



Parque Lindavista

**Información Operativa y Financiera Suplementaria
Primer Trimestre 2024
Fibra Danhos**



Tabla de contenido

Mensaje 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 primer trimestre de 2024 y conciliación de CBFIs	10
3. Resultados	11
4. Indicadores operativos	14
5. Estrategia ASG	17
6. Portafolio Actual y Plan de Crecimiento	18
7. Glosario	21

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

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:

Reporte	Fecha	Información de llamada para inversionistas
Segundo trimestre, 2024	Tentativamente, jueves 18 de julio de 2024	Número telefónico: +1 (800) 245 3047 desde E.U.A
Tercer trimestre, 2024	Tentativamente, martes 22 de octubre de 2024	+1 (203) 518 9765 fuera de E.U.A.
Cuarto trimestre, 2024	Tentativamente, jueves 13 de febrero de 2025	Fecha: viernes, 19 de abril, 2024
Primer trimestre, 2025	Tentativamente, jueves 24 de abril de 2025	Hora: 10:00 am hora CDMX/12:00 pm EDT
		ID: DANHOS

Información Bursátil

Clave de Pizarra: DANHOS13	1T24	4T23	3T23	2T23	1T23
Precio de cierre (alto)	21.84	21.30	22.68	24.42	24.98
Precio de cierre (bajo)	20.17	19.30	19.43	21.54	23.47
Precio de cierre (promedio)	20.85	19.87	21.12	22.97	24.38
Volumen promedio diario (CBFIs)	657,133	1,257,213	1,368,325	470,016	244,785
CBFIs emitidos	1,642,383,510	1,642,383,510	1,642,383,510	1,642,383,510	1,642,383,510
CBFIs en circulación	1,570,385,644	1,564,696,751	1,558,494,005	1,552,899,733	1,545,386,778
CBFIs con derechos económicos	1,570,385,644	1,564,696,751	1,558,494,005	1,552,899,733	1,545,386,778
Capitalización de mercado (millones de pesos)	31,847.42	32,796.04	30,530.90	33,449.46	37,073.83

Cobertura de Analistas

Compañía:

Barclays
Bank of America Merrill Lynch
BBVA México
Bradesco BBI
BTG Pactual
Goldman Sachs
J.P. Morgan
ITAU BBA
Monex
Morgan Stanley
Nau Securities
Santander
Signum Research

Analista:

Pablo Monsiváis
Carlos Peyrelongue / Alan Macías
Francisco Chávez
Rodolfo Ramos
Gordon Lee
Jorel Guilloty
Natalia Leo
Enrico Trotta
Roberto Solano
Alejandra Obregón
Luis Prieto
José Manuel Ramírez
Armando Rodríguez

Correo:

pablo.monsivais@barclays.com
carlos.peyrelongue@baml.com / alan.macias@bofa.com
f.chavez@bbva.com
rodolfo.ramos@bradescobbi.com
gordon.lee@btgpactual.com
jorel.guillot@gs.com
natalia.leo@jpm.chase.com
enrico.trotta@itaubba.com
jrsolano@monex.com.mx
alejandra.obregon@morganstanley.com
luisprieto@nau-securities.com
jramirezma@santander.com.mx
armando.rodriguez@signumresearch.com



Mensaje de nuestro Director General

“Estimados Inversionistas,

Me es grato informarles que durante el primer trimestre de 2024 los resultados operativos y financieros muestran tendencias sólidas en nuestro portafolio. El segmento comercial mantiene incrementos en niveles de ocupación, hemos renovado gran parte de nuestros contratos e incorporado nuevos arrendatarios, mientras que la afluencia a los centros comerciales se mantiene al alza. Nuestro portafolio de oficinas continua estable y sobre todo seguimos observando un creciente interés por espacios disponibles en diversos inmuebles.

Continuamos avanzando en los proyectos en desarrollo. Hemos logrado avances con los trámites de permisos y hemos concluido con la licencia del proyecto hotelero y anticipamos empezar obra próximamente. El Parque Industrial Cuautitlán avanza en tiempo y dentro de presupuesto, generando gran expectativa en el mercado, como muestra del reconocimiento a la calidad que caracteriza a los inmuebles de Fibra Danhos. La conclusión de la primera fase de 102 mil m2 se llevará a cabo este mismo año, y paralelamente se está iniciando la construcción de la segunda etapa.

Los ingresos y NOI consolidados alcanzaron 1,569.5 millones de pesos y 1,221.5 millones de pesos respectivamente, mostrando incrementos de 8.4% y 7.9% respecto del mismo periodo del año anterior. Asimismo, el AFFO de 937.4 millones de pesos se mantuvo en línea respecto del mismo periodo del año pasado y representa Ps 0.60 de AFFO por CBFÍ con derechos económicos. La distribución trimestral, en línea con la política determinada por nuestro Comité Técnico, es de Ps. 0.45 por CBFÍ que representa el 75.4% del AFFO, lo cual nos permite destinar el flujo no distribuido para hacer frente al desarrollo de nuestros proyectos.

Reafirmamos nuestro compromiso con México continuando permanentemente con nuestra estrategia de largo plazo, siempre buscando nuevas oportunidades. Aprovecho la oportunidad para agradecer a nuestro gran equipo de colaboradores, a nuestros consejeros y tenedores de certificados.”

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 terminados el 31 de marzo de 2024 y 2023 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.

Indicadores Financieros	Por los tres meses terminados el		
	31 de marzo 2024	31 de marzo 2023	Cambio % / Pbs
Ingresos Totales	1,569,540,244	1,448,207,578	8.4%
Ingreso Neto Operativo	1,221,526,703	1,132,486,999	7.9%
EBITDA	1,017,491,847	930,452,687	9.4%
Utilidad neta Consolidada	854,897,032	804,607,405	6.3%
Participación en Utilidad Neta no controladora	49,737,666	28,630,933	73.7%
Utilidad neta	805,159,366	775,976,472	3.8%
FFO	840,513,374	764,365,118	10.0%
FFO AMEFIBRA	961,488,003	932,216,262	3.1%
AFFO	937,383,892	939,449,099	-0.2%
Distribución a tenedores de CBFIs	706,673,540	927,232,067	-23.8%
CBFIs con derechos económicos (DE)	1,570,385,644	1,545,386,778	1.6%
AFFO por CBFi con DE	0.5969	0.6079	-1.8%
NOI (exc. CU) por CBFi con DE	0.7384	0.6912	6.8%
Contraprestación Única por CBFi con DE	0.0333	0.0295	12.8%
Distribución por CBFi con DE	0.4500	0.6000	-25.0%
AFFO no distribuido por CBFi con DE	0.1469	0.0079	1758.4%
Porcentaje de AFFO distribuido	75.4%	98.7%	-2,331

Cifras Relevantes Balance General	31 de marzo 2024	31 de marzo 2023	Cambio % / Pbs
Efectivo, equivalentes de efectivo ¹	496,998,782	358,343,132	38.7%
Impuestos por recuperar	421,707,123	488,777,184	-13.7%
Propiedades de inversión	70,359,675,748	68,416,345,022	2.8%
Total Activo	72,234,093,994	70,058,634,455	3.1%
Total Deuda	8,000,000,000	6,505,000,000	23.0%
Total Pasivo	10,025,044,631	8,560,252,066	17.1%
Total Patrimonio	62,209,049,363	61,498,382,389	1.2%
Nivel de endeudamiento (total deuda/total activo)	11.1%	9.3%	179

¹ La posición de efectivo, equivalentes de efectivo al 31 de marzo de 2024 de \$497.0 millones de pesos incluye \$171.6 millones de pesos que corresponden al Fideicomiso Invex 3382 (Parque Tepeyac) y consolidan en la información financiera de Fibra Danhos.



Fibra Danhos

Por los tres meses terminados el

Indicadores Operativos	31 de marzo de 2024	31 de marzo de 2023	Cambio % / Pbs
Área Rentable Bruta (000' m ²)	983.3	984.1	-0.1%
Área Rentable Bruta Ajustada Fibra Danhos (000' m ²) ¹	938.5	939.3	-0.1%
Porcentaje de Participación en ARB Fibra Danhos	95.4%	95.5%	1
Tasa de Ocupación - Propiedades Totales ¹	86.7%	85.3%	137
Renta Fija Promedio Mensual por m ²	466.5	468.1	-0.3%
Costo de Ocupación	10.9%	11.5%	-58
Tasa de Renovación	97.7%	96.9%	85
Afluencia - propiedades totales	30,065,696	22,357,829	34.5%
Cartera Vencida	2.36%	2.05%	31
Pérdida en Renta	0.91%	1.14%	-23
Lease Spread (Portafolio en Operación)	6.4%	7.1%	-69
Lease Spread (Portafolio Comercial)	7.0%	6.8%	24

¹ considera el 50% del ARB de Parque Tepeyac.

Fibra Danhos

Distribución	Generado	Fecha de Pago	Monto Total Ps.
Resultado Fiscal Distribuido (100%)	1T2024	13 de mayo de 2024	461,510,430.07
Reembolso de Capital	1T2024	13 de mayo de 2024	245,163,109.73
Importe Total distribuido (Resultado Fiscal + Reembolso de capital)			706,673,539.80

Fibra Danhos

Distribución	1T24
Fecha de declaración del dividendo	18 de abril de 2024
Fecha Ex-Derecho	9 de mayo de 2024
Fecha de Registro	10 de mayo de 2024
Fecha de pago del dividendo	13 de mayo de 2024



Resumen Ejecutivo

- El ingreso total operativo sumó 1,569.5 millones de pesos y el Ingreso Neto Operativo (NOI) sumó 1,221.5 millones de pesos durante el trimestre, un aumento de 8.4% y 7.9% respectivamente comparado con el mismo periodo del año anterior.
- Durante el trimestre generamos 937.4 millones de pesos de AFFO que representan 0.60 pesos por CBFÍ con derechos económicos. El AFFO del trimestre registró un ligero decremento respecto del 1T23 de -0.2%. El Comité Técnico determinó distribuir 0.45 pesos por CBFÍ como lo venimos haciendo desde el 3T23 con el fin de asegurar una mezcla saludable entre deuda y flujo de efectivo en la financiación de nuestro portafolio en desarrollo.
- Al cierre del primer trimestre de 2024 mantuvimos nuestro nivel de apalancamiento en 11.1%, manteniendo la totalidad de nuestro pasivo financiero en pesos y a tasa fija. El costo promedio ponderado de nuestra deuda es de 8.9%.
- La afluencia registrada en nuestros inmuebles alcanzó 30.1 millones durante el primer trimestre de 2024, esto representa un incremento de 34.5% respecto al mismo periodo del año anterior, aproximadamente 7.7 millones de visitantes más que dicho periodo.
- Nuestro portafolio comercial ha mostrado solidez, manteniendo niveles de ocupación de 92.1%. Asimismo, observamos una tendencia al alza en el sector de oficinas, con una tasa de ocupación de 73.2%.
- Manteniendo un claro enfoque en nuestros objetivos ESG y conscientes de nuestro impacto en el medio ambiente, hemos comenzado a instalar sistemas fotovoltaicos en nueve de nuestras propiedades. Este proyecto nos permitirá suministrar aproximadamente el 20% de la energía necesaria para operar nuestro portafolio con fuentes renovables. La implementación de estos sistemas fotovoltaicos está en marcha y esperamos que el proyecto se culmine en la segunda mitad de 2024.

1. Información financiera de Fibra Danhos

1.1 Estado consolidado de posición financiera

Fibra Danhos

Pesos	Al 31 de marzo de 2024	Al 31 de marzo de 2023
Activos		
Activo circulante		
Efectivo, equivalentes de efectivo ¹	496,998,782	358,343,132
Rentas por cobrar y otras	505,136,486	524,140,781
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	3,072,146	-
Impuestos por recuperar	421,707,123	488,777,184
Pagos anticipados	391,795,808	204,387,588
Total de activo circulante	1,818,710,345	1,575,648,685
Activo no circulante		
Propiedades de inversión	70,141,004,032	68,416,345,022
Inversiones en Negocios Conjuntos	218,671,715	-
Activos por derechos de uso	17,242,921	22,286,528
Otros activos	5,504,635	9,175,047
Maquinaria y equipo	22,633,475	28,122,184
Impuesto sobre la renta diferido de subsidiaria	10,326,869	7,056,989
Total de activo no circulante	70,415,383,648	68,482,985,769
Total de activo	72,234,093,994	70,058,634,455
Pasivo y patrimonio		
Pasivo circulante		
Cuentas por pagar y gastos acumulados	337,549,916	359,983,703
Rentas cobradas por anticipado	24,453,419	37,777,729
Cuentas por pagar a partes relacionadas	211,126,502	230,612,489
Impuestos por pagar	26,574,729	40,774,223
Contraprestación única, neto	207,744,093	203,787,297
Pasivo financiero a corto plazo	144,568,758	111,387,544
Arrendamiento Derecho de Uso a corto plazo	4,813,703	4,265,093
Total de pasivo circulante	956,831,119	988,588,078
Pasivo no circulante		
Depósitos de los arrendatarios	442,209,789	437,386,366
Contraprestación única, neto	606,453,073	600,450,247
Obligaciones laborales	27,991,749	24,411,714
Pasivo financiero a largo plazo	7,973,298,247	6,485,819,120
Arrendamiento Derecho de Uso a largo plazo	18,260,653	23,596,542
Total de pasivo no circulante	9,068,213,511	7,571,663,988
Total de pasivo	10,025,044,631	8,560,252,066
Patrimonio		
Aportaciones de los fideicomitentes	39,293,241,324	40,146,155,813
Utilidades Retenidas	20,371,967,215	18,872,365,635
Otras partidas integrales	(2,663,437)	(2,917,069)
Participación no controladora	2,714,594,746	2,650,868,494
Programa recompra de CBFIs	(168,090,485)	(168,090,485)
Total de patrimonio	62,209,049,363	61,498,382,389
Total de pasivo y patrimonio	72,234,093,994	70,058,634,455

¹ La posición de efectivo, equivalentes de efectivo al 31 de marzo de 2024 de \$497.0 millones de pesos incluye \$171.6 millones de pesos que 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		
	31 de marzo de 2024	31 de marzo de 2023	Var. %
Renta Fija	1,037,556,907	981,661,183	5.7%
Renta Variable	87,530,916	62,145,743	40.8%
Contraprestación Única	61,983,847	64,317,974	-3.6%
Estacionamientos	123,496,463	111,350,676	10.9%
Mantenimiento, operación, publicidad y otros	258,972,112	228,732,002	13.2%
Ingreso total operativo	1,569,540,244	1,448,207,578	8.4%
Gastos de mant. operación, publicidad y otros	250,943,347	226,047,083	11.0%
Comisión por Servicios de Representación	31,762,355	29,677,550	7.0%
Impuesto Predial	54,063,143	46,962,035	15.1%
Seguros	11,244,697	13,033,910	-13.7%
Comisión por Asesoría	170,904,101	166,520,538	2.6%
Gastos de Administración	33,130,754	35,513,774	-6.7%
Gasto total operativo	552,048,397	517,754,891	6.6%
Ingresos por productos financieros	18,559,111	6,431,041	188.6%
Gastos por interés	157,183,631	137,360,170	14.4%
Ganancia cambiaria – neta	(3,171,213)	(13,915,824)	-77.2%
Ajustes al valor razonable de Propiedades de Inversión	(20,589,166)	18,999,671	-208.4%
Participación en resultados en negocios conjuntos	209,916	-	NA
Utilidad neta consolidada	854,897,032	804,607,405	6.3%

1.3 Estado consolidado de flujos de efectivo

Pesos	31 de marzo de 2024	31 de marzo de 2023	Var. %
Utilidad neta consolidada	854,897,032	804,607,405	6.3%
Ajustes a la utilidad	282,172,154	282,999,868	-0.3%
Cambios en el capital de trabajo	41,219,092	(64,581,800)	-163.8%
Flujo de efectivo actividades de operación	1,178,288,278	1,023,025,472	15.2%
Adquisición de propiedades de inversión	(407,141,611)	(299,882,873)	35.8%
Adquisición de maquinaria y equipo	(1,755,600)	46,487,583	-103.8%
Pago por inversión en negocio conjunto	139,907	(59,202,500)	NA
Intereses recibidos	18,559,111	6,431,041	188.6%
Flujo de efectivo actividades de inversión	(390,198,193)	(306,166,749)	27.4%
Reembolso de patrimonio	(234,869,795)	(378,061,137)	-37.9%
Arrendamiento Derecho de Uso	(1,542,477)	(1,366,682)	12.9%
Intereses pagados por arrendamiento financiero	(475,656)	(567,805)	-16.2%
Distribución de dividendos	(469,243,743)	(575,825,433)	-18.5%
Obtención de deuda a largo plazo	-	895,000,000	-100.0%
Pago de deuda	-	(450,000,000)	-100.0%
Aportaciones de capital a Tepeyac	(110,000,000)	136,760,000	-180.4%
Disminución de la participación no controladora en Tepeyac	(4,834,703)	(28,575,933)	-83.1%
Intereses pagados del pasivo financiero	(362,336,111)	(247,543,969)	46.4%
Flujo de efectivo actividades de financiamiento	(1,183,302,485)	(650,180,959)	82.0%
(Disminución) aumento de efectivo en el periodo	(395,212,399)	66,677,765	-692.7%
Efectivo al inicio del periodo	718,042,553	291,665,368	146.2%
Efectivo al final del periodo	322,830,153	358,343,131	-9.9%



2. Distribución correspondiente al primer trimestre de 2024 y conciliación de CBFIs

El resultado fiscal del primer trimestre alcanzó 461.51 millones de pesos y capital a distribuir 245.16 millones. Nuestro Comité Técnico autorizó una distribución de 0.45 pesos por CBFi con derechos económicos que significan 706.67 millones de pesos.

Por CBFi con derechos económicos		2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Cambio %
1T	AFFO	0.49	0.51	0.56	0.59	0.60	0.60	0.65	0.42	0.57	0.61	0.60	-1.8%
	Distribución	0.44	0.48	0.52	0.56	0.58	0.61	0.00	0.40	0.58	0.60	0.45	-25.0%
2T	AFFO	0.47	0.58	0.62	0.61	0.66	0.70	0.39	0.53	0.65	0.62		
	Distribución	0.44	0.49	0.53	0.57	0.60	0.61	0.00	0.50	0.60	0.60		
3T	AFFO	0.59	0.52	0.64	0.66	0.67	0.70	0.47	0.59	0.64	0.62		
	Distribución	0.45	0.50	0.54	0.57	0.61	0.62	0.40	0.52	0.60	0.45		
4T	AFFO	0.46	0.55	0.66	0.66	0.75	0.75	0.56	0.67	0.66	0.70		
	Distribución	0.45	0.51	0.54	0.58	0.61	0.63	0.60	0.58	0.62	0.45		
Total	AFFO	2.00	2.16	2.48	2.52	2.53	2.76	2.07	2.20	2.52	2.55	0.60	
	Distribución	1.78	1.98	2.13	2.28	2.40	2.47	1.00	2.00	2.40	2.10	0.45	

La siguiente tabla muestra un desglose de los CBFIs con y sin Derechos Económicos:

Conciliación CBFIs	31 de marzo de 2024	30 de diciembre de 2023	Cambio
CBFIs emitidos	1,642,383,510	1,642,383,510	-
CBFIs con derechos económicos	1,570,385,644	1,564,696,751	5,688,893
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	280,522,499	-
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	198,102,134	192,413,241	5,688,893
CBFIs con derechos económicos Vía Vallejo	43,847,482	43,847,482	-
CBFIs Programa de Recompra	-8,478,976	-8,478,976	-
CBFIs sin derechos económicos	71,997,866	77,686,759	(5,688,893)
CBFIs emitidos no entregados para contraprestaciones futuras de asesoría	61,997,866	67,686,759	(5,688,893)
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		
	31 de marzo de 2024	31 de marzo 2023	Var. %
Renta Fija	1,037,556,907	981,661,183	5.7%
Renta variable	87,530,916	62,145,743	40.8%
Contraprestación única	61,983,847	64,317,974	-3.6%
Estacionamientos	123,496,463	111,350,676	10.9%
Mantenimiento, operación, publicidad y otros	258,972,112	228,732,002	13.2%
Total ingresos operativos	1,569,540,244	1,448,207,578	8.4%
Gastos de mantenimiento, operación, publicidad y otros	250,943,347	226,047,083	11.0%
Comisión por Servicios de Representación	31,762,355	29,677,550	7.0%
Impuesto predial	54,063,143	46,962,035	15.1%
Seguros	11,244,697	13,033,910	-13.7%
Total gastos operativos	348,013,542	315,720,579	10.2%
Ingreso neto operativo (inc. CU)	1,221,526,703	1,132,486,999	7.9%
Margen neto operativo (inc. CU)	77.8%	78.2%	(37)
Ingreso neto operativo (exc. CU)	1,159,542,855	1,068,169,025	8.6%
Margen neto operativo (exc. CU)	76.9%	77.2%	(27)
Comisión por Asesoría	170,904,101	166,520,538	2.6%
Gastos de Administración	33,130,754	35,513,774	-6.7%
EBITDA (inc. CU)	1,017,491,847	930,452,687	9.4%
Margen EBITDA (inc. CU)	64.8%	64.2%	57.9
EBITDA (exc. CU)	955,508,000	866,134,713	10.3%
Margen EBITDA (exc. CU)	63.4%	62.6%	79.4
Ingresos por productos financieros	18,559,111	6,431,041	188.6%
Gastos por interés	157,183,631	137,360,170	14.4%
Ganancia cambiaria – neta	(3,171,213)	(13,915,824)	-77.2%
Ajustes al valor razonable de Propiedades de Inversión	(20,589,166)	18,999,671	-208.4%
Participación en resultados en negocios conjuntos	209,916	-	100%
Utilidad neta consolidada	854,897,032	804,607,405	6.3%
Ganancia cambiaria neta	(7,523,345)	(7,388,317)	1.8%
Ajuste al valor razonable de las propiedades Neto	(20,589,166)	18,999,671	-208.4%
Estimación de cuenta incobrable	(7,031,581)	-	NA
Participación no controladora	49,737,666	28,630,933	73.7%
Participación en resultados en negocio conjunto	(209,916)	-	NA
FFO	840,513,374	764,365,118	10.0%
Gastos de Capital			
Contraprestación Única neta	(9,725,292)	(18,710,086)	-48.0%
Rentas anticipadas neto	(5,725,890)	(1,589,040)	260.3%
Renta lineal neto	3,148,037	1,459,110	115.8%
Predial y seguros por devengar neto	(32,493,567)	(48,324,900)	-32.8%
Recuperación de Costo en Activo Fijo	-	47,602,388	-100.0%
Comisión por asesoría y representación neto	141,667,231	194,646,509	-27.2%
AFFO	937,383,892	939,449,099	-0.2%


Ingreso Neto Operativo (Excluyendo C.U.)

Propiedad	Por los tres meses terminados el		
	1T24	1T23	Var %
Parque Alameda	10,282,757	9,981,178	3.0%
Parque Delta	142,334,192	140,357,502	1.4%
Parque Duraznos	21,800,112	17,444,029	25.0%
Parque Esmeralda	43,467,343	41,967,740	3.6%
Parque Lindavista	95,623,074	94,963,500	0.7%
Reforma 222 (comercial)	42,482,662	24,746,187	71.7%
Reforma 222 (oficinas)	14,142,811	15,304,374	-7.6%
Parque Tezontle	108,583,486	110,459,444	-1.7%
Toreo Hotel	18,023,070	17,025,177	5.9%
Urbitec	4,845,300	4,345,281	11.5%
Parque Vía Vallejo	60,052,264	69,202,814	-13.2%
Torre Virreyes	142,437,431	147,071,833	-3.2%
Toreo Centro (comercial)	102,996,719	102,791,417	0.2%
Parque Las Antenas	95,272,920	91,822,050	3.8%
Parque Puebla	48,284,830	41,420,323	16.6%
Puebla Hotel	7,276,836	6,947,337	4.7%
Toreo oficinas Torre A	26,573,585	26,959,402	-1.4%
Toreo oficinas Torres B & C	65,633,296	57,325,994	14.5%
Parque Virreyes	7,711,027	7,297,240	5.7%
Mismas Propiedades	1,057,823,716	1,027,432,821	3.0%
Parque Tepeyac	101,754,503	41,537,999	145.0%
Propiedades totales	1,159,578,219	1,068,970,820	8.5%

Renta Fija + Renta Variable

Propiedad	Por los tres meses terminados el		
	1T24	1T23	Var %
Parque Alameda	12,642,264	11,396,397	10.9%
Parque Delta	119,918,531	117,226,870	2.3%
Parque Duraznos	18,983,387	16,921,220	12.2%
Parque Esmeralda	46,665,274	44,587,118	4.7%
Parque Lindavista	80,154,241	78,014,674	2.7%
Reforma 222 (comercial)	39,186,501	27,389,130	43.1%
Reforma 222 (oficinas)	16,488,070	18,006,404	-8.4%
Parque Tezontle	102,571,223	100,143,384	2.4%
Toreo Hotel	18,184,936	17,446,355	4.2%
Urbitec	5,146,214	5,405,383	-4.8%
Parque Vía Vallejo	70,056,652	73,836,034	-5.1%
Torre Virreyes	145,252,531	150,892,625	-3.7%
Toreo Centro (comercial)	100,306,679	96,182,362	4.3%
Parque Las Antenas	95,476,671	90,400,452	5.6%
Parque Puebla	50,199,864	45,285,847	10.9%
Puebla Hotel	7,277,608	6,953,512	4.7%
Toreo oficinas Torre A	29,911,142	31,373,369	-4.7%
Toreo oficinas Torres B & C	66,276,979	62,175,718	6.6%
Parque Virreyes	8,753,894	8,550,868	2.4%
Mismas Propiedades	1,033,452,661	1,002,187,722	3.1%
Parque Tepeyac	91,635,162	41,619,204	120.2%
Propiedades totales	1,125,087,823	1,043,806,926	7.8%



3.2 Deuda

Nuestro nivel de endeudamiento es del 11.1% (deuda total/activos totales). Nuestros próximos vencimientos de deuda están programados para junio de 2026 (DANHOS16), junio de 2027 (DANHOS17), agosto de 2030 (DANHOS23L). Adicionalmente, contamos con una línea de crédito revolvente, garantizada con BBVA México por un monto de hasta 3,000 millones de pesos cuyo saldo, al cierre del primer trimestre de 2024, es cero.

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. DANHOS23L: 2,500,000,000.00 (dos mil quinientos millones 00/100 pesos mexicanos) en tasa fija nominal a 7 años, la cual se colocó con un cupón de 10.67% (Mbono interpolado 2029-2031 + 145 pbs).

Deuda	Institución / Emisión	Moneda	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	2.25	3,000,000,000
Cebures	Local (DANHOS 17)	MXN	Fija	8.54%	10-jul-17	28-jun-27	3.25	2,500,000,000
Cebures	Local (DANHOS 23L)	MXN	Fija	10.67%	18-ago-23	9-ago-30	6.38	2,500,000,000
Promedio				8.93%		Promedio	3.85	8,000,000,000

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 2024	Fibra Danhos	Límite	Estatus
Nivel de endeudamiento (total deuda/total activo)	11.1%	50%	OK
Nivel de apalancamiento	1.16x	2.0x	OK
Deuda garantizada	0%	40%	OK
Cobertura del servicio de la deuda (AFFO)	5.25x	1.5x min	OK
Activos totales no gravados	883%	150%	OK

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

Nivel de endeudamiento (millones) al 31 de marzo de 2024:

Nivel de endeudamiento	(millones de pesos)
Deuda bursátil + financiamientos	8,000
Activos totales	72,234
Nivel de endeudamiento (LTV)	11.1%

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	Al 31 de marzo 2024	496,999
Impuesto al valor agregado por recuperar	Σ siguientes 4 trimestres	59,147
Utilidad operativa estimada <u>después del pago de distribuciones</u>	Σ siguientes 4 trimestres	4,069,967
Líneas de crédito revolventes vigentes, irrevocables y no dispuestas	Al 31 de marzo 2024	3,000,000
Subtotal 1		7,626,113
Amortizaciones de intereses derivadas de financiamientos	Σ siguientes 4 trimestres	714,250
Amortizaciones programadas de principal de financiamientos	Σ siguientes 4 trimestres	0
Gastos de capital recurrentes	Σ siguientes 4 trimestres	30,000
Gastos de desarrollo no discrecionales	Σ siguientes 4 trimestres	1,000,000
Subtotal 2		1,744,250
Índice de cobertura de servicio de deuda (“ICDt”) (subtotal 1 / subtotal 2)		4.37

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 2024:

Giro de negocio	Al 31 de marzo 2024
Ropa y Calzado	31%
Entretenimiento	20%
Departamentales	16%
Alimentos	12%
Servicios	9%
Salud y Belleza	5%
Hogar y Decoración	2%
Especialidades	2%
Accesorios, Joyerías y Ópticas	2%
Electrónica y Comunicaciones	2%
Total	100%

Al 31 de marzo de 2024, los diez arrendatarios más importantes en términos de Renta Fija representaron alrededor del 26.3% de nuestra Renta Fija y aproximadamente el 44.6% del ARB de nuestro Portafolio en Operación Actual. Ningún arrendatario individualmente representó más del 4.5% de la Renta Fija o más del 7.0% del ARB atribuible a nuestro Portafolio en Operación Actual.

Tipo de Arrendatario	ARB ocupada (m ²)	Porcentaje de ARB total ocupada	Renta base mensual	Porcentaje de renta base mensual total
Tienda departamental, moda y ropa	59,786	7.0%	12,118,988	3.4%
Moda y ropa	50,237	5.9%	12,800,227	3.6%
Entretenimiento	45,289	5.3%	3,323,873	0.9%
Tiendas departamentales, servicios financieros, telecom. y minorista especializado	40,885	4.8%	10,232,674	2.9%
Hotelería	37,408	4.4%	10,662,709	3.0%
Oficinas	35,501	4.2%	15,960,091	4.5%
Entretenimiento	34,948	4.1%	333,972	0.1%
Moda y ropa	30,086	3.5%	14,261,741	4.0%
Entretenimiento	23,738	2.8%	6,075,933	1.7%
Entretenimiento	22,417	2.6%	6,972,430	2.0%
Total	380,296	44.6%	92,742,639	26.3%

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 2024:

Año de Expiración de Contratos ⁽¹⁾	Número de Contratos que Expiran	m ² de Contratos que Expiran ⁽²⁾	% m ² de Contratos que Expiran	Renta Anualizada que Expira ⁽⁴⁾	% de Renta Fija de Contratos que Expiran	Renta Fija Mensual (Ps.) por m ²
2024	514	96,025	11.3%	636,048,783	15.0%	552
2025	376	165,752	19.4%	1,022,031,158	24.2%	514
2026	451	187,914	22.0%	974,576,489	23.0%	432
2027	250	117,975	13.8%	647,929,049	15.3%	458
2028	154	113,193	13.3%	409,796,118	9.7%	302
Posterior	120	168,807	19.8%	524,796,164	12.4%	259
Indefinido ⁽³⁾	6	3,583	0.4%	14,605,569	0.3%	340
Total	1,871	853,249	100.0%	4,229,783,330	100.0%	413

(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 marzo de 2024.

(4) Renta anualizada significa la Renta Fija contractual mensual al 31 de marzo de 2024 multiplicada por 12.

Al 31 de marzo de 2024, 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 3.2 años. El promedio ponderado de la vigencia remanente de los contratos de arrendamiento en las propiedades comerciales y oficinas en nuestro Portafolio en Operación Actual fue de aproximadamente 3.6 y 2.8 años, respectivamente.

Año de Expiración de Contratos ⁽¹⁾	Número de Contratos que Expiran	m ² de Contratos que Expiran ⁽²⁾	% m ² de Contratos que Expiran	Renta Anualizada que Expira ⁽⁴⁾	% de Renta Fija de Contratos que Expiran	Renta Fija Mensual (Ps.) por m ²
2024	500	86,026	13.0%	577,177,807	19.3%	559.1
2025	340	88,131	13.3%	518,306,246	17.3%	490.1
2026	427	143,663	21.7%	724,373,959	24.2%	420.2
2027	239	94,212	14.2%	451,819,159	15.1%	399.6
2028	144	98,179	14.8%	324,530,949	10.8%	275.5
Posterior	112	148,384	22.4%	385,897,308	12.9%	216.8
Indefinido ⁽³⁾	6	3,583	0.5%	14,605,569	0.5%	339.7
Comercial	1768	662,178	100.0%	2,996,710,998	100.0%	377.2
2024	14	9,999	5.2%	58,870,976	4.8%	490.6
2025	36	77,621	40.6%	503,724,912	40.9%	540.8
2026	24	44,250	23.2%	250,202,529	20.3%	471.2
2027	11	23,762	12.4%	196,109,890	15.9%	687.7
2028	10	15,015	7.9%	85,265,169	6.9%	473.2
Posterior	8	20,493	10.7%	138,898,856	11.3%	564.8
Indefinido	0	-	0.0%	-	0.0%	0.0
Oficinas	103	191,141	100.0%	1,233,072,333	100.0%	537.6

El Lease Spread en el 1T24 fue de 6.4% para las propiedades de nuestro Portafolio en Operación Actual y de 7.0% 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	1T23	2T23	3T23	4T23	1T24
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%	7.1%	6.2%	5.1%	6.5%	6.4%
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%	6.8%	7.2%	5.2%	6.7%	7.0%

El Lease Spread del Portafolio en Operación Actual del 1T24 fue calculado sobre 31,344 m². El Lease Spread de las Propiedades Comerciales del 1T24 fue calculado sobre 25,676 m².



5. Estrategia ASG

Resumen Ejecutivo ASG

En Fibra Danhos, hemos puesto de manifiesto nuestro compromiso en temas de responsabilidad ambiental, social y de gestión corporativa, manteniendo siempre las mejores prácticas de mercado y alineándonos con la creciente necesidad de realizar acciones que generen un impacto positivo. Lo anterior, siempre enfocado en cumplir con las expectativas de rendición de cuentas por parte de las empresas, inversionistas, reguladores y demás grupos de interés. A todo ello respondemos con acciones que nos permiten mantenernos a la vanguardia siendo siempre un referente del sector inmobiliario.

Puntos a destacar de nuestra estrategia ASG en el primer trimestre de 2024.

- Hemos comenzado la instalación de sistemas fotovoltaicos en nueve de nuestras propiedades. Este sistema, con una capacidad instalada de 6,021 kWp, nos permitirá abastecer aproximadamente el 20% de las operaciones de nuestro portafolio con energía limpia. Con la implementación de este proyecto, Fibra Danhos logrará reducir anualmente la emisión de 3,795 toneladas de CO₂e, lo que equivale a plantar 316,322 árboles. La implementación de este sistema fotovoltaico está en curso y anticipamos que el proyecto se complete a mediados de 2024.
- A la fecha de este reporte, estamos por concluir la elaboración de nuestro Informe Anual Integrado 2023 en el que buscamos reflejar nuestro avance en el cumplimiento de los temas materiales que se plasman en nuestra estrategia ASG. En este sentido, hemos realizado la actualización de nuestro análisis de materialidad bajo el enfoque de doble materialidad. Asimismo, comprometidos con la transparencia de la información continuamos como cada año con la asesoría de consultores expertos para la verificación de indicadores estratégicos.
- El pasado 29 de febrero, Morningstar Sustainalytics otorgó a Fibra Danhos la calificación de riesgo ESG de 9.6; esto nos cataloga como una compañía con riesgo insignificante (la mejor calificación en términos de riesgo otorgado por la institución) de experimentar impactos financieros materiales provenientes de factores ESG.
- En materia de responsabilidad social, estamos concluyendo nuestro análisis de riesgos de Derechos Humanos. A partir de este análisis buscamos identificar las causas que vulneran los Derechos Humanos de nuestros principales grupos de interés y con ello, desarrollar estrategias de mitigación para cada una de ellas.
- En conmemoración del Día Internacional de la Mujer, Torre Virreyes se iluminó de morado el 8 de marzo y llevó a cabo una sesión de Networking con el objetivo de promover el vínculo entre mujeres profesionistas con intereses laborales similares. Asimismo, se realizó una conferencia a cargo de la coautora del reporte "Women Matter México" en torno a las acciones que las empresas mexicanas están realizando para reducir la brecha salarial e impulsar el rol de las mujeres en el mundo corporativo.

6. Portafolio Actual y Plan de Crecimiento

Portafolio Fibra Danhos	Año de Apertura	Estado / Municipio	ARB	% de ARB	Ocupación	Cajones de Estacionamiento
Portafolio en Operación Actual						
<i>Comercial</i>						
1. Parque Alameda	2003	Cuauhtémoc, CDMX	15,755	1.7%	93.5%	308
2. Parque Delta	2005/2016 (expansión)	Benito Juárez, CDMX	70,704	7.5%	99.4%	2,999
3. Parque Duraznos	2000	Miguel Hidalgo, CDMX	17,081	1.8%	99.2%	921
4. Parque Las Antenas	2018	Iztapalapa, CDMX	109,904	11.7%	88.2%	4,351
5. Parque Lindavista	2006	Gustavo A. Madero, CDMX	41,587	4.4%	99.0%	2,254
6.1 Reforma 222 (Comercial)	2007	Cuauhtémoc, CDMX	24,322	2.6%	99.0%	1,438
7.1 Parque Puebla	2017	Puebla, Puebla	70,950	7.6%	71.3%	3,404
7.2 Puebla (Hotel)	2019	Puebla, Puebla	9,596	1.0%	100.0%	70
8. Parque Tezontle	2007/2015 (expansión)	Iztapalapa, CDMX	68,313	7.3%	95.5%	3,045
9.1 Toreo Parque Central (Comercial)	2014	Naucalpan, Estado de México	92,567	9.9%	97.2%	3,400
9.2 Toreo (Hotel)	2016	Naucalpan, Estado de México	17,297	1.8%	100.0%	400
10. Vía Vallejo	2016	Azcapotzalco, CDMX	84,301	9.0%	92.2%	4,499
15. Parque Tepeyac*	2022	Gustavo A. Madero, CDMX	44,760	4.8%	89.4%	2,000
Sub total Comercial			667,136	71.1%	92.1%	29,089
<i>Oficinas</i>						
6.2 Reforma 222 (Oficinas)	2007	Cuauhtémoc, CDMX	20,402	2.2%	56.2%	288
9.3 Toreo (Torres B y C)	2016	Naucalpan, Estado de México	68,682	7.3%	80.4%	1,314
9.4 Toreo (Torre A)	2017	Naucalpan, Estado de México	58,560	6.2%	36.4%	1,315
11. Parque Esmeralda	2000	Tlalpan, CDMX	34,151	3.6%	100.0%	1,636
12. Torre Virreyes	2015	Miguel Hidalgo, CDMX	68,866	7.3%	96.5%	2,251
13. Urbitec	2009	Miguel Hidalgo, CDMX	12,879	1.4%	34.0%	316
14. Parque Virreyes	1989	Miguel Hidalgo, CDMX	7,818	0.8%	70.8%	251
Sub total Oficinas			271,359	28.9%	73.2%	7,371
Total Portafolio en Operación Actual			938,495	100.0%	86.7%	36,460
15. Parque Tepeyac (Copropiedad Total) **	2022	Gustavo A. Madero, CDMX	89,519	9.1%	89.4%	4,000
<i>Subtotal/ Prom. Pond. Comercial</i>			711,896	72.4%	92.0%	31,089
<i>Subtotal/ Prom. Pond. Oficinas</i>			271,359	27.6%	73.2%	7,371
Total Portafolio en Operación Actual**			983,255	100.0%	86.8%	38,460

* A Fibra Danhos le corresponde 50% del ARB

** Incluye la totalidad del ARB de Parque Tepeyac

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 de 2022 con un éxito rotundo. El pasado 13 de octubre de 2023, el Centro de entretenimiento y Cultural abrió sus puertas. Es importante mencionar que el porcentaje de ocupación del área comercial total (incluyendo anclas) asciende a 93.9%.

La participación de Fibra Danhos en el proyecto es del 50%.

Parque Tepeyac	Al 31 de marzo de 2024		Al 31 de diciembre de 2023	
	m ² de ARB	% de ARB	m ² de ARB	% de ARB
Contratos de arrendamiento firmados	80,030	89.4%	76,536	85.5%
Contratos de arrendamiento en proceso de firma	2,327	2.6%	4,207	4.7%
Cartas de intención	4,118	4.6%	4,655	5.2%
Total	86,475	96.5%	85,398	95.4%



6.2 Parque Industrial Cuautitlán—Fecha de apertura (Fase I): Cuarto Trimestre 2024

En la sesión de Comité Técnico del 16 de febrero de 2023 se aprobó la modificación de los criterios de elegibilidad del Fideicomiso, así como la participación de Fibra Danhos en un nuevo proyecto industrial. El proyecto Parque Industrial Cuautitlán (Fase I) será el primer proyecto industrial desarrollado en su totalidad por Fibra Danhos. Ubicado estratégicamente dentro del corredor Cuautitlán, Tultitlán y Tepetzotlán (CTT), a menos de 8 Km de la caseta de peaje de Tepetzotlán, permitiendo un rápido acceso a la autopista 57 (antes conocida como "Autopista TLCAN") y a 3.3 KM del Circuito Exterior Mexiquense, a través del cual se puede atender de manera eficiente la demanda de servicios logísticos de la zona. Cuautitlán funge como uno de los submercados más representativos de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México y es reconocido como el centro logístico más importante del país.

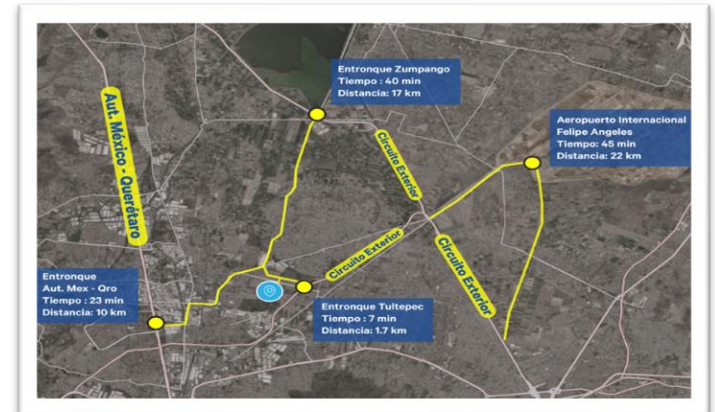
El área rentable de del proyecto, en esta primera fase, será de 102,000 m2 aproximadamente. El proyecto registra un avance global de aproximadamente 28.1%, al momento existe un gran interés por parte de diversos arrendatarios por rentar el proyecto.

Parque Industrial Cuautitlán

	Contribución a la obra	al 31 de marzo de 2024
Avance de obra	100.0%	28.1%
Excavación y cimentación	20.0%	85.0%
Obra civil	50.0%	20.0%
Instalaciones y equipos	22.0%	5.0%
Acabados y fachadas	8.0%	0.0%

Generalidades del proyecto

- Cuenta con Licencia y uso de suelo
- Alta demanda de espacios industriales y poca disponibilidad en el corredor CTT.
- Área Rentable Bruta Total Aproximada: 200,000 m² (en 2 fases)
- Área Rentable Bruta Fase I Aproximada: 102,000 m²
- Clase: A+
- Alta disponibilidad de mano de obra y servicios de infraestructura urbana.



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, la ganancia (perdida) cambiaria efectivamente realizada durante el periodo y la participación no controladora.

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 m² de Renta Fija de los contratos de arrendamiento renovados y de nuevos arrendatarios con respecto al precio por m² 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 se encuentren en desarrollo y/o fase conclusiva.

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 Tepeyac, 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.