

Parque Tepeyac

**Información Operativa y Financiera Suplementaria
Tercer Trimestre 2023
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 tercer trimestre de 2023 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:

<u>Reporte</u>	<u>Fecha</u>	<u>Información de llamada para inversionistas</u>	
Cuarto trimestre, 2023	Tentativamente, jueves 15 de febrero de 2024	Número telefónico:	+1 (877) 888 4294 desde E.U.A
Primer trimestre, 2024	Tentativamente, jueves 18 de abril de 2024		+1 (785) 424 1881 fuera de E.U.A.
Segundo trimestre, 2024	Tentativamente, jueves 18 de julio de 2024	Fecha:	viernes, 20 de octubre, 2023
Tercer trimestre, 2024	Tentativamente, jueves 17 de octubre de 2024	Hora:	10:00 am hora CDMX/12:00 pm ET
		ID:	DANHOS

Información Bursátil

<u>Clave de Pizarra: DANHOS13</u>	<u>3T23</u>	<u>2T23</u>	<u>1T23</u>	<u>4T22</u>	<u>3T22</u>
Precio de cierre (alto)	22.68	24.42	24.98	24.50	24.33
Precio de cierre (bajo)	19.43	21.54	23.47	22.87	22.68
Precio de cierre (promedio)	21.12	22.97	24.38	23.70	23.52
Volumen promedio diario (CBFIs)	1,368,325	470,016	244,785	672,200	468,320
CBFIs emitidos	1,642,383,510	1,642,383,510	1,642,383,510	1,552,383,510	1,552,383,510
CBFIs en circulación	1,558,494,005	1,552,899,733	1,545,386,778	1,538,526,726	1,531,508,931
CBFIs con derechos económicos	1,558,494,005	1,552,899,733	1,545,386,778	1,538,526,726	1,520,394,170
Capitalización de mercado (millones de pesos)	30,530.90	33,449.46	37,073.83	36,001.53	36,385.46

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
Francisco Chávez
Rodolfo Ramos
Gordon Lee
Jorel Guilloty
Adrián Huerta
Enrico Trotta
Roberto Solano
Alejandra Obregón
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
jorel.guilloty@gs.com
adrian.huerta@jpmorgan.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 complace informar que, a diez años de nuestra Oferta Pública Inicial, nuestros resultados han demostrado solidez, resiliencia, y hemos consolidado el mejor portafolio comercial, de oficinas y usos mixtos de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México. Hemos incrementado más de 3.5 veces nuestra área rentable bruta de calidad premier, con una generación de flujo de efectivo creciente y manteniendo una sólida estructura de capital. Hemos logrado el crecimiento de nuestro portafolio con rentabilidad, con sanas prácticas de gobierno corporativo y con un alto alineamiento de intereses con nuestros inversionistas. Continuaremos siendo congruentes con nuestra estrategia de desarrollo: activos de calidad y en las mejores ubicaciones, solidez financiera, eficiencia operativa con desarrollo ordenado y selectivo.

Me es grato anunciarles dos nuevos proyectos en los que hemos venido trabajando desde hace ya algún tiempo, mientras continuamos trabajando para desarrollar nuevos proyectos de usos mixtos. Estamos incursionando en el sector industrial que mantiene un gran dinamismo impulsado por la relocalización de cadenas de suministro y demanda de espacios para atender la logística y distribución de productos en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México. Para este primer proyecto, hemos consolidado una reserva territorial importante en el Estado de México para el desarrollo de aproximadamente 200,000 metros cuadrados de área rentable bruta para naves industriales, de los cuales, hemos iniciado con aproximadamente 100,000 área rentable bruta en su primera fase. También estaremos incursionando en el sector turismo *high-end* el cual es dinámico y demandado. A través de un *Joint Venture* 50-50 con Fibra Hotel, desarrollaremos un hotel de lujo de una marca reconocida, en una de las ubicaciones más exclusivas de la Península de Yucatán. A la fecha, se ha adquirido la tierra y los derechos de desarrollo del proyecto de este icónico proyecto hotelero.

Ambos proyectos serán financiados con una sana mezcla de deuda y generación de flujo de efectivo por lo cual, nuestro Comité Técnico determinó una política de distribución trimestral fija de Ps 0.45 por CBFÍ comenzando a partir de este trimestre y hasta el 2T24, siempre en apego a la legislación correspondiente. Con lo anterior, nuestros inversionistas tendrán clara visibilidad de los flujos de dividendos programados para dicho periodo. La decisión de nuestro Comité implica una distribución para el 2023 de Ps 2.10 por CBFÍ y de Ps 0.90 por CBFÍ para el primer semestre de 2024, permitiéndonos ejecutar el plan de desarrollo, manteniendo una estructura de capital conservadora y diversificando nuestro portafolio con proyectos alineados a nuestros criterios de elegibilidad.

En congruencia con un manejo prudente de nuestro balance, el pasado 16 de agosto llevamos a cabo en el mercado local la exitosa colocación de nuestro primer Bono Vinculado a la Sostenibilidad (SLB), por un monto de 2,500 millones de pesos a 7 años y tasa fija de 10.67%. Contando con la más alta calificación en escala local por Fitch y HR Ratings, la demanda excedió el monto emitido en 2.75 veces, reflejando la confianza de los inversionistas en Fibra Danhos, permitiéndonos alcanzar un margen de 145 pbs sobre el Mbono de referencia, una reducción de 20 pbs respecto de la expectativa de precio inicial (IPT). Los recursos de esta emisión, fueron utilizados para el refinanciamiento de pasivos y compra de terrenos con vocación turística e industrial.

Reitero nuestro compromiso de plena confianza en el país, de aumentar el valor a largo plazo de nuestro portafolio y de seguir invirtiendo en México. Aprovecho la oportunidad para agradecer a nuestro gran equipo de colaboradores, a nuestros consejeros y accionistas.”

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 2023 y 2022 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. 2023	30 de sep. 2022	Var. % / Pbs	30 de sep. 2023	30 de sep. 2022	Var. % / Pbs
Ingresos Totales	1,551,593,648.65	1,349,098,211	15.0%	4,514,241,686	3,989,514,955	13.2%
Ingreso Neto Operativo	1,197,474,512	1,067,853,882	12.1%	3,492,084,549	3,174,744,154	10.0%
EBITDA	992,249,808	876,578,177	13.2%	2,879,875,520	2,604,147,632	10.6%
Utilidad neta Consolidada	924,001,638	763,920,240	21.0%	2,520,675,390	2,335,971,160	7.9%
Participación en Utilidad Neta no controladora	24,541,824	-	N/A	83,768,019	-	N/A
Utilidad neta	899,459,814	763,920,240	17.7%	2,436,907,372	2,335,971,160	4.3%
FFO	832,292,660	781,938,607	6.4%	2,406,752,789	2,351,914,406	2.3%
FFO AMEFIBRA	1,001,875,043	948,006,792	5.7%	2,863,754,014	2,833,540,425	1.1%
AFFO	972,461,891	979,614,719	-0.7%	2,871,406,796	2,803,041,024	2.4%
Distribución a tenedores de CBFIs	701,322,302	912,236,502	-23.1%	2,560,294,233	2,676,987,054	-4.4%
CBFIs con derechos económicos (DE)	1,558,494,005	1,520,394,170	2.5%	1,552,260,185	1,503,741,066	3.2%
AFFO por CBFI con DE	0.6240	0.6443	-3.2%	1.8498	1.8632	-0.7%
NOI (exc. CU) por CBFI con DE	0.7311	0.6646	10.0%	2.1303	1.9804	7.6%
Contraprestación Única por CBFI con DE	0.0263	0.0270	-2.6%	0.0910	0.1015	-10.3%
Distribución por CBFI con DE	0.4500	0.6000	-25.0%	1.6500	1.7800	-7.3%
AFFO no distribuido por CBFI con DE	0.1740	0.0443	292.6%	0.1998	0.0832	140.2%
Porcentaje de AFFO distribuido	72.1%	93.1%	-2,100	89.2%	95.5%	-634

Cifras Relevantes Balance General	30 de septiembre 2023	30 de septiembre 2022	Cambio % / Pbs
Efectivo, equivalentes de efectivo ¹	718,042,555	157,571,431	355.7%
Impuestos por recuperar	494,910,672	442,855,611	11.8%
Propiedades de inversión	69,725,238,206	67,614,698,512	3.1%
Total Activo	71,568,603,149	69,012,442,131	3.7%
Total Deuda	8,000,000,000	5,960,000,000	34.2%
Total Pasivo	9,864,464,071	7,850,056,933	25.7%
Total Patrimonio	61,704,139,078	61,162,385,198	0.9%
Nivel de endeudamiento (total deuda/total activo)	11.2%	8.6%	254

¹ La posición de efectivo, equivalentes de efectivo al 30 de septiembre de 2023 de \$718.0 millones de pesos incluye 194.1 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	30 de septiembre de 2023	30 de septiembre de 2022	Cambio % / Pbs
Área Rentable Bruta (000' m ²)	982.5	894.6	9.8%
Área Rentable Bruta Ajustada Fibra Danhos (000' m ²) ¹	937.8	894.6	4.8%
Porcentaje de Participación en ARB Fibra Danhos	95.4%	100%	456
Tasa de Ocupación - Propiedades Totales ¹	86.2%	85.5%	68
Renta Fija Promedio Mensual por m ²	\$457.4	\$412.4	10.9%
Costo de Ocupación	10.6%	10.5%	11
Tasa de Renovación	97.4%	98.5%	-111
Afluencia - propiedades totales	28,886,489	24,252,809	24.4%
Cartera Vencida	2.22%	2.88%	-66
Pérdida en Renta	0.93%	0.94%	-1
Lease Spread (Portafolio en Operación)	5.1%	7.5%	-247
Lease Spread (Portafolio Comercial)	5.2%	5.1%	6

¹ considera el 50% del ARB de Parque Tepeyac.

Fibra Danhos

Distribución	Generado	Fecha de Pago	Monto Total Ps.
Resultado Fiscal Distribuido (100%)	3T2023	8 de noviembre 2023	449,579,912.78
Reembolso de Capital	3T2023	8 de noviembre 2023	251,742,389.47
Importe Total distribuido (Resultado Fiscal + Reembolso de capital)			701,322,302.25

Fibra Danhos

Distribución	3T23
Fecha de declaración del dividendo	19 de octubre de 2023
Fecha Ex-Derecho	6 de noviembre de 2023
Fecha de Registro	7 de noviembre de 2023
Fecha de pago del dividendo	8 de noviembre de 2023

Resumen Ejecutivo

- El ingreso total operativo sumó 1,551.6 millones de pesos y el Ingreso Neto Operativo (NOI) sumó 1,197.5 millones de pesos durante el trimestre, un aumento de 15.0% y 12.1% respectivamente comparado con el mismo periodo del año anterior. Durante el trimestre generamos 972.5 millones de pesos de AFFO que representan 0.62 pesos por CBFÍ con derechos económicos.
- Estaremos incursionando en el sector turismo *high-end* e industrial a través de dos nuevos proyectos. A través de un *Joint Venture* 50-50 con Fibra Hotel, desarrollaremos un hotel de lujo de reconocida marca, en una de las ubicaciones más exclusivas de la Península de Yucatán. Asimismo, hemos consolidado una reserva territorial importante en el Estado de México para el desarrollo de aproximadamente 200,000 metros cuadrados de área rentable bruta, de los cuales, hemos iniciado con aproximadamente 100,000 en una primera fase de bodegas industriales en el corredor en Cuautitlán, se espera terminar la primera fase en el cuarto trimestre de 2024.
- Para llevar a cabo nuestro plan de crecimiento y en base a nuestro modelo de negocio, nuestro Comité Técnico determinó la política de distribuir un monto fijo de 0.45 pesos por CBFÍ durante los próximos cuatro trimestres. La distribución incluye el 100% de la utilidad fiscal que representa 0.289 pesos y un reembolso de capital por la diferencia, 0.161 pesos. En caso de que el 95% del resultado fiscal sea mayor a la distribución realizada en el año, Fibra Danhos realizará una distribución adicional equivalente a la diferencia para cumplir con la legislación correspondiente.
- Durante el tercer trimestre realizamos la emisión de nuestro primer bono temático, a través de un Bono Ligados a la Sostenibilidad (SLB), por un monto total de 2,500 millones de pesos a tasa fija anual de 10.67% a un plazo de 7 años. Los recursos de esta emisión fueron utilizados para refinanciamiento de pasivos y usos corporativos generales. Contamos con la totalidad de nuestro pasivo financiero a tasa fija con un costo promedio ponderado de 8.93%, muy por debajo de la tasa de fondeo actual. Nuestro nivel de apalancamiento es de 11.2%.
- La afluencia registrada a propiedades totales alcanzó 32.6 millones durante el trimestre, que representa un incremento de 34.4% respecto al mismo periodo del año anterior y por arriba de niveles observados previo a la pandemia. La Tasa de Ocupación registró un nivel de 86.2%, manteniendo la tendencia creciente que hemos venido observando en trimestres previos.
- Durante el trimestre renovamos contratos de arrendamiento de locales comerciales en un área de aproximadamente 33,500 metros cuadrados con un "lease spread" de 5.1%. Las contraprestaciones únicas durante el trimestre ascendieron a 58.1 millones de pesos, y provienen principalmente de Parque Tepeyac, Parque Las Antenas y Parque Tezontle.
- En Parque Tepeyac continúa el proceso de comercialización. Los contratos firmados y en proceso de firma representan cerca del 87% del ABR, se tienen cartas de intención y en negociación avanzada por el área equivalente al 9.9%. Asimismo, el pasado 13 de octubre, se llevó a cabo, de manera exitosa, la inauguración del Centro de Entretenimiento y Cultural que robustece la oferta de entretenimiento y generará un importante flujo adicional de visitantes en la plaza.

1. Información financiera de Fibra Danhos

1.1 Estado consolidado de posición financiera

Fibra Danhos	Al 30 de septiembre de 2023	Al 30 de septiembre de 2022
Pesos		
Activos		
Activo circulante		
Efectivo, equivalentes de efectivo ¹	718,042,555	157,571,431
Rentas por cobrar y otras	494,887,784	642,907,714
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	10,000	319,415
Impuestos por recuperar	494,910,672	442,855,611
Pagos anticipados	83,396,963	85,445,814
Total de activo circulante	1,791,247,974	1,329,099,985
Activo no circulante		
Propiedades de inversión	69,501,425,133	67,614,698,512
Inversiones en Negocios Conjuntos	223,813,073	
Plataforma Tecnológica	-	18,915
Arrendamiento Derecho de Uso	19,625,315	22,458,255
Otros activos	574,553	12,047,151
Maquinaria y equipo	24,860,112	23,142,816
Impuesto sobre la renta diferido de subsidiaria	7,056,989	10,976,498
Total de activo no circulante	69,777,355,175	67,683,342,147
Total de activo	71,568,603,149	69,012,442,131
Pasivo y patrimonio		
Pasivo circulante		
Cuentas por pagar y gastos acumulados	168,155,762	124,097,311
Rentas cobradas por anticipado	30,032,490	45,399,406
Cuentas por pagar a partes relacionadas	209,207,679	205,362,535
Impuestos por pagar	77,587,702	77,008,030
Contraprestación única, neto	200,257,678	210,376,659
Pasivo financiero a corto plazo	143,827,785	109,981,950
Arrendamiento Derecho de Uso a corto plazo	11,626,874	3,592,252
Total de pasivo circulante	840,695,970	775,818,142
Pasivo no circulante		
Depósitos de los arrendatarios	442,983,203	439,856,548
Contraprestación única, neto	573,437,373	649,620,695
Beneficios a empleados	24,207,593	21,511,706
Pasivo financiero a largo plazo	7,969,720,515	5,938,484,635
Arrendamiento Derecho de Uso a largo plazo	13,419,417	24,765,208
Total de pasivo no circulante	9,023,768,101	7,074,238,791
Total de pasivo	9,864,464,071	7,850,056,933
Patrimonio		
Aportaciones de los fideicomitentes	39,540,986,841	40,593,556,915
Resultado del ejercicio consolidado	19,613,334,856	18,683,919,062
Obligaciones Laborales	(2,917,069)	(2,886,119)
Participación no controladora	2,720,824,935	2,055,885,825
Programa recompra de CBFIs	(168,090,485)	(168,090,485)
Total de patrimonio	61,704,139,078	61,162,385,198
Total de pasivo y patrimonio	71,568,603,149	69,012,442,131

¹ La posición de efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al 30 de septiembre de 2023 de \$718.0 millones de pesos incluye \$194.1 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			Por los nueve meses terminados el		
	30 de sep. de 2023	30 de sep. de 2022	Var. %	30 de sep. de 2023	30 de sep. de 2022	Var. %
Renta Fija	1,014,730,921	906,677,587	11.9%	2,997,696,729	2,714,708,785	10.4%
Renta Variable	87,058,477	54,889,414	58.6%	225,612,146	153,178,773	47.3%
Contraprestación Única	58,110,142	57,470,139	1.1%	185,287,451	196,755,714	-5.8%
Estacionamientos	128,123,730	98,848,543	29.6%	368,270,219	283,431,065	29.9%
Mantenimiento, operación, publicidad y otros	263,570,379	231,212,528	14.0%	737,375,142	641,440,618	15.0%
Ingreso total operativo	1,551,593,649	1,349,098,211	15.0%	4,514,241,686	3,989,514,955	13.2%
Gastos de mant. operación, publicidad y otros	263,469,414	200,261,158	31.6%	752,401,617	590,163,676	27.5%
Comisión por Servicios de Representación	29,686,070	27,249,235	8.9%	89,479,140	80,686,016	10.9%
Impuesto Predial	47,910,203	42,805,067	11.9%	141,856,957	110,980,675	27.8%
Seguros	13,053,450	10,928,868	19.4%	38,419,422	32,940,435	16.6%
Comisión por Asesoría	170,240,184	163,064,917	4.4%	504,081,461	487,360,481	3.4%
Gastos de Administración	34,984,520	28,210,788	24.0%	108,127,568	83,236,041	29.9%
Gasto total operativo	559,343,841	472,520,034	18.4%	1,634,366,166	1,385,367,323	18.0%
Ingresos por productos financieros	15,326,210	5,498,617	178.7%	38,125,046	21,183,171	80.0%
Gastos por interés	171,523,060	99,432,576	72.5%	462,003,187	281,076,918	64.4%
Ganancia cambiaria – neta	5,017,751	(948,964)	N/A	(14,404,523)	9,367,195	N/A
Ajustes al valor razonable de Propiedades de Inversión	82,930,929	(17,775,015)	N/A	79,082,535	(17,649,921)	N/A
Utilidad neta consolidada	924,001,638	763,920,240	21.0%	2,520,675,390	2,335,971,160	7.9%

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. de 2023	30 de sep. de 2022	Var. %	30 de sep. de 2023	30 de sep. de 2022	Var. %
Utilidad neta consolidada	924,001,638	763,920,240	21.0%	2,520,675,390	2,335,971,160	7.9%
Ajustes a la utilidad	254,018,154	261,011,511	-2.7%	865,495,547	749,611,618	15.5%
Cambios en el capital de trabajo	31,071,339	45,185,643	-31.2%	(84,375,270)	(25,829,328)	226.7%
Flujo de efectivo actividades de operación	1,209,091,130	1,070,117,394	13.0%	3,301,795,668	3,059,753,450	7.9%
Adquisición de propiedades de inv. y desarrollo	(137,116,631)	(390,397,588)	-64.9%	(630,386,533)	(1,143,042,262)	-44.9%
Adquisición de maq., equipo y plat. tecnológica	-	(7,462,343)	-100.0%	45,223,107	(7,882,017)	-673.8%
Compra de terreno	(377,571,416)	-	N/A	(1,012,087,175)	-	N/A
Intereses recibidos	15,326,210	5,498,617	178.7%	38,125,046	21,183,171	80.0%
Flujo de efectivo actividades de inversión	(499,361,837)	(392,361,315)	27.3%	(1,559,125,556)	(1,129,741,108)	38.0%
Reembolso de patrimonio	(567,302,537)	(486,485,193)	16.6%	(1,317,071,386)	(1,260,663,248)	4.5%
Arrendamiento Derecho de Uso	(1,421,514)	(1,177,845)	20.7%	(4,182,026)	(3,586,034)	16.6%
Intereses pagados por arrendamiento financiero	(512,973)	(575,641)	-10.9%	(1,621,436)	(1,797,680)	-9.8%
Distribución de dividendos	(364,437,327)	(415,498,257)	-12.3%	(1,495,787,114)	(1,362,641,657)	9.8%
Obtención de deuda a largo plazo	3,020,000,000	450,000,000	571.1%	5,015,000,000	1,180,000,000	325.0%
Pago de deuda	(2,375,000,000)	(420,000,000)	465.5%	(3,075,000,000)	(950,000,000)	223.7%
Aportaciones de capital a Tepeyac	13,838,701	202,254,000	-93.2%	186,529,573	532,680,100	-65.0%
Disminución de la participación no controladora en Tepeyac	(10,384,597)	(18,303,615)	-43.3%	(63,526,150)	(38,903,046)	63.3%
Intereses pagados del pasivo financiero	(256,646,595)	(235,797,413)	8.8%	(550,703,024)	(479,384,491)	14.9%
Gastos pagados por emisión de pasivo financiero	(9,931,362)	-	N/A	(9,931,362)	-	N/A
Flujo de efectivo actividades de financiamiento	(551,798,204)	(925,583,963)	-40.4%	(1,316,292,925)	(2,384,296,056)	-44.8%
(Disminución) aumento de efectivo en el periodo	157,931,090	(247,827,883)	-163.7%	426,377,186	(454,283,714)	-193.9%
Efectivo al inicio del período	560,111,463	405,399,313	38.2%	291,665,366	611,855,144	-52.3%
Efectivo al final del período	718,042,553	157,571,430	355.7%	718,042,553	157,571,430	355.7%

2. Distribución correspondiente al tercer trimestre de 2023 y conciliación de CBFIs

El resultado fiscal del tercer trimestre alcanzó 449.58 millones de pesos y el capital a distribuir 251.74 millones. Nuestro Comité Técnico autorizó una distribución de 0.45 pesos por CBFi con derechos económicos que significan 701.32 millones de pesos.

Por CBFi con derechos económicos		2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Cambio %
1T	AFFO	0.49	0.51	0.56	0.59	0.60	0.60	0.65	0.42	0.57	0.61	7.5%
	Distribución	0.44	0.48	0.52	0.56	0.58	0.61	0.00	0.40	0.58	0.60	3.4%
2T	AFFO	0.47	0.58	0.62	0.61	0.66	0.70	0.39	0.53	0.65	0.62	-5.4%
	Distribución	0.44	0.49	0.53	0.57	0.60	0.61	0.00	0.50	0.60	0.60	0.0%
3T	AFFO	0.59	0.52	0.64	0.66	0.67	0.70	0.47	0.59	0.64	0.62	-3.2%
	Distribución	0.45	0.50	0.54	0.57	0.61	0.62	0.40	0.52	0.60	0.45	-25.0%
4T	AFFO	0.46	0.55	0.66	0.66	0.75	0.75	0.56	0.67	0.66		
	Distribución	0.45	0.51	0.54	0.58	0.61	0.63	0.60	0.58	0.62		
Total	AFFO	2.00	2.16	2.48	2.52	2.53	2.76	2.07	2.20	2.52		
	Distribución	1.78	1.98	2.13	2.28	2.40	2.47	1.00	2.00	2.40		

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

Conciliación CBFIs	30 de septiembre 2023	30 de junio de 2023	Cambio
CBFIs emitidos	1,642,383,510	1,642,383,510	0
CBFIs con derechos económicos	1,558,494,005	1,552,899,773	5,594,232
CBFIs Portafolio en Operación Inicial	604,372,398	604,372,398	0
CBFIs Oferta Pública Inicial (sin opción de sobreasignación)	200,000,000	200,000,000	0
CBFIs opción de sobreasignación	9,802,520	9,802,520	0
CBFIs con derechos económicos Toreo	280,522,499	280,522,499	0
CBFIs con derechos económicos Virreyes	227,505,097	227,505,097	0
CBFIs para adquisición de predios de Parque Puebla	14,712,490	14,712,490	0
CBFIs pagados como contraprestación de asesoría	186,210,495	180,616,263	5,594,232
CBFIs con derechos económicos Vía Vallejo	43,847,482	43,847,482	0
CBFIs Programa de Recompra	-8,478,976	-8,478,976	0
CBFIs sin derechos económicos	83,889,505	89,483,737	(5,594,232)
CBFIs emitidos no entregados para contraprestaciones futuras de asesoría	73,889,505	79,483,737	(5,594,232)
CBFIs emitidos no entregados para pago por aportaciones futuras	10,000,000	10,000,000	0

3. Resultados

Fibra Danhos Pesos	Por los tres meses terminados el			Por los nueve meses terminados el		
	30 de sep. 2023	30 de sep. 2022	Var. %	30 de sep. 2023	30 de sep. 2022	Var. %
Renta Fija	1,014,730,921	906,677,587	11.9%	2,997,696,729	2,714,708,785	10.4%
Renta variable	87,058,477	54,889,414	58.6%	225,612,146	153,178,773	47.3%
Contraprestación única	58,110,142	57,470,139	1.1%	185,287,451	196,755,714	-5.8%
Estacionamientos	128,123,730	98,848,543	29.6%	368,270,219	283,431,065	29.9%
Mantenimiento, operación, publicidad y otros	263,570,379	231,212,528	14.0%	737,375,142	641,440,618	15.0%
Total ingresos operativos	1,551,593,649	1,349,098,211	15.0%	4,514,241,686	3,989,514,955	13.2%
Gastos de mantenimiento, operación, publicidad y otros	263,469,414	200,261,158	31.6%	752,401,617	590,163,676	27.5%
Comisión por Servicios de Representación	29,686,070	27,249,235	8.9%	89,479,140	80,686,016	10.9%
Impuesto predial	47,910,203	42,805,067	11.9%	141,856,957	110,980,675	27.8%
Seguros	13,053,450	10,928,868	19.4%	38,419,422	32,940,435	16.6%
Total gastos operativos	354,119,137	281,244,329	25.9%	1,022,157,137	814,770,801	25.5%
Ingreso neto operativo (inc. CU)	1,197,474,512	1,067,853,882	12.1%	3,492,084,549	3,174,744,154	10.0%
Margen neto operativo (inc. CU)	77.2%	79.2%	(197.6)	77.4%	79.6%	(222.0)
Ingreso neto operativo (exc. CU)	1,139,364,369	1,010,383,742	12.8%	3,306,797,098	2,977,988,440	11.0%
Margen neto operativo (exc. CU)	76.3%	78.2%	(193.7)	76.4%	78.5%	(212.98)
Comisión por Asesoría	170,240,184	163,064,917	4.4%	504,081,461	487,360,481	3.4%
Gastos de Administración	34,984,520	28,210,788	24.0%	108,127,568	83,236,041	29.9%
EBITDA (inc. CU)	992,249,808	876,578,177	13.2%	2,879,875,520	2,604,147,632	10.6%
Margen EBITDA (inc. CU)	64.0%	65.0%	(102.5)	63.8%	65.3%	(147.9)
EBITDA (exc. CU)	934,139,665	819,108,039	14.0%	2,694,588,069	2,407,391,918	11.9%
Margen EBITDA (exc. CU)	62.5%	63.4%	(86.9)	62.2%	63.5%	(122.8)
Ingresos por productos financieros	15,326,210	5,498,617	178.7%	38,125,046	21,183,171	80.0%
Gastos por interés	171,523,060	99,432,576	72.5%	462,003,187	281,076,918	64.4%
Ganancia cambiaria – neta	5,017,751	(948,964)	N/A	(14,404,523)	9,367,195	-253.8%
Ajustes al valor razonable de Propiedades de Inversión	82,930,929	(17,775,015)	N/A	79,082,535	(17,649,921)	N/A
Utilidad neta consolidada	924,001,638	763,920,240	21.0%	2,520,675,390	2,335,971,160	7.9%
Ganancia cambiaria neta	(4,346,531)	(2,927,701)	48.5%	(24,278,476)	(303,873)	7,889.7%
Ajuste al valor razonable de las propiedades Neto	82,930,929	(17,775,015)	N/A	79,082,535	(17,649,921)	N/A
Estimación de cuenta incobrable	(11,417,243)	2,684,349	N/A	(24,649,476)	2,010,548	N/A
Participación no controladora	24,541,824	-	N/A	83,768,019	-	N/A
FFO	832,292,660	781,938,607	6.4%	2,406,752,789	2,351,914,406	2.3%
Gastos de Capital						
Contraprestación Única neta	(17,062,732)	(16,371,592)	4.2%	(43,963,585)	(44,148,521)	-0.4%
Rentas anticipadas neto	1,855,394	3,034,772	-38.9%	(6,491,884)	68,967,239	N/A
Renta lineal neto	(8,522,204)	73,689	N/A	(13,392,627)	4,952,314	N/A
Predial y seguros por devengar neto	15,695,083	47,852,033	-67.2%	(49,189,530)	(54,774,821)	-10.2%
Recuperación de Costo en Activo Fijo	-	-	N/A	47,602,388	-	N/A
Comisión por asesoría y representación neto	148,203,690	163,087,210	-9.1%	530,089,246	476,130,408	11.3%
AFFO	972,461,891	979,614,719	-0.7%	2,871,406,796	2,803,041,024	2.4%


Ingreso Neto Operativo (Excluyendo C.U.)
Por los tres meses terminados el
Por los nueve meses terminados el

Propiedad	3T23	3T22	Var %	9M23	9M22	Var %
Parque Alameda	10,243,364	10,422,037	-1.7%	29,623,284	34,509,019	-14.2%
Parque Delta	151,731,645	148,321,513	2.3%	441,379,522	402,055,887	9.8%
Parque Duraznos	19,365,135	14,367,368	34.8%	54,665,175	42,724,512	27.9%
Parque Esmeralda	41,893,205	38,803,034	8.0%	125,671,522	116,567,721	7.8%
Parque Lindavista	95,539,080	90,022,843	6.1%	286,631,986	262,854,556	9.0%
Reforma 222 (comercial)	37,838,232	36,693,479	3.1%	99,849,542	107,310,550	-7.0%
Reforma 222 (oficinas)	13,676,717	20,216,442	-32.3%	44,011,959	57,802,484	-23.9%
Parque Tezontle	111,567,538	113,006,249	-1.3%	330,333,999	329,175,529	0.4%
Toreo Hotel	17,324,477	16,207,329	6.9%	51,401,191	47,591,827	8.0%
Urbitec	3,896,868	4,085,329	-4.6%	11,584,285	11,675,114	-0.8%
Parque Vía Vallejo	73,553,597	54,668,323	34.5%	206,382,408	172,584,057	19.6%
Torre Virreyes	141,803,543	149,105,959	-4.9%	437,429,849	445,354,745	-1.8%
Toreo Centro (comercial)	110,222,675	94,794,079	16.3%	314,441,880	281,008,706	11.9%
Parque Las Antenas	100,812,342	88,554,265	13.8%	284,533,402	259,965,198	9.5%
Parque Puebla	49,698,530	43,104,465	15.3%	136,397,510	134,553,462	1.4%
Puebla Hotel	7,057,561	6,527,096	8.1%	21,043,288	19,471,690	8.1%
Toreo oficinas Torre A	28,228,827	25,191,884	12.1%	81,713,812	68,517,739	19.3%
Toreo oficinas Torres B & C	63,487,885	55,714,300	14.0%	184,814,902	172,206,219	7.3%
Parque Virreyes	7,532,576	6,508,192	15.7%	23,174,184	19,459,598	19.1%
Mismas Propiedades	1,085,473,798	1,016,314,186	6.8%	3,165,083,702	2,985,388,611	6.0%
Parque Tepeyac	54,703,446	-	N/A	144,209,846	-	N/A
Propiedades totales	1,140,177,245	1,016,314,186	12.2%	3,309,293,548	2,985,388,611	10.8%

Renta Fija + Renta Variable
Por los tres meses terminados el
Por los nueve meses terminados el

Propiedad	3T23	3T22	Var %	9M23	9M22	Var %
Parque Alameda	12,327,362	11,873,323	3.8%	35,213,525	35,142,737	0.2%
Parque Delta	127,130,774	111,894,519	13.6%	367,238,891	326,055,331	12.6%
Parque Duraznos	17,087,995	14,822,089	15.3%	51,452,906	44,611,193	15.3%
Parque Esmeralda	44,587,118	41,354,441	7.8%	133,761,354	124,063,324	7.8%
Parque Lindavista	78,119,255	73,422,826	6.4%	234,626,781	214,171,423	9.6%
Reforma 222 (comercial)	36,275,014	33,965,532	6.8%	99,825,193	100,743,452	-0.9%
Reforma 222 (oficinas)	16,556,575	22,641,666	-26.9%	51,687,637	66,811,590	-22.6%
Parque Tezontle	100,701,442	96,330,082	4.5%	300,148,368	284,981,469	5.3%
Toreo Hotel	17,446,355	16,297,451	7.0%	52,339,065	48,892,353	7.0%
Urbitec	5,070,486	5,382,235	-5.8%	15,132,238	15,928,350	-5.0%
Parque Vía Vallejo	77,803,052	59,292,991	31.2%	223,558,505	182,576,897	22.4%
Torre Virreyes	142,422,974	152,454,641	-6.6%	442,005,531	459,548,161	-3.8%
Toreo Centro (comercial)	100,395,541	88,417,037	13.5%	293,958,216	264,206,212	11.3%
Parque Las Antenas	97,574,227	84,354,946	15.7%	282,951,210	250,186,202	13.1%
Parque Puebla	51,906,678	44,505,286	16.6%	146,495,496	139,145,001	5.3%
Puebla Hotel	6,953,512	6,449,363	7.8%	20,860,536	19,348,090	7.8%
Toreo oficinas Torre A	30,138,143	29,438,545	2.4%	91,416,895	82,723,033	10.5%
Toreo oficinas Torres B & C	66,608,370	60,810,994	9.5%	196,228,000	185,209,151	5.9%
Parque Virreyes	9,082,574	7,858,883	15.6%	26,953,111	23,543,138	14.5%
Mismas Propiedades	1,038,187,447	961,566,851	8.0%	3,065,853,459	2,867,887,108	6.9%
Parque Tepeyac	63,563,435	-	N/A	157,416,900	-	N/A
Propiedades totales	1,101,750,882	961,566,851	14.6%	3,223,270,359	2,867,887,108	12.4%



Al cierre del tercer trimestre de 2023, el NOI de Parque Delta mostró un incremento únicamente de 2.3% en comparación al mismo periodo del año anterior. Lo anterior es explicado, principalmente, por un ingreso extraordinario de aproximadamente 14.3 millones de pesos recibido en el 3T22 por la terminación anticipada de un contrato de arrendamiento. De no haber existido ese ingreso extraordinario, el NOI hubiera sido aproximadamente 13.2%.

3.2 Deuda

Nuestro nivel de endeudamiento es del 11.2% (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 tercer trimestre, 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	2.76	3,000,000,000
Cebures	Local (DANHOS 17)	MXN	Fija	8.54%	10-jul.-17	28-jun-27	3.76	2,500,000,000
Cebures	Local (DANHOS 23L)	MXN	Fija	10.67%	18-ago.-23	9-ago-30	6.88	2,500,000,000
Promedio				8.93%		Promedio	4.36	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 30 de septiembre de 2023	Fibra Danhos	Límite	Estatus
Nivel de endeudamiento (total deuda/total activo)	11.2%	50%	OK
Nivel de apalancamiento	1.16x	2.0x	OK
Deuda garantizada	0%	40%	OK
Cobertura del servicio de la deuda (AFFO)	5.45x	1.5x min	OK
Activos totales no gravados	878%	150%	OK

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

Nivel de endeudamiento (millones) al 30 de septiembre de 2023:

Nivel de endeudamiento	(millones de pesos)
Deuda bursátil + financiamientos	8,000
Activos totales	71,568
Nivel de endeudamiento (LTV)	11.2%

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 2023	717,834
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	3,968,999
Líneas de crédito revolventes vigentes, irrevocables y no dispuestas	Al 30 de septiembre 2023	3,000,000
Subtotal 1		7,745,980
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	1,200,000
Subtotal 2		1,944,250
Índice de cobertura de servicio de deuda (“ICDt”) (subtotal 1 / subtotal 2)		3.98

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 2023:

Giro de negocio	Al 30 de septiembre 2023
Ropa y Calzado	30%
Entretenimiento	20%
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%
Total	100%

Al 30 de septiembre de 2023, nuestros diez arrendatarios más significativos, en términos de Renta Fija, representaban aproximadamente el 25.7% 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 7.0% 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	58,862	7.0%	11,247,239	3.3%
Moda y ropa	46,811	5.5%	12,232,098	3.6%
Entretenimiento	45,289	5.4%	3,215,618	0.9%
Tiendas departamentales, servicios financieros, telecom. y minorista especializado	40,885	4.8%	9,718,151	2.8%
Hotelería	37,408	4.4%	10,308,484	3.0%
Oficinas	35,501	4.2%	15,242,373	4.4%
Entretenimiento	34,948	4.1%	300,000	0.1%
Moda y ropa	28,915	3.4%	13,495,434	3.9%
Entretenimiento	23,738	2.8%	5,853,761	1.7%
Entretenimiento	22,417	2.6%	6,656,567	1.9%
Total	374,774	44.3%	88,269,724	25.7%

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 2023:

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
2023	220	49,546	5.9%	\$308,211,727	7.5%	\$518
2024	457	97,257	11.5%	\$643,839,387	15.6%	\$552
2025	359	174,364	20.6%	\$1,071,914,112	26.0%	\$512
2026	379	172,672	20.4%	\$853,813,990	20.7%	\$412
2027	225	113,299	13.4%	\$586,135,489	14.2%	\$431
Posterior	192	238,876	28.2%	\$658,184,740	16.0%	\$230
Indefinido ⁽³⁾	9	85	0.0%	\$4,038,510	0.1%	\$3,962
Total	1,841	846,098	100.0%	\$4,126,137,955	100.0%	\$406

(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 30 de septiembre de 2023.

(4) Renta anualizada significa la Renta Fija contractual mensual al 30 de septiembre de 2023 multiplicada por 12.

Al 30 de septiembre de 2023, 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 3.6 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 3.7 y 3.6 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
2023	215	39,102	6.0%	\$252,014,569	8.7%	\$537
2024	443	84,197	12.8%	\$566,307,527	19.5%	\$560
2025	320	88,224	13.4%	\$489,639,795	16.8%	\$462
2026	356	133,232	20.3%	\$630,132,365	21.7%	\$394
2027	214	89,536	13.6%	\$393,819,508	13.5%	\$367
Posterior Indefinido ⁽³⁾	185	222,543	33.9%	\$571,016,633	19.6%	\$214
	9	85	0.0%	\$4,038,510	0.1%	\$3,962
Comercial	1742	656,920	100.0%	\$2,906,968,907	100.0%	\$369
2023	5	10,444	5.5%	\$56,197,159	4.6%	\$448
2024	14	13,059	6.9%	\$77,531,859	6.4%	\$495
2025	39	86,140	45.5%	\$582,274,317	47.8%	\$563
2026	23	39,440	20.8%	\$223,681,625	18.3%	\$473
2027	11	23,762	12.6%	\$192,315,981	15.8%	\$674
Posterior Indefinido ⁽³⁾	7	16,333	8.6%	\$87,168,107	7.1%	\$445
	0	-	0.0%	-	0.0%	-
Oficinas	99	189,178	100.0%	\$1,219,169,048	100.0%	\$537

El Lease Spread en el 3T23 fue de 5.1% para las propiedades de nuestro Portafolio en Operación Actual y de 5.2% 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
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%
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%

El Lease Spread del Portafolio en Operación Actual del 3T23 fue calculado sobre 33,459 m². El Lease Spread de las Propiedades Comerciales del 3T23 fue calculado sobre 31,445 m².



5. Estrategia ASG

Resumen Ejecutivo ASG

En Fibra Danhos, de manera continua y a través de nuestras acciones, hacemos patente nuestra responsabilidad y compromiso por ser una empresa que cumple cabalmente con los más elevados estándares en los rubros ambiental, social y de gestión corporativa. Refrendamos nuestro compromiso de mantenernos como un referente en ASG en el sector inmobiliario.

Puntos a destacar en 3T 2023 de nuestra estrategia ASG.

- Conscientes del motor de cambio que representa el financiamiento sostenible, y en línea con nuestra estrategia ASG, el 16 de agosto de 2023 llevamos a cabo la emisión de nuestro primer bono temático, a través de un Bono Ligados a la Sostenibilidad (SLB), el cual se encuentra vinculado al porcentaje de nuestro portafolio certificado LEED Oro o Platino en Operación y Mantenimiento. Dicha emisión se realizó por un monto total de 2,500 millones de pesos a tasa fija anual de 10.67% a un plazo de 7 años.
- Nuestro Reporte Anual Integrado 2022 fue reconocido a nivel internacional ganando seis nominaciones de los LACP Vision Awards, el concurso internacional de la especialidad más importante del mundo, con cerca de 1,000 participaciones de alrededor de 20 países. Logramos estar entre los 100 mejores a nivel mundial y los 20 mejores en México. Asimismo, obtuvimos el premio bronce en narrativa para la región de las Américas. Este logro refleja nuestro compromiso con la transparencia de la información presentada, manteniendo una narrativa congruente en la divulgación de nuestros resultados.
- Participamos en la Firma Simbólica de Compromiso con los Principios de Empoderamiento de la Mujer en el Encuentro Empresarial 2023 del Pacto Mundial México, refrendando nuestro esfuerzo para acelerar el camino hacia la equidad de género.
- Durante los últimos seis meses participamos en el programa Acelerador de Innovación por los ODS del Pacto Mundial México.

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	70,702	7.5%	99.2%	2,999
3. Parque Duraznos	2000	Miguel Hidalgo, CDMX	17,115	1.8%	98.8%	921
4. Parque Las Antenas	2018	Iztapalapa, CDMX	108,847	11.6%	89.0%	4,351
5. Parque Lindavista	2006	Gustavo A. Madero, CDMX	41,595	4.4%	98.2%	2,254
6.1 Reforma 222 (Comercial)	2007	Cuauhtémoc, CDMX	24,275	2.6%	94.5%	1,438
7.1 Parque Puebla	2017	Puebla, Puebla	71,361	7.6%	69.9%	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%	97.4%	3,045
9.1 Toreo Parque Central (Comercial)	2014	Naucalpan, Estado de México	92,568	9.9%	96.2%	3,400
9.2 Toreo (Hotel)	2016	Naucalpan, Estado de México	17,297	1.8%	100.0%	400
10. Vía Vallejo	2016	Azcapotzalco, CDMX	84,285	9.0%	93.2%	4,499
15. Parque Tepeyac*	2022	Gustavo A. Madero, CDMX	44,757	4.8%	84.9%	2,000
Sub total Comercial			666,466	71.1%	91.7%	29,089
<i>Oficinas</i>						
6.2 Reforma 222 (Oficinas)	2007	Cuauhtémoc, CDMX	20,402	2.2%	52.5%	288
9.3 Toreo (Torres B y C)	2016	Naucalpan, Estado de México	68,682	7.3%	79.3%	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%	96.0%	2,251
13. Urbitec	2009	Miguel Hidalgo, CDMX	12,879	1.4%	34.0%	316
14. Parque Virreyes	1989	Miguel Hidalgo, CDMX	7,783	0.8%	70.7%	251
Sub total Oficinas			271,324	28.9%	72.5%	7,371
Total Portafolio en Operación Actual			937,790	100.0%	86.2%	36,460
15. Parque Tepeyac (Copropiedad Total) **	2022	Gustavo A. Madero, CDMX	89,513	9.1%	84.9%	4,000
<i>Subtotal/ Prom. Pond. Comercial</i>			711,223	72.4%	91.3%	31,089
<i>Subtotal/ Prom. Pond. Oficinas</i>			271,324	27.6%	72.5%	7,371
Total Portafolio en Operación Actual**			982,546	100.0%	86.1%	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 con un éxito rotundo. El pasado 13 de octubre, el Centro de entretenimiento y Cultural abrió sus puertas.

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

Parque Tepeyac	Al 30 de septiembre de 2023		Al 30 de junio de 2023	
	m ² de ARB	% de ARB	m ² de ARB	% de ARB
Contratos de arrendamiento firmados	75,997	84.9%	72,340	80.9%
Contratos de arrendamiento en proceso de firma	1,558	1.7%	2,575	2.9%
Cartas de intención	8,906	9.9%	11,410	12.8%
Total	86,461	96.6%	86,325	96.5%

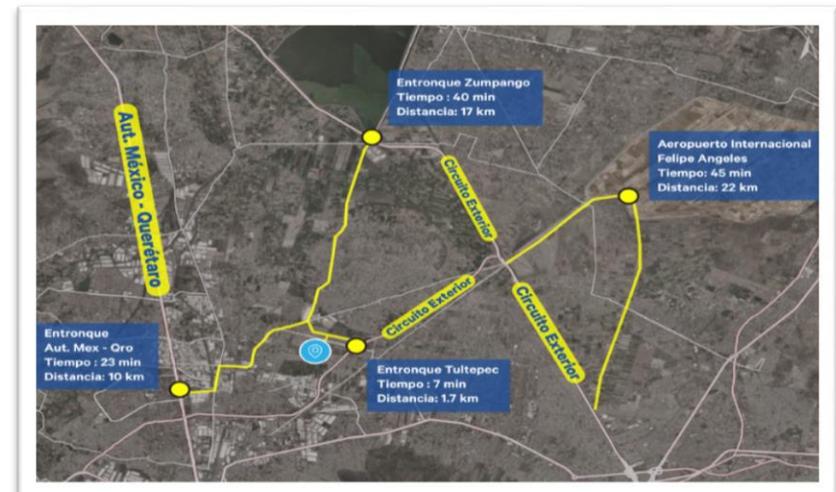


6.2 Parque Industrial Cuautitlán—Fecha de apertura (Fase I): Cuarto Trimestre 2024

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.

Generalidades del proyecto

- Reserva territorial con Superficie a la fecha: 366,500 m²
- 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: 100,000 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.