

Fibra Danhos

Presentación Relación con Inversionistas

1T 2024



Límite de Responsabilidad

This presentation has been prepared by Fibra Danhos (the “Trust”) for informational and discussion purposes.

It does not constitute or form part of any offer or invitation to sell or issue, or any solicitation of any offer to purchase or subscribe for, any Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (“CBFIs”) issued by the Trust, nor shall any part of it nor the fact of its dissemination form part of or be relied on in connection with any contract or investment decision relating thereto. Any such offering may be made only by an offering memorandum and the information contained herein will be superseded in its entirety by such offering memorandum in final form.

This presentation does not contain all the information you should consider before investing in CBFIs issued by the Trust and no representation or warranty, express or implied, is made by any party as to the accuracy, fairness, completeness or materiality of the information furnished in this presentation, which remains subject to verification, completion and change without notice. Investors should review the Trust’s offering memorandum and prospectus (including the information therein as to risks), as well as the yearly and quarterly reports published by the Trust and available at www.fibradanhos.com.mx prior to making an investment decision and should rely only on the information contained in the offering memorandum, prospectus, material events and reports published by the Trust pursuant to applicable regulation. The Trust has not authorized anyone to provide you with information different from that publicly available.

In issuing this document, the Trust does not undertake to provide the recipient with access to any additional information or to update this document or any other information provided or to correct any inaccuracies in this document or any other information provided to the recipient; nevertheless it reserves the right to amend or replace this document at any time.

The CBFIs are registered with the Mexican Securities National Registry (Registro Nacional de Valores “RNV”) under the number 0181-1.81-2018-006. The securities mentioned in this document have not been registered under the U.S. Securities Act of 1933, as amended (the “Securities Act”), and may not be offered or sold in the United States absent registration or exemption from registration under the Securities Act.

The information in this presentation may include forward-looking statements which are based on current expectations, beliefs, and predictions about future events. These forward looking statements are subject to known and unknown risks, uncertainties and assumptions about the Trust, its prospects and the economic environment in which it operates that may prove to be incorrect. Accordingly, the events described in such forward-looking statements may not occur and the Trust’s objectives may not be realized. In particular, but without limitation, no representation or warranty is given as to the achievement or reliability of estimates, prospects or returns, if any, which necessarily imply future performance anticipation.

Recipients of this document should inform themselves about and observe any legal requirements applicable in their respective jurisdictions and to their corporate status. Furthermore, the recipients accept that although this document might contain legal, tax, or accounting references as a way to clarify its contents, it does not constitute any legal, tax or accounting advice. Any prospective purchaser is recommended to seek its own independent advice, including but not limited to financial, tax and legal.

By attending this presentation you agree to be bound by the foregoing limitations and not to distribute, disclose or provide any information discussed today to any other person.

Por qué Fibra Danhos?

- **Excelente historial de desarrollo inmobiliario**, con crecimiento y rentabilidad crecientes.
- **Balance sólido**: estructura financiera sólida con un apalancamiento mínimo (11.1% LTV).
- **Activos de calidad premier**. Buscamos calidad antes que cantidad.
- **Incursionamos en los sectores industrial y turismo high-end** con el mismo enfoque de desarrollo: activos de gran calidad en las mejores ubicaciones, con un desarrollo selectivo.
- **Alta exposición a una creciente clase media y al consumo doméstico**.
- **Máxima alineación de incentivos**. El Fideicomiso de Control posee ~40% de los CBFIs.
- **Las propiedades de inversión representan ~97% de los activos totales**.
- **Generación estable de flujos de efectivo** con rendimiento de hasta 9.1%*.
- **Portafolio resiliente** con afluencia y margen NOI constante en entorno económico complejo.
- **Operación eficiente a través de un estricto control del gasto**.
- **Gobierno corporativo robusto**, en línea con las mejores prácticas corporativas.

Indicadores Financieros y Operativos de Fibra Danhos

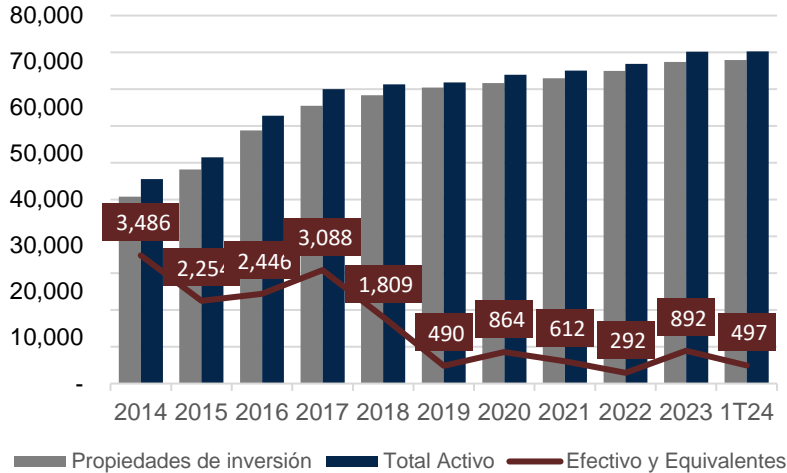
Indicadores Financieros	Por los tres meses terminados el				
	1T24	4T23	1T23	Δ 1T24-4T23	Δ 1T24-1T23
Ingresos Totales	1,569,540,244	1,674,747,378	1,448,207,578	-6.3%	8.4%
Ingreso Neto Operativo	1,221,526,703	1,279,311,356	1,132,486,999	-4.5%	7.9%
EBITDA	1,017,491,847	1,066,918,200	930,452,687	-4.6%	9.4%
Utilidad Neta Consolidada	854,897,032	939,862,978	804,607,405	-9.0%	6.3%
Participación en Utilidad Neta no controladora	49,737,666	67,566,330	28,630,933	-26.4%	73.7%
Utilidad neta	805,159,366	872,296,649	775,976,472	-7.7%	3.8%
FFO	840,513,374	860,264,100	764,365,118	-2.3%	10.0%
AFFO	937,383,892	1,090,771,995	939,449,099	-14.1%	-0.2%
AFFO por CBFi con DE	0.5969	0.6971	0.6079	-14.4%	-1.8%
Distribución por CBFi con DE	0.4500	0.4500	0.6000	0.0%	-25.0%
Porcentaje de AFFO distribuido	75.4%	64.6%	98.7%	1080	-2330
Rendimiento	9.1%	10.0%	10.1%	-90	-100

Indicadores Operativos	31 de marzo 2024	31 de dic. 2023	31 de mar. 2023	Δ 1T24-4T23	Δ 1T24-1T23
Área Bruta Rentable (000' m2) ¹	983.3	937.8	984.1	4.9%	-0.1%
Tasa de Ocupación - Propiedades Totales	86.7%	86.4%	85.3%	30	140
Renta Fija Promedio Mensual por m2	466.5	460.1	468.1	1.4%	-0.3%
Cartera Vencida	2.36%	2.33%	2.05%	3	31
Lease Spread (Portafolio en Operación)	6.4%	6.5%	7.1%	-10	-70

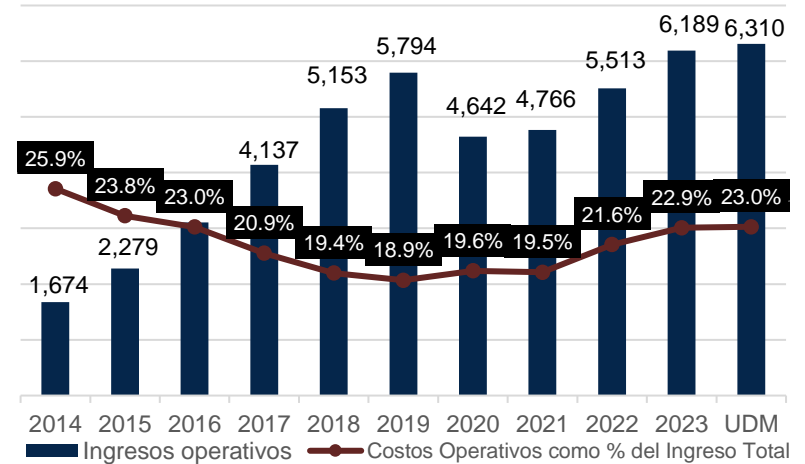
¹ Considera 50% del ABR de Parque Tepeyac.

Indicadores Financieros Clave

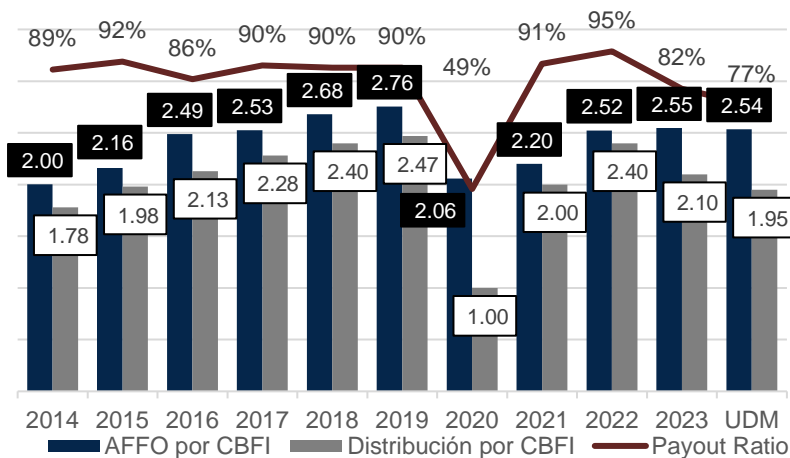
Activos Totales, Efectivo y Equivalentes



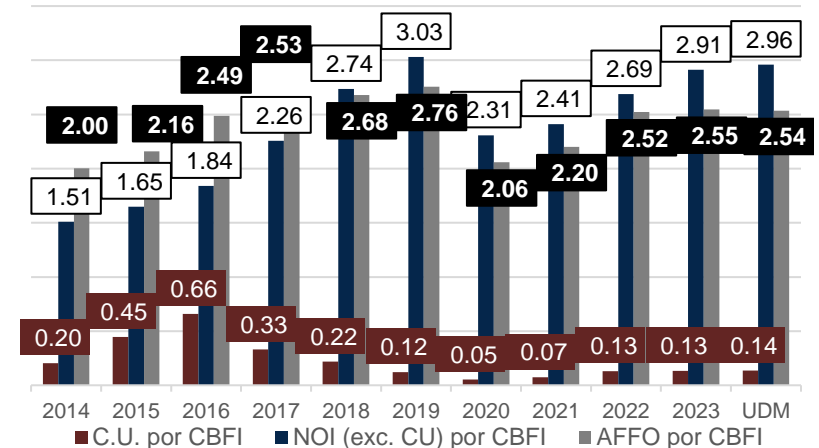
NOI & Costos Operativos



AFFO & Distribución por CBFi

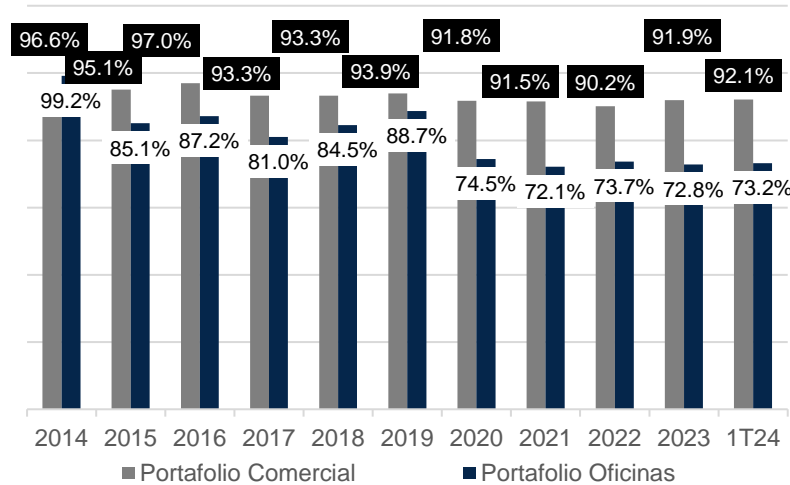


AFFO, NOI & Contraprestación por CBFi

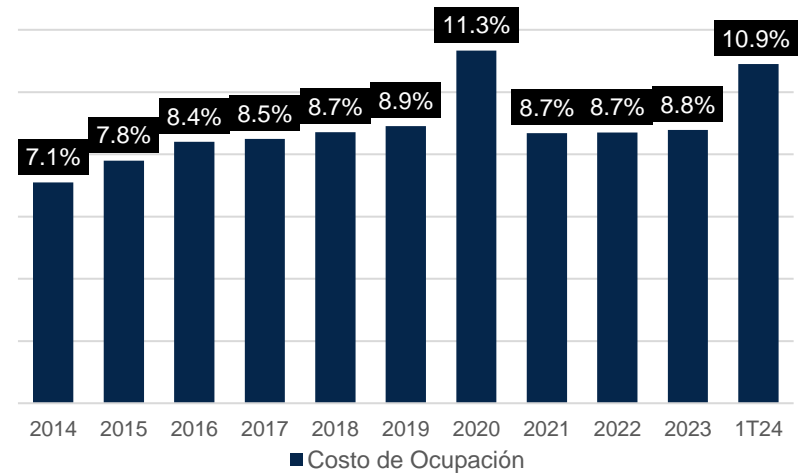


Indicadores Operativos Clave

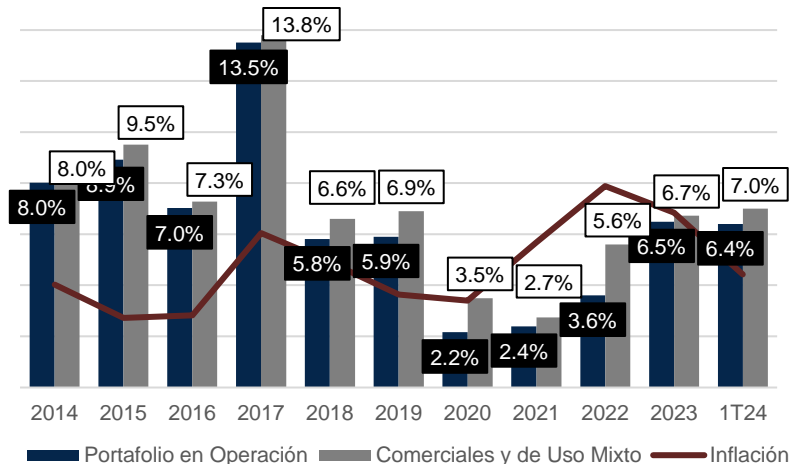
Ocupación por Tipo de Propiedad



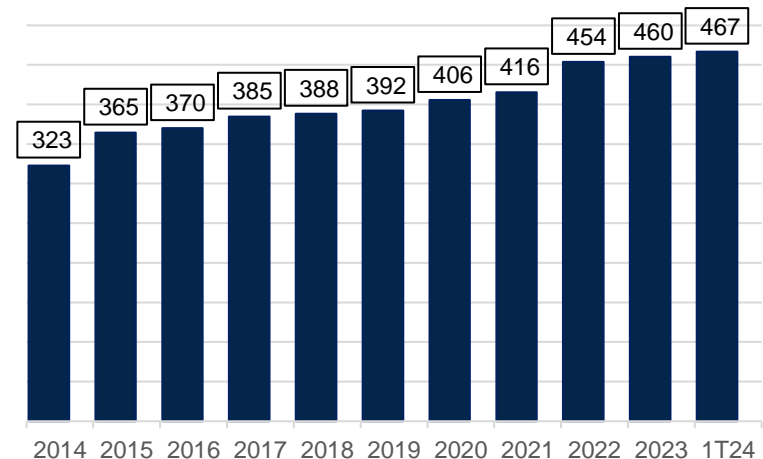
Costo de Ocupación



Lease Spread

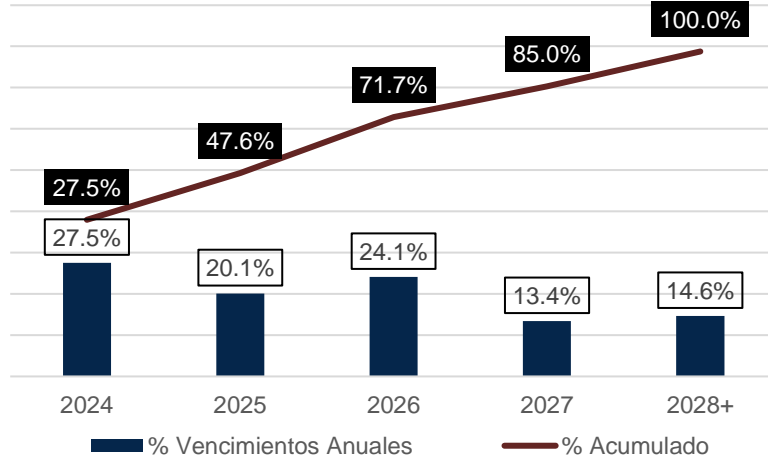


Renta Fija Promedio Mensual por m2



Indicadores Operativos Clave

Vencimientos de Contratos por año

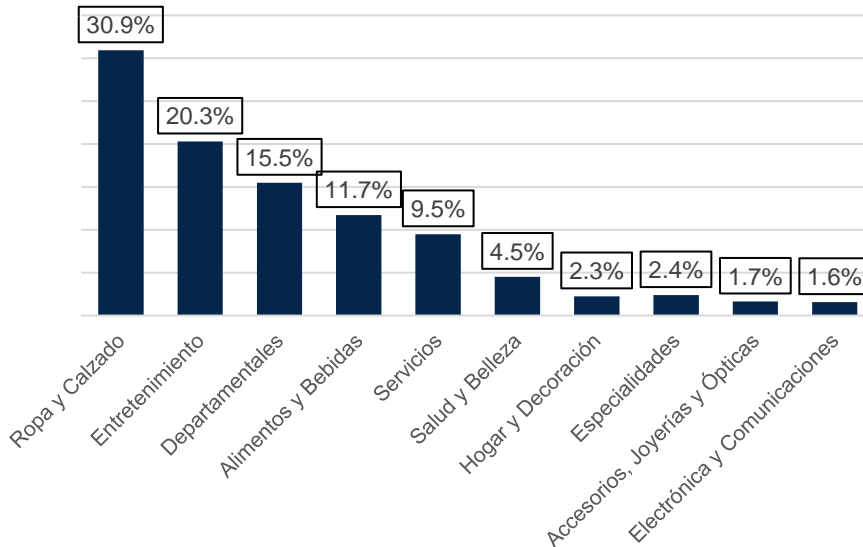


Concentración de los Principales Inquilinos

	ABR	Renta Fija*	% ABR	% R.F.
TOP 5	233,605	49,138	27%	14%
TOP 10	380,296	92,743	45%	26%



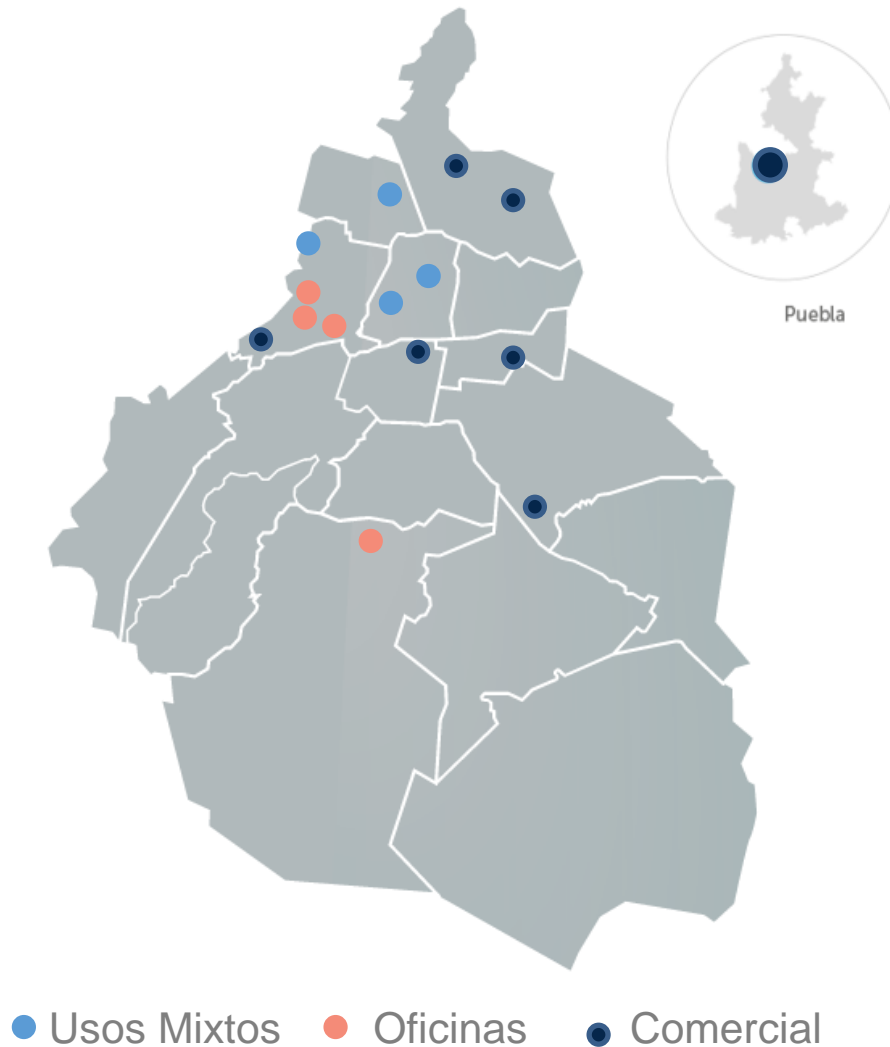
Mix de Oferta Comercial



Puntos a destacar

- Hemos conseguido mantener una tasa de renovación de contratos del 97.7%.
- Ningún arrendatario representa individualmente de 4.5% de la Renta Fija o más de 7.0% del ARB atribuible a nuestro Portafolio en Operación Actual.
- Contamos con un total de 1,871 contratos vigentes con una diversificada base de inquilinos.

Propiedades Icónicas y de Calidad Premier



15

Propiedades en Operación

2

Propiedades en Desarrollo

3

Mercados (ZMCM, Puebla, Yucatán)

938,495*

Metros cuadrados de ABR

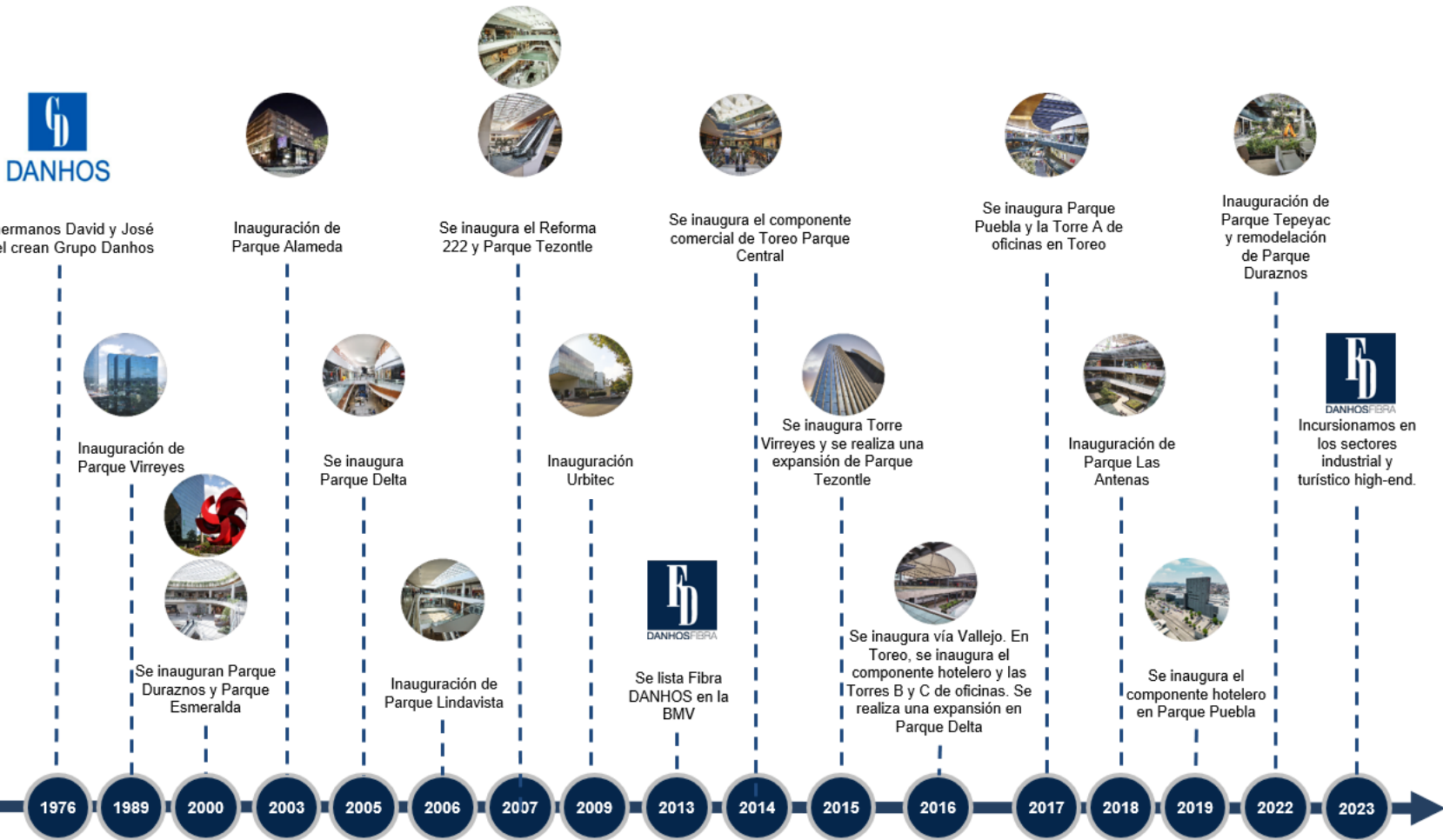
86.7%

Tasa de Ocupación

15%

TCAC desde el IPO

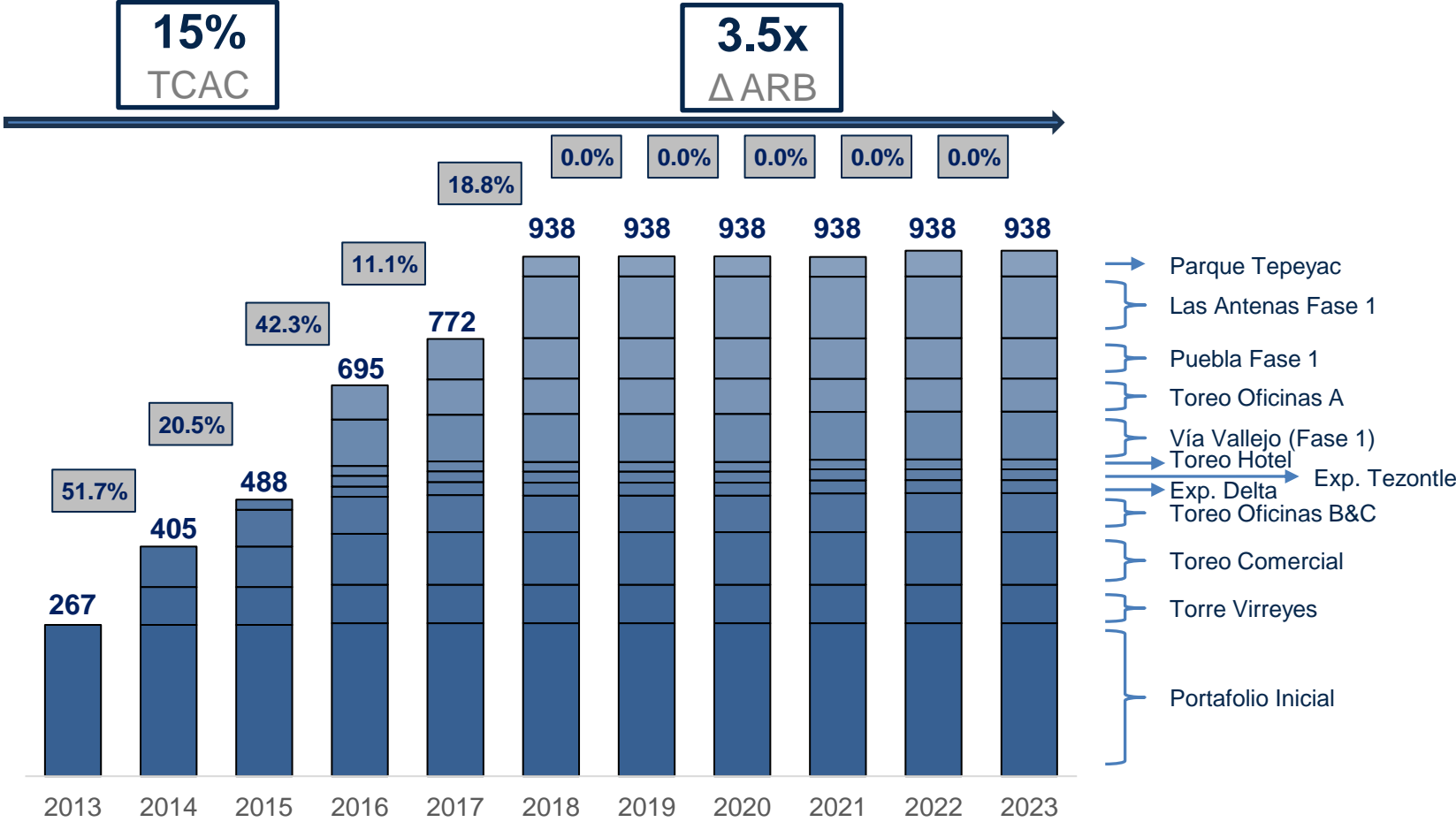
Hitos de Fibra Danhos



Evolución de Nuestro Portafolio

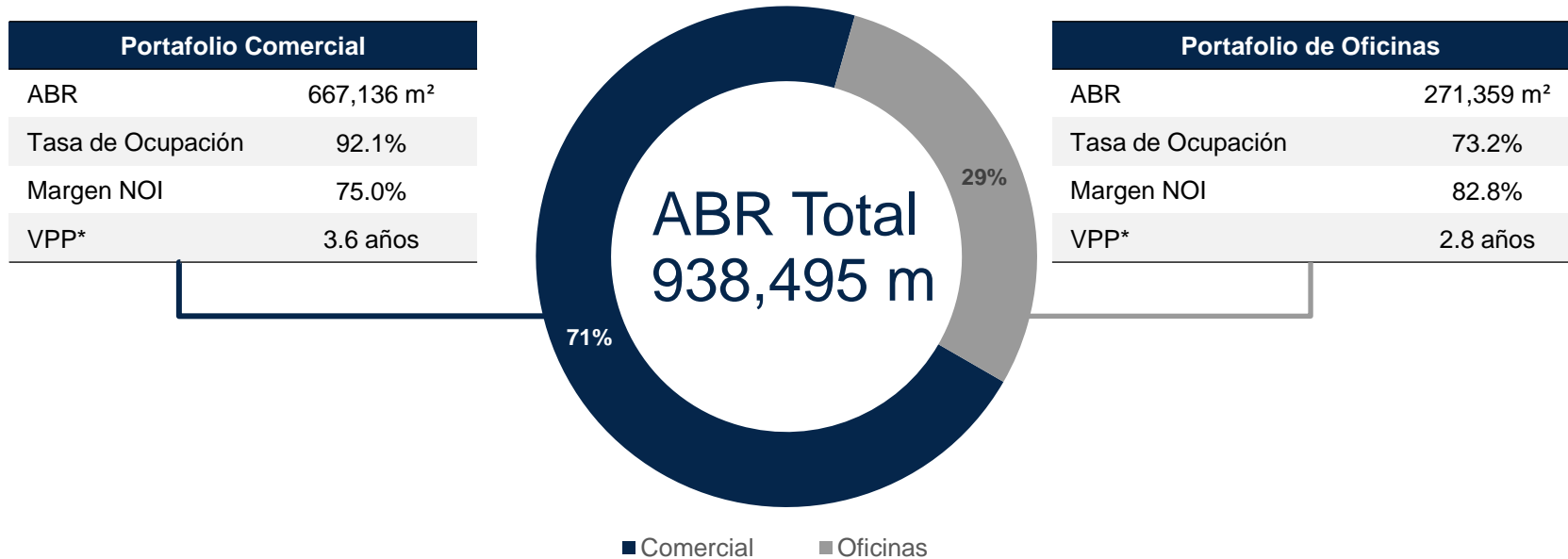
Incremento del ABR a lo largo de los años

- Hemos más que **triplicado el ARB desde nuestra Oferta pública Inicial (2013)**.
- Analizamos con detenimiento las posibles oportunidades de inversión que pudieran aportar valor al portafolio.



Desde 2013 Fibra Danhos ha levantado +5,200 millones de pesos en capital y +8,000 millones de pesos en deuda.

Composición del Portafolio de Fibra Danhos



Perspectiva General del Sector Comercial

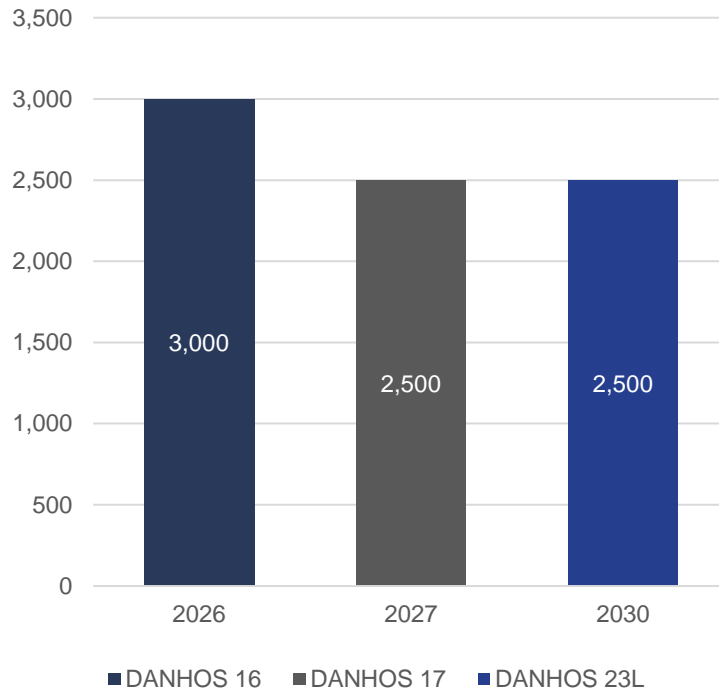
- Mercado fuerte con una creciente afluencia de visitantes, alcanzando niveles previos a la pandemia.
- Tasas mínimas de desocupación gracias a la excelente calidad y ubicación estratégica de nuestros inmuebles.
- Nuestros centros comerciales están estratégicamente situados en zonas densamente pobladas.

Perspectiva General del Sector de Oficinas

- El sector de oficinas ha empezado a mostrar un incremento gradual de las tasas de ocupación.
- Torre Virreyes (25% de nuestro portafolio de oficinas en términos de ABR) cuenta con una de las rentas por m² más altas de la Ciudad de México para un edificio de oficinas.

Estrategia Financiera de Deuda a Largo Plazo

Perfil de Vencimientos, deuda Largo Plazo



Puntos a destacar

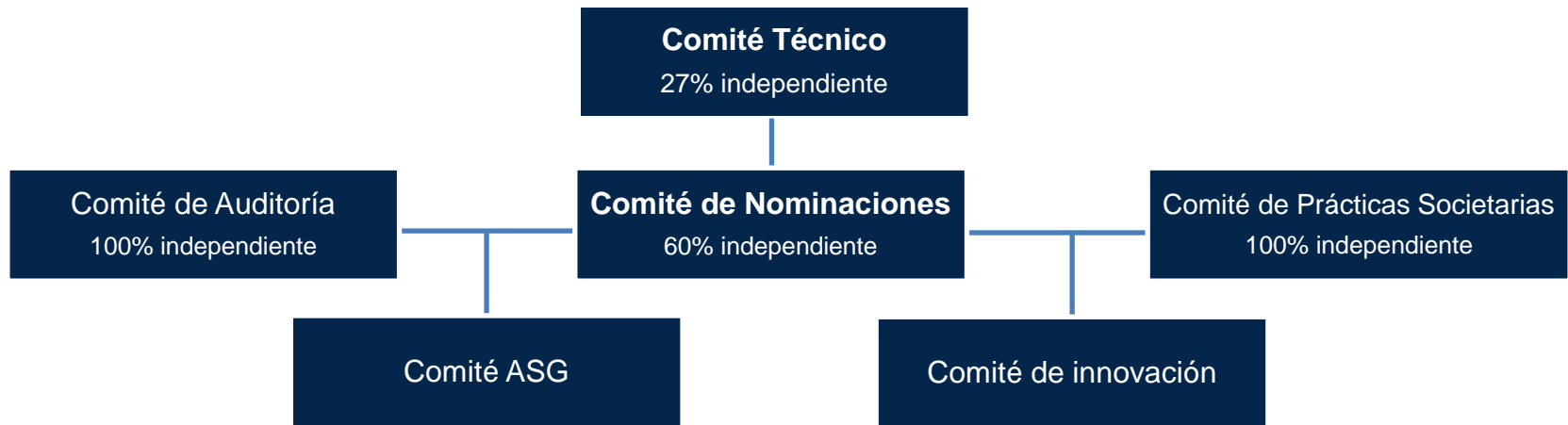
- Contamos con un programa autorizado de deuda bursátil por hasta 8,000 millones de pesos.
- Tenemos con una Línea de crédito verde comprometida y garantizada por 3,000 millones de pesos.
- 100% de nuestra deuda está denominada en pesos a tasa fija.

Covenants Financieros

Covenants al 1T 2024	Ratio	Límite
Nivel de endeudamiento (deuda/activo)	11.1%	50%
Nivel de Apalancamiento	1.16x	2.0x
Deuda Garantizada	0%	40%
Cobertura del servicio de la deuda (AFFO)	5.25x	1.5x Min
Activos totales no gravados	883%	150%

Resumen deuda Largo Plazo

Deuda	Emisión	Moneda	Tasa de Interés	Fecha Emisión	Vencimiento	Plazo (years)	Saldo Insoluto		
Bond	Local (DANHOS 16)	MXN	Fija	7.80%	11-Jul-16	29-Jun-26	2.25	\$ 3,000,000,000	
Bond	Local (DANHOS 17)	MXN	Fija	8.54%	10-Jul-17	28-Jun-27	3.25	\$ 2,500,000,000	
Credit	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



El Comité Técnico es el máximo órgano de gobierno y está compuesto por once miembros, tres de los cuales son independientes.

- Máxima alineación de los incentivos con los accionistas minoritarios.
- Nuestro Fideicomiso de Control posee ~40% de los CBFIs en circulación.
- La dilución anual de los pagos de comisiones es de aproximadamente el 1% debido al pago al Asesor.
- Los miembros independientes representan el 33.3% de nuestro Comité Técnico.

Advisory and Leasing Administration Fees

Pago al Asesor

- Asesorado externamente pero “internalizado sintéticamente”
- Primera Fibra en pagar al Asesor con CBFIs al VWAP del periodo un monto equivalente al 1.0% de las Propiedades de Inversión.
- Nuestro Asesor es exclusivo de Fibra Danhos

Pago Administrador

- 2.0% del total de ingresos cobrados.
- Deducido del NOI, Costo Operativo

Compromisos y Estrategia ASG de Fibra Danhos

Puntos clave a destacar



21.8% de nuestro ARB cuenta con Certificación LEED.



Iniciamos proyecto de instalación de 10,470 paneles solares para generar 20% de nuestro consumo de energía.



Se obtuvo un ahorro de 5 pb en nuestra línea de crédito verde, por cumplir un KPI relacionado con consumo energético.



Contamos con una plataforma de inteligencia de datos ASG para medir nuestros GEI de alcance 1 y 2.



Emitimos nuestro primer SLB, vinculado al porcentaje de nuestra cartera con certificación LEED Oro o Platino en O&M



Se creó un comité para reforzar la gestión de la empresa y subrayar la importancia de la estrategia ASG en nuestro modelo de negocio.



Alianza con el Tecnológico de Monterrey para crear retos de construcción sostenible con estudiantes universitarios.



El 17% de nuestro comité técnico son mujeres, en línea con nuestro compromiso de mantener igualdad de género.

Afiliaciones a organizaciones y reconocimientos

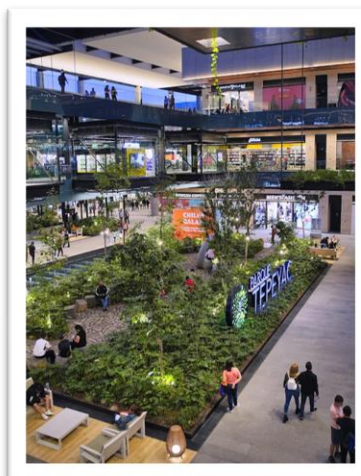
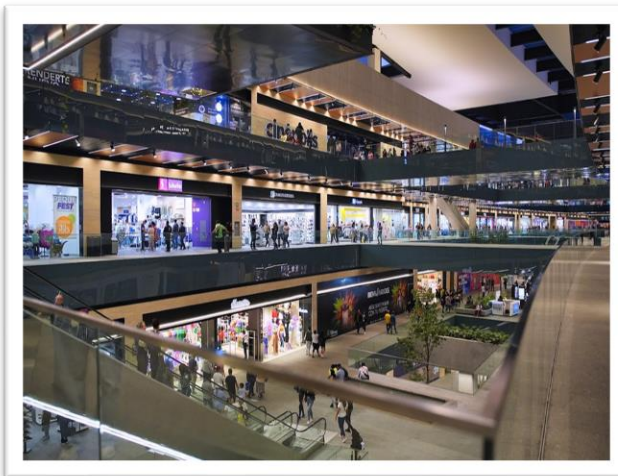


Nuevos Desarrollos: Parque Tepeyac

Avance de Comercialización

	31 de diciembre, 2023		31 de diciembre, 2023	
	ABR (m ²)	% de ABR	ABR (m ²)	% de ABR
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%

- Parque Tepeyac atiende la demanda de la zona noreste de la Ciudad de México. Su zona comercial alberga cerca de 700,000 habitantes, en su mayoría de nivel socioeconómico medio.
- El 13 de octubre inauguramos con éxito el Centro Cultural y de Entretenimiento, que fortalece la oferta de entretenimiento y generará un importante flujo adicional de visitantes.



Nuevos Desarrollos: Parque Industrial Cuautitlán

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

El proyecto Parque Industrial Cuautitlán 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.

Avance de Comercialización

Parque Industrial Cuautitlán	Contribución a la obra	Al 31 de marzo de 2024
Avance de obra	100%	28.1%
Excavación y cimentación	20%	85%
Obra Civil	50%	10%
Instalaciones y equipos	22%	5%
Acabados y Fachadas	8%	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 : 102,000 m²
- Clase: A+
- Alta disponibilidad de mano de obra y servicios de infraestructura urbana.

Fibra Danhos Portfolio



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