properties in our Operating Portfolio, the Advisory Fee is subtracted from revenues to calculate EBITDA. In the case of financial information of Fibra Danhos, the Advisory Fee and professional fees to fourth parties, if any, are subtracted from revenues to calculate EBITDA. In any case, EBITDA is calculated before any adjustments relating to changes in the market value of assets reflected in results.

**Issued CBFIs:** Total stocks issued by the company, including stocks held on treasury as reserves.

**Outstanding CBFIs (BMV):** Stocks that are currently held or being traded by an investor or company insider.

**Economic Rights:** Rights of CBFIs holders to receive cash distributions, pursuant to the legal documents of Fibra Danhos' IPO.

**Market Cap. Calculation:** (Outstanding CBFIs) \* (Average Quarterly Closing Price)

**Funds From Operations (FFO):** As applicable, the result of adding to or subtracting from Net Income adjustments relating to negative or positive changes, respectively, in the market value of assets reflected in results.

**Initial Development Portfolio:** Means the two properties that were contributed to the Trust for its IPO. (Toreo Parque Central and Torre Virreyes)

**Initial Operating Portfolio:** Means the nine properties that were contributed to the Trust for its IPO. (Parque Alameda, Parque Delta, Parque Duraznos, Parque Esmeralda, Parque Lindavista, Reforma 222, Parque Tezontle, Urbitec and Parque Virreyes.)

**Lease Spread:** Compares in a given period of time the price per sqm of Fixed Rent of the renewed and new lease agreements with respect to the price per sqm of the expired and terminated lease agreements in the same period of time

**Net Income:** Result of (i) subtracting from operating revenues (Base Rent, Overage Rent, Tenant Admission Payments, parking revenues, and maintenance, operation, advertising and other revenues) operation and maintenance expenses; property taxes; insurance; Advisory Fee; Leasing Administration Fee; professional fees to fourth parties; net financial





revenues/expenses; taxes attributable to the Management Subsidiary; and (ii) adding or subtracting, as applicable, any adjustments relating to changes in the market value of assets reflected in results.

**Net Operating Income:** Calculated by subtracting operating expenses of the properties (excluding net financial revenues/expenses and the Advisory Fee) from operating revenues of the properties.

**Occupancy Cost:** In the case of those retail tenants who are the most significant in terms of GLA and Fixed Rent, cost incurred associated to occupying a premise, which consists of Base Rent, Overage Rent and common area maintenance and advertising fees, expressed as a percentage of the corresponding Tenant Sales.

**Overage Rent:** The difference paid as rent (when positive), between Base Rent and the rent consisting of a percentage of Tenant Sales, as determined in the lease agreements of retail spaces.

**Renewal Rate:** Result of dividing the gross leasable area of premises that were renewed, by the total gross leasable area of the portfolio.

**Rent loss:** Rental payment delayed beyond 180 days. When it is presented as a percentage, Rental Loss is rental payment delayed beyond 180 days as a percentage of annualized Base Rent of the respective period.

**Tenant Admission Payments:** A one-time non-reimbursable payment made to us by some entering tenants in our retail properties and in the retail components of our mixed-use properties. Tenant Admission Payments are usually received at the time of leasing new space or when an expiring lease agreement is not renewed and the corresponding premise is leased to a new entering tenant.

**Tenant Sales:** Sales generated in the leased premises in a given period for those retail tenants who are the most significant in terms of GLA and Fixed Rent and have a contractual obligation to report sales under their lease agreements.

## Clave Cotización

DANHOS

### Serie

13

### Tipo de valor

CBFIS

### Número fideicomiso

17416-3

### Clave participante

DANHOS13

### Fecha

2022-11-15

## Razón Social

BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A., INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX

## Lugar

CIUDAD DE MÉXICO

## Asunto

FIBRA DANHOS ANUNCIA LA APERTURA AL PÚBLICO DE PARQUE TEPEYAC

## Documento adjunto



## Tipo de evento relevante

La información divulgada por la emisora a inversionistas o analistas, nacionales o extranjeros, a través de conferencias telefónicas, correos electrónicos, informes o cualquier otro medio de comunicación

## Evento relevante

FIBRA DANHOS ANUNCIA LA APERTURA AL PÚBLICO DE PARQUE TEPEYAC

Ciudad de México a 15 de noviembre de 2022.

**Fibra Danhos (BMV: DANHOS13)** informa que el jueves 10 de noviembre se realizó la ceremonia de inauguración de su centro comercial **Parque Tepeyac** ubicado en la zona norte de la Ciudad de México. El evento se llevó a cabo en medio de una gran concurrencia que celebró la nueva apertura.

La inversión en el proyecto fue de 6,000 mdp, que representa la mayor inversión en los últimos años en la Alcaldía Gustavo A Madero, y generó cerca de 2,000 empleos temporales durante su construcción y creará 3,000 empleos permanentes. Estos serán principalmente para personas que viven en la zona.

El centro comercial tiene 260 mil metros cuadrados de construcción con 220 locales comerciales sobre un predio de 52 mil metros cuadrados de terreno. En línea con las necesidades de ahorro de agua y mitigación ambiental, **Parque Tepeyac** cuenta con un ciclo de agua eficiente que incluye captación de lluvia, tratamiento de aguas negras y grises y su reutilización, uso racional de energía a partir de envoltura térmica, amplia ventilación natural, escaleras y elevadores con dispositivos de ahorro de energía y celdas solares en la azotea.

“**Parque Tepeyac** es sin duda alguna, la continuación de la visión estratégica de largo plazo de Fibra Danhos que incluye seguir creciendo nuestro portafolio con activos de calidad premium, sobre todo en la zona metropolitana de la CDMX. También demuestra una confianza absoluta en el país y particularmente en la CDMX donde hemos desarrollado la mayoría de nuestros proyectos” sostuvo Salvador Daniel Director General de la Fibra.

Con un diseño arquitectónico de vanguardia, en línea con los otros activos de su portafolio, **Parque Tepeyac** representa el centro comercial número 11 de Danhos que suma operaciones en la CDMX, Estado de México y Puebla.

### **Sobre Fibra Danhos**

*Fibra Danhos es un Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces que nace en 2013 a partir de Grupo Danhos, grupo inmobiliario mexicano fundado en 1976. El expertise de Fibra Danhos reside en transformar áreas urbanas selectas en zonas metropolitanas del país a través de la adquisición o desarrollo, renovación y administración de inmuebles comerciales, de oficinas y de usos mixtos, generando valor a nuestros clientes e inversionistas. Hoy la Fibra cuenta con 11 centros comerciales ubicados en Cdmx, Estado de México y Puebla, además de espacios de renta de oficinas sumando más de 1 millón de metros cuadrados rentables, y cotiza en la BMV como DANHOS13.*

### **Relación con Inversionistas**

---

Elías Mizrahi Daniel

Tel: +52(55) 5284 0030

E-mail: investor@fibradanhos.com.mx

---

---

Documento adjunto

---



## FIBRA DANHOS ANUNCIA LA APERTURA AL PÚBLICO DE PARQUE TEPEYAC

Ciudad de México a 15 de noviembre de 2022.

**Fibra Danhos (BMV: DANHOS13)** informa que el jueves 10 de noviembre se realizó la ceremonia de inauguración de su centro comercial **Parque Tepeyac** ubicado en la zona norte de la Ciudad de México. El evento se llevó a cabo en medio de una gran concurrencia que celebró la nueva apertura.

La inversión en el proyecto fue de 6,000 mdp, que representa la mayor inversión en los últimos años en la Alcaldía Gustavo A Madero, y generó cerca de 2,000 empleos temporales durante su construcción y creará 3,000 empleos permanentes. Estos serán principalmente para personas que viven en la zona.

El centro comercial tiene 260 mil metros cuadrados de construcción con 220 locales comerciales sobre un predio de 52 mil metros cuadrados de terreno. En línea con las necesidades de ahorro de agua y mitigación ambiental, **Parque Tepeyac** cuenta con un ciclo de agua eficiente que incluye captación de lluvia, tratamiento de aguas negras y grises y su reutilización, uso racional de energía a partir de envoltura térmica, amplia ventilación natural, escaleras y elevadores con dispositivos de ahorro de energía y celdas solares en la azotea.

“**Parque Tepeyac** es sin duda alguna, la continuación de la visión estratégica de largo plazo de Fibra Danhos que incluye seguir creciendo nuestro portafolio con activos de calidad premium, sobre todo en la zona metropolitana de la CDMX. También demuestra una confianza absoluta en el país y particularmente en la CDMX donde hemos desarrollado la mayoría de nuestros proyectos” sostuvo Salvador Daniel Director General de la Fibra.

Con un diseño arquitectónico de vanguardia, en línea con los otros activos de su portafolio, **Parque Tepeyac** representa el centro comercial número 11 de Danhos que suma operaciones en la CDMX, Estado de México y Puebla.

### **Sobre Fibra Danhos**

*Fibra Danhos es un Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces que nace en 2013 a partir de Grupo Danhos, grupo inmobiliario mexicano fundado en 1976. El expertise de Fibra Danhos reside en transformar áreas urbanas selectas en zonas metropolitanas del país a través de la adquisición o desarrollo, renovación y administración de inmuebles comerciales, de oficinas y de usos mixtos, generando valor a nuestros clientes e inversionistas. Hoy la Fibra cuenta con 11 centros comerciales ubicados en Cdmx, Estado de México y Puebla, además de espacios de renta de oficinas sumando más de 1 millón de metros cuadrados rentables, y cotiza en la BMV como DANHOS13.*

### **Relación con Inversionistas**

---

Elías Mizrahi Daniel

Tel: +52(55) 5284 0030

E-mail: investor@fibradanhos.com.mx

## Clave Cotización

DANHOS

### Serie

13

### Tipo de valor

CBFIS

### Número fideicomiso

17416-3

### Clave participante

DANHOS13

### Fecha

2023-02-16

## Razón Social

BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A., INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX

## Lugar

CIUDAD DE MÉXICO

## Asunto

Fibra Danhos. Información Operativa y financiera suplementaria Cuarto Trimestre 2022 (español)

## Documento adjunto



## Tipo de evento relevante

La información divulgada por la emisora a inversionistas o analistas, nacionales o extranjeros, a través de conferencias telefónicas, correos electrónicos, informes o cualquier otro medio de comunicación

## Evento relevante

Fibra Danhos. Información Operativa y financiera suplementaria Cuarto Trimestre 2022 (español)

---

Documento adjunto

---



Parque Durazos

**Información Operativa y Financiera Suplementaria  
Cuarto Trimestre 2022  
Fibra Danhos**





## Tabla de contenido

Comentarios de nuestro Director General	4
Resumen de la evolución financiera de Fibra Danhos	5
Resumen ejecutivo	7
1. Información financiera de Fibra Danhos	8
2. Distribución correspondiente al cuarto trimestre de 2022 y conciliación de CBFIs	10
3. Resultados	11
4. Indicadores operativos	14
5. Portafolio en Operación Actual	18
6. Portafolio en Desarrollo Actual y plan de crecimiento	19
7. Glosario	22

## Límite de responsabilidad

Este reporte puede contener ciertas declaraciones a futuro que pueden implicar ciertos riesgos e incertidumbre. Términos tales como "estimamos", "proyectamos", "planeamos", "creemos", "esperamos", "anticipamos", "trataremos", y otras expresiones similares podrían ser interpretadas como previsiones o estimadas. Fibra Danhos advierte a los lectores que las declaraciones y estimados contenidas en este documento, o realizadas por el equipo directivo de Fibra Danhos implican riesgos e incertidumbres que podrían cambiar en función de varios factores que están fuera del control de Fibra Danhos. Cualquier expectativa futura refleja los juicios de valor de Fibra Danhos a la fecha del presente documento. Fibra Danhos se reserva el derecho o la obligación de actualizar la información contenida en el reporte o derivada del mismo. El desempeño pasado o presente no es un indicador del desempeño futuro.

## Fibra Danhos

Somos un fideicomiso mexicano constituido principalmente para desarrollar, ser propietario de, arrendar, operar y adquirir activos inmobiliarios comerciales icónicos y de calidad premier en México. Nuestro objetivo es proporcionar rendimientos atractivos ajustados por riesgo para los Tenedores de nuestros CBFIs a largo plazo, a través de distribuciones de efectivo estables y la apreciación de nuestras propiedades. Buscaremos mantener y hacer crecer un portafolio de propiedades de alta calidad, a través de nuestras incomparables capacidades de desarrollo, y de la adquisición selectiva de inmuebles icónicos y de calidad premier. Consideramos que un inmueble es icónico si tiene la capacidad única de transformar los alrededores en los que se ubica y consideramos que un inmueble es de calidad premier si se encuentra en ubicaciones destacadas, ha sido desarrollado con los estándares más altos de construcción y diseño, se compone de arrendatarios de alta calidad, reporta altas tasas de ocupación y, en el caso de propiedades comerciales, reporta un alto volumen de visitantes.

## Contacto Relación con Inversionistas

Elías Mizrahi Daniel  
Rodrigo Martínez Chávez

Oficina: +52 (55) 5284 0030 ext.1120  
Email: investor@fibradanhos.com.mx



## Resultados

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

<u>Reporte</u>	<u>Fecha</u>
Primer trimestre, 2023	Tentativamente, jueves 20 de abril de 2023
Segundo trimestre, 2023	Tentativamente, jueves 20 de julio de 2023
Tercer trimestre, 2023	Tentativamente, jueves 19 de octubre de 2023
Cuarto trimestre, 2023	Tentativamente, jueves 15 de febrero de 2024

<u>Información de llamada para inversionistas</u>	
Número telefónico:	+1 (866) 952 8559 desde E.U.A. +1 (785) 424 1743 fuera de E.U.A.
Fecha:	viernes, 17 de febrero, 2023
Hora:	11:00 am CT/12:00 pm ET
ID:	DANHOS

## Información Bursátil

<u>Clave de Pizarra: DANHOS13</u>	<u>4T22</u>	<u>3T22</u>	<u>2T22</u>	<u>1T22</u>	<u>4T21</u>
Precio de cierre (alto)	24.50	24.33	24.90	25.22	25.91
Precio de cierre (bajo)	22.87	22.68	20.52	21.97	21.36
Precio de cierre (promedio)	23.70	23.52	23.23	23.83	23.52
Volumen promedio diario (CBFIs)	672,200	468,320	363,906	1,230,047	675,816
CBFIs emitidos	1,552,383,510	1,552,383,510	1,552,383,510	1,552,383,510	1,552,383,510
CBFIs en circulación	1,538,526,726	1,531,508,931	1,524,600,510	1,518,458,041	1,511,567,093
CBFIs con derechos económicos	1,538,526,726	1,520,394,170	1,503,485,749	1,487,343,280	1,480,452,332
Capitalización de mercado (millones de pesos)	36,001.53	37,062.52	34,212.04	35,896.35	35,500.05

## Cobertura de Analistas

### Compañía:

Barclays  
Bank of America Merrill Lynch  
BBVA Bancomer  
Bradesco BBI  
BTG Pactual  
Credit Suisse  
Goldman Sachs  
HSBC  
J.P. Morgan  
ITAU BBA  
Monex  
Morgan Stanley  
Nau Securities  
Santander  
Signum Research

### Analista:

Pablo Monsiváis  
Carlos Peyrelongue  
Francisco Chávez  
Rodolfo Ramos  
Gordon Lee  
Pedro Hajnal  
Jorel Guilloty  
Eduardo Altamirano  
Adrián Huerta  
Enrico Trotta  
Roberto Solano  
Nikolaj Lippmann  
Luis Prieto  
José Manuel Ramírez  
Armando Rodríguez

### Correo:

pablo.monsivais@barclays.com  
carlos.peyrelongue@baml.com  
f.chavez@bbva.com  
rodolfo.ramos@bradescobbi.com  
gordon.lee@btgpactual.com  
pedro.hajnal@credit-suisse.com  
jorel.guilloty@gs.com  
eduardo.x.altamirano@us.hsbc.com  
adrian.huerta@jpmorgan.com  
enrico.trotta@itaubba.com  
jrsolano@monex.com.mx  
nikolaj.lippmann@morganstanley.com  
luisprieto@nau-securities.com  
jramirezma@santander.com.mx  
armando.rodriguez@signumresearch.com



## Comentarios de nuestro Director General

“Estimados Inversionistas,

Me es muy grato informarles que Parque Tepeyac fue inaugurado el pasado 10 de noviembre, convirtiéndose en un punto de referencia de la zona nororiente de la Ciudad de México. Hemos observado una excelente aceptación por parte del público en general; con altos niveles de afluencia y una excelente recepción por parte de nuestros arrendatarios. El centro comercial se consolida con la incorporación de nuevos locatarios y con la reciente apertura de Liverpool y Sears, que han generado un impacto positivo en el flujo de visitantes, tal y como lo demuestra el incremento en tráfico vehicular y peatonal. Mientras tanto, continúa el desarrollo del Centro de Entretenimiento y Cultural, el cual enriquecerá la oferta de entretenimiento e incrementará la afluencia de visitantes. Su apertura se espera sea durante el segundo semestre de 2023.

En línea con la estrategia de mantener nuestros inmuebles en óptimas condiciones, se ha culminado el proceso de remodelación de Parque Durazos con una propuesta innovadora, moderna y funcional. Nuestro “*lifestyle center*” ofrece a los visitantes una atractiva mezcla comercial y de servicios, restaurantes, y conceptos de entretenimiento. La renovación de Parque Durazos, refrenda el compromiso de Fibra Danhos de mantenerse como un referente en el sector inmobiliario.

Los ingresos y NOI consolidados alcanzaron 1,523.6 millones de pesos y 1,147.2 millones de pesos respectivamente, mostrando incrementos de 11.7% y 6.9% respecto del mismo periodo del año pasado; y de 12.9% y 7.4% en relación con el trimestre inmediato anterior. Asimismo, el AFFO de 1,012.4 millones de pesos mostró un crecimiento de 2.7% respecto del mismo periodo del año pasado y de 3.3% vs el trimestre inmediato anterior. Dicho monto representa Ps 0.66 de AFFO por CBFÍ con derechos económicos. La distribución para este trimestre determinada por nuestro Comité Técnico fue de Ps. 0.62 por CBFÍ y representó una distribución del 94.2%. La distribución acumulada al 4T22 alcanzó Ps. 2.4 por CBFÍ, siendo 20.0% mayor que año el año pasado.

Al cierre del 4T22, mantuvimos un nivel de apalancamiento 8.7%, en línea con nuestra estrategia de mantener un perfil de deuda conservador. La totalidad de nuestro pasivo financiero se encuentra denominado en pesos y el 91% está estructurado a tasa fija. El costo promedio ponderado de nuestra deuda es de 8.5%, nivel muy por debajo de la tasa de fondeo actual. Contamos con programa autorizado de certificados bursátiles fiduciarios (deuda) por hasta 8,000 millones de pesos y mantenemos nuestra línea verde comprometida revolvente por 2,000 millones. La posibilidad de acceso a financiamiento nos permite analizar de manera constante oportunidades de negocio que generen valor a nuestro portafolio. Nuestros criterios de elegibilidad se circunscriben a proyectos de calidad premier y de alto impacto en el sector inmobiliario, por lo que su etapa de pre-desarrollo suele llevar tiempo con objeto de minimizar el riesgo para nuestros inversionistas. Al cierre de año y después de tres años en los que enfrentamos una profunda crisis económica, la resiliencia de nuestro portafolio nos ha permitido recuperar niveles pre-pandemia, y ahora se empiezan a materializar algunas oportunidades de crecimiento.

Aprovecho una vez más esta oportunidad para reconocer el compromiso de nuestro gran equipo de trabajo y el invaluable apoyo de nuestros inversionistas, así como refrendar nuestro compromiso de ofrecer al mercado activos de la más alta calidad con los más elevados estándares de sostenibilidad.”

**Salvador Daniel Kabbaz Zaga**  
**Director General, Fibra Danhos**



## Resumen de la Evolución Financiera y Operativa de Fibra Danhos

La información financiera de Fibra Danhos por los tres y doce meses terminados el 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020 se deriva de nuestros estados financieros consolidados. Nuestros estados financieros fueron preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (o "IFRS"), emitidos por el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad. Las cifras están expresadas en Pesos mexicanos y pueden variar por redondeo.

Fibra Danhos	Por los tres meses terminados el							
	Indicadores Financieros	31 de dic. 2022	31 de dic. 2021	31 de dic. 2020	Cambio %	2022	2021	2020
<b>Ingresos Totales</b>	<b>1,523,560,139</b>	<b>1,363,553,078</b>	<b>1,241,433,500</b>	<b>11.7%</b>	<b>5,513,075,094</b>	<b>4,766,179,063</b>	<b>4,641,711,807</b>	<b>15.7%</b>
<b>Ingreso Neto Operativo</b>	<b>1,147,180,981</b>	<b>1,072,708,202</b>	<b>979,959,308</b>	<b>6.9%</b>	<b>4,321,925,135</b>	<b>3,837,561,132</b>	<b>3,732,620,141</b>	<b>12.6%</b>
<b>EBITDA</b>	<b>944,338,998</b>	<b>868,296,643</b>	<b>779,450,737</b>	<b>8.8%</b>	<b>3,548,486,630</b>	<b>3,065,916,445</b>	<b>2,966,818,528</b>	<b>15.7%</b>
<b>Utilidad neta<sup>1</sup></b>	<b>883,445,433</b>	<b>887,749,698</b>	<b>687,547,151</b>	<b>-0.5%</b>	<b>3,219,416,592</b>	<b>2,804,001,154</b>	<b>2,644,003,685</b>	<b>14.8%</b>
FFO	808,180,068	786,048,342	691,208,249	2.8%	3,160,094,474	2,747,573,127	2,627,642,848	15.0%
<b>AFFO</b>	<b>1,012,320,854</b>	<b>986,176,113</b>	<b>819,460,621</b>	<b>2.7%</b>	<b>3,815,361,879</b>	<b>3,239,002,708</b>	<b>2,992,306,736</b>	<b>17.8%</b>
<b>FFO AMEFIBRA</b>	<b>976,699,739</b>	<b>950,362,687</b>	<b>855,106,733</b>	<b>2.8%</b>	<b>3,821,470,237</b>	<b>3,402,504,309</b>	<b>3,277,537,601</b>	<b>12.3%</b>
Distribución a tenedores de CBFIs	953,886,570	858,662,353	873,796,919	11.1%	3,630,883,625	2,943,471,795	1,453,363,919	23.4%
CBFIs con derechos económicos (DE)	1,538,526,726	1,480,452,332	1,456,328,199	3.9%	1,512,441,514	1,470,919,985	1,453,363,919	2.8%
<b>AFFO por CBFI con DE</b>	<b>0.6580</b>	<b>0.6661</b>	<b>0.5627</b>	<b>-1.2%</b>	<b>2.5227</b>	<b>2.2020</b>	<b>2.0743</b>	<b>14.6%</b>
NOI (exc. CU) por CBFI con DE	0.7072	<b>0.6813</b>	<b>0.6061</b>	3.8%	2.6884	<b>2.4100</b>	<b>2.3064</b>	<b>11.6%</b>
Contraprestación Única por CBFI con DE	0.0290	0.0371	0.0133	-21.7%	0.1304	0.0744	0.0524	75.4%
<b>Distribución por CBFI con DE</b>	<b>0.6200</b>	<b>0.5800</b>	<b>0.6000</b>	<b>6.9%</b>	<b>2.4007</b>	<b>2.0011</b>	<b>1.0000</b>	<b>20.0%</b>
AFFO no distribuido por CBFI con DE	0.0380	0.0861	(0.0373)	-55.9%	0.1220	0.2009	1.0743	-39.3%
Porcentaje de AFFO distribuido	94.2%	87.1%	106.6%	8.2%	95.2%	90.9%	48.2%	4.7%

<sup>1</sup> la utilidad neta de la participación controladora corresponde a \$501.8 millones y la no controladora a \$381.6 millones de pesos.

Cifras Relevantes Balance General	31 de dic. 2022	31 de dic. 2021	31 de dic. 2020	Cambio %
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	291,665,368	611,855,145	864,292,307	-52.3%
Impuestos por recuperar	473,046,517	304,696,801	206,127,579	55.3%
Propiedades de inversión	67,975,844,867	66,392,163,670	65,335,059,747	2.4%
<b>Total, activo</b>	<b>69,499,486,716</b>	<b>68,039,778,598</b>	<b>67,118,163,784</b>	<b>2.1%</b>
Total, deuda	6,060,000,000	5,730,000,000	5,630,000,000	5.8%
<b>Total, pasivo</b>	<b>8,126,328,217</b>	<b>7,550,407,123</b>	<b>7,478,891,603</b>	<b>7.6%</b>
<b>Total, patrimonio</b>	<b>61,373,158,500</b>	<b>60,489,371,475</b>	<b>59,639,272,181</b>	<b>1.5%</b>
<b>Nivel de endeudamiento (total deuda/total activo)</b>	<b>8.7%</b>	<b>8.4%</b>	<b>8.4%</b>	<b>3.5%</b>



## Fibra Danhos

Por los tres meses terminados al

Indicadores Operativos	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020	Cambio %
Área Rentable Bruta (000' m <sup>2</sup> )	984.1	891.1	891.7	10.4%
Área Rentable Bruta ajustada Fibra Danhos (000' m <sup>2</sup> ) <sup>1</sup>	939.3	891.1	891.7	5.4%
Porcentaje de Participación en ARB Fibra Danhos (000' m <sup>2</sup> )	95.4%	100%	100%	-455.2
Tasa de Ocupación - Propiedades Totales	85.1%	85.6%	86.5%	-57.4
Renta Fija Promedio Mensual por m <sup>2</sup>	453.7	415.6	405.6	9.2%
Costo de Ocupación	8.7%	8.7%	11.3%	0.3%
Tasa de Renovación	96.5%	97.3%	96.8%	-77.2
Afluencia - propiedades totales	25,960,834	24,361,471	16,610,696	6.6%
Cartera Vencida	2.70%	4.02%	4.76%	-132.1
Pérdida en Renta	0.64%	1.25%	2.57%	-61.2
Lease Spread (Portafolio en Operación)	3.6%	2.4%	2.2%	121
Lease Spread (Portafolio Comercial)	5.6%	2.7%	3.5%	286

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

## Fibra Danhos

Distribución	4T22
<b>Distribución a tenedores de CBFIs</b>	<b>953,886,570.12</b>
<i>Distribución por resultado fiscal</i>	<i>575,825,433.10</i>
<i>Distribución por devolución de capital</i>	<i>378,061,137.02</i>
Fecha de declaración del dividendo	16 de febrero de 2023
Fecha Ex-Derecho	06 de marzo de 2023
Fecha de Registro	07 de marzo de 2023
<b>Fecha de pago del dividendo</b>	<b>08 de marzo de 2023</b>



## Resumen Ejecutivo

- El ingreso total operativo sumó 1,523.6 millones de pesos y el Ingreso Neto Operativo (NOI) sumó 1,147.2 millones de pesos durante el trimestre, un aumento de 11.7% y 6.9% respectivamente comparado con el mismo periodo del año anterior.
- Durante el trimestre generamos 1,012.3 millones de pesos de AFFO que representan 0.66 pesos por CBFÍ con derechos económicos. El AFFO del trimestre registró un aumento respecto del 4T21 de 2.7%. El Comité Técnico aprobó una distribución de 0.62 pesos por CBFÍ que representa el 94.2% del AFFO generado. La distribución incluye el 100% de la utilidad fiscal que representa 0.374 pesos y un reembolso de capital por la diferencia, 0.246 pesos.
- Al cierre del 4T22, mantuvimos un nivel de apalancamiento 8.7%. La totalidad de nuestro pasivo financiero se encuentra en pesos y el 91% está estructurado a tasa fija. El costo promedio ponderado de nuestra deuda es de 8.5%, nivel muy por debajo de la tasa de fondeo actual.
- La afluencia registrada alcanzó 26.0 millones durante el trimestre, que representa un incremento de 7.0% respecto al trimestre inmediato anterior y aproximadamente 1.6 millones de visitantes más que el año anterior.
- El sector de oficinas ha comenzado a mostrar un incremento gradual en los niveles de tasa de ocupación, alcanzando niveles de 73.7%. Esto representa un incremento de 159 puntos base respecto al mismo periodo del año anterior.
- El 10 de noviembre se llevó a cabo exitosamente la inauguración de Parque Tepeyac. Al momento, la plaza cuenta con una tasa de ocupación de 77.3% y se espera un incremento sostenido en próximos meses. Este proyecto reitera el compromiso de Fibra Danhos de desarrollar inmuebles icónicos, de la mejor calidad, con inmejorable ubicación y que generen un impacto positivo en la comunidad, así como derrama económica a su alrededor. Se espera que el centro de entretenimiento y cultural abra sus puertas el 2T23.
- La remodelación de Parque Duraznos cristaliza la propuesta de “lifestyle center”, siendo ahora una plaza pet-friendly ofreciendo a los visitantes una atractiva mezcla comercial y de servicios, restaurantes y conceptos de entretenimiento.



## 1. Información financiera de Fibra Danhos

### 1.1 Estado consolidado de posición financiera

<b>Fibra Danhos</b>	<b>Pesos</b>	<b>Al 31 de diciembre de 2022</b>	<b>Al 31 de diciembre de 2021</b>	<b>Al 31 de diciembre de 2020</b>
<b>Activos</b>				
<b>Activo circulante</b>				
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido <sup>1</sup>		291,665,368	611,855,145	864,292,307
Rentas por cobrar y otras		660,531,790	599,089,928	598,639,259
Cuentas por cobrar a partes relacionadas		(128,206)	-	-
Impuestos por recuperar		473,046,517	304,696,801	206,127,579
Pagos anticipados		28,249,017	65,713,897	31,419,927
<b>Total de activo circulante</b>		<b>1,453,364,485</b>	<b>1,581,355,772</b>	<b>1,700,479,072</b>
<b>Activo no circulante</b>				
Propiedades de inversión		67,975,844,867	66,392,163,670	65,335,059,747
Plataforma Tecnológica		-	75,659	1,465,666
Licencias		2,298,210	-	-
Arrendamiento Derecho de Uso		23,617,134	26,173,464	39,162,601
Otros activos		8,076,389	2,067,158	4,198,542
Maquinaria y equipo		29,228,642	26,966,377	25,218,500
Impuesto sobre la renta diferido de subsidiaria		7,056,989	10,976,498	12,579,656
<b>Total de activo no circulante</b>		<b>68,046,122,231</b>	<b>66,458,422,826</b>	<b>65,417,684,713</b>
<b>Total de activo</b>		<b>69,499,486,716</b>	<b>68,039,778,598</b>	<b>67,118,163,784</b>
<b>Pasivo y patrimonio</b>				
<b>Pasivo circulante</b>				
Cuentas por pagar y gastos acumulados		150,908,274	94,323,382	88,416,431
Rentas cobradas por anticipado		39,097,830	39,526,965	26,933,061
Cuentas por pagar a partes relacionadas		220,469,465	200,818,399	196,448,554
Impuestos por pagar		104,887,751	92,761,028	36,903,186
Contraprestación única, neto		221,920,768	220,525,353	265,541,347
Pasivo financiero a corto plazo		224,529,430	223,280,484	221,920,196
Arrendamiento Derecho de Uso a corto plazo		5,631,775	4,829,177	6,723,117
<b>Total de pasivo circulante</b>		<b>967,445,294</b>	<b>876,064,788</b>	<b>842,885,892</b>
<b>Pasivo no circulante</b>				
Depósitos de los arrendatarios		442,228,151	413,658,099	407,843,970
Contraprestación única, neto		628,392,600	507,075,306	573,845,007
Beneficios a empleados		25,013,753	21,511,706	18,774,050
Pasivo financiero a largo plazo		6,039,651,877	5,704,982,907	5,601,838,767
Arrendamiento Derecho de Uso a largo plazo		23,596,542	27,114,317	33,703,918
<b>Total de pasivo no circulante</b>		<b>7,158,882,923</b>	<b>6,674,342,335</b>	<b>6,636,005,711</b>
<b>Total de pasivo</b>		<b>8,126,328,217</b>	<b>7,550,407,123</b>	<b>7,478,891,603</b>
<b>Patrimonio</b>				
Aportaciones de los fideicomitentes		40,357,897,963	41,387,649,750	42,167,547,323
Resultado del ejercicio consolidado		18,672,214,597	17,709,095,235	16,496,702,995
Obligaciones Laborales		(2,917,069)	(2,886,119)	(2,780,161)
Participación no controladora		2,514,053,494	1,563,603,094	1,145,892,509
Programa recompra de CBFIs		(168,090,485)	(168,090,485)	(168,090,485)
<b>Total de patrimonio</b>		<b>61,373,158,500</b>	<b>60,489,371,475</b>	<b>59,639,272,181</b>
<b>Total de pasivo y patrimonio</b>		<b>69,499,486,716</b>	<b>68,039,778,598</b>	<b>67,118,163,784</b>

<sup>1</sup> El efectivo que se muestra por 291.7 millones de pesos incluyen 56.2 millones de pesos corresponden al Fideicomiso Invex 3382 (Parque Tepeyac) y consolidan en la información de Fibra Danhos.



## 1.2 Estado consolidado de utilidades integrales

Fibra Danhos Pesos	Por los tres meses terminados el				2022	2021	2020	Var.
	31 de dic. 2022	31 de dic. 2021	31 de dic. 2020	Var.				
<b>Renta Fija</b>	<b>962,478,461</b>	<b>849,570,943</b>	<b>841,664,618</b>	<b>13.3%</b>	<b>3,677,187,246</b>	<b>3,132,385,701</b>	<b>3,168,497,521</b>	<b>17.4%</b>
Renta Variable	125,633,077	133,754,286	26,301,879	-6.1%	278,811,850	281,006,136	73,283,010	-0.8%
Contraprestación Única	59,140,044	64,002,946	97,281,166	-7.6%	255,895,758	292,706,778	380,527,324	-12.6%
Estacionamientos	124,212,155	103,382,816	58,494,352	20.1%	407,643,219	287,417,387	205,677,522	41.8%
Mantenimiento, operación, publicidad y otros	252,096,401	212,842,087	217,691,485	18.4%	893,537,020	772,663,060	813,726,429	15.6%
<b>Ingreso total operativo</b>	<b>1,523,560,139</b>	<b>1,363,553,078</b>	<b>1,241,433,500</b>	<b>11.7%</b>	<b>5,513,075,094</b>	<b>4,766,179,063</b>	<b>4,641,711,807</b>	<b>15.7%</b>
Gastos de mant. operación, publicidad y otros	285,115,107	212,250,891	173,647,971	34.3%	875,278,783	647,105,749	598,579,941	35.3%
Comisión por Servicios de Representación	30,760,770	26,862,461	23,218,135	14.5%	111,446,786	90,980,042	83,512,004	22.5%
Impuesto Predial	48,568,601	41,766,539	54,132,657	16.3%	159,549,276	150,646,248	186,601,411	5.9%
Seguros	11,934,680	9,964,983	10,475,429	19.8%	44,875,114	39,885,893	40,398,310	12.5%
Comisión por Asesoría	166,318,988	162,274,848	160,855,176	2.5%	653,679,469	643,915,534	637,807,701	1.5%
Gastos de Administración	36,522,995	42,136,711	39,653,396	-13.3%	119,759,036	127,729,153	127,993,912	--6.2%
<b>Gasto total</b>	<b>579,221,141</b>	<b>495,256,435</b>	<b>461,982,763</b>	<b>17.0%</b>	<b>1,964,588,464</b>	<b>1,700,262,617</b>	<b>1,674,893,278</b>	<b>15.5%</b>
Ingresos por productos financieros	7,647,007	6,962,259	3,945,872	9.8%	28,830,179	16,198,636	20,290,134	78.0%
Gastos por interés	123,864,849	91,141,680	85,775,297	35.9%	404,941,767	351,858,849	345,893,049	15.1%
Ganancia cambiaria – neta	(15,292,236)	(1,182,186)	(44,045,918)	1193.6%	(5,925,040)	18,084,993	(31,183,685)	-132.8%
Impuestos a la utilidad de subsidiaria	9,954,416	3,009,992	2,061,933	230.7%	9,954,416	3,009,992	2,061,933	230.7%
Ajustes al valor razonable de Propiedades de Inv.	80,570,928	107,824,654	36,033,690	-25.3%	62,921,007	58,669,921	36,033,690	7.2%
<b>Utilidad neta consolidada<sup>1</sup></b>	<b>883,445,433</b>	<b>887,749,698</b>	<b>687,547,151</b>	<b>-0.5%</b>	<b>3,219,416,592</b>	<b>2,804,001,154</b>	<b>2,644,003,685</b>	<b>14.8%</b>

<sup>1</sup> La utilidad neta de la participación controladora corresponde a \$501.8 millones y la no controladora a \$381.6 millones de pesos.

## 1.3 Estado consolidado de flujos de efectivo

Fibra Danhos Pesos	Por los tres meses terminados el				2022	2021	2020	Var.
	31 de dic. 2022	31 de dic. 2021	31 de dic. 2020	Var.				
<b>Utilidad neta consolidada</b>	<b>883,445,433</b>	<b>887,749,698</b>	<b>687,547,151</b>	<b>-0.5%</b>	<b>3,219,416,592</b>	<b>2,804,001,154</b>	<b>2,644,003,685</b>	<b>14.8%</b>
Ajustes a la utilidad	218,016,363	146,167,048	477,549,221	49.2%	967,627,982	886,226,772	903,738,625	9.2%
Cambios en el capital de trabajo	160,866,561	102,373,399	(422,089,122)	57.1%	135,037,233	(158,699,815)	(606,623,625)	-185.1%
<b>Flujo de efectivo actividades de operación</b>	<b>1,262,328,357</b>	<b>1,136,290,145</b>	<b>743,007,250</b>	<b>11.1%</b>	<b>4,322,081,807</b>	<b>3,531,528,111</b>	<b>2,941,118,685</b>	<b>22.4%</b>
Adquisición de propiedades de inversión y desarrollo	(267,053,760)	(372,955,517)	(327,322,362)	-28.4%	(1,410,096,022)	(868,554,836)	(804,176,468)	62.3%
Adquisición de maquinaria, equipo y plataforma tecnológica	(8,679,428)	(10,649,425)	(5,914,671)	-18.5%	(16,561,445)	(10,649,425)	(5,914,671)	55.5%
Compra de terreno	-	112,516,375	-	-100.0%	-	-	-	NA
Intereses recibidos	7,647,007	6,962,259	3,945,872	9.8%	28,830,179	16,198,635	20,290,134	78.0%
<b>Flujo de efectivo actividades de inversión</b>	<b>(268,086,180)</b>	<b>(264,126,308)</b>	<b>(329,291,161)</b>	<b>1.5%</b>	<b>(1,397,827,288)</b>	<b>(863,005,625)</b>	<b>(789,801,005)</b>	<b>62.0%</b>
Reembolso de patrimonio	(398,723,869)	(370,034,087)	-	7.8%	(1,659,387,117)	(1,366,161,221)	(290,805,991)	21.5%
Arrendamiento Derecho de Uso	(1,895,238)	169,821	(4,368,444)	NA	(5,481,272)	(3,666,504)	(4,368,444)	49.5%
Intereses pagados por arrendamiento financiero	(565,548)	(2,360,378)	2,750,991	-76.0%	(2,363,228)	(2,684,489)	(429,999)	-12.0%
Distribución de dividendos	(513,512,633)	(396,208,161)	(579,566,999)	29.6%	(1,876,154,290)	(1,592,445,141)	(1,188,303,073)	17.8%
Obtención de deuda a largo plazo	475,000,000	230,000,000	100,000,000	106.5%	1,655,000,000	830,000,000	130,000,000	99.4%
Pago de deuda	(375,000,000)	(130,000,000)	30,000,000	188.5%	(1,325,000,000)	(730,000,000)	(150,000,000)	81.5%
Aportaciones de capital a Tepeyac	97,840,000	107,817,375	122,042,770	-9.3%	630,520,100	473,133,863	356,286,775	33.3%
Recompra CBFIs	-	-	(105,330,015)	-	-	-	(168,090,485)	NA
Disminución de la participación no controladora en Fideicomiso Invex 3382	(21,309,596)	(54,587,049)	-	-61.0%	(60,212,642)	(54,587,049)	-	10.3%
Intereses pagados del pasivo financieros	(121,981,357)	(11,342,460)	(1,050,807)	975.4%	(601,365,848)	(473,024,276)	(461,669,907)	27.1%
Gastos pagados por emisión de pasivo financiero	-	(1,524,831)	-	-100.0%	-	(1,524,831)	-	-100%
<b>Flujo de efectivo actividades de financiamiento</b>	<b>(860,148,241)</b>	<b>(628,069,770)</b>	<b>(435,522,504)</b>	<b>37.0%</b>	<b>(3,244,444,297)</b>	<b>(2,920,959,648)</b>	<b>(1,777,381,125)</b>	<b>11.1%</b>
<b>(Disminución) aumento de efectivo en el periodo</b>	<b>134,093,936</b>	<b>244,094,067</b>	<b>(21,806,417)</b>	<b>-45.1%</b>	<b>(320,189,778)</b>	<b>(252,437,161)</b>	<b>373,936,555</b>	<b>26.8%</b>
Efectivo al inicio del periodo	157,571,430	367,761,080	886,098,722	-57.2%	611,855,144	864,292,308	490,355,749	-29.2%
<b>Efectivo al final del periodo</b>	<b>291,665,366</b>	<b>611,855,146</b>	<b>864,292,309</b>	<b>-52.3%</b>	<b>291,665,366</b>	<b>611,855,147</b>	<b>864,292,304</b>	<b>-52.3%</b>





## 2. Distribución correspondiente al cuarto trimestre de 2022 y conciliación de CBFIs

El resultado fiscal del cuarto trimestre alcanzó \$575.83 millones de pesos y el capital a distribuir \$378.06 millones. Nuestro Comité Técnico autorizó una distribución de 0.62 pesos por CBFi con derechos económicos que significan \$953.89 millones de pesos.

Por CBFi con derechos económicos		2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Cambio %
1T	AFFO	0.49	0.51	0.56	0.59	0.60	0.60	0.65	0.42	0.57	35.1%
	Distribución	0.44	0.48	0.52	0.56	0.58	0.61	0.00	0.40	0.58	45.0%
2T	AFFO	0.47	0.58	0.62	0.61	0.66	0.70	0.39	0.53	0.65	24.4%
	Distribución	0.44	0.49	0.53	0.57	0.60	0.61	0.00	0.50	0.60	20.0%
3T	AFFO	0.59	0.52	0.64	0.66	0.67	0.70	0.47	0.59	0.64	9.2%
	Distribución	0.45	0.50	0.54	0.57	0.61	0.62	0.40	0.52	0.60	15.4%
4T	AFFO	0.46	0.55	0.66	0.66	0.75	0.75	0.56	0.67	0.66	-1.2%
	Distribución	0.45	0.51	0.54	0.58	0.61	0.63	0.60	0.58	0.62	6.9%
Total	AFFO	2.00	2.16	2.48	2.52	2.53	2.76	2.07	2.20	2.52	14.6%
	Distribución	1.78	1.98	2.13	2.28	2.40	2.47	1.00	2.00	2.40	20.0%

La siguiente tabla muestra un desglose de los CBFIs con y sin Derechos Económicos:

Conciliación CBFIs	31 de diciembre de 2022	30 de septiembre de 2022	Cambio
<b>CBFIs emitidos al 31 diciembre de 2022</b>	<b>1,552,383,510</b>	<b>1,552,383,510</b>	-
<b>CBFIs con derechos económicos</b>	<b>1,538,526,726</b>	<b>1,520,394,170</b>	<b>18,132,556</b>
CBFIs Portafolio en Operación Inicial	604,372,398	604,372,398	-
CBFIs Oferta Pública Inicial (sin opción de sobreasignación)	200,000,000	200,000,000	-
CBFIs opción de sobreasignación	9,802,520	9,802,520	-
CBFIs con derechos económicos Toreo	280,522,499	269,407,738	11,114,761
CBFIs con derechos económicos Virreyes	227,505,097	227,505,097	-
CBFIs para adquisición de predios de Parque Puebla	14,712,490	14,712,490	-
CBFIs pagados como contraprestación de asesoría	166,243,216	159,225,421	7,017,795
CBFIs con derechos económicos Vía Vallejo	43,847,482	43,847,482	-
CBFIs Programa de Recompra	-8,478,976	-8,478,976	-
<b>CBFIs sin derechos económicos</b>	<b>13,856,784</b>	<b>31,989,340</b>	<b>(18,132,556)</b>
CBFIs sin derechos económicos Toreo	0	11,114,761	(11,114,761)
CBFIs emitidos no entregados para contraprestaciones futuras de asesoría	3,856,784	10,874,579	(7,017,795)
CBFIs emitidos no entregados para pago por aportaciones futuras	10,000,000	10,000,000	-



### 3. Resultados

<b>Fibra Danhos</b>		<b>Por los tres meses terminados el</b>							
<b>Pesos</b>	<b>31 de dic. 2022</b>	<b>31 de dic. 2021</b>	<b>31 de dic. 2020</b>	<b>Var %</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>Var %</b>	
<b>Renta Fija</b>	<b>962,478,461</b>	<b>849,570,943</b>	<b>841,664,618</b>	<b>13.3%</b>	<b>3,677,187,246</b>	<b>3,132,385,701</b>	<b>3,168,497,521</b>	<b>17.4%</b>	
Renta variable	125,633,077	133,754,286	26,301,879	-6.1%	278,811,850	281,006,136	73,283,010	-0.8%	
Contraprestación única	59,140,044	64,002,946	97,281,166	-7.6%	255,895,758	292,706,778	380,527,324	-12.6%	
Estacionamientos	124,212,155	103,382,816	58,494,352	20.1%	407,643,219	287,417,387	205,677,522	41.8%	
Mantenimiento, operación, publicidad y otros	252,096,401	212,842,087	217,691,485	18.4%	893,537,020	772,663,060	813,726,429	15.6%	
<b>Total ingresos operativos</b>	<b>1,523,560,139</b>	<b>1,363,553,078</b>	<b>1,241,433,500</b>	<b>11.7%</b>	<b>5,513,075,094</b>	<b>4,766,179,063</b>	<b>4,641,711,807</b>	<b>15.7%</b>	
Gastos de mantenimiento, operación, publicidad y otros	285,115,107	212,250,891	173,647,971	34.3%	875,278,783	647,105,749	598,579,941	35.3%	
Comisión por Servicios de Representación	30,760,770	26,862,461	23,218,135	14.5%	111,446,786	90,980,042	83,512,004	22.5%	
Impuesto predial	48,568,601	41,766,539	54,132,657	16.3%	159,549,276	150,646,248	186,601,411	5.9%	
Seguros	11,934,680	9,964,983	10,475,429	19.8%	44,875,114	39,885,893	40,398,310	12.5%	
<b>Total gastos operativos</b>	<b>376,379,158</b>	<b>290,844,875</b>	<b>261,474,191</b>	<b>29.4%</b>	<b>1,191,149,959</b>	<b>928,617,931</b>	<b>909,091,665</b>	<b>28.3%</b>	
<b>Ingreso neto operativo (inc. CU)</b>	<b>1,147,180,981</b>	<b>1,072,708,202</b>	<b>979,959,308</b>	<b>6.9%</b>	<b>4,321,925,135</b>	<b>3,837,561,132</b>	<b>3,732,620,141</b>	<b>12.6%</b>	
<b>Margen neto operativo (inc. CU)</b>	<b>75.3%</b>	<b>78.7%</b>	<b>78.9%</b>	<b>(337.4)</b>	<b>78.4%</b>	<b>80.5%</b>	<b>80.4%</b>	<b>(212.2)</b>	
<b>Ingreso neto operativo (exc. CU)</b>	<b>1,088,040,937</b>	<b>1,008,705,257</b>	<b>882,678,142</b>	<b>7.9%</b>	<b>4,066,029,377</b>	<b>3,544,854,353</b>	<b>3,352,092,817</b>	<b>14.7%</b>	
<b>Margen neto operativo (exc. CU)</b>	<b>74.3%</b>	<b>77.6%</b>	<b>77.1%</b>	<b>(331.1)</b>	<b>77.3%</b>	<b>79.2%</b>	<b>78.7%</b>	<b>(189.93)</b>	
Comisión por Asesoría	166,318,988	162,274,848	160,855,176	2.5%	653,679,469	643,915,534	637,807,701	1.5%	
Gastos de Administración	36,522,995	42,136,711	39,653,396	-13.3%	119,759,036	127,729,153	127,993,912	-6.2%	
<b>EBITDA (inc. CU)</b>	<b>944,338,998</b>	<b>868,296,643</b>	<b>779,450,737</b>	<b>8.8%</b>	<b>3,548,486,630</b>	<b>3,065,916,445</b>	<b>2,966,818,528</b>	<b>15.7%</b>	
<b>Margen EBITDA (inc. CU)</b>	<b>62.0%</b>	<b>63.7%</b>	<b>62.8%</b>	<b>(169.7)</b>	<b>64.4%</b>	<b>64.3%</b>	<b>63.9%</b>	<b>3.8</b>	
<b>EBITDA (exc. CU)</b>	<b>885,198,954</b>	<b>804,293,697</b>	<b>682,169,571</b>	<b>10.1%</b>	<b>3,292,590,872</b>	<b>2,773,209,667</b>	<b>2,586,291,204</b>	<b>18.7%</b>	
<b>Margen EBITDA (exc. CU)</b>	<b>60.4%</b>	<b>61.9%</b>	<b>59.6%</b>	<b>(144.3)</b>	<b>62.6%</b>	<b>62.0%</b>	<b>60.7%</b>	<b>63.8</b>	
Ingresos por productos financieros	7,647,007	6,962,259	3,945,872	9.8%	28,830,179	16,198,636	20,290,134	78.0%	
Gastos por interés	123,864,849	91,141,680	85,775,297	35.9%	404,941,767	351,858,849	345,893,049	15.1%	
Ganancia cambiaria – neta	(15,292,236)	(1,182,186)	(44,045,918)	NA	(5,925,040)	18,084,993	(31,183,685)	-132.8%	
Impuestos a la utilidad de subsidiaria	9,954,416	3,009,992	2,061,933	230.7%	9,954,416	3,009,992	2,061,933	230.7%	
Ajustes al valor razonable de Propiedades de Inversión	80,570,928	107,824,654	36,033,690	-25.3%	62,921,007	58,669,921	36,033,690	7.2%	
<b>Utilidad neta<sup>1</sup></b>	<b>883,445,433</b>	<b>887,749,698</b>	<b>687,547,151</b>	<b>-0.5%</b>	<b>3,219,416,592</b>	<b>2,804,001,154</b>	<b>2,644,003,685</b>	<b>14.8%</b>	
Ganancia cambiaria neta	(5,245,427)	1,714,347	(39,694,788)	NA	(5,549,300)	17,300,124	(19,672,853)	-132.1%	
Ajuste al valor razonable de las propiedades - Neto	80,570,928	107,824,654	36,033,690	-25.3%	62,921,007	58,669,921	36,033,690	7.2%	
Estimación de cuenta incobrable	(60,137)	(7,837,645)	-	-99.2%	1,950,411	(19,542,018)	-	-110.0%	
<b>FFO</b>	<b>808,180,068</b>	<b>786,048,342</b>	<b>691,208,249</b>	<b>2.8%</b>	<b>3,160,094,474</b>	<b>2,747,573,127</b>	<b>2,627,642,848</b>	<b>15.0%</b>	
Contraprestación Única neta	(14,474,897)	(9,111,626)	(77,977,536)	58.9%	(58,623,418)	(183,300,679)	(304,369,801)	-68.0%	
Rentas anticipadas neto	634,792	13,099,387	2,251,756	-95.2%	69,602,031	63,511,318	55,016,020	9.6%	
Renta lineal neto	(1,812,788)	(980,479)	6,636,460	84.9%	3,139,526	13,395,820	24,410,990	-76.6%	
Predial y seguros por devengar neto	41,451,492	40,159,821	34,491,292	3.2%	(13,323,329)	514,176	(483,135)	NA	
Comisión por asesoría y representación neto	178,342,188	156,960,669	162,850,400	13.6%	654,472,595	597,308,947	590,089,814	9.6%	
<b>AFFO</b>	<b>1,012,320,854</b>	<b>986,176,113</b>	<b>819,460,621</b>	<b>2.7%</b>	<b>3,815,361,879</b>	<b>3,239,002,708</b>	<b>2,992,306,736</b>	<b>17.8%</b>	

<sup>1</sup> La utilidad neta de la participación controladora corresponde a \$501.8 millones y la no controladora a \$381.6 millones de pesos.



### Renta Fija + Renta Variable

Propiedad	4T22	4T21	4T20	Cambio %	2022	2021	2020	Cambio %
Parque Alameda	11,760,693	11,176,963	10,857,967	5.2%	46,903,430	36,836,865	34,575,916	27.3%
Parque Delta	136,072,406	123,705,398	87,923,572	10.0%	462,127,738	382,669,447	288,803,029	20.8%
Parque Duraznos	19,036,266	15,471,636	13,106,410	23.0%	63,647,459	49,840,153	47,481,263	27.7%
Parque Esmeralda	41,354,441	38,022,897	27,281,451	8.8%	165,417,765	152,091,586	118,219,623	8.8%
Parque Lindavista	82,079,897	71,914,290	57,504,836	14.1%	296,251,320	236,419,527	198,208,794	25.3%
Reforma 222 (comercial)	38,070,068	32,702,536	24,517,029	16.4%	138,813,521	105,050,288	89,412,724	32.1%
Reforma 222 (oficina)	25,441,293	22,144,155	30,006,971	14.9%	92,252,883	93,360,137	124,097,038	-1.2%
Parque Tezontle	111,077,095	103,342,310	78,583,478	7.5%	396,058,564	332,853,922	271,670,225	19.0%
Toreo Hotel	16,297,451	15,290,500	15,290,500	6.6%	65,189,804	45,226,052	42,415,347	44.1%
Urbitec	3,362,024	4,930,944	6,080,781	-31.8%	19,290,374	19,090,044	37,396,178	1.0%
Parque Vía Vallejo	69,695,118	64,230,228	55,294,054	8.5%	252,272,015	222,307,717	196,716,978	13.5%
Torre Virreyes	158,840,573	157,274,725	158,538,899	1.0%	618,388,734	613,549,309	642,574,561	0.8%
Toreo Comercial	98,147,188	92,068,654	75,968,160	6.6%	362,353,400	299,351,476	258,888,300	21.0%
Parque Virreyes	7,871,890	8,509,963	10,655,586	-7.5%	31,415,027	33,385,095	43,837,674	-5.9%
Parque Las Antenas	96,783,257	84,982,709	70,167,492	13.9%	346,969,459	284,030,706	238,758,386	22.2%
Parque Puebla	48,953,530	46,970,036	39,772,285	4.2%	188,098,532	151,918,354	144,949,455	23.8%
Puebla Hotel	6,449,363	3,003,752	6,007,505	114.7%	25,797,454	12,015,010	16,020,013	114.7%
Toreo Oficina A	30,792,615	24,757,084	23,146,125	24.4%	113,515,648	96,345,678	164,922,967	17.8%
Toreo Oficina B&C	62,702,123	62,826,300	68,779,822	-0.2%	247,911,274	247,049,872	274,348,485	0.3%
<b>Mismas Propiedades</b>	<b>1,064,787,294</b>	<b>983,325,079</b>	<b>859,482,923</b>	<b>8.3%</b>	<b>3,932,674,401</b>	<b>3,413,391,238</b>	<b>3,233,296,956</b>	<b>15.2%</b>
Parque Tepeyac	23,085,756	-	-	NA	23,085,756	-	-	NA
<b>Propiedades totales</b>	<b>1,087,873,050</b>	<b>983,325,079</b>	<b>859,482,923</b>	<b>10.6%</b>	<b>3,955,760,157</b>	<b>3,413,391,238</b>	<b>3,233,296,956</b>	<b>15.9%</b>

Fibra Danhos								
Ingreso Neto Operativo (excluyendo Contraprestaciones Únicas)								
Propiedad	4T22	4T21	4T20	Cambio %	2022	2021	2020	Cambio %
Parque Alameda	9,842,192	9,439,457	10,205,675	4.3%	44,351,211	32,495,729	31,509,318	36.5%
Parque Delta	167,569,306	142,095,435	98,878,240	17.9%	569,625,193	448,482,862	337,331,122	27.0%
Parque Duraznos	23,027,966	15,614,400	12,430,928	47.5%	65,752,478	52,517,277	50,359,278	25.2%
Parque Esmeralda	38,925,071	35,711,287	25,243,664	9.0%	155,492,791	142,882,518	109,898,008	8.8%
Parque Lindavista	102,934,227	86,568,189	68,946,430	18.9%	365,788,783	289,145,789	237,646,147	26.5%
Reforma 222 (comercial)	37,276,311	34,290,168	25,470,394	8.7%	144,586,860	114,179,862	95,536,111	26.6%
Reforma 222 (oficinas)	21,804,217	19,513,028	28,166,225	11.7%	79,606,701	88,443,987	118,664,974	-10.0%
Parque Tezontle	126,210,157	114,909,084	90,010,024	9.8%	455,385,687	384,664,474	318,977,546	18.4%
Toreo Hotel	16,280,469	15,204,177	14,970,901	7.1%	63,872,295	44,336,864	41,144,512	44.1%
Urbitec	2,047,108	3,023,000	5,029,437	-32.3%	13,722,222	13,690,185	35,482,231	0.2%
Parque Vía Vallejo	61,326,149	59,735,338	49,901,001	2.7%	233,910,206	202,030,810	164,786,715	15.8%
Torre Virreyes	152,831,448	152,516,804	154,856,328	0.2%	598,186,193	601,356,214	636,629,200	-0.5%
Toreo Centro (comercial)	107,278,396	96,449,960	78,412,101	11.2%	388,287,102	318,936,107	277,665,842	21.7%
Parque Virreyes	5,961,607	7,144,481	9,841,698	-16.6%	25,421,206	29,446,718	43,520,186	-13.7%
Parque Las Antenas	93,004,456	88,603,412	69,273,638	5.0%	352,969,654	298,036,774	230,325,758	18.4%
Parque Puebla	39,789,226	45,741,254	45,927,920	-13.0%	174,342,688	157,978,746	159,402,198	10.4%
Puebla Hotel	6,608,830	3,137,057	6,069,230	110.7%	26,080,520	12,348,566	16,246,436	111.2%
Toreo oficinas Torre A	26,363,013	20,766,787	18,203,012	26.9%	94,880,753	82,619,792	153,618,946	14.8%
Toreo oficinas Torres B & C	58,472,167	59,281,746	64,573,917	-1.4%	230,678,386	235,786,324	293,080,928	-2.2%
<b>Mismas Propiedades</b>	<b>1,097,552,316</b>	<b>1,009,745,063</b>	<b>876,410,762</b>	<b>8.7%</b>	<b>4,082,940,927</b>	<b>3,549,379,597</b>	<b>3,351,825,456</b>	<b>15.0%</b>
Parque Tepeyac	-568,324	-	-	NA	-568,324	-	-	NA
<b>Propiedades totales</b>	<b>1,096,983,992</b>	<b>1,009,745,063</b>	<b>876,410,762</b>	<b>8.6%</b>	<b>4,082,372,603</b>	<b>3,549,379,597</b>	<b>3,351,825,456</b>	<b>15.0%</b>

\* La diferencia entre la Renta Fija y Variable y el Ingreso Neto Operativo por propiedad y consolidado se debe a gastos o ingresos que no son atribuibles a una propiedad en específico.



### 3.1 Deuda

Nuestro nivel de endeudamiento es del 8.5% (deuda total/activos totales). Nuestros próximos vencimientos de deuda están programados para junio de 2026 (DANHOS16), junio de 2027 (DANHOS17) y marzo 2026.

1. DANHOS16: 3,000,000,000.00 (tres mil millones 00/100 pesos mexicanos) en tasa fija nominal a 10 años, la cual se colocó con un cupón de 7.80% (Mbono 2026 + 185 pbs).
2. DANHOS17: 2,500,000,000.00 (dos mil quinientos millones 00/100 pesos mexicanos) en tasa fija nominal a 10 años, la cual se colocó con un cupón de 8.54% (Mbono 2027 + 169 pbs).
3. BBVA México: 85,000,000.00 (Ochenta y cinco millones 00/100 pesos mexicanos) en tasa variable TIIE+1.20%.
4. BBVA México: 475,000,000.00 (Cuatrocientos setenta y cinco millones 00/100 pesos mexicanos) en tasa variable TIIE+1.20%.

Deuda	Institución / Emisión	Moneda	Tipo de Tasa de Interés	Tasa/Spread	Emisión/ Disposición	Vencimiento	Plazo remanente (años)	Saldo Insoluto
Cebures	Local (DANHOS 16)	MXN	Fija	7.80%	11-jul-16	29-jun-26	3.51	3,000,000,000
Cebures	Local (DANHOS 17)	MXN	Fija	8.54%	10-jul.-17	28-jun-27	4.51	2,500,000,000
Línea de crédito	BBVA MÉXICO	MXN	Variable	TIIE+1.20%	09-may.-22	25-mar-26	3.24	85,000,000
Línea de crédito	BBVA MÉXICO	MXN	Variable	TIIE+1.20%	08-nov.-22	25-mar-26	3.24	475,000,000
<b>Promedio</b>				<b>8.49%</b>	<b>Promedio</b>		<b>3.89</b>	<b>6,060,000,000</b>

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

Cumplimiento de <i>covenants</i> al 31 de diciembre de 2022	Fibra Danhos	Límite	Estatus
Nivel de endeudamiento (total deuda/total activo)	8.7%	50%	OK
Nivel de apalancamiento	1.13x	2.0x	OK
Deuda garantizada	0%	40%	OK
Cobertura del servicio de la deuda (AFFO)	7.87x	1.5x min	OK
Activos totales no gravados	1,127%	150%	OK

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

**Nivel de endeudamiento (millones) al 31 de diciembre de 2022:**

Nivel de endeudamiento	(millones de pesos)
Deuda bursátil + financiamientos	6,060.00
Activos totales	69,499.49
<b>Nivel de endeudamiento (LTV)</b>	<b>8.7%</b>

Donde:

Financiamientos: Monto agregado correspondiente a cualquier crédito, préstamo o financiamiento por virtud del cual la emisora quede obligada a pagar, con cargo al patrimonio fideicomitado, el principal y, en su caso, los accesorios financieros de los recursos recibidos.

Deuda bursátil: Valor de los certificados bursátiles (deuda) en circulación emitidos por la emisora, con cargo al patrimonio fideicomitado.

Activos totales: Sumatoria de todos los rubros del activo que formen parte del estado consolidado de situación financiera de la emisora reconocidos conforme a IFRS.



### Índice de cobertura de servicio de deuda (“ICDt”) (en miles):

	Período	(miles de pesos)
Efectivo e inversiones en valores (exc. efectivo restringido)	Al 31 de diciembre 2022	291,457
Impuesto al valor agregado por recuperar	Σ siguientes 4 trimestres	-
Utilidad operativa estimada <u>después del pago de distribuciones</u>	Σ siguientes 4 trimestres	3,777,356
Líneas de crédito revolventes vigentes, irrevocables y no dispuestas	Al 31 de diciembre 2022	1,440,000
<b>Subtotal 1</b>		<b>5,508,813</b>
Amortizaciones de intereses derivadas de financiamientos	Σ siguientes 4 trimestres	906,188
Amortizaciones programadas de principal de financiamientos	Σ siguientes 4 trimestres	-
Gastos de capital recurrentes	Σ siguientes 4 trimestres	30,000
Gastos de desarrollo no discrecionales	Σ siguientes 4 trimestres	500,000
<b>Subtotal 2</b>		<b>1,436,188</b>
<b>Índice de cobertura de servicio de deuda (“ICDt”) (subtotal 1 / subtotal 2)</b>		<b>3.84</b>

## 4. Indicadores Operativos

### 4.1 Diversificación de Arrendatarios

La siguiente tabla muestra la distribución del ARB por tipo de negocio (comercial) al 31 de diciembre de 2022:

Giro de negocio	Al 31 de diciembre 2022
Ropa y Calzado	30%
Entretenimiento	21%
Departamentales	16%
Alimentos	11%
Servicios	10%
Salud y Belleza	5%
Hogar y Decoración	2%
Especialidades	2%
Accesorios, Joyerías y Ópticas	2%
Electrónica y Comunicaciones	2%
<b>Total</b>	<b>100%</b>



Al 31 de diciembre de 2022, nuestros diez arrendatarios más significativos, en términos de Renta Fija, representaban aproximadamente el 26.7% de nuestra Renta Fija y aproximadamente el 41.7% del ARB de nuestro Portafolio en Operación Actual, sin ningún arrendatario que individualmente representara más de 4.2% de la Renta Fija o más de 7.0% del ARB atribuible a nuestro Portafolio en Operación Actual.

Tipo de Arrendatario	ARB ocupada (m <sup>2</sup> )	Porcentaje de ARB total ocupada	Renta base mensual	Porcentaje de renta base mensual total
Tienda departamental, moda y ropa	58,868	7.0%	11,132,268	3.3%
Moda y ropa	47,723	5.7%	11,740,827	3.5%
Entretenimiento	45,289	5.4%	3,105,237	0.9%
Tiendas departamentales, servicios financieros, telecom. y minorista	39,860	4.8%	8,948,747	2.7%
Hotelería	37,408	4.5%	9,652,790	2.9%
Oficinas	35,501	4.2%	14,164,814	4.2%
Moda y ropa	27,099	3.2%	12,649,735	3.8%
Entretenimiento	22,417	2.7%	6,574,882	2.0%
Alimentos	17,757	2.1%	10,309,352	3.1%
Moda y ropa	17,104	2.0%	1,663,574	0.5%
<b>Total</b>	<b>349,025</b>	<b>41.7%</b>	<b>89,942,226</b>	<b>26.7%</b>

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

La siguiente tabla incluye información con respecto al vencimiento de los contratos de arrendamiento de nuestro Portafolio en Operación Actual al 31 de diciembre de 2022:

Año de Expiración de Contratos <sup>(1)</sup>	Número de Contratos que Expiran	m <sup>2</sup> de Contratos que Expiran <sup>(2)</sup>	% m <sup>2</sup> de Contratos que Expiran	Renta Anualizada que Expira <sup>(4)</sup>	% de Renta Fija de Contratos que Expiran	Renta Fija Mensual (Ps.) por m <sup>2</sup>
2023	672	126,608	15.1%	\$904,761,856	22.4%	595.5
2024	362	90,625	10.8%	\$557,092,117	13.8%	512.3
2025	306	165,668	19.8%	\$1,014,855,692	25.1%	510.5
2026	113	132,687	15.9%	\$524,979,543	13.0%	329.7
2027	228	114,797	13.7%	\$594,322,990	14.7%	431.4
Posterior	88	203,596	24.3%	\$435,994,169	10.8%	178.5
Indefinido <sup>(3)</sup>	10	3,133	0.4%	\$7,167,068	0.2%	190.6
<b>Total</b>	<b>1,779</b>	<b>837,113</b>	<b>100.0%</b>	<b>4,039,173,435</b>	<b>100.0%</b>	<b>\$402.1</b>

(1) Ciertos Contratos de Arrendamiento inician su vigencia en la fecha en que el espacio rentable es entregado, la cual podría no estar determinada en la fecha del presente reporte, y podría ser una fecha posterior a la fecha de firma del Contrato de Arrendamiento respectivo. Por lo tanto, ciertos Contratos de Arrendamiento pueden vencer en un año posterior al que se muestra.

(2) Se refiere al área rentable ocupada.

(3) Contratos que generan renta y que tienen fecha de vencimiento el o anterior al 31 de diciembre de 2022.

(4) Renta anualizada significa la Renta Fija contractual mensual al 31 de diciembre de 2022 multiplicada por 12.



Al 31 de diciembre de 2022, el promedio ponderado por ARB de la vigencia remanente de los contratos de arrendamiento de los inmuebles en nuestro Portafolio en Operación Actual, era de aproximadamente 5.0 años. El promedio ponderado de la vigencia remanente de los contratos de arrendamiento en las propiedades comerciales, oficinas y proyectos de usos mixtos en nuestro Portafolio en Operación Actual fue de aproximadamente 5.0, 4.4 y 5.2 años, respectivamente.

Año de Expiración de Contratos <sup>(1)</sup>	Número de Contratos que Expiran	m <sup>2</sup> de Contratos que Expiran <sup>(2)</sup>	% m <sup>2</sup> de Contratos que Expiran	Renta Anualizada que Expira <sup>(4)</sup>	% de Renta Fija de Contratos que Expiran	Renta Fija Mensual (Ps.) por m <sup>2</sup>
2023	653	105,887	16.4%	775,373,517	28.4%	610.2
2024	348	77,565	12.0%	477,874,290	17.5%	513.4
2025	271	82,084	12.7%	419,242,941	15.4%	425.6
2026	95	93,150	14.5%	284,950,089	10.5%	254.9
2027	218	91,977	14.3%	387,874,513	14.2%	351.4
Posterior Indefinido <sup>(3)</sup>	85	190,554	29.6%	297,295,133	10.9%	130.0
	10	3,133	0.5%	83,442,426	3.1%	2,219.6
<b>Comercial</b>	<b>1,680</b>	<b>644,350</b>	<b>100.0%</b>	<b>2,726,052,908</b>	<b>100.0%</b>	<b>352.6</b>
2023	19	20,721	10.7%	129,388,340	9.9%	520.4
2024	14	13,059	6.8%	79,985,144	6.1%	510.4
2025	35	83,584	43.4%	594,845,434	45.3%	593.1
2026	18	39,538	20.5%	240,029,454	18.3%	505.9
2027	10	22,820	11.8%	206,448,477	15.7%	753.9
Posterior Indefinido <sup>(3)</sup>	3	13,042	6.8%	62,423,679	4.8%	398.9
	0	-	0.0%	-	0.0%	-
<b>Oficinas</b>	<b>99</b>	<b>192,763</b>	<b>100.0%</b>	<b>1,313,120,527</b>	<b>100.0%</b>	<b>567.7</b>

El Lease Spread en el 4T22 fue de 3.6% para las propiedades de nuestro Portafolio en Operación Actual y de 5.6% para las propiedades comerciales y los componentes comerciales de las propiedades de uso mixto de nuestro Portafolio en Operación Actual.

Lease Spread	1T20	2T20	3T20	4T20	1T21	2T21	3T21	4T21	1T22	2T22	3T22	4T22
Portafolio en Operación	1.3%	-0.7%	-0.9%	2.2%	0.6%	-1.4%	3.0%	2.4%	1.8%	3.0%	7.5%	3.6%
Propiedades Comerciales y de Uso Mixto	2.0%	2.2%	2.0%	3.5%	0.6%	-0.5%	3.7%	2.7%	2.0%	5.3%	5.1%	5.6%

El Lease Spread del Portafolio en Operación Actual del 4T22 fue calculado sobre 37,576 m<sup>2</sup>. El Lease Spread de las Propiedades Comerciales y de Uso Mixto del 4T22 fue calculado sobre 34,192 m<sup>2</sup>.



### 4.3 ASG

#### Resumen Ejecutivo ASG

En Fibra Danhos hemos consolidado nuestra estrategia ESG como parte integral de nuestro modelo de negocio. Esto nos ha permitido mantener el rumbo con una directriz clara respecto a nuestros objetivos y metas de corto, mediano y largo plazo, siempre encaminados a ser la empresa más sólida del sector inmobiliario, manteniendo estrictos criterios de elegibilidad y estándares de sostenibilidad.

#### Puntos a destacar 4T22

- Como signatarios del Pacto Mundial de las Naciones Unidas, nos apegamos a los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS). En línea con esa directriz, hemos realizado contribuciones económicas a diversas instituciones, entre ellas: Fundación John Langdon Down A.C., Israel+Latin America Network (ILAN) y Mujeres en Finanzas (MEF).
- Se llevó a cabo la instalación de un total de 1,283 paneles solares entre Parque Tepeyac y Parque Delta. Esto nos ha permitido generar ahorros en el consumo de energía, así como la reducción en gastos derivados de eficiencias fiscales.
- En consonancia con nuestra estrategia ESG, Fibra Danhos se encuentra desarrollando un marco de bonos sostenibles con base en lineamientos establecidos por Asociación Internacional de Mercados de Capitales (ICMA, por sus siglas en inglés) como ejercicio de integración y consolidación de nuestra estrategia ESG hacia una financiación de proyectos enfocados en la sostenibilidad ambiental y social.
- Se realizaron recorridos en algunos de nuestros inmuebles con alumnos del Tecnológico de Monterrey (ITESM) como parte de nuestra alianza de Socios Formadores. Esto, con la intención de impulsar y crear nuevos e innovadores retos que permitan a los alumnos aplicar conocimientos en la práctica y que generen un impacto positivo desarrollando temas de urbanismo sustentable.
- Para Fibra Danhos es vital ofrecerles a nuestros colaboradores las herramientas necesarias para su desarrollo profesional y personal. Es por esto, que se han impartido múltiples cursos de capacitación multidisciplinaria, los cuales han consistido en horas de aprendizaje intensivo con la intención de desarrollar habilidades que permitan a nuestros colaboradores desarrollarse y realizar su trabajo de mejor manera, así como obtener un entendimiento de la estrategia ESG desde su conceptualización hasta su cumplimiento.





## 5. Portafolio

Portafolio Fibra Danhos	Año de Apertura	Estado / Municipio	ARB	% de ARB	Ocupación	Cajones de Estacionamiento
<b>Portafolio en Operación Actual</b>						
<i>Comercial</i>						
1. Parque Alameda	2003	Cuauhtémoc, Ciudad de México	15,755	1.7%	91.3%	308
2. Parque Delta	2005/2016 (expansión)	Benito Juárez, Ciudad de México	70,831	7.5%	97.9%	2,999
3. Parque Duraznos	2000	Miguel Hidalgo, Ciudad de México	19,326	2.1%	80.8%	1,002
4. Parque Las Antenas	2018	Iztapalapa, Ciudad de México	108,847	11.6%	88.4%	4,351
5. Parque Lindavista	2006	Gustavo A. Madero, Ciudad de México	41,617	4.4%	98.6%	2,254
6.1 Reforma 222 (Comercial)	2007	Cuauhtémoc, Ciudad de México	24,291	2.6%	93.2%	1,438
7.1 Parque Puebla	2017	Puebla, Puebla	71,360	7.6%	70.2%	3,404
7.2 Puebla (Hotel)	2019	Puebla, Puebla	9,596	1.0%	100.0%	70
8. Parque Tezontle	2007/2015 (expansión)	Iztapalapa, Ciudad de México	68,313	7.3%	98.2%	3,045
9.1 Toreo Parque Central (Comercial)	2014	Naucalpan, Estado de México	92,722	9.9%	94.0%	3,400
9.2 Toreo (Hotel)	2016	Naucalpan, Estado de México	17,297	1.8%	100.0%	400
10. Vía Vallejo	2016	Azcapotzalco, Ciudad de México	84,285	9.0%	92.8%	4,499
15. Parque Tepeyac*	2022	Gustavo A. Madero, Ciudad de México	44,733	4.8%	77.3%	2,000
<b>Sub total Comercial</b>			<b>668,973</b>	<b>71.2%</b>	<b>90.2%</b>	<b>29,170</b>
<i>Oficinas</i>						
6.2 Reforma 222 (Oficinas)	2007	Cuauhtémoc, Ciudad de México	20,402	2.2%	66.3%	288
9.3 Toreo (Torres B y C)	2016	Naucalpan, Estado de México	68,684	7.3%	76.8%	1,314
9.4 Toreo (Torre A)	2017	Naucalpan, Estado de México	58,560	6.2%	39.0%	1,315
11. Parque Esmeralda	2000	Tlalpan, Ciudad de México	34,151	3.6%	100.0%	1,636
12. Torre Virreyes	2015	Miguel Hidalgo, Ciudad de México	67,912	7.2%	96.5%	2,251
13. Urbitec	2009	Miguel Hidalgo, Ciudad de México	12,879	1.4%	35.2%	316
14. Parque Virreyes	1989	Miguel Hidalgo, Ciudad de México	7,783	0.8%	75.4%	251
<b>Sub total Oficinas</b>			<b>270,371</b>	<b>28.8%</b>	<b>73.7%</b>	<b>7,371</b>
<b>Total Portafolio en Operación Actual</b>			<b>939,343</b>	<b>100.0%</b>	<b>85.4%</b>	<b>36,541</b>
15. Parque Tepeyac (Copropiedad Total)**	2022	Gustavo A. Madero, Ciudad de México	89,465	9.1%	77.3%	2,000
<i>Sub total/ Prom. Pond. Comercial</i>			713,705	72.5%	89.5%	29,170
<i>Sub total/ Prom. Pond. Oficinas</i>			270,371	27.5%	73.7%	7,371
<b>Total Portafolio en Operación Actual**</b>			<b>984,076</b>	<b>100.0%</b>	<b>85.2%</b>	<b>36,541</b>

\* A Fibra Danhos le corresponde 50% del ARB

\*\* Incluye la totalidad del ARB de Parque Tepeyac



## 6. Portafolio Actual y Plan de Crecimiento

Actualmente, el 100% de nuestro portafolio se encuentra en operación. Asimismo, hemos cumplido con el 100% de los compromisos de desarrollo planteados durante la OPI y hemos reducido drásticamente el riesgo de desarrollo de la Fibra.

### Evolución esperada del ARB (operación vs. desarrollo)

Fibra Danhos	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Portafolio en Operación	45%	49%	60%	79%	88%	96%	96%	96%	96%	100%
Portafolio en Desarrollo pre-OPI	55%	23%	12%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Portafolio en Desarrollo post-OPI	0%	28%	28%	21%	12%	4%	4%	4%	4%	0%
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

### 6.1 Parque Tepeyac—Fecha de apertura (Etapa I): 10 de noviembre 2022

El proyecto Parque Tepeyac está ubicado en el nororiente de la CDMX, en la alcaldía Gustavo A. Madero donde existe una alta densidad poblacional de vocación habitacional y comercial, permite una alta afluencia debido a sus accesos por Eduardo Molina, Pelicano y la Calle San Juan, y la cercanía al metro Martín Carrera y Talismán, así como también las estaciones del Metrobús San Juan de Aragón y Martín Carrera.

Parque Tepeyac tuvo cambios en diseño, con espacios más abiertos, ventilados, espacios verdes, cuenta con un ciclo de agua eficiente. Llevamos a cabo la apertura al público el 10 de noviembre con un éxito rotundo. Se prevé que el Centro de entretenimiento y Cultural abra a mediados del 2023

La participación de Fibra Danhos en el proyecto es del 50%.

Parque Tepeyac	Al 31 de diciembre de 2022		Al 30 de septiembre de 2022	
	m <sup>2</sup> de ARB	% de ARB	m <sup>2</sup> de ARB	% de ARB
Contratos de arrendamiento firmados	71,014	79.4%	64,989	74.7%
Contratos de arrendamiento en proceso de firma	1,552	1.7%	6,133	7.0%
Cartas de intención	11,741	13.1%	4,669	5.4%
<b>Total</b>	<b>84,307</b>	<b>94.2%</b>	<b>75,791</b>	<b>87.1%</b>

La siguiente tabla muestra el avance de inversión del proyecto:

Parque Tepeyac	Contribución a la obra	al 31 de diciembre de 2022
<b>Avance de obra</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>
Excavación y cimentación	20.0%	100.0%
Obra civil	45.0%	100.0%
Instalaciones y equipos	20.0%	100.0%
Acabados y fachadas	15.0%	100.0%

Proyecto	Tepeyac (Fase I)
Ubicación	Gustavo A Madero, CDMX
Fecha de inicio de obra	4T17
Fecha de apertura	4T2022
Área rentable	44,733*
Inversión al 31 de diciembre de 2022 (millones de pesos)	2,382
Inversión total estimada (incluyendo terreno) (millones de pesos)	2,550

\* Considera el 50% del ARB.

## 6.2 Parque Tepeyac–Inauguración de Proyecto (Fase I)



6.3 Parque Duraznos – Proyecto de remodelación.





## 7. Glosario

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

**Cartera Vencida:** Rentas pendientes de pago por parte de los arrendatarios con una morosidad superior a los 60 días. Cuando se presenta como un porcentaje, la Cartera Vencida representa las rentas pendientes de pago por parte de los arrendatarios con una morosidad superior a los 60 días como porcentaje de la Renta Fija anualizada del período respectivo.

**Contraprestación Única:** Pago único y no-reembolsable que recibimos de ciertos arrendatarios entrantes en nuestras propiedades comerciales y en los componentes comerciales de nuestras propiedades de uso mixto. La contraprestación única usualmente se recibe al momento de arrendar nuevos espacios o cuando un contrato que expira no es renovado y dicho local es arrendado a un nuevo arrendatario.

**Costo de Ocupación:** Para el caso de arrendatarios comerciales institucionales más significativos en términos de ARB y Renta Fija, el costo incurrido asociado con la ocupación de un local, consistente en la Renta Fija, la Renta Variable, así como las cuotas de mantenimiento de áreas comunes y publicidad, expresado como porcentaje de las ventas de dichos arrendatarios.

**Derechos Económicos:** Derechos de los tenedores de CBFIs a recibir distribuciones en efectivo, de acuerdo con los documentos legales de la oferta pública inicial de Fibra Danhos.

**EBITDA:** Utilidad antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización. En el caso de la información financiera de las propiedades de nuestro Portafolio en Operación actual, la Comisión por Asesoría es deducida de los ingresos para calcular el EBITDA. En el caso de la información financiera de Fibra Danhos, la Comisión por Asesoría y los honorarios profesionales a partes no relacionadas, si existieren, son deducidos de los ingresos para calcular el EBITDA. En cualquier caso, el EBITDA se calcula previo a cualquier ajuste por cambios en la valuación de los activos llevados a resultados.

**CBFIs Emitidos:** Total de certificados emitidos, incluyendo los certificados de reserva conservados en tesorería

**CBFIs en circulación (BMV):** Certificados que actualmente pertenecen o son intercambiados por inversionistas

**Cálculo de la Capitalización de Mercado:** (CBFIs en circulación) \* (Precio de Cierre Promedio)

**Funds From Operations (FFO):** Resultado de sumar o restar, según sea el caso, a la Utilidad Neta ajustes por cambios negativos o positivos, respectivamente, en la valuación de los activos llevados a resultados y la ganancia (perdida) cambiaria efectivamente realizada durante el periodo.

**Ingreso Neto Operativo:** Se calcula deduciendo gastos operativos de las propiedades (excluyendo ingresos/gastos netos financieros y Comisión por Asesoría), de los ingresos operativos de las propiedades.

**Lease Spread:** Compara en un mismo periodo de tiempo, el precio por m<sup>2</sup> de Renta Fija de los contratos de arrendamiento renovados y de nuevos arrendatarios con respecto al precio por m<sup>2</sup> de los contratos de arrendamiento que vencieron o terminaron anticipadamente en ese mismo periodo

**Pérdida en Renta:** Rentas pendientes de pago por parte de los arrendatarios con una morosidad superior a los 180 días. Cuando se presenta como un porcentaje, la Pérdida en Renta representa las rentas pendientes de pago por parte de los arrendatarios con una morosidad superior a los 180 días como porcentaje de la Renta Fija anualizada del período respectivo.

**Portafolio en Desarrollo Inicial:** Significa los bienes inmuebles y componentes de bienes inmuebles que fueron aportados al Fideicomiso con motivo de la OPI. (Toreo Parque Central y Torre Virreyes)



**Portafolio en Desarrollo Actual:** Significa los bienes inmuebles y componentes de bienes inmuebles que actualmente se encuentran en desarrollo y/o fase conclusiva. (Parque Tepeyac).

**Portafolio en Operación Actual:** Significa, conjuntamente, los bienes inmuebles que forman parte del Portafolio en Operación (Parque Alameda, Parque Delta, Parque Duraznos, Parque Esmeralda, Parque Las Antenas, Parque Lindavista, Reforma 222, Parque Puebla, Parque Tezontle, el componente comercial de Toreo Parque Central, las torres de oficinas A, B y C de Toreo Parque Central, el hotel de Toreo Parque Central, Torre Virreyes, Parque Vía Vallejo, Urbitec y Parque Virreyes)

**Portafolio en Operación Inicial:** Significa los nuevos inmuebles en operación que fueron aportados al Fideicomiso con motivo de la OPI. (Parque Alameda, Parque Delta, Parque Duraznos, Parque Esmeralda, Parque Lindavista, Reforma 222, Parque Tezontle, Urbitec y Parque Virreyes)

**Renta Fija:** Renta fija pagada por los arrendatarios de acuerdo con los contratos de arrendamiento.

**Renta Variable:** La diferencia pagada en renta (cuando es positiva), entre la Renta Fija y la renta que consiste en un porcentaje de las ventas del arrendatario, como se estipula en los contratos de arrendamiento de espacios comerciales.

**Tasa de renovación:** Resultado de dividir el área rentable bruta de los locales que fueron renovados, entre el área rentable bruta total del portafolio.

**Utilidad Neta:** Resultado de (i) restar de los ingresos operativos (Renta Fija, Renta Variable, ingresos por Contraprestaciones Únicas, ingresos por estacionamiento e ingresos por mantenimiento, operación, publicidad y otros) los gastos de operación y mantenimiento; predial; seguros; Comisión por Asesoría; Comisión por Servicios de Representación; honorarios profesionales a partes no relacionadas; los ingresos/gastos financieros netos; los impuestos atribuibles al Administrador; y (ii) de restar o sumar, según sea el caso, ajustes por cambios en la valuación de los activos llevados a resultados.

**Ventas de Arrendatarios:** Para aquellos arrendatarios comerciales institucionales más significativos en términos de ARB y Renta Fija que tienen una obligación en su contrato de arrendamiento para reportar ventas, ventas generadas en el local arrendado en un periodo determinado.

## Clave Cotización

DANHOS

### Serie

13

### Tipo de valor

CBFIS

### Número fideicomiso

17416-3

### Clave participante

DANHOS13

### Fecha

2023-02-16

## Razón Social

BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A., INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX

## Lugar

CIUDAD DE MÉXICO

## Asunto

Fibra Danhos. Información Operativa y financiera suplementaria Cuarto Trimestre 2022 (ingles)

## Documento adjunto



## Tipo de evento relevante

La información divulgada por la emisora a inversionistas o analistas, nacionales o extranjeros, a través de conferencias telefónicas, correos electrónicos, informes o cualquier otro medio de comunicación

## Evento relevante

Fibra Danhos. Información Operativa y financiera suplementaria Cuarto Trimestre 2022 (ingles)

---

Documento adjunto

---





Parque Durazos

**Supplemental Operating and Financial Data  
Fourth Quarter 2022  
Fibra Danhos**



## Table of contents

Comments from our CEO	4
Fibra Danhos' financial evolution snapshot	5
Executive summary	7
1. Financial information of Fibra Danhos	8
2. Cash distribution for the Fourth Quarter 2022 and CBFi conciliation	10
3. Earnings	11
4. Operating indicators	14
5. Current Operating Portfolio	18
6. Current Development Portfolio and growth plan	19
7. Glossary	22

## Disclaimer

This document may include forward-looking statements that may imply risks and uncertainty. Terms such as "estimate", "project", "plan", "believe", "expect", "anticipate", "intend", and other similar expressions could be construed as previsions or estimates. Fibra Danhos warns readers that: declarations and estimates mentioned in this document or realized by Fibra Danhos' management are subjected to risks and uncertainties that could change in function of various factors external to Fibra Danhos' control. Future expectations reflect Fibra Danhos' judgment at the date of this document's release. Fibra Danhos' reserves the right or obligation to update the information contained in this document or derived from this document. Past or present performance is not an indicator to anticipate future performance.

## Fibra Danhos

We are a Mexican trust constituted, primarily, to develop, own, lease, operate, and acquire iconic and premier-quality commercial real estate assets in Mexico. Our objective is to provide attractive risk-adjusted returns to our CBFi holders, over the long-term, through stable cash distributions and the appreciation of our property values. We plan to maintain and grow a high-quality portfolio of properties. This, through our strong and unparalleled development capabilities and selective acquisitions of premier-quality iconic properties. We consider properties to be iconic if they have, the unique ability, to transform the areas surrounding their location. We consider properties to be premier-quality if they are located in prime locations, were developed with high construction and design standards, feature quality tenants, report high occupancy rates and, in the case of retail properties, attract a high volume of visitors and sales per square meter.

## Investor Relations Contact Information

Elías Mizrahi Daniel  
Rodrigo Martínez Chávez

Phone: +52 (55) 5284 0030 ext.1120  
Email: [investor@fibradanhos.com.mx](mailto:investor@fibradanhos.com.mx)



## Earnings

The quarterly results of the following quarters will be published on the following dates:

<u>Report</u>	<u>Release Date</u>	<u>Investor Conference Call Information</u>
First Quarter, 2023	Tentatively Thursday, April 20 <sup>nd</sup> , 2023	Phone number: +1 (866) 952 8559 from within the U.S.
Second Quarter, 2023	Tentatively, Thursday, July 20 <sup>th</sup> , 2023	+1 (785) 424 1743 from outside the U.S.
Third Quarter, 2023	Tentatively, Thursday, October 19 <sup>th</sup> , 2023	Date: Friday, February 17 <sup>st</sup> , 2023
Fourth Quarter, 2022	Tentatively, Thursday, February 15 <sup>th</sup> , 2024	Time: 12:00 pm ET/11:00 am CT
		ID: DANHOS

## Stock Information

<u>Ticker: DANHOS13</u>	<u>4Q22</u>	<u>3Q22</u>	<u>2Q22</u>	<u>1Q22</u>	<u>4Q21</u>
Closing price (high)	24.50	24.33	24.90	25.22	25.91
Closing price (low)	22.87	22.68	20.52	21.97	21.36
Average closing price	23.70	23.52	23.23	23.83	23.52
Average daily trading volume (CBFIs)	672,200	468,320	363,906	1,230,047	675,816
Issued CBFIs	1,552,383,510	1,552,383,510	1,552,383,510	1,552,383,510	1,552,383,510
Outstanding CBFIs (BMV)	1,538,526,726	1,531,508,931	1,524,600,510	1,518,458,041	1,511,567,093
CBFIs with economic rights	1,538,526,726	1,520,394,170	1,503,485,749	1,487,343,280	1,480,452,332
Market capitalization (millions pesos)	36,001.53	37,062.52	34,212.04	35,896.35	35,500.05

## Analyst Coverage

<u>Company</u>	<u>Analyst</u>	<u>E-mail</u>
Barclays	Pablo Monsiváis	pablo.monsivais@barclays.com
Bank of America Merrill Lynch	Carlos Peyrelongue	carlos.peyrelongue@baml.com
BBVA Bancomer	Francisco Chávez	f.chavez@bbva.com
Bradesco BBI	Rodolfo Ramos	rodolfo.ramos@bradescobbi.com
BTG Pactual	Gordon Lee	gordon.lee@btgpactual.com
Credit Suisse	Pedro Hajnal	pedro.hajnal@credit-suisse.com
Goldman Sachs	Jorel Guilloty	Jorel.Guilloty@gs.com
HSBC	Eduardo Altamirano	eduardo.x.altamirano@us.hsbc.com
J.P. Morgan	Adrián Huerta	adrian.huerta@jpmorgan.com
ITAU BBA	Enrico Trotta	enrico.trotta@itaubba.com
Monex	Roberto Solano	jrsolano@monex.com.mx
Morgan Stanley	Nikolaj Lippmann	nikolaj.lippmann@morganstanley.com
Nau Securities	Luis Prieto	luisprieto@nau-securities.com
Santander	José Manuel Ramírez	jmr Ramirezma@santander.com.mx
Signum Research	Armando Rodríguez	armando.rodriguez@signumresearch.com



## Comments from our CEO

“Dear Investors,

I am very pleased to inform you that Parque Tepeyac was officially inaugurated on November 10th, becoming a point of reference in the northeastern area of Mexico City. We have seen excellent acceptance by the general public; with excellent reception from our tenants and high levels of affluence. The shopping center will continue to consolidate with the addition of new tenants and the recent opening of Liverpool and Sears, which have had a positive impact on the number of visitors, as demonstrated by the increase in vehicular and pedestrian traffic. In the meantime, the development of the Entertainment and Cultural Center continues, which will enrich the entertainment offer and increase the number of visitors. It is expected to open during the second half of 2023.

In line with our strategy of maintaining our properties in optimal condition, we have completed the remodeling process of Parque Duraznos with an innovative, modern and functional proposal. Our lifestyle center offers our visitors an attractive mix of shops, services, restaurants, and entertainment concepts. The refurbishment of Parque Duraznos underscores Fibra Danhos' commitment to remain as a reference in the real estate sector.

Total Revenue and NOI reached Ps. 1,523.6 million and Ps. 1,147.2 million, respectively, showing increases of 11.7% and 6.9% compared to the same period of last year; and 12.9% and 7.4% compared to the immediately preceding quarter. Likewise, AFFO of Ps. 1,012.4 million showed an increase of 2.7% versus the same period of last year and 3.3% vs. the immediate previous quarter. This amount represents Ps 0.66 AFFO per CBFÍ with economic rights. The distribution for this quarter determined by our Technical Committee was Ps. 0.62 per CBFÍ and represented a distribution of 94.2%. The cumulative distribution as of 2022 reached Ps. 2.4 per CBFÍ, 20.0% higher than previous year.

At the end of 4Q22, we maintained our leverage level at 8.7%, in line with our strategy of maintaining a conservative debt profile. All of our financial liabilities are peso-denominated and 91% are structured at a fixed rate. The weighted average cost of our debt is 8.5%, well below the current funding rate. We currently have an authorized public-debt program (trust bonds) for up to 8 billion pesos, and we maintain a revolving committed green credit facility for 2 billion pesos. Our access to an optimal capital structure allows us to constantly analyze business opportunities that could generate value to our portfolio. Our eligibility criteria are limited to premium quality projects with a positive impact in the real estate sector, for this reason pre-development stages usually take time in order to minimize risk for our investors. At year-end, and after three years in which we faced a deep economic crisis, the resilience of our portfolio has allowed us to recover pre-pandemic levels, and now some growth opportunities are beginning to materialize.

Once again, I would like to use this opportunity to acknowledge the commitment of our great team and the invaluable support of our investors, as well as to reassert our commitment to offer the highest quality assets with the highest sustainability standards.”

**Salvador Daniel Kabbaz Zaga**  
CEO, Fibra Danhos



## Fibra Danhos' Financial and Operating Evolution Snapshot

The financial data of Fibra Danhos for the three and twelve months ended December 31, 2022, 2021 and 2020 derives from our consolidated financial statements. Our financial statements were prepared in conformance with the International Financial Reporting Standards (or "IFRS") issued by the International Accounting Standards Board. The figures are expressed in Mexican pesos, unless otherwise indicated, and may vary due to rounding.

Fibra Danhos Financial Indicators	For the three months ended				2022	2021	2020	Change %
	Dec. 31, 2022	Dec. 31, 2021	Dec. 31, 2020	Change %				
<b>Total Revenue</b>	<b>1,523,560,139</b>	<b>1,363,553,078</b>	<b>1,241,433,500</b>	<b>11.7%</b>	<b>5,513,075,094</b>	<b>4,766,179,063</b>	<b>4,641,711,807</b>	<b>15.7%</b>
<b>Net Operating Income</b>	<b>1,147,180,981</b>	<b>1,072,708,202</b>	<b>979,959,308</b>	<b>6.9%</b>	<b>4,321,925,135</b>	<b>3,837,561,132</b>	<b>3,732,620,141</b>	<b>12.6%</b>
<b>EBITDA</b>	<b>944,338,998</b>	<b>868,296,643</b>	<b>779,450,737</b>	<b>8.8%</b>	<b>3,548,486,630</b>	<b>3,065,916,445</b>	<b>2,966,818,528</b>	<b>15.7%</b>
<b>Net Income<sup>1</sup></b>	<b>883,445,433</b>	<b>887,749,698</b>	<b>687,547,151</b>	<b>-0.5%</b>	<b>3,219,416,592</b>	<b>2,804,001,154</b>	<b>2,644,003,685</b>	<b>14.8%</b>
FFO	808,180,068	786,048,342	691,208,249	2.8%	3,160,094,474	2,747,573,127	2,627,642,848	15.0%
<b>AFFO</b>	<b>1,012,320,854</b>	<b>986,176,113</b>	<b>819,460,621</b>	<b>2.7%</b>	<b>3,815,361,879</b>	<b>3,239,002,708</b>	<b>2,992,306,736</b>	<b>17.8%</b>
<b>FFO AMEFIBRA</b>	<b>976,699,739</b>	<b>950,362,687</b>	<b>855,106,733</b>	<b>2.8%</b>	<b>3,821,470,237</b>	<b>3,402,504,309</b>	<b>3,277,537,601</b>	<b>12.3%</b>
Distribution to CBFI holders	953,886,570	858,662,353	873,796,919	11.1%	3,630,883,625	2,943,471,795	1,453,363,919	23.4%
CBFIs with economic rights (ER)	1,538,526,726	1,480,452,332	1,456,328,199	3.9%	1,512,441,514	1,470,919,985	1,453,363,919	2.8%
<b>AFFO per CBFI with economic rights</b>	<b>0.6580</b>	<b>0.6661</b>	<b>0.5627</b>	<b>-1.2%</b>	<b>2.5227</b>	<b>2.2020</b>	<b>2.0743</b>	<b>14.6%</b>
NOI (exc. TAP) per CBFI with ER	0.7072	0.6813	0.6061	3.8%	2.6884	2.4100	2.3064	11.6%
Tenant Admission Payments (Cash) with ER	0.0290	0.0371	0.0133	-21.7%	0.1304	0.0744	0.0524	75.4%
<b>Distribution per CBFI with economic rights</b>	<b>0.6200</b>	<b>0.5800</b>	<b>0.6000</b>	<b>6.9%</b>	<b>2.4007</b>	<b>2.0011</b>	<b>1.0000</b>	<b>20.0%</b>
Non-distributed AFFO per CBFI with ER	0.0380	0.0861	(0.0373)	-55.9%	0.1220	0.2009	1.0743	-39.3%
AFFO payout ratio	94.2%	87.1%	106.6%	8.2%	95.2%	90.9%	48.2%	4.7%

<sup>1</sup> Net income considers \$501.8 million pesos of controlling interest and \$381.6 million pesos of non-controlling interest.

Key Figures from our Balance Sheet	Dec. 31, 2022	Dec. 31, 2021	Dec. 31, 2020	Change %
Cash and cash equivalents	291,665,368	611,855,145	864,292,307	-52.3%
Recoverable prepaid taxes, mainly VAT	473,046,517	304,696,801	206,127,579	55.3%
Investment properties	67,975,844,867	66,392,163,670	65,335,059,747	2.4%
<b>Total assets</b>	<b>69,499,486,716</b>	<b>68,039,778,598</b>	<b>67,118,163,784</b>	<b>2.1%</b>
Total debt	6,060,000,000	5,730,000,000	5,630,000,000	5.8%
<b>Total liabilities</b>	<b>8,126,328,217</b>	<b>7,550,407,123</b>	<b>7,478,891,603</b>	<b>7.6%</b>
<b>Total stockholders' equity</b>	<b>61,373,158,500</b>	<b>60,489,371,475</b>	<b>59,639,272,181</b>	<b>1.5%</b>
<b>Loan-to-value (total debt/total assets)</b>	<b>8.7%</b>	<b>8.4%</b>	<b>8.4%</b>	<b>3.5%</b>



## Fibra Danhos

Operating Indicators	For the three months ended			Change %
	Dec. 31, 2022	Dec. 31, 2021	Dec. 31, 2020	
Gross Leasable Area (000´ sqm)	984.1	891.1	891.7	10.4%
Adjusted Gross Leasable Area Fibra Danhos (000´ m <sup>2</sup> ) <sup>1</sup>	939.3	891.1	891.7	5.4%
Percentage of Participation in ARB Fibra Danhos (000´ m <sup>2</sup> )	95.4%	100%	100%	-455.2
Occupancy Rate Total Properties	85.1%	85.6%	86.5%	-57.4
Average Monthly Fixed Rent per sqm (MXN)	453.7	415.6	405.6	9.2%
Occupancy Cost	8.7%	8.7%	11.3%	0.3%
Renewal Rate	96.5%	97.3%	96.8%	-77.2
Visitor flow - Total Properties	25,960,834	24,361,471	16,610,696	6.6%
Delinquency Rate	2.70%	4.02%	4.76%	-132.1
Rent Loss	0.64%	1.25%	2.57%	-61.2
Lease Spread (Operating Portfolio)	3.6%	2.4%	2.2%	121
Lease Spread (Retail Portfolio)	5.6%	2.7%	3.5%	286

<sup>1</sup> Considers 50% of the GLA of Parque Tepeyac.

## Fibra Danhos

Distribution	4Q22
<b>Distribution to CBFI holders</b>	953,886,570.12
<i>Distribution corresponding to net taxable income</i>	575,825,433.10
<i>Distribution corresponding to return of capital</i>	378,061,137.02
Dividend declaration date	February 16, 2023
Ex-Dividend Date	March 6, 2023
Record Date	March 7, 2023
<b>Dividend payment date</b>	<b>March 8 2023</b>



## Executive Summary

- Total Revenue totaled Ps. 1,523.6 million and Net Operating Income (NOI) totaled Ps. 1,147.2 million during the quarter, an increase of 11.7% and 6.9%, respectively, compared to the same period of the previous year.
- During the quarter we generated Ps. 1,012.3 million of AFFO, representing Ps. 0.66 per CBF1 with economic rights. AFFO for the quarter increased 2.7% compared to the same period of the previous year. Our Technical Committee approved a distribution of Ps. 0.62 per CBF1, representing 94.2% of the AFFO generated. The distribution includes 100% of taxable income, which represents 0.374 pesos, and a capital reimbursement for the difference, 0.246 pesos.
- At the end of 4Q22, we maintained a leverage ratio of 8.7%. All of our financial liabilities are peso denominated and 91% are structured at a fixed rate. The weighted average cost of our debt is 8.5%, well below the current funding rate.
- Affluence reached 26.0 million during the quarter, representing an increase of 7.0% over the previous quarter and approximately 1.6 million more visitors than previous year.
- The office sector has begun to show a gradual increase in occupancy rates, reaching levels of 73.7%. This represents an increase of 159 basis points over the same period last year.
- On November 10th, Parque Tepeyac was successfully inaugurated. At the moment, the shopping mall has an occupancy rate of 77.3% and is expected to increase steadily in the coming months. This project reiterates Fibra Danhos' commitment to developing iconic, top-quality real estate with an unbeatable location that will have a positive impact on the community and generate economic benefits in the surrounding area. The Entertainment and Cultural center is expected to open its doors on the second half of 2023.
- The refurbishment of Parque Durazos crystalizes the "lifestyle center" proposal, being now a pet-friendly shopping mall that offers our visitors an attractive mix of shopping and services, restaurants, and entertainment concepts.



## 1. Financial information of Fibra Danhos

### 1.1 Consolidated statement of financial position

Fibra Danhos Mexican Pesos	As of December 31, 2022	As of December 31, 2021	As of December 31, 2020
<b>Assets</b>			
<b>Current assets</b>			
Cash and cash equivalents <sup>1</sup>	291,665,368	611,855,145	864,292,307
Accounts receivable and other	660,531,790	599,089,928	598,639,259
Accounts receivable from related parties	(128,206)	-	-
Prepaid taxes	473,046,517	304,696,801	206,127,579
Anticipated payments	28,249,017	65,713,897	31,419,927
<b>Total current assets</b>	<b>1,453,364,485</b>	<b>1,581,355,772</b>	<b>1,700,479,072</b>
<b>Non-current assets</b>			
Investment properties	67,975,844,867	66,392,163,670	65,335,059,747
Technological platform	-	75,659	1,465,666
Licenses	2,298,210	-	-
Lease Right of Use	23,617,134	26,173,464	39,162,601
Other assets	8,076,389	2,067,158	4,198,542
Machinery and equipment	29,228,642	26,966,377	25,218,500
Deferred income tax of subsidiary	7,056,989	10,976,498	12,579,656
<b>Total non-current assets</b>	<b>68,046,122,231</b>	<b>66,458,422,826</b>	<b>65,417,684,713</b>
<b>Total assets</b>	<b>69,499,486,716</b>	<b>68,039,778,598</b>	<b>67,118,163,784</b>
<b>Liabilities and stockholders' equity</b>			
<b>Current liabilities</b>			
Accounts payable and accumulated expenses	150,908,274	94,323,382	88,416,431
Prepaid rents	39,097,830	39,526,965	26,933,061
Accounts payable to related parties	220,469,465	200,818,399	196,448,554
Taxes payable	104,887,751	92,761,028	36,903,186
Tenant Admission Payments or deferred revenue	221,920,768	220,525,353	265,541,347
Short term debt	224,529,430	223,280,484	221,920,196
Short-Term Lease Right of Use	5,631,775	4,829,177	6,723,117
<b>Total current liabilities</b>	<b>967,445,294</b>	<b>876,064,788</b>	<b>842,885,892</b>
<b>Non-current liabilities</b>			
Security deposits	442,228,151	413,658,099	407,843,970
Tenant Admission Payments or deferred revenue	628,392,600	507,075,306	573,845,007
Employee benefits	25,013,753	21,511,706	18,774,050
Long term debt	6,039,651,877	5,704,982,907	5,601,838,767
Long Term Lease Right of Use	23,596,542	27,114,317	33,703,918
<b>Total non-current liabilities</b>	<b>7,158,882,923</b>	<b>6,674,342,335</b>	<b>6,636,005,711</b>
<b>Total liabilities</b>	<b>8,126,328,217</b>	<b>7,550,407,123</b>	<b>7,478,891,603</b>
<b>Stockholders' equity</b>			
Trustors' contributions	40,357,897,963	41,387,649,750	42,167,547,323
Consolidated net and comprehensive income	18,672,214,597	17,709,095,235	16,496,702,995
Labor Obligations	(2,917,069)	(2,886,119)	(2,780,161)
Non-controlling interest	2,514,053,494	1,563,603,094	1,145,892,509
CBFIs repurchase program	(168,090,485)	(168,090,485)	(168,090,485)
<b>Total stockholders' equity</b>	<b>61,373,158,500</b>	<b>60,489,371,475</b>	<b>59,639,272,181</b>
<b>Total stockholders' equity &amp; liabilities</b>	<b>69,499,486,716</b>	<b>68,039,778,598</b>	<b>67,118,163,784</b>

<sup>1</sup> In the cash balance shown, the 291.7 million pesos include 56.2 million pesos that correspond to Fideicomiso Invex 3382 (Parque Tepeyac) and are consolidated in Fibra Danhos' financial position





## 1.2 Consolidated income statement

Fibra Danhos		For the three months ended						
Mexican Pesos	Dec. 31, 2022	Dec. 31, 2021	2020	Change %	2022	2021	2020	Change %
<b>Base Rent</b>	962,478,461	849,570,943	841,664,618	13.3%	3,677,187,246	3,132,385,701	3,168,497,521	17.4%
Overage	125,633,077	133,754,286	26,301,879	-6.1%	278,811,850	281,006,136	73,283,010	-0.8%
Tenant Admission Payments	59,140,044	64,002,946	97,281,166	-7.6%	255,895,758	292,706,778	380,527,324	-12.6%
Parking	124,212,155	103,382,816	58,494,352	20.1%	407,643,219	287,417,387	205,677,522	41.8%
Maintenance, operation, advertising and other	252,096,401	212,842,087	217,691,485	18.4%	893,537,020	772,663,060	813,726,429	15.6%
<b>Total operating revenues</b>	<b>1,523,560,139</b>	<b>1,363,553,078</b>	<b>1,241,433,500</b>	<b>11.7%</b>	<b>5,513,075,094</b>	<b>4,766,179,063</b>	<b>4,641,711,807</b>	<b>15.7%</b>
Maintenance, operation, advertising and other expenses	285,115,107	212,250,891	173,647,971	34.3%	875,238,783	647,105,749	598,579,941	35.3%
Leasing Administration Fee	30,760,770	26,862,461	23,218,135	14.5%	111,446,786	90,980,042	83,512,004	22.5%
Property tax	48,568,601	41,766,539	54,132,657	16.3%	159,549,276	150,646,248	186,601,411	5.9%
Insurance	11,934,680	9,964,983	10,475,429	19.8%	44,875,114	39,885,893	40,398,310	12.5%
Advisory Fee	166,318,988	162,274,848	160,855,176	2.5%	653,679,469	643,915,534	637,807,701	1.5%
Administrative expenses	36,522,995	42,136,711	39,653,396	-13.3%	119,759,036	127,729,153	127,993,912	-6.2%
<b>Total expenses</b>	<b>579,221,141</b>	<b>495,256,435</b>	<b>461,982,763</b>	<b>17.0%</b>	<b>1,964,588,464</b>	<b>1,700,262,617</b>	<b>1,674,893,278</b>	<b>15.5%</b>
Interest income	7,647,007	6,962,259	3,945,872	9.8%	28,830,179	16,198,636	20,290,134	78.0%
Interest expense	123,864,849	91,141,680	85,775,297	35.9%	404,941,767	351,858,849	345,893,049	15.1%
Exchange rate gain - net	(15,292,236)	(1,182,186)	(44,045,918)	1193.6%	(5,925,040)	18,084,993	(31,183,685)	-132.8%
Subsidiary income taxes	9,954,416	3,009,992	2,061,933	230.1%	9,954,416	3,009,992	2,061,933	230.7%
Adjustments to the fair value of Investment Properties	80,570,928	107,824,654	36,033,690	-25.3%	62,921,007	58,669,921	36,033,690	80.8%
<b>Consolidated Net Income<sup>1</sup></b>	<b>883,445,433</b>	<b>887,749,698</b>	<b>687,547,151</b>	<b>-0.5%</b>	<b>3,219,416,592</b>	<b>2,804,001,154</b>	<b>2,644,003,685</b>	<b>14.8%</b>

<sup>1</sup> Net income considers \$501.8 million pesos of controlling interest and \$381.6 million pesos of non-controlling interest.

## 1.3 Consolidated cash flow statements

Fibra Danhos		For the three months ended						
Mexican Pesos	Dec. 31, 2022	Dec. 31, 2021	2020	Change %	2022	2021	2020	Change %
<b>Consolidated net income</b>	883,445,433	887,749,698	687,547,151	-0.5%	3,219,416,592	2,804,001,154	2,644,003,685	14.8%
Adjustments to net income	218,016,363	146,167,048	477,549,221	49.2%	967,627,982	886,226,772	903,738,625	9.2%
Changes in working capital	160,866,561	102,373,399	(422,089,122)	57.1%	135,037,233	(158,699,815)	(606,623,625)	-185.1%
<b>Net cash generated in operating activities</b>	<b>1,262,328,357</b>	<b>1,136,290,145</b>	<b>743,007,250</b>	<b>11.1%</b>	<b>4,322,081,807</b>	<b>3,531,528,111</b>	<b>2,941,118,685</b>	<b>22.4%</b>
Acquisitions of investment properties and development	(267,053,760)	(372,955,517)	(327,322,362)	-28.3%	(1,410,096,022)	(868,554,836)	(804,176,468)	62.3%
Acquisitions of machinery, equipment and technological pl	(8,679,428)	(10,649,425)	(5,914,671)	-18.5%	(16,561,445)	(10,649,425)	(5,914,671)	55.5%
Sale of land	-	112,516,375	-	-100.0%	-	-	-	NA
Interest received	7,647,007	6,962,259	3,945,872	9.8%	28,830,179	16,198,635	20,290,134	78.0%
<b>Net cash used in investing activities</b>	<b>(268,086,180)</b>	<b>(264,126,308)</b>	<b>(329,291,161)</b>	<b>1.5%</b>	<b>(1,397,827,288)</b>	<b>(863,005,625)</b>	<b>(789,801,005)</b>	<b>62.0%</b>
Capital reimbursements	(398,723,869)	(370,034,087)	-	7.8%	(1,659,387,117)	(1,366,161,221)	(290,805,991)	21.5%
Lease Right of Use	(1,895,238)	169,821	(4,368,444)	NA	(5,481,272)	(3,666,504)	(4,368,444)	49.5%
Interest paid Lease Right of Use	(565,548)	(2,360,378)	2,750,991	-76.0%	(2,363,228)	(2,684,489)	(429,999)	-12.0%
Dividends paid	(513,512,633)	(396,208,161)	(579,566,999)	29.6%	(1,876,154,290)	(1,592,445,141)	(1,188,303,073)	17.8%
Obtaining long-term debt	475,000,000	230,000,000	100,000,000	106.5%	1,655,000,000	830,000,000	130,000,000	99.4%
Revolving credit line	(375,000,000)	(130,000,000)	30,000,000	188.5%	(1,325,000,000)	(730,000,000)	(150,000,000)	81.5%
Capital contributions to Tepeyac	97,840,000	107,817,375	122,042,770	-9.3%	630,520,100	473,133,863	356,286,775	33.3%
CBFIs repurchase	-	-	(105,330,015)	-	-	-	(168,090,485)	NA
Decrease of the non-controlling interest in Fiso Invex 3382	(21,309,596)	(54,587,049)	-	-61.6%	(60,212,642)	(54,587,049)	-	10.3%
Interest paid	(121,981,357)	(11,342,460)	(1,050,807)	975.4%	(601,365,848)	(473,024,276)	(461,669,907)	27.1%
Expenses paid for issuance of financial liability	-	(1,524,831)	-	-100.0%	-	(1,524,831)	-	-100%
<b>Net cash used in financing activities</b>	<b>(860,148,241)</b>	<b>(628,069,770)</b>	<b>(435,522,504)</b>	<b>37.0%</b>	<b>(3,244,113,743)</b>	<b>(2,920,959,648)</b>	<b>(1,777,381,125)</b>	<b>11.1%</b>
<b>Net decrease in cash</b>	<b>134,093,936</b>	<b>244,094,067</b>	<b>(21,806,417)</b>	<b>-45.1%</b>	<b>(320,189,778)</b>	<b>(252,437,161)</b>	<b>373,936,555</b>	<b>26.8%</b>
Cash at the beginning of period	157,571,430	367,761,080	886,098,722	-57.2%	611,855,144	864,292,308	490,355,749	-29.2%
<b>Cash at the end of period</b>	<b>291,665,366</b>	<b>611,855,146</b>	<b>864,292,309</b>	<b>-52.3%</b>	<b>291,665,366</b>	<b>611,855,147</b>	<b>864,292,304</b>	<b>-52.3%</b>



## 2. Cash Distribution for the fourth quarter of 2022 and CBFi Conciliation

The fiscal result of the third quarter amounts to 575.83 million pesos and the capital to distribute 378.06 million. Our Technical Committee approved a distribution of 0.62 pesos per CBFi with Economic Rights, which amounts to 953.89 million pesos.

Per CBFi with economic rights		2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Change %
<b>1Q</b>	AFFO	0.49	0.51	0.56	0.59	0.60	0.60	0.65	0.42	0.57	35.1%
	Distribution	0.44	0.48	0.52	0.56	0.58	0.61	0.00	0.40	0.58	45.0%
<b>2Q</b>	AFFO	0.47	0.58	0.62	0.61	0.66	0.70	0.39	0.53	0.65	24.4%
	Distribution	0.44	0.49	0.53	0.57	0.60	0.61	0.00	0.50	0.60	20.0%
<b>3Q</b>	AFFO	0.59	0.52	0.64	0.66	0.67	0.70	0.47	0.59	0.64	9.2%
	Distribution	0.45	0.50	0.54	0.57	0.61	0.62	0.40	0.52	0.60	15.4%
<b>4Q</b>	AFFO	0.46	0.55	0.66	0.66	0.75	0.75	0.56	0.67	0.66	-1.2%
	Distribution	0.45	0.51	0.54	0.58	0.61	0.63	0.60	0.58	0.62	6.9%
<b>Total</b>	<b>AFFO</b>	<b>2.00</b>	<b>2.16</b>	<b>2.48</b>	<b>2.52</b>	<b>2.68</b>	<b>2.76</b>	<b>2.07</b>	<b>2.20</b>	<b>2.52</b>	<b>14.6%</b>
	<b>Distribution</b>	<b>1.78</b>	<b>1.98</b>	<b>2.13</b>	<b>2.28</b>	<b>2.40</b>	<b>2.47</b>	<b>1.00</b>	<b>2.00</b>	<b>2.40</b>	<b>20.0%</b>

The following table shows an itemization of the CBFIs with and without Economic Rights:

CBFi Conciliation	As of December 31, 2022	As of September 30, 2022	Change
<b>Issued CBFIs as of December 31th, 2022</b>	1,552,383,510	1,552,383,510	-
<b>CBFIs with economic rights</b>	1,538,526,726	1,520,394,170	18,132,556
Initial Operating Portfolio CBFIs	604,372,398	604,372,398	-
Initial Public Offering CBFIs (excluding over-allotment option)	200,000,000	200,000,000	-
Executed over-allotment option CBFIs	9,802,520	9,802,520	-
Toreo CBFIs with economic rights	280,522,499	269,407,738	11,114,761
Virreyes CBFIs with economic rights	227,505,097	227,505,097	-
CBFIs to be used as payment for plots of land for Parque Puebla	14,712,490	14,712,490	-
CBFIs used as payment for advisory fee	166,243,216	159,225,421	7,017,795
Vía Vallejo CBFIs with economic rights	43,847,482	43,847,482	-
CBFi Repurchase Program	-8,478,976	-8,478,976	-
<b>CBFIs without economic rights</b>	<b>13,856,784</b>	<b>31,989,340</b>	<b>(18,132,556)</b>
Toreo CBFIs without economic rights	0		
Issued CBFIs to be used for future advisory fee payments		11,114,761	(11,114,761)
Issued CBFIs to be used for future contributions	3,856,784	10,874,579	(7,017,795)
Issued CBFIs to be used for future contributions	10,000,000	10,000,000	



### 3. Earnings

Fibra Danhos Mexican Pesos	For the three months ended				For the twelve months ended			
	Dec. 31, 2022	Dec. 31, 2021	2020	Change %	2022	2021	2020	Change %
<b>Base Rent</b>	<b>962,478,461</b>	<b>849,570,943</b>	<b>841,664,618</b>	13.3%	3,677,187,246	<b>3,132,385,701</b>	<b>3,168,497,521</b>	17.4%
Overage	125,633,077	133,754,286	26,301,879	-6.1%	278,811,850	281,006,136	73,283,010	-0.8%
Tenant Admission Payments	59,140,044	64,002,946	97,281,166	-7.6%	255,895,758	292,706,778	380,527,324	-12.6%
Parking	124,212,155	103,382,816	58,494,352	20.1%	407,643,219	287,417,387	205,677,522	41.8%
Maintenance, operation, advertising and other	252,096,401	212,842,087	217,691,485	18.4%	893,537,020	772,663,060	813,726,429	15.6%
<b>Total operating revenues</b>	<b>1,523,560,139</b>	<b>1,363,553,078</b>	<b>1,241,433,500</b>	<b>11.7%</b>	<b>5,513,075,094</b>	<b>4,766,179,063</b>	<b>4,641,711,807</b>	<b>15.7%</b>
Maintenance, operation, advertising and other expenses	285,115,107	212,250,891	173,647,971	34.3%	875,278,783	647,105,749	598,579,941	35.3%
Leasing Administration Fee	30,760,770	26,862,461	23,218,135	14.5%	111,446,786	90,980,042	83,512,004	22.5%
Property tax	48,568,601	41,766,539	54,132,657	16.3%	159,549,276	150,646,248	186,601,411	5.9%
Insurance	11,934,680	9,964,983	10,475,429	19.8%	44,875,114	39,885,893	40,398,310	12.5%
<b>Total operating expenses</b>	<b>376,379,158</b>	<b>290,844,875</b>	<b>261,474,191</b>	<b>29.4%</b>	<b>1,191,149,959</b>	<b>928,617,931</b>	<b>909,091,665</b>	<b>28.3%</b>
<b>Net Operating Income (inc. TAP)</b>	<b>1,147,180,981</b>	<b>1,072,708,202</b>	<b>979,959,308</b>	<b>6.9%</b>	<b>4,321,925,135</b>	<b>3,837,561,132</b>	<b>3,732,620,141</b>	<b>12.6%</b>
<b>NOI margin (inc. TAP)</b>	<b>75.3%</b>	<b>78.7%</b>	<b>78.9%</b>	<b>(337.4)</b>	<b>78.4%</b>	<b>80.5%</b>	<b>80.4%</b>	<b>(212.2)</b>
<b>Net Operating Income (exc. TAP)</b>	<b>1,088,040,937</b>	<b>1,008,705,257</b>	<b>882,678,142</b>	<b>7.9%</b>	<b>4,066,029,377</b>	<b>3,544,854,353</b>	<b>3,352,092,817</b>	<b>14.7%</b>
<b>NOI margin (exc. TAP)</b>	<b>74.3%</b>	<b>77.6%</b>	<b>77.1%</b>	<b>(331.1)</b>	<b>77.3%</b>	<b>79.2%</b>	<b>78.7%</b>	<b>(189.93)</b>
Advisory Fee	166,318,988	162,274,848	160,855,176	2.5%	653,679,469	643,915,534	637,807,701	1.5%
Administration Expenses	36,522,995	42,136,711	39,653,396	-13.3%	119,759,036	127,729,153	127,993,912	-6.2%
<b>EBITDA (inc. TAP)</b>	<b>944,338,998</b>	<b>868,296,643</b>	<b>779,450,737</b>	<b>8.8%</b>	<b>3,548,486,630</b>	<b>3,065,916,445</b>	<b>2,966,818,528</b>	<b>15.7%</b>
<b>EBITDA margin (inc. TAP)</b>	<b>62.0%</b>	<b>63.7%</b>	<b>62.8%</b>	<b>(169.7)</b>	<b>64.4%</b>	<b>64.3%</b>	<b>63.9%</b>	<b>3.8</b>
<b>EBITDA (exc. TAP)</b>	<b>885,198,954</b>	<b>804,293,697</b>	<b>682,169,571</b>	<b>10.1%</b>	<b>3,292,590,872</b>	<b>2,773,209,667</b>	<b>2,586,291,204</b>	<b>18.7%</b>
<b>EBITDA margin (exc. TAP)</b>	<b>60.4%</b>	<b>61.9%</b>	<b>59.6%</b>	<b>(144.3)</b>	<b>62.6%</b>	<b>62.0%</b>	<b>60.7%</b>	<b>63.8</b>
Interest income	7,647,007	6,962,259	3,945,872	9.8%	28,830,179	16,198,636	20,290,134	78.0%
Interest expense	123,864,849	91,141,680	85,775,297	35.9%	404,941,767	351,858,849	345,893,049	15.1%
Exchange rate gain - net	(15,292,236)	(1,182,186)	(44,045,918)	NA	(5,925,040)	18,084,993	(31,183,685)	-132.8%
Income taxes from the subsidiary	9,954,416	3,009,992	2,061,933	230.7%	9,954,416	3,009,992	2,061,933	230.7%
Adjustments to fair value of Investment Properties - net	80,570,928	107,824,654	36,033,690	-25.3%	62,921,007	58,669,921	36,033,690	7.2%
<b>Net Income <sup>1</sup></b>	<b>883,445,433</b>	<b>887,749,698</b>	<b>687,547,151</b>	<b>-0.5%</b>	<b>3,219,416,592</b>	<b>2,804,001,154</b>	<b>2,644,003,685</b>	<b>14.8%</b>
Exchange rate gain - net	(5,245,427)	1,714,347	(39,694,788)	NA	(5,549,300)	17,300,124	(19,672,853)	-132.1%
Adjustments to fair value of investment properties - Net	80,570,928	107,824,654	36,033,690	-25.3%	62,921,007	58,669,921	36,033,690	7.2%
Bad debt estimate	(60,137)	(7,837,645)	-	-99.2%	1,950,411	(19,542,018)	-	-110.0%
<b>FFO</b>	<b>808,180,068</b>	<b>786,048,342</b>	<b>691,208,249</b>	<b>2.8%</b>	<b>3,160,094,474</b>	<b>2,747,573,127</b>	<b>2,627,642,848</b>	<b>15.0%</b>
Net Tenant Admission Payments	(14,474,897)	(9,111,626)	(77,977,536)	58.9%	(58,623,418)	(183,300,679)	(304,369,801)	-68.0%
Net anticipated rents	634,792	13,099,387	2,251,756	-95.2%	69,602,031	63,511,318	55,016,020	9.6%
Net straight-line effect	(1,812,788)	(980,479)	6,636,460	84.9%	3,139,526	13,395,820	24,410,990	-76.6%
Net property tax and insurance unaccrued	41,451,492	40,159,821	34,491,292	3.2%	(13,323,329)	514,176	(483,135)	NA
Net Advisory and Leasing Admin. Fee	178,342,188	156,960,669	162,850,400	13.6%	654,472,595	597,308,947	590,089,814	9.6%
<b>AFFO</b>	<b>1,012,320,854</b>	<b>986,176,113</b>	<b>819,460,621</b>	<b>2.7%</b>	<b>3,815,361,879</b>	<b>3,239,002,708</b>	<b>2,992,306,736</b>	<b>17.8%</b>

<sup>1</sup> Net income considers \$501.8 million pesos of controlling interest and \$381.6 million pesos of non-controlling interest.



Fibra Danhos				Fixed Rent + Overage				
Property	4Q22	4Q21	4Q20	Change %	2022	2021	2020	Change %
Parque Alameda	11,760,693	11,176,963	10,857,967	5.2%	46,903,430	36,836,865	34,575,916	27.3%
Parque Delta	136,072,406	123,705,398	87,923,572	10.0%	462,127,738	382,669,447	288,803,029	20.8%
Parque Duraznos	19,036,266	15,471,636	13,106,410	23.0%	63,647,459	49,840,153	47,481,263	27.7%
Parque Esmeralda	41,354,441	38,022,897	27,281,451	8.8%	165,417,765	152,091,586	118,219,623	8.8%
Parque Lindavista	82,079,897	71,914,290	57,504,836	14.1%	296,251,320	236,419,527	198,208,794	25.3%
Reforma 222 (retail)	38,070,068	32,702,536	24,517,029	16.4%	138,813,521	105,050,288	89,412,724	32.1%
Reforma 222 (office)	25,441,293	22,144,155	30,006,971	14.9%	92,252,883	93,360,137	124,097,038	-1.2%
Parque Tezontle	111,077,095	103,342,310	78,583,478	7.5%	396,058,564	332,853,922	271,670,225	19.0%
Toreo Hotel	16,297,451	15,290,500	15,290,500	6.6%	65,189,804	45,226,052	42,415,347	44.1%
Urbitec	3,362,024	4,930,944	6,080,781	-31.8%	19,290,374	19,090,044	37,396,178	1.0%
Parque Vía Vallejo	69,695,118	64,230,228	55,294,054	8.5%	252,272,015	222,307,717	196,716,978	13.5%
Torre Virreyes	158,840,573	157,274,725	158,538,899	1.0%	618,388,734	613,549,309	642,574,561	0.8%
Toreo (retail)	98,147,188	92,068,654	75,968,160	6.6%	362,353,400	299,351,476	258,888,300	21.0%
Parque Virreyes	7,871,890	8,509,963	10,655,586	-7.5%	31,415,027	33,385,095	43,837,674	-5.9%
Parque Las Antenas	96,783,257	84,982,709	70,167,492	13.9%	346,969,459	284,030,706	238,758,386	22.2%
Parque Puebla	48,953,530	46,970,036	39,772,285	4.2%	188,098,532	151,918,354	144,949,455	23.8%
Puebla Hotel	6,449,363	3,003,752	6,007,505	114.7%	25,797,454	12,015,010	16,020,013	114.7%
Toreo (office A)	30,792,615	24,757,084	23,146,125	24.4%	113,515,648	96,345,678	164,922,967	17.8%
Toreo (office B&C)	62,702,123	62,826,300	68,779,822	-0.2%	247,911,274	247,049,872	274,348,485	0.3%
<b>Same property</b>	<b>1,064,787,294</b>	<b>983,325,079</b>	<b>859,482,923</b>	<b>8.3%</b>	<b>3,932,674,401</b>	<b>3,413,391,238</b>	<b>3,233,296,956</b>	<b>15.2%</b>
Parque Tepeyac	23,085,756	-	-	NA	23,085,756	-	-	NA
<b>Total property</b>	<b>1,087,873,050</b>	<b>983,325,079</b>	<b>859,482,923</b>	<b>10.6%</b>	<b>3,955,760,157</b>	<b>3,413,391,238</b>	<b>3,233,296,956</b>	<b>15.9%</b>

Fibra Danhos				Net Operating Income (exc. TAPs)				
Property	4Q22	4Q21	4Q20	Change %	2022	2021	2020	Change %
Parque Alameda	9,842,192	9,439,457	10,205,675	4.3%	44,351,211	32,495,729	31,509,318	36.5%
Parque Delta	167,569,306	142,095,435	98,878,240	17.9%	569,625,193	448,482,862	337,331,122	27.0%
Parque Duraznos	23,027,966	15,614,400	12,430,928	47.5%	65,752,478	52,517,277	50,359,278	25.2%
Parque Esmeralda	38,925,071	35,711,287	25,243,664	9.0%	155,492,791	142,882,518	109,898,008	8.8%
Parque Lindavista	102,934,227	86,568,189	68,946,430	18.9%	365,788,783	289,145,789	237,646,147	26.5%
Reforma 222 (retail)	37,276,311	34,290,168	25,470,394	8.7%	144,586,860	114,179,862	95,536,111	26.6%
Reforma 222 (office)	21,804,217	19,513,028	28,166,225	11.7%	79,606,701	88,443,987	118,664,974	-10.0%
Parque Tezontle	126,210,157	114,909,084	90,010,024	9.8%	455,385,687	384,664,474	318,977,546	18.4%
Toreo Hotel	16,280,469	15,204,177	14,970,901	7.1%	63,872,295	44,336,864	41,144,512	44.1%
Urbitec	2,047,108	3,023,000	5,029,437	-32.3%	13,722,222	13,690,185	35,482,231	0.2%
Parque Vía Vallejo	61,326,149	59,735,338	49,901,001	2.7%	233,910,206	202,030,810	164,786,715	15.8%
Torre Virreyes	152,831,448	152,516,804	154,856,328	0.2%	598,186,193	601,356,214	636,629,200	-0.5%
Toreo Centro (retail)	107,278,396	96,449,960	78,412,101	11.2%	388,287,102	318,936,107	277,665,842	21.7%
Parque Virreyes	5,961,607	7,144,481	9,841,698	-16.6%	25,421,206	29,446,718	43,520,186	-13.7%
Parque Las Antenas	93,004,456	88,603,412	69,273,638	5.0%	352,969,654	298,036,774	230,325,758	18.4%
Parque Puebla	39,789,226	45,741,254	45,927,920	-13.0%	174,342,688	157,978,746	159,402,198	10.4%
Puebla Hotel	6,608,830	3,137,057	6,069,230	110.7%	26,080,520	12,348,566	16,246,436	111.2%
Toreo office A	26,363,013	20,766,787	18,203,012	26.9%	94,880,753	82,619,792	153,618,946	14.8%
Toreo office B & C	58,472,167	59,281,746	64,573,917	-1.4%	230,678,386	235,786,324	293,080,928	-2.2%
<b>Same property</b>	<b>1,097,552,316</b>	<b>1,009,745,063</b>	<b>876,410,762</b>	<b>8.7%</b>	<b>4,082,940,927</b>	<b>3,549,379,597</b>	<b>3,351,825,456</b>	<b>15.0%</b>
Parque Tepeyac	-568,324	-	-	NA	-568,324	-	-	NA
<b>Total property</b>	<b>1,096,983,992</b>	<b>1,009,745,063</b>	<b>876,410,762</b>	<b>8.6%</b>	<b>4,082,372,603</b>	<b>3,549,379,597</b>	<b>3,351,825,456</b>	<b>15.0%</b>

\* The difference between Fixed Rent + Overage and NOI per property and on a consolidated basis is due to expenses or income that are not related to any given property



### 3.1 Debt

Our leverage is 8.5% (total debt /total assets). Our next debt maturities are scheduled for June 2026 (DANHOS16), June 2027 (DANHOS17) and March 2026.

1. DANHOS 16: 3,000,000,000.00 (three billion 00/100 Mexican pesos) with a fixed nominal rate issued for a 10-year period with a 7.80% coupon rate (Mexican 10-year bond yield + 185 basis points).
2. DANHOS 17: 2,500,000,000.00 (two thousand five hundred million 00/100 Mexican pesos) with a fixed nominal rate issued for a 10-year period with an 8.54% coupon rate (Mexican 10-year bond yield + 169 basis points).
3. BBVA México: 85,000,000.00 (eighty five million 00/100 Mexican pesos) with a fixed variable TIIE+1.20%.
4. BBVA México: 475,000,000.00 (four hundred seventy five million 00/100 Mexican pesos) with a fixed variable TIIE+1.20%.

Debt	Institution / Issuance	Currency	Rate Type	Interest Rate/ Spread	Issuance/ Disposition	Maturity	Tenor (years)	Balance
Bonds	Local (DANHOS 16)	MXN	Fixed	7.80%	11-July-16	29-Jun-26	3.51	3,000,000,000
Bonds	Local (DANHOS 17)	MXN	Fixed	8.54%	10-July-17	28-Jun-27	4.51	2,500,000,000
Credit line	BBVA México	MXN	Variable	TIIE+1.20%	09-May-22	25-Mar-26	3.24	85,000,000
Credit line	BBVA México	MXN	Variable	TIIE+1.20%	08-Nov-22	25-Mar-26	3.24	475,000,000
<b>Avg.</b>				<b>8.49%</b>		<b>Avg.</b>	<b>3.89</b>	<b>6,060,000,000</b>

The following table shows information regarding compliance with the financial covenants of the debt:

Covenants as of September 30, 2022	Fibra Danhos	Limit	Status
Loan to Value (total debt/total assets)	8.7%	50%	OK
Leverage level	1.13x	2.0x	OK
Secured debt limit	0%	40%	OK
Debt service coverage ratio (AFFO)	7.87x	1.5x min	OK
Unencumbered assets to unsecured debt	1.127%	150%	OK

### 3.2 Leverage and Debt Service Coverage Index (CNBV)

#### Leverage as of December 31, 2022:

Leverage	(Million pesos)
Publicly traded debt + financing	6,060.00
Total assets	69,499.49
Leverage (LTV)	<b>8.7%</b>

Where:

Financing: Aggregate amount corresponding to any credit facility, loan or financing pursuant to which the issuer has the obligation to pay, with charge to its equity, principal and, if applicable, any financial accessories related to the resources received.

Publicly traded debt: Value of the outstanding bonds ("Certificados Bursátiles") issued by the issuer, with charge to its equity.

Total assets: Sum of all asset items that are part of the issuer's state of financial position prepared under International Financial Reporting Standards ("IFRS").



#### Debt coverage service index (“ICDt”) (in thousands):

	Period	(Thousands of pesos)
Cash and cash equivalents (exc. restricted cash)	As of December 31, 2022	291,457
Recoverable VAT	Σ next 4 quarters	-
Estimated operating profit <u>after payment of distributions</u>	Σ next 4 quarters	3,777,356
Revolving credit lines, irrevocable and not willing	December 31, 2022	1,440,000
<b>Subtotal 1</b>		<b>5,508,813</b>
Amortization of interest derived from financing	Σ next 4 quarters	906,188
Amortization of financing principal	Σ next 4 quarters	-
Recurring capital expenditures	Σ next 4 quarters	30,000
Non-discretionary development expenses	Σ next 4 quarters	500,000
<b>Subtotal 2</b>		<b>1,436,188</b>
<b>Debt service coverage ratio (subtotal 1 / subtotal 2)</b>		<b>3.84</b>

## 4. Operating Indicators

### 4.1 Tenant Diversification

The following table shows the distribution of GLA by type of business of our retail tenants as of December 31, 2022:

Type of business	As of December 31, 2022
Clothing and Footwear	30%
Entertainment	21%
Department Stores	16%
Food	11%
Services	10%
Health and Beauty	5%
Home and Decoration	2%
Specialty	2%
Accessories, Jewelry and Optics	2%
Electronics and Communications	2%
<b>Total</b>	<b>100%</b>



As of December 31, 2022, our ten largest tenants in terms of Base Rent represented 26.7% of Total Base Rent and 41.7% of the occupied GLA for the Current Operating Portfolio with no single tenant accounting for more than 4.2% of Base Rents or 7.0% of the occupied GLA attributable to our Current Operating Portfolio.

Top Tenants	Occupied GLA (sqm)	Percentage of Total Occupied GLA	Monthly Base Rent	Percentage of total monthly base rent
Department store, retail & clothing	58,868	7.0%	11,132,268	3.3%
Entertainment	47,723	5.7%	11,740,827	3.5%
Retail clothing	45,289	5.4%	3,105,237	0.9%
Department stores, telecom, financial services and retail	39,860	4.8%	8,948,747	2.7%
Lodging	37,408	4.5%	9,652,790	2.9%
Office	35,501	4.2%	14,164,814	4.2%
Entertainment	27,099	3.2%	12,649,735	3.8%
Retail clothing	22,417	2.7%	6,574,882	2.0%
Retail clothing	17,757	2.1%	10,309,352	3.1%
Restaurants	17,104	2.0%	1,663,574	0.5%
<b>Total</b>	<b>349,025</b>	<b>41.7%</b>	<b>89,942,226</b>	<b>26.7%</b>

#### 4.2 Lease Expirations, Leasing Activity and Lease Spread in our Current Operating Portfolio

The following table includes information regarding the expiration of the lease contracts of our Portfolio in Current Operation as of December 31, 2022:

Lease expiration year <sup>(1)</sup>	Number of Expiring Leases	Square Meters of Expiring Leases <sup>(2)</sup>	Percentage of Property Leased Square Meters	Annualized Base Rent of Expiring Leases <sup>(4)</sup> (Ps.)	Percentage of Property Annualized Base Rent of Expiring Leases	Annualized Monthly Base Rent (Ps./sqm)
2023	672	126,608	15.1%	\$904,761,856	22.4%	595.5
2024	362	90,625	10.8%	\$557,092,117	13.8%	512.3
2025	306	165,668	19.8%	\$1,014,855,692	25.1%	510.5
2026	113	132,687	15.9%	\$524,979,543	13.0%	329.7
2027	228	114,797	13.7%	\$594,322,990	14.7%	431.4
Beyond	88	203,596	24.3%	\$435,994,169	10.8%	178.5
Indefinite <sup>(3)</sup>	10	3,133	0.4%	\$7,167,068	0.2%	190.6
<b>Total</b>	<b>1,779</b>	<b>837,113</b>	<b>100.0%</b>	<b>4,039,173,435</b>	<b>100.0%</b>	<b>\$402.1</b>

(1) Some contracts begin when the leasable area is given to the tenant, which might be different from the date the lease contract is signed; this might result in an effective date of the lease termination and that disclosed in the contract.

(2) Refers to the leasable area

(3) Lease contracts that are generating rent even though the ending date shown in it, is prior to December 31 2022.

(4) Annualized rent means the contractual Base Rent as of December 31, 2022 times 12.



The GLA-weighted average remaining life of the lease agreements in the properties of our Current Operating Portfolio was approximately 5.0 years. The GLA-weighted average remaining life of the lease agreements for the retail, office and mixed-use properties in our Operating Portfolio was approximately 5.0, 4.4 and 5.2 years, respectively.

Expiration Year <sup>(1)</sup>	Number of Expiring Contracts	m <sup>2</sup> from Expiring contracts <sup>(2)</sup>	% m <sup>2</sup> from Expiring contracts	Expiring annualized rent <sup>(4)</sup>	% of Fixed rent from expiring contracts	Monthly fixed rent (Ps.) by m <sup>2</sup>
2023	653	105,887	16.4%	775,373,517	28.4%	610.2
2024	348	77,565	12.0%	477,874,290	17.5%	513.4
2025	271	82,084	12.7%	419,242,941	15.4%	425.6
2026	95	93,150	14.5%	284,950,089	10.5%	254.9
2027	218	91,977	14.3%	387,874,513	14.2%	351.4
Beyond Indefinite <sup>(3)</sup>	85	190,554	29.6%	297,295,133	10.9%	130.0
	10	3,133	0.5%	83,442,426	3.1%	2,219.6
<b>Retail</b>	<b>1,680</b>	<b>644,350</b>	<b>100.0%</b>	<b>2,726,052,908</b>	<b>100.0%</b>	<b>352.6</b>
2023	19	20,721	10.7%	129,388,340	9.9%	520.4
2024	14	13,059	6.8%	79,985,144	6.1%	510.4
2025	35	83,584	43.4%	594,845,434	45.3%	593.1
2026	18	39,538	20.5%	240,029,454	18.3%	505.9
2027	10	22,820	11.8%	206,448,477	15.7%	753.9
Beyond Indefinite <sup>(3)</sup>	3	13,042	6.8%	62,423,679	4.8%	398.9
	0	-	0.0%	-	0.0%	-
<b>Office</b>	<b>99</b>	<b>192,763</b>	<b>100.0%</b>	<b>1,313,120,527</b>	<b>100.0%</b>	<b>567.7</b>

The Lease Spread in 4Q22 was 3.6% for the overall Portfolio and 5.6% for the retail properties and retail components of the mixed-use properties in our Currently Operating Portfolio.

Lease Spread	1Q20	2Q20	3Q20	4Q20	1Q21	2Q21	3Q21	4Q21	1Q22	2Q22	3Q22	4Q22
Operating Portfolio	1.3%	-0.7%	-0.9%	2.2%	0.6%	-1.4%	3.0%	2.4%	1.8%	3.0%	7.5%	3.6%
Retail properties and mixed-use retail	2.0%	2.2%	2.0%	3.5%	0.6%	-0.5%	3.7%	2.7%	2.0%	5.3%	5.1%	5.6%

The Lease Spread of the Current Operating Portfolio in 4Q22 was calculated over 37,576 sqm. The Lease Spread of the retail properties and mixed-use properties in 4Q22 was calculated over 34,192 sqm.





## 4.3 ESG

### ESG Executive Summary

At Fibra Danhos we have consolidated our ESG strategy as a fundamental part of our business model. This has enabled us to remain on course with a clear guideline regarding our short, medium and long-term objectives and targets; always allowing us to strive to be the most robust company in the real estate sector, while maintaining a strict eligibility criterion and the highest standards of sustainability.

#### Highlights 4Q22:

- As signatories of the United Nations Global Pact, we are committed with the Sustainable Development Goals (SDGs). In line with this guideline, we have made financial contributions to various institutions, including: Fundación John Langdon Down A.C., Israel+Latin America Network (ILAN) and Mujeres en Finanzas (MEF).
- A total of 1,283 solar panels have been installed between Parque Tepeyac and Parque Delta. This has enabled us to generate savings in energy consumption, as well as a decrease in costs arising from fiscal efficiencies.
- In accordance with our ESG strategy, Fibra Danhos is currently developing a sustainable bond framework based on guidelines established by the International Capital Market Association (ICMA) as an effort to integrate and consolidate our ESG strategy towards project finance that focuses on environmental and social sustainability.
- We have conducted tours of some of our properties with students from the Tecnológico de Monterrey (ITESM) as part of our Training Partners Alliance. This is intended to promote and create new and innovative challenges that enable students to apply their knowledge in practical terms and to generate a positive impact by addressing sustainable urban planning issues.
- For Fibra Danhos it is crucial to offer our employees with the necessary tools for their professional and personal growth. As a result, we have conducted multiple multidisciplinary training courses, which have consisted of several hours of intensive learning with the purpose of developing skills that enable our employees to develop and perform their work in a more effective way, as well as to obtain an understanding of the ESG strategy from its conceptualization to its verification and compliance.



## 5. Portfolio

Fibra Danhos Portfolio	Opening Year	State / Municipality	GLA	% of GLA	Occupancy	Parking Spaces
<b>Current Operating Portfolio</b>						
<i>Retail</i>						
1. Parque Alameda	2003	Cuauhtémoc, Ciudad de México	15,755	1.7%	91.3%	308
2. Parque Delta	2005/2016 (expansion)	Benito Juárez, Ciudad de México	70,831	7.5%	97.9%	2,999
3. Parque Duraznos	2000	Miguel Hidalgo, Ciudad de México	19,326	2.1%	80.8%	1,002
4. Parque Las Antenas	2018	Iztapalapa, Ciudad de México	108,847	11.6%	88.4%	4,351
5. Parque Lindavista	2006	Gustavo A. Madero, Ciudad de México	41,617	4.4%	98.6%	2,254
6.1 Reforma 222 (Retail)	2007	Cuauhtémoc, Ciudad de México	24,291	2.6%	93.2%	1,438
7.1 Parque Puebla	2017	Puebla, Puebla	71,360	7.6%	70.2%	3,404
7.2 Parque Puebla (Hotel)	2019	Puebla, Puebla	9,596	1.0%	100.0%	70
8. Parque Tezontle	2007/2015 (expansion)	Iztapalapa, Ciudad de México	68,313	7.3%	98.2%	3,045
9.1 Toreo Parque Central (Retail)	2014	Naucalpan, Estado de México	92,722	9.9%	94.0%	3,400
9.2 Toreo (Hotel)	2016	Naucalpan, Estado de México	17,297	1.8%	100.0%	400
10. Vía Vallejo	2016	Iztapalapa, Ciudad de México	84,285	9.0%	92.8%	4,499
15. Parque Tepeyac*	2022	Gustavo A. Madero, Ciudad de México	44,733	4.8%	77.3%	2,000
<b>Subtotal Retail</b>			<b>668,973</b>	<b>71.2%</b>	<b>90.2%</b>	<b>29,170</b>
<i>Office</i>						
6.2 Reforma 222 (Office)	2007	Cuauhtémoc, CDMX	20,402	2.2%	66.3%	288
9.3 Toreo (Towers B&C)	2016	Naucalpan, Estado de México	68,684	7.3%	76.8%	1,314
9.4 Toreo (Tower A)	2017	Naucalpan, Estado de México	58,560	6.2%	39.0%	1,315
11. Parque Esmeralda	2000	Tlalpan, CDMX	34,151	3.6%	100.0%	1,636
12. Torre Virreyes	2015	Miguel Hidalgo, CDMX	67,912	7.2%	96.5%	2,251
13. Urbitec	2009	Miguel Hidalgo, CDMX	12,879	1.4%	35.2%	316
14. Parque Virreyes	1989	Miguel Hidalgo, CDMX	7,783	0.8%	75.4%	251
<b>Subtotal Office</b>			<b>270,371</b>	<b>28.8%</b>	<b>73.7%</b>	<b>7,371</b>
<b>Total Portfolio</b>			<b>939,343</b>	<b>100.0%</b>	<b>85.4%</b>	<b>36,541</b>
15. Parque Tepeyac**	2022	Gustavo A. Madero, Ciudad de México	89,465	9.1%	77.3%	2,000
<i>Subtotal/ Weighted Avg. Retail</i>			713,705	72.5%	89.5%	29,170
<i>Subtotal/ Weighted Avg. Office</i>			270,371	27.5%	73.7%	7,371
<b>Total Portfolio**</b>			<b>984,076</b>	<b>100.0%</b>	<b>85.2%</b>	<b>36,541</b>

\* Fibra Danhos is entitled to 50% of the ARB.

\*\* Includes the entire ARB of Parque Tepeyac.



## 6. Current Portfolio and Growth Plan

Currently, 100% of our portfolio is in operation. We have also met 100% of the development commitments made during the IPO and have drastically reduced our development risk.

### Expected GLA evolution (operation vs. development)

<b>Fibra Danhos</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>
Operating Portfolio	45%	49%	60%	79%	88%	96%	96%	96%	96.2%	100%
Pre-IPO development portfolio	55%	23%	12%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Post-IPO development portfolio	0%	28%	28%	21%	12%	4%	4%	4%	3.8%	0%
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

### 6.1 Parque Tepeyac – Expected opening date (Phase I): November 10<sup>th</sup>, 2022

The Parque Tepeyac project is located in the northeast of CDMX, in the Gustavo A. Madero municipality where there is a high population density of residential and commercial vocation, it allows a high influx due to its accesses by Eduardo Molina, Pelicano and San Juan Street, and the proximity to the Martín Carrera and Talismán metro, as well as the San Juan de Aragón and Martín Carrera Metrobús stations.

Parque Tepeyac had changes in design, with more open, ventilated spaces, green spaces, it has an efficient water cycle. We held the opening to the public on November 10th with a resounding success. The Entertainment and Cultural Center is expected to open in 2023.

The participation of Fibra Danhos in the project is 50%.

<b>Parque Tepeyac</b>	<b>As of December 31, 2022</b>		<b>As of September 30, 2022</b>	
	<b>sqm of GLA</b>	<b>% of GLA</b>	<b>sqm of GLA</b>	<b>% of GLA</b>
Executed lease agreements	71,014	79.4%	64,989	74.7%
Lease agreements in the process of being executed	1,552	1.7%	6,133	7.0%
Letters of intent	11,741	13.1%	4,669	5.4%
<b>Total</b>	<b>84,307</b>	<b>94.2%</b>	<b>75,791</b>	<b>87.1%</b>

<b>Parque Tepeyac</b>	<b>As of December 31, 2022</b>	
	<b>Contribution to the work</b>	<b>As of December 31, 2022</b>
<b>Work progress</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>
Excavation and foundations	20.0%	100.0%
Civil works	45.0%	100.0%
Installations and equipment	20.0%	100.0%
Finishes and facades	15.0%	100.0%

Project	Tepeyac (Phase I)
Location	Gustavo A Madero, Mexico City
Construction start date	4Q17
Opening date	4Q2022
GLA	44,733
Approximate investment as of December 31, 2022 (million pesos)	2,382
Total estimated investment (including land) (million pesos)	2,550

\* Considers 50% of Parque Tepeyac's GLA.

## 6.2 Parque Tepeyac–Phase I Completion



### 6.3 Parque Durazos – Refurbishment project





## 7. Glossary

**Adjusted Funds From Operations (AFFO):** Result of adjusting FFO by adding or subtracting, as applicable, the following items: (i) subtracting capital expenditures to maintain and improve the quality of assets; (ii) net Tenant Admission Payments, which are composed of Tenant Admission Payments collected in the current period that are unearned and Tenant Admission Payments collected in prior periods accrued in the current period; (iii) net rents collected in advance, which are composed of rents collected in advance in the current period that are unearned and rents collected in advance in prior periods that are accrued in the current period; (iv) net Leasing and net Advisory Fees accrued, which are composed of Leasing and Advisory Fees accrued in advance, Leasing and Advisory Fees accrued in the current period that remain unpaid and Leasing and Advisory Fees from previous periods; (v) adjusting for the straight-line effect (effect of recognizing the amounts of Base Rent, proportionately in straight line throughout the term of lease agreements, no matter the payment method agreed upon with the tenant); (vi) net Property Tax and Insurance expenses, which are composed of un-acrued Property Tax and Insurance expenses from the current period and Property Tax and Insurance expenses that correspond to previous periods. AFFO is a measure of the capacity to generate cash flows.

**Base rent:** Minimum fixed rent payable by tenants as determined in the lease agreement.

**Delinquency Rate:** Rental payment delayed beyond 60 days. When it is presented as a percentage, Delinquency Rate is rental payment delayed beyond 60 days as a percentage of annualized Base Rent of the respective period.

**Current Development Portfolio:** Means the properties and components of properties that are currently under development and/or conclusive phase. (Parque Tepeyac).

**Current Operating Portfolio:** Means, collectively, the properties that are part of the Initial Operating Portfolio, the retail component of Toreo Parque Central and Torre Virreyes. (Parque Alameda, Parque Delta, Parque Duraznos, Parque Esmeralda, Parque Las Antenas, Parque Lindavista, Reforma 222, Parque Puebla, Hotel Puebla, Parque Tezontle, retail component of Toreo Parque Central, office towers A, B & C of Toreo Parque Central, the hotel in Toreo Parque Central, Parque Vía Vallejo, Urbitec and Parque Virreyes.)

**EBITDA:** Earnings before interests, taxes, depreciation and amortization. In the case of pro forma financial information of the 9 properties in our Operating Portfolio, the Advisory Fee is subtracted from revenues to calculate EBITDA. In the case of financial information of Fibra Danhos, the Advisory Fee and professional fees to fourth parties, if any, are subtracted from revenues to calculate EBITDA. In any case, EBITDA is calculated before any adjustments relating to changes in the market value of assets reflected in results.

**Issued CBFIs:** Total stocks issued by the company, including stocks held on treasury as reserves.

**Outstanding CBFIs (BMV):** Stocks that are currently held or being traded by an investor or company insider.

**Economic Rights:** Rights of CBFi holders to receive cash distributions, pursuant to the legal documents of Fibra Danhos' IPO.

**Market Cap. Calculation:** (Outstanding CBFIs) \* (Average Quarterly Closing Price)

**Funds From Operations (FFO):** As applicable, the result of adding to or subtracting from Net Income adjustments relating to negative or positive changes, respectively, in the market value of assets reflected in results.

**Initial Development Portfolio:** Means the two properties that were contributed to the Trust for its IPO. (Toreo Parque Central and Torre Virreyes)

**Initial Operating Portfolio:** Means the nine properties that were contributed to the Trust for its IPO. (Parque Alameda, Parque Delta, Parque Duraznos, Parque Esmeralda, Parque Lindavista, Reforma 222, Parque Tezontle, Urbitec and Parque Virreyes.)

**Lease Spread:** Compares in a given period of time the price per sqm of Fixed Rent of the renewed and new lease agreements with respect to the price per sqm of the expired and terminated lease agreements in the same period of time

**Net Income:** Result of (i) subtracting from operating revenues (Base Rent, Overage Rent, Tenant Admission Payments, parking revenues, and maintenance, operation, advertising and other revenues) operation and maintenance expenses; property taxes; insurance; Advisory Fee; Leasing Administration Fee; professional fees to fourth parties; net financial revenues/expenses; taxes attributable to the Management Subsidiary; and (ii) adding or subtracting, as applicable, any adjustments relating to changes in the market value of assets reflected in results.

**Net Operating Income:** Calculated by subtracting operating expenses of the properties (excluding net financial revenues/expenses and the Advisory Fee) from operating revenues of the properties.



**Occupancy Cost:** In the case of those retail tenants who are the most significant in terms of GLA and Fixed Rent, cost incurred associated to occupying a premise, which consists of Base Rent, Overage Rent and common area maintenance and advertising fees, expressed as a percentage of the corresponding Tenant Sales.

**Overage Rent:** The difference paid as rent (when positive), between Base Rent and the rent consisting of a percentage of Tenant Sales, as determined in the lease agreements of retail spaces.

**Renewal Rate:** Result of dividing the gross leasable area of premises that were renewed, by the total gross leasable area of the portfolio.

**Rent loss:** Rental payment delayed beyond 180 days. When it is presented as a percentage, Rental Loss is rental payment delayed beyond 180 days as a percentage of annualized Base Rent of the respective period.

**Tenant Admission Payments:** A one-time non-reimbursable payment made to us by some entering tenants in our retail properties and in the retail components of our mixed-use properties. Tenant Admission Payments are usually received at the time of leasing new space or when an expiring lease agreement is not renewed and the corresponding premise is leased to a new entering tenant.

**Tenant Sales:** Sales generated in the leased premises in a given period for those retail tenants who are the most significant in terms of GLA and Fixed Rent and have a contractual obligation to report sales under their lease agreements.

## Clave Cotización

DANHOS

**Serie**

13

**Tipo de valor**

CBFIS

**Número fideicomiso**

17416-3

**Clave participante**

DANHOS13

**Fecha**

2023-02-20

## Razón Social

BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A., INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX

**Lugar**

CIUDAD DE MÉXICO

**Asunto**

Reenvío Reporte Anual 2021

## Documento adjunto



## Tipo de evento relevante

La información divulgada por la emisora a inversionistas o analistas, nacionales o extranjeros, a través de conferencias telefónicas, correos electrónicos, informes o cualquier otro medio de comunicación

## Evento relevante

REENVÍO REPORTE ANUAL 2021



---

Documento adjunto

---



**Ciudad de México, a 20 de Febrero de 2023**

Banco Nacional de México, S.A. integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario del Contrato 17416-3 (el "Fideicomiso Fibra Danhos"), emisor de los certificados bursátiles fiduciarios identificados con clave de pizarra "DANHOS 13", informa al público inversionista que, por instrucciones del Administrador del Fideicomiso Fibra Danhos y a solicitud expresa de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, el día de hoy se llevó a cabo el reenvío del Reporte Anual del Fideicomiso Fibra Danhos correspondientes al ejercicio 2021, mediante la plataforma EMISNET y STIV en formato XBRL, en el cual se incluye un ajuste menor en uno de sus apartados.

Lo anterior no modifica la información financiera enviada y no tiene implicación alguna con los resultados del periodo correspondiente.

Atentamente:

Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario del Contrato 17416-3.

## Clave Cotización

DANHOS

### Serie

13

### Tipo de valor

CBFIS

### Número fideicomiso

17416-3

### Clave participante

DANHOS13

### Fecha

2023-03-15

## Razón Social

BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A., INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX

## Lugar

CIUDAD DE MÉXICO

## Asunto

PROYECTO DE RESOLUCIONES A ADOPTARSE EN LA ASAMBLEA DE TENEDORES

## Documento adjunto



## Tipo de evento relevante

La información divulgada por la emisora a inversionistas o analistas, nacionales o extranjeros, a través de conferencias telefónicas, correos electrónicos, informes o cualquier otro medio de comunicación

## Evento relevante

PROYECTO DE RESOLUCIONES A ADOPTARSE EN LA ASAMBLEA DE TENEDORES

---

Documento adjunto

---

**PROYECTO DE RESOLUCIONES A ADOPTARSE EN LA ASAMBLEA DE TENEDORES DE FIBRA DANHOS A CELEBRARSE EL 31 DE MARZO DE 2023.**

**DRAFT OF RESOLUTIONS TO BE ADOPTED IN FIBRA DANHOS HOLDER'S MEETING TO BE HELD ON MARCH 31st, 2023.**

**I. Instalación de la Asamblea.**

El Presidente declaró legalmente instalada la Asamblea y válidos, en consecuencia, los acuerdos que en ella se tomen por mayoría de votos de los Tenedores presentes.

**I. Establishment of the Meeting.**

The President declared the Meeting legally convened and valid therefore, the resolutions adopted therein by the majority votes of the attending Holders.

**II. Discusión y, en su caso, aprobación, de los estados financieros auditados del Fideicomiso relativos al ejercicio fiscal de 2022, previa aprobación del Comité Técnico del Fideicomiso.**

**II. Discussion, and, as the case may be, approval of the Trust's audited financial statements for the fiscal year 2022, prior approval of the Trust's Technical Committee.**

**ÚNICA.** Se tomó nota de la recomendación del Comité Técnico y se aprueban los estados financieros auditados para el ejercicio fiscal 2022.

**SOLE.** The recommendation of the Technical Committee was noted and the audited financial statements for the fiscal year of 2022 are hereby approved.

**III. Nombramiento y/o ratificación de cada uno de los miembros del Comité Técnico y la calificación de independencia de los miembros correspondientes. Resoluciones al respecto.**

**III. Appointment and/or ratification of each of the members of the Technical Committee and qualification of the independence of the corresponding members. Resolutions thereto.**

**PRIMERA.** Se toma nota de la designación y se resuelve ratificar el nombramiento del señor **David Daniel Kabbaz Chiver** como Miembro Propietario del Comité Técnico del Fideicomiso.

**FIRST.** It is hereby noted and resolved to ratify the appointment of Mr. **David Daniel Kabbaz Chiver** as member of the Technical Committee.

**SEGUNDA.** Se toma nota de la designación y se resuelve ratificar el nombramiento de la señora Celia Daniel Kabbaz Zaga como Miembro Suplente del señor David Daniel Kabbaz Chiver del Comité Técnico del Fideicomiso.

**SECOND.** It is hereby noted and resolved to ratify the appointment of Mrs. Celia Daniel Kabbaz Zaga as alternate to member David Daniel Kabbaz Chiver in the Technical Committee.

**TERCERA.** Se toma nota de la designación y se resuelve ratificar el nombramiento del señor **Salvador Daniel Kabbaz Zaga** como Miembro Propietario del Comité Técnico del Fideicomiso.

**CUARTA.** Se toma nota de la designación y se resuelve ratificar el nombramiento del señor Elías Mizrahi Daniel como Miembro Suplente del señor Salvador Daniel Kabbaz Zaga del Comité Técnico del Fideicomiso.

**QUINTA.** Se toma nota de la designación hecha y se resuelve ratificar el nombramiento del señor **Carlos Daniel Kabbaz Chiver** como Miembro Propietario del Comité Técnico del Fideicomiso.

**SEXTA.** Se toma nota de la designación y se resuelve ratificar el nombramiento del señor David Daniel Kabbaz Cherem como Miembro Suplente del señor Carlos Daniel Kabbaz Chiver del Comité Técnico del Fideicomiso.

**SÉPTIMA.** Se toma nota de la designación y se resuelve ratificar el nombramiento del señor **Luis Moussali Mizrahi** como Miembro Propietario del Comité Técnico del Fideicomiso.

**OCTAVA.** Se toma nota de la designación y se resuelve ratificar el nombramiento del señor Eduardo Moussali Stern como Miembro Suplente del señor Luis Moussali Mizrahi del Comité Técnico del Fideicomiso.

**NOVENA.** Se toma nota de la designación y se resuelve ratificar el nombramiento del señor **Isaac Becherano Chiprut** como Miembro Propietario del Comité Técnico del Fideicomiso.

**DÉCIMA.** Se toma nota de la designación y se resuelve ratificar el nombramiento del señor Gastón Becherano Maya como Miembro Suplente del señor Isaac Becherano Chiprut del Comité Técnico del Fideicomiso.

**THIRD.** It is hereby noted and resolved to ratify the appointment of Mr. **Salvador Daniel Kabbaz Zaga** as member of the Technical Committee.

**FOURTH.** It is hereby noted and resolved to ratify the appointment of Mr. Elías Mizrahi Daniel as alternate to member Salvador Daniel Kabbaz Zaga in the Technical Committee.

**FIFTH.** It is hereby noted and resolved to ratify the appointment of Mr. **Carlos Daniel Kabbaz Chiver** as member of the Technical Committee.

**SIXTH.** It is hereby noted and resolved to ratify the appointment of Mr. David Daniel Kabbaz Cherem as alternate to member Carlos Daniel Kabbaz Chiver in the Technical Committee.

**SEVENTH.** It is hereby noted and resolved to ratify the appointment of Mr. **Luis Moussali Mizrahi** as member of the Technical Committee.

**EIGHTH.** It is hereby noted and resolved to ratify the appointment of Mr. Eduardo Moussali Stern as alternate to member Luis Moussali Mizrahi in the Technical Committee.

**NINTH.** It is hereby noted and resolved to ratify the appointment of Mr. **Isaac Becherano Chiprut** as member of the Technical Committee.

**TENTH.** It is hereby noted and resolved to ratify the appointment of Mr. Gastón Becherano Maya as alternate to member Isaac Becherano Chiprut in the Technical Committee.

**DÉCIMA PRIMERA.** Se toma nota de la designación y se resuelve ratificar el nombramiento de la señora **Blanca Estela Canela Talancón** como Miembro Propietario del Comité Técnico del Fideicomiso.

**DÉCIMA SEGUNDA.** Se toma nota de la designación y se resuelve ratificar el nombramiento del señor David Cherem Daniel como Miembro Suplente de la señora Blanca Estela Canela Talancón del Comité Técnico del Fideicomiso.

**DÉCIMA TERCERA.** Se toma nota de la designación y se resuelve ratificar el nombramiento del señor **Lino de Prado Sampedro** como Miembro Propietario del Comité Técnico del Fideicomiso.

**DÉCIMA CUARTA.** Se toma nota de la designación y se resuelve ratificar el nombramiento de la señora María José de Prado Freyre como Miembro Suplente del señor Lino de Prado Sampedro del Comité Técnico del Fideicomiso.

**DÉCIMA QUINTA.** Se toma nota de la designación y se resuelve ratificar el nombramiento del señor **Adolfo Kalach Romano** como Miembro Propietario del Comité Técnico del Fideicomiso.

**DÉCIMA SEXTA.** Se toma nota de la designación y se resuelve ratificar el nombramiento del señor Rafael Kalach Romano como Miembro Suplente del señor Adolfo Kalach Romano del Comité Técnico del Fideicomiso.

**DÉCIMA SÉPTIMA.** Se toma nota de la designación y se resuelve ratificar el nombramiento del señor **Francisco Gil Díaz** como Miembro Independiente del Comité Técnico del Fideicomiso y calificar su independencia.

**DÉCIMA OCTAVA.** Se toma nota de la designación y se resuelve ratificar el nombramiento del señor **José Antonio Chedraui Obeso** como Miembro Independiente del Comité Técnico del

**ELEVENTH.** It is hereby noted and resolved to ratify the appointment of Mrs. **Blanca Estela Canela Talancón** as member of the Technical Committee.

**TWELFTH.** It is hereby noted and resolved to ratify the appointment of Mr. David Cherem Daniel as alternate to member Blanca Estela Canela Talancón in the Technical Committee.

**THIRTEENTH.** It is hereby noted and resolved to ratify the appointment of Mr. **Lino de Prado Sampedro** as member of the Technical Committee.

**FOURTEENTH.** It is hereby noted and resolved to ratify the appointment of Mrs. María José de Prado Freyre as alternate to member Lino de Prado Sampedro in the Technical Committee.

**FIFTEENTH.** It is hereby noted and resolved to ratify the appointment of Mr. **Adolfo Kalach Romano** as member of the Technical Committee.

**SIXTEENTH.** It is hereby noted and resolved to ratify the appointment of Mr. Rafael Kalach Romano as alternate to member Adolfo Kalach Romano in the Technical Committee.

**SEVENTEENTH.** It is hereby noted and resolved to ratify the appointment of Mr. **Francisco Gil Díaz** as Independent member of the Technical Committee and qualify his independence.

**EIGHTEENTH.** It is hereby noted and resolved to ratify the appointment of Mr. **José Antonio Chedraui Obeso** as Independent member of the Technical Committee and qualify his independence.

Fideicomiso y calificar su independencia.

**DÉCIMA NOVENA.** Se toma nota de la designación hecha por el Comité Técnico del Fideicomiso y se resuelve ratificar el nombramiento de la señora **Pilar Aguilar Pariente** como Miembro Independiente del Comité Técnico del Fideicomiso y calificar su independencia.

**VIGÉSIMA.** Se toma nota de la designación hecha por el Comité Técnico del Fideicomiso y se resuelve ratificar el nombramiento de Michell Nader Schekaibán como secretario no miembro del Comité Técnico y de Ana Paula Telleria Ramírez como su suplente.

**IV. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para la compra de Certificados propios, así como la aprobación del monto máximo de Certificados propios que podrán ser comprados durante el ejercicio comprendido del 31 de marzo de 2023 al 31 de marzo de 2024 y el mecanismo correspondiente. Resoluciones al respecto.**

**PRIMERA.** El Administrador informó a los presentes que a esta fecha no se ha realizado ninguna recompra de Certificados del monto máximo para la Recompra aprobado para el periodo del 31 de marzo de 2022 y hasta el 31 de marzo de 2023.

**SEGUNDA.** Se aprueba llevar a cabo la compra del número de Certificados equivalente a hasta el 5% (cinco por ciento) de la totalidad de los Certificados emitidos por Fibra Danhos (la "**Recompra**") computando dicho porcentaje el día que se lleve a cabo cualquier Recompra, por el periodo comprendido a partir del 31 de marzo de 2023 y hasta el 31 de marzo de 2024.

Como consecuencia de lo anterior, se aprueba facultar y/o delegar las facultades suficientes al Administrador para llevar a cabo o bien, para que este último instruya al Fiduciario o cualquier

**NINETEENTH.** It is hereby noted and resolved to ratify the appointment of Mrs. **Pilar Aguilar Pariente** as Independent member of the Technical Committee and qualify her independence.

**TWENTIETH.** It is hereby noted and resolved to ratify the appointment of Mr. Michell Nader Schekaibán as secretary non-member of the Technical Committee and Ana Paula Telleria Ramírez as his alternate.

**IV. Proposal, discussion, and, as the case may be, approval of the purchase of Fibra Danhos' own Certificates, as well as the approval of the maximum number of Certificates that may be purchased during the period starting March 31, 2023 through March 31, 2024 and the corresponding mechanism for such purchase. Resolutions thereto.**

**FIRST.** The Management Subsidiary informed the Holders present that as of this date no repurchase of Certificates of the maximum amount for Repurchases approved for the period starting March 31, 2022 through March 31, 2023 has been made.

**SECOND.** It is hereby approved to carry out the purchase of the number of Certificates equivalent to 5% (five per cent) of the total number of Certificates issued by Fibra Danhos (the "**Repurchase**") calculating such percentage on the day that any Repurchase is made, for the period starting March 31, 2023 through March 31, 2024.

Consequently, it is hereby approved to empower and/or delegate sufficient powers to the Management Subsidiary for it to carry out, or to instruct the Trustee or any third party to carry out, any and



tercero, para que lleve a cabo, todos los actos necesarios para efectuar la Recompra, incluyendo sin limitar, la celebración de uno o más contratos de intermediación bursátil, así como para determinar los momentos, los términos y las condiciones bajo los cuales se realice la Recompra.

**TERCERA.** Se aprueba el monto máximo para la Recompra durante el periodo comprendido a partir del 31 de marzo de 2023 y hasta el 31 de marzo de 2024 sea la cantidad que resulte de multiplicar el número de Certificados emitidos por 5% (cinco por ciento) por el precio promedio ponderado de cierre de cotización de los Certificados en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. ("**BMV**") de los últimos 90 (noventa) días naturales. Lo anterior, computado el día que se lleve a cabo cualquier Recompra.

**CUARTA.** Cualquier Certificado que sea materia de la Recompra será resguardado en Tesorería del Fideicomiso y dejará de contar con derechos económicos y corporativos a partir de ese momento y hasta en tanto **(i)** el Comité Técnico decida otorgarles derechos económicos y/o corporativos, y/o **(ii)** sean recolocados entre el gran público inversionista en los términos de la legislación aplicable o cancelado.

**QUINTA.** En el ejercicio e instrucción para la Recompra según fue acordado en la Resolución Segunda anterior, el Administrador y el Fiduciario deberán atenerse a la legislación bursátil vigente en dicho momento, así como **(a)** a lo dispuesto por la Regla 3.21.2.8 de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2023 o aquella que la sustituya, para los Fideicomisos de Inversión en Bienes Raíces ("**Fibras**"), es decir, entre otras, que **(i)** la inversión en Certificados propios, junto con aquellas inversiones en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el Registro Nacional de Valores y acciones de fondos de inversión en instrumentos de deuda no excedan en

all acts necessary for the Repurchase, including but not limited to, the execution of one or more securities' brokerage agreements, as well as to determine the times, terms and conditions under which the Repurchase will be made.

**THIRD.** It is hereby approved that the maximum amount which may be used for the Repurchase during the period starting March 31, 2023 through March 31, 2024 will be the amount which results from multiplying the number of issued Certificates times 5% (five per cent) times the weighted average closing price of the Certificates in the Mexican Stock Exchange (*Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.*) ("**BMV**") for the last 90 (ninety) calendar days, calculating such amount on the date that any Repurchase is to be made.

**FOURTH.** Any Repurchased Certificate shall be kept in the Trust's Treasury and will not grant economic and corporate rights as of such moment, and until **(i)** the Technical Committee decides to grant them economic and/or corporate rights, and/or **(ii)** they are placed among the investment public again in accordance with the terms of the applicable legislation or cancelled.

**FIFTH.** For and throughout the execution and instruction of the Repurchase, as approved in the preceding Second Resolution, the Management Subsidiary and the Trustee shall comply with the applicable securities regulation valid at such time, as well as with: **(a)** Rule 3.21.2.8 of the Tax Rules (*Miscelánea Fiscal*) for 2023 or any other that substitutes such Rule, for Real Estate Investment Trusts (*Fideicomisos de Inversión en Bienes Raíces*) ("**Fibras**"), meaning, among other things, that **(i)** Fibra Danhos' investment in its own Certificates, together with any investments in securities issued by the Federal Government registered before the

su conjunto el 30% del Patrimonio del Fideicomiso, y **(ii)** el Fideicomiso no podrá adquirir más del 5% de la totalidad de los Certificados emitidos por éste; o **(b)** a la legislación fiscal aplicable vigente en dicho momento para las Fibras.

**SIXTA.** De conformidad con la legislación aplicable, los Certificados propios que sean materia de la Recompra podrán cancelarse o recolocarse / venderse, según lo determine el Administrador, dentro de un periodo máximo a un año contado a partir de la fecha de la Recompra de dichos Certificados propios, respectivamente.

En cualquier caso, en este momento se autoriza y se instruye al Fiduciario y al Representante Común a que lleven a cabo todos los actos que sean necesarios para la cancelación o recolocación / venta de los Certificados materia de la Recompra, según lo determine el Administrador, incluyendo enunciativa mas no limitativamente: **(i)** el trámite, la presentación y /u obtención, según sea el caso, de cualquier solicitud, autorización, notificación o trámite ante cualquier autoridad; **(ii)** la actualización de la inscripción de los Certificados en el Registro Nacional de Valores; **(iii)** la cancelación del listado de los Certificados para cotización en la BMV y la cancelación de su inscripción en el listado de la BMV, o bien, en cualquier otra Bolsa de Valores en la que coticen los Certificados, en su caso; y **(iv)** el canje del Título que ampara los Certificados emitidos por el Fideicomiso y que se encuentra depositado en el S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., por el diverso que ampare la totalidad de Certificados que resulten posterior a la cancelación de los Certificados que, en su caso, determine el Administrador.

**V. Designación de delegados para dar cumplimiento a las resoluciones que se adopten en la Asamblea.**

National Securities Registry (*Registro Nacional de Valores*) and stock issued by investment funds (*fondos de inversión*) that invest in debt instruments, jointly do not exceed 30% of the Trust's Estate, and **(ii)** the Trust shall not repurchase more than 5% of all Certificates issued by it; or **(b)** the current tax legislation applicable to Fibras at such moment.

**SIXTH.** Pursuant to applicable legislation, the Certificates that are Repurchased may be cancelled or placed / sold, as determined by the Management Subsidiary, within a maximum period of 1 year from the date in which those Certificates were Repurchased, respectively.

In any event, it is hereby approved and the Trustee and Common Representative are hereby instructed to carry out any and all necessary acts to cancel or place / sell the Repurchased Certificates, as determined by the Management Subsidiary, including but not limited to: **(i)** the procedure, filing and / or obtaining, as the case may be, of any request, authorization, notification or proceeding before any authority; **(ii)** the update of the registration of the Certificates before the National Securities Registry; **(iii)** the cancellation of the listing of the CBFIs for trading in the BMV and the cancellation of their registration before the BMV listing, or any other Stock Exchange system the Certificates are listed in, if applicable; and **(iv)** the exchange of the Note representing the Certificates issued by the Trust which is deposited in the Securities Deposit Institution (*S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.*) for the one that includes the number of Certificates after the cancellation that, if applicable, the Management Subsidiary determines.

**V. Appointment of delegates to execute the resolutions approved in the Meeting.**

**ÚNICA.** Se resuelve la aprobación y firma de la presente Acta y se instruye al Fiduciario la realización de los actos aquí referidos, tomando la presente Acta como carta de instrucción para todos los efectos legales. Asimismo, se resuelve nombrar como delegados especiales a los señores David Daniel Kabbaz Chiver, Salvador Daniel Kabbaz Zaga, Blanca Estela Canela Talancón, Elías Mizrahi Daniel, Susana Cann Llamosa, Michell Nader Schekaibán Ana Paula Telleria Ramírez y Nicolás Pacheco Lomelín para que, en su caso, cualesquiera de ellos, conjunta o separadamente, comparezcan ante el notario público de su elección con el fin de protocolizar todo o parte del presente documento y lleven a cabo todos los actos en relación con lo anterior, así como realizar los trámites que en su caso se requieran ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, la BMV o cualquier otra Bolsa de Valores en la que coticen los Certificados, la S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. y demás autoridades o entidades correspondientes.

**SOLE.** The approval and signature of these Minutes is authorized and the Trustee is instructed to perform the acts referred to herein, using these Minutes as instruction letter for all legal effects. Furthermore, it is resolved to appoint as special delegates Messrs. David Daniel Kabbaz Chiver, Salvador Daniel Kabbaz Zaga, Blanca Estela Canela Talancón, Elías Mizrahi Daniel, Susana Cann Llamosa, Michell Nader Schekaibán Ana Paula Telleria Ramírez and Nicolás Pacheco Lomelín for the purpose of appearing, jointly or separately, before the Public Notary of their choice to formalize, in whole or in part, these Minutes and to carry out any actions in connection with the foregoing, as well as to perform any proceedings that may be required before the Mexican Securities Commission (*Comisión Nacional Bancaria y de Valores*) the BMV or any other Stock Exchange system the Certificates are listed in, the Securities Deposit Institution (*S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.*) and all other corresponding authorities or entities.

## Clave Cotización

DANHOS

### Serie

13

### Tipo de valor

CBFIS

### Número fideicomiso

17416-3

### Clave participante

DANHOS13

### Fecha

2023-03-15

## Razón Social

BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A., INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX

## Lugar

CIUDAD DE MÉXICO

## Asunto

Presentación Asamblea Tenedores Marzo 2023 English

## Documento adjunto



## Tipo de evento relevante

La información divulgada por la emisora a inversionistas o analistas, nacionales o extranjeros, a través de conferencias telefónicas, correos electrónicos, informes o cualquier otro medio de comunicación

## Evento relevante

[Presentación Asamblea Tenedores Marzo 2023 English](#)

---

Documento adjunto

---

# **Fibra Danhos Holders Meeting**

**March 31st, 2023**



- I. Establishment of the Meeting.
- II. Discussion and, if applicable, approval of the audited financial statements of the Trust for fiscal year 2022, subject to the approval of the Technical Committee of the Trust.
- III. Appointment and/or ratification of each of the members of the Technical Committee of the Trust and the qualification of independence of the corresponding members. Resolutions in this regard.
- IV. Proposal, discussion and, if applicable, approval for the purchase of own Certificates, as well as the approval of the maximum amount of own Certificates that may be purchased during the fiscal year from March 31st, 2023 to March 31st, 2024 and the corresponding mechanism. Resolutions in this regard.
- V. Appointment of delegates to carry-out the resolutions taken in the Meeting.

## **I. Establishment of the Meeting**



**II. Discussion and, if applicable, approval of the audited financial statements of the Trust for fiscal year 2022, subject to the approval of the Technical Committee of the Trust.**

# Financial Statements

---

The following slides present a summary of the financial information published in the fourth quarter 2022 report. The Financial Statements Audited by Deloitte are in the process of being issued and will be published shortly prior to the Assembly.

# Financial Statements Summary - Consolidated statement of financial position

Mexican Pesos	As of December 31st , 2022	As of december 31, 2021	As of December 31, 2020
<b>Assets</b>			
<b>Current assets</b>			
Cash and cash equivalents <sup>1</sup>	291,665,368	611,855,145	864,292,307
Accounts receivable and other	660,531,790	599,089,928	598,639,259
Accounts receivable due from related parties	(128,206)	-	-
Prepaid taxes	473,046,517	304,696,801	206,127,579
Anticipated payments	28,249,017	65,713,897	31,419,927
<b>Total current assets</b>	<b>1,453,364,485</b>	<b>1,581,355,772</b>	<b>1,700,479,072</b>
<b>Non-current assets</b>			
Investment properties	67,975,844,867	66,392,163,670	65,335,059,747
Technological platform	-	75,659	1,465,666
	2,298,210	-	-
Lease Right of Use	23,617,134	26,173,464	39,162,601
Other assets	8,076,389	2,067,158	4,198,542
Machinery and equipment	29,228,642	26,966,377	25,218,500
Deferred income tax of subsidiary	7,056,989	10,976,498	12,579,656
<b>Total non-current assets</b>	<b>68,046,122,231</b>	<b>66,458,422,826</b>	<b>65,417,684,713</b>
<b>Total assets</b>	<b>69,499,486,716</b>	<b>68,039,778,598</b>	<b>67,118,163,785</b>
<b>Liabilities and stockholders' equity</b>			
<b>Current liabilities</b>			
Accounts payable and acumulated expenses	150,908,274	94,323,382	88,416,431
Rents collected in advance	39,097,830	39,526,965	26,933,061
Accounts payable to related parties	220,469,465	200,818,399	196,448,554
Taxes payable	104,887,751	92,761,028	36,903,186
Tenant Admission Payments or deferred revenue	221,920,768	220,525,353	265,541,347
	224,529,430	223,280,484	221,920,196
Short-Term Right of Use Lease	5,631,775	4,829,177	6,723,117
<b>Total current liabilities</b>	<b>967,445,294</b>	<b>876,064,788</b>	<b>842,885,892</b>
<b>Non-current liabilities</b>			
Security deposits	442,228,151	413,658,099	407,843,970
Tenant Admission Payments or deferred revenue	628,392,600	507,075,306	573,845,007
Employee benefits	25,013,753	21,511,706	18,774,050
Long term debt	6,039,651,877	5,704,982,907	5,601,838,767
Long Term Use Lease	23,596,542	27,114,317	33,703,918
<b>Total non-current liabilities</b>	<b>7,158,882,923</b>	<b>6,674,342,335</b>	<b>6,636,005,711</b>
<b>Total liabilities</b>	<b>8,126,328,217</b>	<b>7,550,407,123</b>	<b>7,478,891,603</b>
<b>Stockholders' equity</b>			
Trustors' contributions	40,357,897,963	41,387,649,750	42,167,547,323
Consolidated net and comprehensive income	18,672,214,597	17,709,095,235	16,496,702,995
Labor Obligations	(2,917,069)	(2,886,119)	(2,780,161)
Non-controlling interest	2,514,053,494	1,563,603,094	1,145,892,509
CBIs Repurchase	(168,090,485)	(168,090,485)	(168,090,485)
<b>Total stockholders' equity</b>	<b>61,373,158,500</b>	<b>60,489,371,475</b>	<b>59,639,272,181</b>
<b>Total liabilities and stockholders' equity</b>	<b>69,499,486,716</b>	<b>68,039,778,598</b>	<b>67,118,163,784</b>

<sup>1</sup> In the cash balance shown, the 291.7 million pesos include 56.2 million pesos that correspond to Fideicomiso Invex 3382 (Parque Tepeyac) and are consolidated in Fibra Danhos' financial position

## Financial Statements Summary - Earnings

Mexican Pesos	2022	2021	2020
<b>Base Rent</b>	<b>3,877,187,246</b>	<b>3,132,385,701</b>	<b>3,168,497,521</b>
Overage	278,811,850	281,006,136	73,283,010
Tenant Admission Payments	255,895,758	292,706,778	380,527,324
Parking	407,643,219	287,417,387	205,877,522
Maintenance, operation, advertising and other	893,537,020	772,883,060	813,726,429
<b>Total operating revenues</b>	<b>5,513,075,094</b>	<b>4,766,179,063</b>	<b>4,641,711,807</b>
Maintenance, operation, advertising and other expenses	875,278,783	647,105,749	598,579,941
Leasing Administration Fee	111,446,786	90,980,042	83,512,004
Property tax	159,549,276	150,646,248	186,601,411
Insurance	44,875,114	39,885,893	40,398,310
<b>Total operating expenses</b>	<b>1,191,149,959</b>	<b>928,617,931</b>	<b>909,091,665</b>
<b>Net Operating Income (inc. TAP)</b>	<b>4,321,925,135</b>	<b>3,837,561,132</b>	<b>3,732,620,141</b>
<b>NOI margin (inc. TAP)</b>	<b>78.4%</b>	<b>80.5%</b>	<b>80.4%</b>
<b>Net Operating Income (exc. TAP)</b>	<b>4,066,029,377</b>	<b>3,544,854,353</b>	<b>3,352,092,817</b>
<b>NOI margin (exc. TAP)</b>	<b>77.3%</b>	<b>79.2%</b>	<b>78.7%</b>
Advisory Fee	653,679,468	643,915,534	637,807,701
Administration Expenses	119,759,036	127,729,153	127,993,912
<b>EBITDA (inc. TAP)</b>	<b>3,548,486,630</b>	<b>3,065,916,445</b>	<b>2,966,818,528</b>
<b>EBITDA margin (inc. TAP)</b>	<b>64.4%</b>	<b>64.3%</b>	<b>63.9%</b>
<b>EBITDA (exc. TAP)</b>	<b>3,292,590,872</b>	<b>2,773,209,667</b>	<b>2,586,291,204</b>
<b>EBITDA margin (exc. TAP)</b>	<b>62.6%</b>	<b>62.0%</b>	<b>60.7%</b>
Interest income	28,830,179	16,198,636	20,290,134
Interest expense	404,941,767	351,858,849	345,893,049
Exchange rate gain - net	(5,925,040)	18,084,993	(31,183,685)
Income taxes from the subsidiary	9,954,416	3,009,992	2,061,933
Adjustments to fair value of Investment Properties - net	62,921,007	58,669,921	36,033,690
<b>Net Income <sup>1</sup></b>	<b>3,219,416,592</b>	<b>2,804,001,154</b>	<b>2,644,003,685</b>
Exchange rate gain - net	(5,549,300)	17,300,124	(19,672,853)
Adjustments to fair value of investment properties - Net	62,921,007	58,669,921	36,033,690
Bad debt estimate	1,950,411	(19,542,018)	-
<b>FFO</b>	<b>3,160,094,474</b>	<b>2,747,573,127</b>	<b>2,627,642,848</b>
Net Tenant Admission Payments	(58,623,418)	(183,300,679)	(304,369,801)
Net anticipated rents	69,602,031	63,511,318	55,016,020
Net straight-line effect	3,139,528	13,395,820	24,410,990
Net property tax and insurance unaccrued	(13,323,329)	514,176	(483,135)
Net Advisory and Leasing Admin. Fee	654,472,595	597,308,947	590,089,814
<b>AFFO</b>	<b>3,815,361,879</b>	<b>3,239,002,708</b>	<b>2,992,306,736</b>

<sup>1</sup> Net income considers \$501.8 million pesos of controlling interest and \$381.6 million pesos of non-controlling interest.

## Financial Statements Summary - Consolidated cash flow statements

Mexican Pesos	2022	2021	2020
<b>Consolidated net income</b>	<b>3,219,416,592</b>	<b>2,004,001,154</b>	<b>2,644,003,685</b>
Adjustments to net income	967,627,982	886,226,772	903,738,625
Changes in working capital	135,037,233	(158,699,816)	(606,623,625)
<b>Net cash generated in operating activities</b>	<b>4,322,081,807</b>	<b>3,531,528,111</b>	<b>2,941,118,685</b>
Acquisitions of investment properties and development	(1,410,096,022)	(868,554,836)	(804,176,468)
Acquisitions of machinery, equipment and technological pl	(18,561,445)	(10,649,425)	(5,914,671)
Sale of land	-	-	-
Interest received	28,830,179	16,198,635	20,290,134
<b>Net cash used in investing activities</b>	<b>(1,397,827,288)</b>	<b>(863,005,625)</b>	<b>(789,801,005)</b>
Capital reimbursements	(1,659,387,117)	(1,366,161,221)	(290,805,991)
Lease Right of Use	(5,481,272)	(3,668,504)	(4,368,444)
Interest paid Lease Right of Use	(2,363,228)	(2,694,489)	(429,999)
Dividends paid	(1,876,154,290)	(1,592,445,141)	(1,188,303,073)
Obtaining long-term debt	1,655,000,000	830,000,000	130,000,000
Revolving credit line	(1,325,000,000)	(730,000,000)	(150,000,000)
Capital contributions to Tepeyac	630,520,100	473,133,983	356,286,775
CBFIs repurchase	-	-	(188,090,485)
Decrease of the non-controlling interest in Fiso Inveq 3382	(60,212,642)	(54,587,049)	-
Interest paid	(601,365,848)	(473,024,276)	(461,669,907)
Expenses paid for issuance of financial liability	-	(1,524,831)	-
<b>Net cash used in financing activities</b>	<b>(3,244,113,743)</b>	<b>(2,920,959,648)</b>	<b>(1,777,381,125)</b>
<b>Net decrease in cash</b>	<b>(320,189,778)</b>	<b>(252,437,161)</b>	<b>373,936,555</b>
Cash at the beginning of period	611,855,144	864,292,308	490,355,749
Cash at the end of period	291,665,366	611,855,147	864,292,304

- III. **Appointment and/or ratification of each of the members of the Technical Committee of the Trust and the qualification of independence of the corresponding members. Resolutions in this regard.**

# Fibra Danhos Technical Committee

It is proposed that Salvador Daniel Kabbaz Sitton is substituted as Substitute Member of Carlos Daniel Kabbaz Chiver and that David Daniel Kabbaz Cherem is appointed in his place.

Owners Members of the Technical Committee	Substitute Members of the Technical Committee
David Daniel Kabbaz Chiver (President)	Celia Daniel Kabbaz Zaga
Salvador Daniel Kabbaz Zaga (Vicepresident)	Elías Mizrahi Daniel
Luis Moussali Mizrahi	Eduardo Moussali Stern
Isaac Becherano Chiprut	Gastón Becherano Maya
Blanca Canela Talancón	David Cherem Daniel
Lino de Prado Sampedro	María José de Prado Freyre
Adolfo Kalach Romano	Rafael Kalach Romano
Carlos Daniel Kabbaz Chiver	David Daniel Kabbaz Cherem*
Francisco Gil Díaz (Independent)	
José Antonio Chedraui Obeso (Independent)	
Pilar Aguilar Pariente (Independent)	
<u>Non-Member Secretary</u>	<u>Substitute for the Non-Member Secretary</u>
Michell Nader Schekaibán	Ana Paula Telleria Ramírez

\*Proposed approval of inclusion as alternate member.

# Fibra Danhos' Technical Committee-Member Owners

---

## **David Daniel Kabbaz Chiver**

### *Chairman of the Technical Committee*

He is one of the founding partners of Grupo Danhos and has over 45 years of experience in the development and management of iconic, premier-quality real estate assets, as well as in acquisitions and financing of real estate projects. He is a member of the President's Council of the Comunidad Monte Sinaí Judía de México and has held key positions in several institutions and organizations of the national and international Jewish community, including Governor of the University of Tel Aviv in 1990. He also actively participates in philanthropic activities addressing issues of education, health, and sport; additionally, he is also one of the "300 most influential leaders of Mexico", a recognition given by the publication Líderes Mexicanos for his real estate vision and ability to transform the environment of the communities where their developments are located. Mr. Kabbaz studied architecture at the Universidad Nacional Autónoma de México.

## **Salvador Daniel Kabbaz Zaga**

### *Vicepresident of the Technical Committee*

He has over 30 years of experience in real estate, including the design, development and administration of premier-quality mixed-use developments. Before joining Grupo Danhos in 1993, he had developed several architectural projects for office buildings in Mexico City. His capacity to conceptualize innovative, sustainable projects in highly populated urban areas, and his skill in managing and directing the developments, has been key in the growth of Fibra Danhos' asset portfolio, which is considered a benchmark in the Mexican market. He has been recognized for his business skills and upright character, having held several positions in the Comunidad Monte Sinaí Judía de México. He has been President of the Association of Real Estate Developers (ADI) and is currently chairman of the Board of Directors of the Mexican REITs Association (AMEFIBRA), as well as one of the "300 most influential leaders of Mexico", a recognition given by the publication Líderes Mexicanos. Mr. Kabbaz holds an undergraduate degree in architecture from the Universidad Anáhuac del Norte, and studied for a Master's Degree in Real Estate Management and Construction Companies at the University of Madrid.



# Fibra Danhos' Technical Committee-Member Owners

---

## **Luis Moussali Mizrahi**

### *Member of Technical Committee*

He is Vice President of the Grupo Vitraccoat, a leading company in the manufacture of industrial coatings in the Americas, with plants in Mexico, North and South America, all of which hold ISO 14000 (environmental management) and ISO 9000 (quality management) certifications. Mr. Moussali is an expert in supply chain management, enabling him to ensure efficient sourcing from suppliers in five continents. Mr. Moussali has 18 years of experience as a partner and investor in retail, industrial and office real estate projects. He has been a board member of BBVA since 2018. He holds an undergraduate degree in Financial Management from the Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM).

## **Isaac Becherano Chiprut**

### *Member of Technical Committee*

Managing Partner of Grupo Inmobiliario Diana, a real estate company in the retail, office and residential segments; Founding Partner and CEO of Orotec International, a leading company in the manufacture of fine jewelry in Mexico; Managing Partner of Becherano y Asociados, S.C., financial advisory and business planning firm and founding partner and member of the Board of Directors of Sunny Fields, a company dedicated to the protected high-tech agroindustry focused on the export market. Mr. Becherano has a degree in Public Accountancy from the Universidad Anáhuac del Norte.

## **Blanca Estela Canela Talancón**

### *Member of Technical Committee*

Has worked at Grupo Danhos since 1988 and has been Executive Director of Administradora Fibra Danhos since it went public in October 2013. Throughout her career she has held high-level management rolls in Administration, Financial Planning, Treasury, Fiscal Planning, Accounting and Sales. She joined the Technical Committee of Fibra Danhos in 2021 and is also head of its Audit Committee, while sitting on various other committees dealing with social and sustainability matters. She is an active participant in various organizations including AMEFIBRA, where she served as Treasurer from 2014 to 2018; Forbes' Most Powerful Women from 2019 to the present; and the Metropolitan Steering Committee of Citibanamex from 2020 to date. She holds an undergraduate degree in public accountancy from the Instituto Politécnico Nacional and a Master's in Finance from the Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey and has completed various specialization courses in Mexico and abroad, including certifications in upperlevel tax management and tax administration.

# Fibra Danhos' Technical Committee-Member Owners

---

## **Lino de Prado Sampedro**

### *Member of Technical Committee*

A leading Mexican entrepreneur who has been Chairman of the Board of Directors of Zara México since 1992, during which time he played a key role in the brand's growth in Mexican territory. He has been recognized as one of the "300 Most Influential Leaders of Mexico" and has received various civil distinctions as well as for his exceptional channels of advocacy, promotion and work as liaison for various Spanish companies in Mexico. With extensive experience in the food and beverage company, he is involved in the El Bajío restaurant chain, and sits on the board of Recórcholis, a family entertainment company, and Redegal, a firm specializing in digital marketing. He has been influential in developing Fibra Danhos' portfolio of offices and mixed-use properties, particularly Torre Virreyes and Toreo Parque Central, and has been a member of the technical committee since 2013. Mr. Prado holds a degree in Public Accountancy from the Escuela Bancaria y Comercial and in 2009 was recognized as distinguished alumnus for his achievements.

## **Adolfo Kalach Romano**

### *Member of Technical Committee*

For sixteen years Mr. Kalach headed textile production in four companies of Grupo Kaltex, a company engaged in various segments of the textile business; he is Founding Partner of Avante Textil, where he has served as Director of Fabric and Finishing for 13 years; and he has extensive experience in the real estate sector, where since 1984 he has led promotion, construction and administration of triple-A distribution centers, with approximately a million square meters built. In 2004 he entered the hotel industry and has participated in construction of properties covering approximately 62,000 square meters. He holds a degree in Public Accountancy from the Universidad Iberoamericana

## **Carlos Daniel Kabbaz Chiver**

### *Member of Technical Committee*

Mr. Daniel has extensive experience in the textile industry, having developed strategy and planning skills in production processes. He worked in the Festival intimate apparel factory as partner and Director of the Production Department as well as in the Vel-Form shapewear factory in Mexico. He was founding Partner and Director of the Grupo Industrial Antinea lingerie factory, and is currently a partner in various retail boutiques, from which he contributes an in-depth knowledge of the consumer goods sector. Mr. Daniel studied in Mexico City including industrial engineering courses for clothing manufacture in Mexico and Canada.

# Fibra Danhos' Technical Committee - Independent Members

---

## **Francisco Gil Díaz**

### *Miembro Independiente del Comité Técnico*

President of Telefónica México, a global telecommunications company, Avancia, a real-estate subsidiary of ACS, and head of Avantel, a Mexican telecommunications company. Mr. Gil Díaz has held several key positions in the Mexican public sector, including Minister of Finance and member of the Board of Governors of Banco de México. In 2005 he was recognized as "Finance Minister of the Year for the Americas" by The Banker (a publication of Financial Times). He is chairman of the advisory council of EXI, a Mexican infrastructure company. He has been a lecturer at the Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM), where he is Professor Emeritus and was awarded an honorary doctorate; at the Universidad Iberoamericana, Colegio de México, and the Universidad Nacional Autónoma de México.

## **José Antonio Chedraui Obeso**

### *Miembro Independiente del Comité Técnico*

A Mexican businessman who since 1965 has held the position of Managing Director, and since 1988 Chairman of the Board of Directors of Grupo Comercial Chedraui. He has also been Chairman of the Board of Directors of the National Association of Supermarkets and Department Stores (ANTAD). Over the course of his business career he has been a board member of various banking and financial institutions, including Banamex, Banco BCH, Bancomer, Banca Serfin, Banco de Oriente, Operadora de Bolsa and Grupo Financiero Inbursa. He is currently a board member of several private companies. Mr. Chedraui studied Business Administration at the Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM), rounding out his business training with various executive development programs, particularly High-Level Management at the Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas, Liderazgo y Productividad at Colegio de Graduados.

## **Pilar Aguilar Pariente**

### *Miembro Independiente del Comité Técnico*

Pilar María Aguilar Pariente serves as an independent advisor to high-growth companies, both public and private. In the venture capital sector, she has been an angel investor and participant in investment committees. She began her career in consulting, working for McKinsey & Company as an associate on projects for the energy and transportation sectors in Mexico and Brazil, and for Bain and Company as Director of Talent Development. From 2011 to 2016 she led Endeavor Mexico, an organization dedicated to supporting high-impact entrepreneurs to contribute to accelerated, sustainable and inclusive economic growth in the country. Currently, Ms. Aguilar supports Grupo Jumex in the development of its strategy and innovation initiatives. She is co-author of four books on entrepreneurship, "The New Face of Mexico", and collaborated with IPADE in the book "*Hacerlo bien y Hacer el bien*". She has participated as a speaker and panelist at the Women's Forum Global Meeting and TEDx, among others. As of 2018, she has been a judge in the EY Entrepreneur of the Year award in Mexico. She graduated with honors as a Chemical Engineer from Universidad Iberoamericana and earned an MBA from the University of Texas at Austin.

- IV. Proposal, discussion and, if applicable, approval for the purchase of own Certificates, as well as the approval of the maximum amount of own Certificates that may be purchased during the fiscal year from March 31st, 2023 to March 31st, 2024 and the corresponding mechanism. Resolutions in this regard.**

## Repurchase program

---

The maximum amount for repurchase during the period from March 31, 2023 to March 30, 2024 is proposed to be the amount resulting from multiplying the number of Certificates issued by 5% (five percent) times the weighted average closing price of the Certificates on the Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. ("BMV") for the last 90 (ninety) calendar days. The aforementioned, computed on the day any Repurchase is carried out.

During 2022, no CBFIs were repurchased.

**V. Appointment of delegates to carry-out the resolutions taken in the Meeting.**