



Parque Industrial Danhos Cuautitlán I

**Información Operativa y Financiera Suplementaria
Tercer 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 tercer trimestre de 2024 y conciliación de CBFIs	10
3. Resultados	11
4. Indicadores operativos	14
5. Estrategia ASG	17
6. Portafolio Plan de Crecimiento e Inmuebles en Remodelación	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 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



DANHOS FIBRA

Resultados

Los resultados trimestrales de los siguientes trimestres serán publicados en las siguientes fechas:

Reporte

Cuarto trimestre, 2024
Primer trimestre, 2025
Segundo trimestre, 2025
Tercer trimestre, 2025

Fecha

Tentativamente, jueves 13 de febrero de 2025
Tentativamente, jueves 24 de abril de 2025
Tentativamente, jueves 24 de julio de 2025
Tentativamente, jueves 23 de octubre de 2025

Información de llamada para inversionistas

Número telefónico: +1 (877) 550 1707 desde E.U.A.
+1 (848) 488 9020 fuera de E.U.A.
Fecha: miércoles, 30 de octubre, 2024
Hora: 10:00 am hora CDMX/12:00 pm EDT
ID: DANHOS

Información Bursátil

Clave de Pizarra: DANHOS13

	<u>3T24</u>	<u>2T24</u>	<u>1T24</u>	<u>4T23</u>	<u>3T23</u>
Precio de cierre (alto)	21.37	21.40	21.84	21.30	22.68
Precio de cierre (bajo)	19.79	19.79	20.17	19.30	19.43
Precio de cierre (promedio)	20.50	20.63	20.85	19.87	21.12
Precio de cierre (último día)	21.06	19.79	20.28	20.96	19.59
Volumen promedio diario (CBFIs)	2,666,502	524,328	657,133	1,257,213	1,368,325
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	1,582,309,343	1,576,191,952	1,570,385,644	1,564,696,751	1,558,494,005
CBFIs con derechos económicos	1,582,309,343	1,576,191,952	1,570,385,644	1,564,696,751	1,558,494,005
Capitalización de mercado (millones de pesos)	32,439.78	31,192.84	31,847.42	32,796.04	30,530.90

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 Obregon
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,

A un año de haber anunciado la incursión de Fibra Danhos en el sector industrial me complace informar que nuestro Parque Industrial Danhos Cuautitlán I es ya una referencia en el corredor logístico CTT, atendiendo la creciente demanda de la CDMX. Hemos terminado, comercializado y entregado la Fase 1 del proyecto que tiene más de cien mil metros cuadrados, con especificaciones e instalaciones de vanguardia, además de una excelente ubicación y conectividad a las principales vialidades de la zona. Ahora avanzamos en la construcción de la Fase 2, conforme a lo programado, que de igual forma ya se rentó al 100% y se tiene previsto entregar durante el segundo trimestre de 2025. El sector industrial ofrece un importante potencial de crecimiento para nuestro portafolio, con atractivos retornos ajustados por riesgo. Hemos identificado nuevas oportunidades de desarrollo de parques industriales, bien ubicadas en los corredores logísticos que atienden a la zona de metropolitana, y también analizaremos alternativas en otras regiones del país.

Respecto de nuestro proyecto hotelero, recientemente anunciamos conjuntamente con nuestros socios y Marriot International, que The Ritz-Carlton, Cancún, Punta Nizuc regresa a esta importante plaza turística con una propuesta hotelera y residencial del más alto nivel. Trabajamos en la construcción y promoción de este importante desarrollo que está programado para entrega en el 2027.

Nuestros nuevos proyectos ponen de manifiesto la estrategia de desarrollo en sectores dinámicos de la economía nacional. Continuaremos analizando opciones y avanzaremos selectivamente con la expectativa de generar valor y crecimiento. Respecto a nuestro portafolio en operación, tenemos el compromiso de mantener el estándar de calidad que distingue a nuestros inmuebles, por lo que estamos trabajando en la remodelación de varios inmuebles, incluyendo Parque Tezontle y Parque Esmeralda. Buscamos no solamente renovar su imagen y actualizar su diseño, sino también elevar la experiencia de nuestros inquilinos y visitantes, adaptándolos a las necesidades actuales y anticipando las expectativas de un mercado cada vez más exigente.

Al cierre del tercer trimestre de 2024, nuestro portafolio muestra altos niveles de ocupación que reflejan la confianza del mercado. Reportamos sólidos ingresos con un crecimiento del 7.7% en comparación con el mismo periodo del año anterior, con incrementos en renta fija, renta variable e ingresos de estacionamiento. El AFFO del trimestre alcanzó 1,027.2 millones de pesos, representando un AFFO por CBFÍ con derechos económicos de 0.65 pesos. El Comité Técnico determinó decretar una distribución trimestral de 0.45 pesos por CBFÍ, que representa 69.2% del AFFO por CBFÍ. El flujo no distribuido se ha destinado al financiamiento del plan de desarrollo, mientras mantenemos una estructura financiera conservadora.

Aprovecho esta ocasión para agradecer a nuestro equipo de colaboradores, consejeros y accionistas por la confianza que han depositado en nosotros para alcanzar estos resultados. Continuamos comprometidos con el crecimiento sostenible de Fibra Danhos”.

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 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			Por los nueve meses terminados el		
	30 de sept 2024	30 de sept 2023	Cambio % / Pbs	30 de sept 2024	30 de sept 2023	Cambio % / Pbs
Ingresos Totales	1,670,386,259	1,551,593,648.65	7.7%	4,851,597,885	4,514,241,686	7.5%
Ingreso Neto Operativo	1,299,568,669	1,197,474,512	8.5%	3,766,158,401	3,492,084,549	7.8%
EBITDA	1,090,270,755	992,249,808	9.9%	3,139,908,086	2,879,875,520	9.0%
Utilidad neta Consolidada	946,577,074	924,001,638	2.4%	2,639,011,450	2,520,675,390	4.7%
Participación en Utilidad Neta no controladora	61,909,106	24,541,824	152.3%	149,863,430	83,768,019	78.9%
Utilidad neta	884,667,967	899,459,814	-1.6%	2,489,148,020	2,436,907,372	2.1%
FFO	861,047,417	832,292,660	3.5%	2,598,758,383	2,406,752,789	8.0%
FFO AMEFIBRA	983,875,470	952,791,395	3.3%	2,964,441,772	2,863,754,014	3.5%
AFFO	1,027,150,074	972,461,891	5.6%	3,032,213,062	2,871,406,796	5.6%
Distribución a tenedores de CBFIs	712,039,204	701,322,302	1.5%	2,127,999,123	2,560,294,233	-16.9%
CBFIs con derechos económicos (DE)	1,582,309,343	1,558,494,005	1.5%	1,576,295,646	1,552,260,185	1.5%
AFFO por CBFI con DE	0.6491	0.6240	4.0%	1.9237	1.8498	4.0%
NOI (exc. CU) por CBFI con DE	0.7810	0.7311	6.8%	2.2738	2.1303	6.7%
Contraprestación Única por CBFI con DE	0.0479	0.0263	81.8%	0.1382	0.0910	51.8%
Distribución por CBFI con DE	0.4500	0.4500	0.0%	1.3500	1.6500	-18.2%
AFFO no distribuido por CBFI con DE	0.1991	0.1740	14.5%	0.5737	0.1998	187.1%
Porcentaje de AFFO distribuido	69.3%	72.1%	-279.6	70.2%	89.2%	-1,902

Cifras Relevantes Balance General	30 de septiembre 2024	30 de septiembre 2023	Cambio % / Pbs
Efectivo, equivalentes de efectivo ¹	383,851,881	718,042,555	-46.5%
Impuestos por recuperar	366,975,947	494,910,672	-25.9%
Propiedades de inversión	71,628,852,123	69,725,238,206	2.7%
Total Activo	73,387,104,836	71,568,603,149	2.5%
Total Deuda	8,600,000,000	8,000,000,000	7.5%
Total Pasivo	10,677,535,963	9,864,464,071	8.2%
Total Patrimonio	62,709,568,873	61,704,139,078	1.6%
Nivel de endeudamiento (total deuda/total activo)	11.7%	11.2%	54

¹ La posición de efectivo, equivalentes de efectivo al 30 de septiembre de 2024 de \$383.9 millones de pesos incluye \$195.4 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 2024	30 de septiembre de 2023	Cambio % / Pbs
Área Rentable Bruta (000´ m ²)	1,086.8	982.5	10.6%
Área Rentable Bruta Ajustada Fibra Danhos (000´ m ²) ¹	1,042.0	937.8	11.1%
Porcentaje de Participación en ARB Fibra Danhos	95.9%	95.4%	44
Tasa de Ocupación - Propiedades Totales ¹	89.4%	86.2%	319
Tasa de Ocupación – Mismas Propiedades ¹	88.2%	86.2%	196
Renta Fija Promedio Mensual por m ²	\$484.2	\$457.4	5.9%
Costo de Ocupación	10.8%	10.6%	23
Tasa de Renovación	98.6%	97.4%	124
Afluencia - propiedades totales	32,762,967	28,886,489	13.4%
Cartera Vencida	1.78%	2.22%	-44
Pérdida en Renta	0.50%	0.93%	-43
Lease Spread (Portafolio en Operación)	4.6%	5.1%	-49
Lease Spread (Portafolio Comercial)	7.0%	5.2%	185

¹ considera el 50% del ARB de Parque Tepeyac.

Fibra Danhos

Distribución	Generado	Fecha de Pago	Monto Total Ps.
Resultado Fiscal Distribuido (100%)	3T2024	13 de noviembre de 2024	498,713,176.66
Reembolso de Capital	3T2024	13 de noviembre de 2024	213,326,027.69
Importe Total distribuido (Resultado Fiscal + Reembolso de capital)			712,039,204.35

Fibra Danhos

Distribución	3T24
Fecha de declaración del dividendo	29 de octubre de 2024
Fecha Ex-Derecho	12 de noviembre de 2024
Fecha de Registro	12 de noviembre de 2024
Fecha de pago del dividendo	13 de noviembre de 2024

Resumen Ejecutivo

- Al cierre del tercer trimestre, el ingreso operativo total ascendió a 1,670.4 millones de pesos, mientras que el Ingreso Neto Operativo (NOI) alcanzó los 1,299.6 millones de pesos, representando incrementos del 7.7% y 8.5%, respectivamente, en comparación con el mismo periodo del año anterior. Este crecimiento se debe principalmente a un mayor nivel de ocupación, impulsado por la estabilización de Parque Tepeyac.
- Durante el trimestre generamos 1,027.2 millones de pesos en AFFO, equivalente a 0.65 pesos por CBFI con derechos económicos, lo que representa un incremento del 5.6% en comparación con el tercer trimestre de 2023. Nuestro Comité Técnico determinó una distribución de 0.45 pesos por CBFI con derechos económicos, con el objetivo de continuar desarrollando nuestros proyectos a través de una combinación saludable de deuda y flujo de efectivo. Esto nos ha permitido conservar un balance sólido, con un apalancamiento de 11.7%, mientras mantenemos la totalidad de nuestro pasivo financiero en pesos, con un costo promedio ponderado de deuda del 9.1%.
- La Fase I del Parque Industrial Danhos Cuautitlán I se completó y entregó con éxito. Actualmente, la Fase II ya cuenta con un contrato de arrendamiento firmado, lo que refleja la alta demanda de espacios industriales de calidad en la región. Se espera que esta fase esté finalizada para el segundo trimestre de 2025, alineándose con nuestro plan de crecimiento estratégico en el sector industrial.
- Nuestro portafolio comercial registró una sólida ocupación del 93.5%. Por su parte, el portafolio de oficinas ha mostrado crecimiento, alcanzando una tasa de ocupación del 75.0%, lo que representa un incremento de aproximadamente 80 puntos base respecto al 74.2% del mismo periodo del año anterior. Finalmente, el portafolio de mismas propiedades alcanzó una ocupación del 88.2%, mientras que el portafolio en operación llegó al 89.4% tras la incorporación de la primera fase de Parque Industrial Danhos Cuautitlán I.
- Hemos anunciado, en conjunto con Marriott International, FibraHotel y Beyond Ventures, la firma de la marca The Ritz-Carlton Cancún, Punta Nizuc, para el proyecto en desarrollo en la Península de Yucatán. Este inmueble, ubicado en la zona hotelera de Cancún, en Punta Nizuc, incluirá un hotel de lujo con 131 llaves, propiedad de un fideicomiso entre Fibra Danhos y FibraHotel, y 126 residencias en asociación con Beyond Ventures. El hotel contará con certificación LEED y será operado por Marriott International. Se espera que inicie operaciones en 2027. El diseño estará a cargo de los reconocidos estudios de arquitectura Lissoni & Partners y Cherem Arquitectos.
- Hemos alcanzado un 64% de avance en la instalación de sistemas fotovoltaicos en nueve de nuestras propiedades, lo que nos permitirá cubrir hasta el 20% de la demanda energética de estos inmuebles con fuentes renovables. Este esfuerzo refleja nuestro firme compromiso con la reducción de nuestra huella de carbono y la adopción de tecnologías sostenibles en nuestro portafolio.



1. Información financiera de Fibra Danhos

1.1 Estado consolidado de posición financiera

Fibra Danhos	Al 30 de septiembre de 2024	Al 30 de septiembre de 2023
Pesos		
Activos		
Activo circulante		
Efectivo, equivalentes de efectivo ¹	383,851,881	718,042,555
Rentas por cobrar y otras	516,666,286	494,887,784
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	8,348,432	10,000
Impuestos por recuperar	366,975,947	494,910,672
Pagos anticipados	432,525,874	83,396,963
Total de activo circulante	1,708,368,418.09	1,791,247,973.71
Activo no circulante		
Propiedades de inversión	71,355,320,626	69,501,425,133
Inversiones en Negocios Conjuntos	273,531,497	223,813,073
Activos por derechos de uso	14,559,404	19,625,315
Otros activos	5,842,168	574,553
Maquinaria y equipo	19,155,854	24,860,112
Impuesto sobre la renta diferido de subsidiaria	10,326,869	7,056,989
Total de activo no circulante	71,678,736,417	69,777,355,175
Total de activo	73,387,104,836	71,568,603,149
Pasivo y patrimonio		
Pasivo circulante		
Cuentas por pagar y gastos acumulados	190,326,071	168,155,762
Rentas cobradas por anticipado	45,266,226	30,032,490
Cuentas por pagar a partes relacionadas	216,357,681	209,207,679
Impuestos por pagar	49,502,964	77,587,702
Contraprestación única, neto	239,031,842	200,257,678
Pasivo financiero a corto plazo	600,000,000	-
Intereses por pagar del pasivo financiero	147,795,841	143,827,785
Arrendamiento Derecho de Uso a corto plazo	1,636,227	11,626,874
Total de pasivo circulante	1,489,916,852	840,695,970
Pasivo no circulante		
Depósitos de los arrendatarios	502,783,606	442,983,203
Contraprestación única, neto	661,808,079	573,437,373
Obligaciones laborales	27,890,794	24,207,593
Pasivo financiero a largo plazo	7,976,875,978	7,969,720,515
Arrendamiento Derecho de Uso a largo plazo	18,260,654	13,419,417
Total de pasivo no circulante	9,187,619,111	9,023,768,101
Total de pasivo	10,677,535,963	9,864,464,071
Patrimonio		
Aportaciones de los fideicomitentes	39,002,152,605	39,540,986,841
Utilidades Retenidas	21,171,256,483	19,613,334,856
Otras partidas integrales	(2,663,437)	(2,917,069)
Participación no controladora	2,706,913,707	2,720,824,935
Programa recompra de CBFIs	(168,090,485)	(168,090,485)
Total de patrimonio	62,709,568,873	61,704,139,078
Total de pasivo y patrimonio	73,387,104,836	71,568,603,149

¹ La posición de efectivo, equivalentes de efectivo al 30 de septiembre de 2024 de \$383.9 millones de pesos incluye \$195.4 millones de pesos que corresponden al Fideicomiso Invex 3382 (Parque Tepayac) 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 sept de 2024	30 de sept de 2023	Var. %	30 de sept de 2024	30 de sept de 2023	Var. %
Renta Fija	1,083,855,251	1,014,730,921	6.8%	3,154,050,532	2,997,696,729	5.2%
Renta Variable	105,490,513	87,058,477	21.2%	305,005,416	225,612,146	35.2%
Contraprestación Única	63,853,272	58,110,142	9.9%	181,899,510	185,287,451	-1.8%
Estacionamientos	132,202,096	128,123,730	3.2%	387,689,203	368,270,219	5.3%
Mantenimiento, operación, publicidad y otros	284,985,126	263,570,379	8.1%	822,953,224	737,375,142	11.6%
Ingreso total operativo	1,670,386,259	1,551,593,649	7.7%	4,851,597,885	4,514,241,686	7.5%
Gastos de mant. operación, publicidad y otros	270,955,533	263,469,414	2.8%	789,347,834	752,401,617	4.9%
Comisión por Servicios de Representación	33,881,357	29,686,070	14.1%	98,379,706	89,479,140	9.9%
Impuesto Predial	52,429,677	47,910,203	9.4%	157,289,031	141,856,957	10.9%
Seguros	13,551,023	13,053,450	3.8%	40,422,912	38,419,422	5.2%
Comisión por Asesoría	173,551,850	170,240,184	1.9%	516,654,444	504,081,461	2.5%
Gastos de Administración	35,746,064	34,984,520	2.2%	109,595,870	108,127,568	1.4%
Gasto total operativo	580,115,503	559,343,841	3.7%	1,711,689,798	1,634,366,166	4.7%
Ingresos por productos financieros	11,133,345	15,326,210	-27.4%	41,451,030	38,125,046	8.7%
Gastos por interés	147,882,141	171,523,060	-13.8%	445,774,650	462,003,187	-3.5%
Ganancia cambiaria – neta	13,741,448	5,017,751	173.9%	44,867,259	(14,404,523)	-411.5%
Ajustes al valor razonable de Propiedades de Inv.	(20,322,724)	82,930,929	-124.5%	(140,964,119)	79,082,535	-278.2%
Participación en resultados en negocios conjuntos	363,610	-	NA	476,156	-	NA
Utilidad neta consolidada	946,577,074	924,001,638	2.4%	2,639,011,450	2,520,675,390	4.7%

1.3 Estado consolidado de flujos de efectivo

Pesos	Por los tres meses terminados el			Por los nueve meses terminados el		
	30 de sept de 2024	30 de sept de 2023	Var. %	30 de sept de 2024	30 de sept de 2023	Var. %
Utilidad neta consolidada	946,577,074	924,001,638	2.4%	2,639,011,450	2,520,675,390	4.7%
Ajustes a la utilidad	332,700,860	254,018,154	31.0%	1,069,075,554	865,495,547	23.5%
Cambios en el capital de trabajo	(45,668,735)	31,071,339	-247.0%	82,312,680	(84,375,270)	-197.6%
Flujo de efectivo actividades de operación	1,233,609,198	1,209,091,130	2.0%	3,790,399,684	3,301,795,668	14.8%
Propiedades de inversión	(407,212,037)	(137,116,631)	197.0%	(1,631,318,038)	(630,386,533)	158.8%
Adquisición de maquinaria y equipo	-	-	NA	(2,093,133)	45,223,107	-104.6%
Pago por inversión en negocio conjunto	202,382	(377,571,416)	-100.1%	(54,986,115)	(1,012,087,175)	-94.6%
Intereses recibidos	11,133,345	15,326,210	-27.4%	41,451,030	38,125,046	8.7%
Flujo de efectivo actividades de inversión	(395,876,311)	(499,361,837)	-20.7%	(1,646,946,256)	(1,559,125,556)	5.6%
Pago de comisión por asesoría	(51,659,548)	-	NA	(154,230,152)	-	NA
Arrendamiento Derecho de Uso	(1,604,361)	(1,421,514)	12.9%	(4,719,952)	(4,182,026)	12.9%
Intereses pagados por arrendamiento financiero	(413,772)	(512,973)	-19.3%	(1,334,446)	(1,621,436)	-17.7%
Reembolso de patrimonio	(286,097,426)	(567,302,537)	-49.6%	(766,130,331)	(1,317,071,386)	-41.8%
Distribución de dividendos	(423,188,953)	(364,437,327)	16.1%	(1,353,943,125)	(1,495,787,114)	-9.5%
Obtención de deuda	280,000,000	3,020,000,000	-90.7%	750,000,000	5,015,000,000	-85.0%
Pago de deuda	(150,000,000)	(2,375,000,000)	-93.7%	(150,000,000)	(3,075,000,000)	-95.1%
Aportaciones de capital a Tepeyac	(92,494,401)	13,838,701	-768.4%	(202,494,401)	186,529,573	-208.6%
Disminución de la participación no controladora en Tepeyac	(10,461,294)	(10,384,597)	0.7%	(20,147,107)	(63,526,150)	-68.3%
Intereses pagados del pasivo financiero	(385,088,345)	(256,646,595)	50.0%	(748,813,215)	(550,703,024)	36.0%
Gastos pagados por emisión de pasivo financiero	-	(9,931,362)	-100.0%	-	(9,931,362)	-100.0%
Flujo de efectivo actividades de financiamiento	(1,121,008,099)	(551,798,204)	103.2%	(2,651,812,729)	(1,316,292,925)	101.5%
(Disminución) aumento de efectivo en el periodo	(283,275,212)	157,931,090	-279.4%	(508,359,301)	426,377,186	-219.2%
Efectivo al inicio del periodo	667,127,092	560,111,463	19.1%	892,211,181	291,665,368	205.9%
Efectivo al final del periodo	383,851,880	718,042,553	-46.5%	383,851,880	718,042,555	-46.5%



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

El resultado fiscal del tercer trimestre alcanzó 498.71 millones de pesos y capital a distribuir 212.33 millones. Nuestro Comité Técnico autorizó una distribución de 0.45 pesos por CBFi con derechos económicos que significan 712.04 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	0.68	9.7%
	Distribución	0.44	0.49	0.53	0.57	0.60	0.61	0.00	0.50	0.60	0.60	0.45	-25.0%
3T	AFFO	0.59	0.52	0.64	0.66	0.67	0.70	0.47	0.59	0.64	0.62	0.65	4.0%
	Distribución	0.45	0.50	0.54	0.57	0.61	0.62	0.40	0.52	0.60	0.45	0.45	0.0%
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	1.93	
	Distribución	1.78	1.98	2.13	2.28	2.40	2.47	1.00	2.00	2.40	2.10	1.35	

La siguiente tabla muestra un desglose de los CBFIs con derechos económicos y en tesorería:

Conciliación CBFIs	30 de septiembre de 2024	31 de junio de 2024	Cambio
CBFIs emitidos	1,642,383,510	1,642,383,510	-
CBFIs con derechos económicos	1,582,309,343	1,576,191,952	6,117,391
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	210,025,833	203,908,442	6,117,391
CBFIs con derechos económicos Vía Vallejo	43,847,482	43,847,482	-
CBFIs Programa de Recompra	(8,478,976)	(8,478,976)	-
CBFIs en tesorería	60,074,167	66,191,558	(6,117,391)
CBFIs emitidos no entregados para contraprestaciones futuras	50,074,167	56,191,558	(6,117,391)
CBFIs emitidos no entregados para futuros pagos	10,000,000	10,000,000	-

3. Resultados

Fibra Danhos Pesos	Por los tres meses terminados el			Por los nueve meses terminados el		
	30 de sept de 2024	30 de sept 2023	Var. %	30 de sept de 2024	30 de sept 2023	Var. %
Renta Fija	1,083,855,251	1,014,730,921	6.8%	3,154,050,532	2,997,696,729	5.2%
Renta variable	105,490,513	87,058,477	21.2%	305,005,416	225,612,146	35.2%
Contraprestación única	63,853,272	58,110,142	9.9%	181,899,510	185,287,451	-1.8%
Estacionamientos	132,202,096	128,123,730	3.2%	387,689,203	368,270,219	5.3%
Mantenimiento, operación, publicidad y otros	284,985,126	263,570,379	8.1%	822,953,224	737,375,142	11.6%
Total ingresos operativos	1,670,386,259	1,551,593,649	7.7%	4,851,597,885	4,514,241,686	7.5%
Gastos de mantenimiento, operación, publicidad y otros	270,955,533	263,469,414	2.8%	789,347,834	752,401,617	4.9%
Comisión por Servicios de Representación	33,881,357	29,686,070	14.1%	98,379,706	89,479,140	9.9%
Impuesto predial	52,429,677	47,910,203	9.4%	157,289,031	141,856,957	10.9%
Seguros	13,551,023	13,053,450	3.8%	40,422,912	38,419,422	5.2%
Total gastos operativos	370,817,590	354,119,137	4.7%	1,085,439,484	1,022,157,137	6.2%
Ingreso neto operativo (inc. CU)	1,299,568,669	1,197,474,512	8.5%	3,766,158,401	3,492,084,549	7.8%
Margen neto operativo (inc. CU)	77.8%	77.2%	62	77.6%	77.4%	27
Ingreso neto operativo (exc. CU)	1,235,715,397	1,139,364,368	8.5%	3,584,258,891	3,306,797,098	8.4%
Margen neto operativo (exc. CU)	76.9%	76.3%	62.9	76.8%	76.4%	37
Comisión por Asesoría	173,551,850	170,240,184	1.9%	516,654,444	504,081,461	2.5%
Gastos de Administración	35,746,064	34,984,520	2.2%	109,595,870	108,127,568	1.4%
EBITDA (inc. CU)	1,090,270,755	992,249,808	9.9%	3,139,908,086	2,879,875,520	9.0%
Margen EBITDA (inc. CU)	65.3%	64.0%	132	64.7%	63.8%	92
EBITDA (exc. CU)	1,026,417,484	934,139,665	9.9%	2,958,008,577	2,694,588,069	9.8%
Margen EBITDA (exc. CU)	63.9%	62.5%	134	63.3%	62.2%	110
Ingresos por productos financieros	11,133,345	15,326,210	-27.4%	41,451,030	38,125,046	8.7%
Gastos por interés	147,882,141	171,523,060	-13.8%	445,774,650	462,003,187	-3.5%
Ganancia cambiaria – neta	13,741,448	5,017,751	173.9%	44,867,259	(14,404,523)	-411.5%
Ajustes al valor razonable de Propiedades de Inversión	(20,322,724)	82,930,929	-124.5%	(140,964,119)	79,082,535	-278.2%
Participación en resultados en negocios conjuntos	363,610	-	NA	476,156	-	NA
Utilidad neta consolidada	946,577,074	924,001,638	2.4%	2,639,011,450	2,520,675,390	4.7%
Ganancia cambiaria neta	44,528,335	(4,346,531)	-1124.5%	47,942,067	(24,278,476)	-297.5%
Ajuste al valor razonable de las propiedades Neto	(20,322,724)	82,930,929	-124.5%	(140,964,119)	79,082,535	-278.2%
Estimación de cuenta incobrable	(948,671)	(11,417,243)	-91.7%	(17,064,468)	(24,649,476)	-30.8%
Participación no controladora	61,909,106	24,541,824	152.3%	149,863,430	83,768,019	78.9%
Participación en resultados en negocio conjunto	(363,610)	-	NA	(476,156)	-	NA
FFO	861,047,417	832,292,660	3.5%	2,598,758,383	2,406,752,789	8.0%
Gastos de Capital						
Contraprestación Única neta	11,891,286	(17,062,732)	-169.7%	35,940,588	(43,963,585)	-181.8%
Rentas anticipadas neto	7,045,343	1,855,394	279.7%	13,785,916	(6,491,884)	-312.4%
Renta lineal neto	(9,344,187)	(8,522,204)	9.6%	(8,878,425)	(13,392,627)	-33.7%
Predial y seguros por devengar neto	1,399,442	15,695,083	-91.1%	(56,731,410)	(49,189,530)	15.3%
Recuperación de Costo Activo	-	-	NA	-	47,602,388	-100.0%
Comisión por asesoría y representación neto	155,110,773	148,203,690	4.7%	449,338,009	530,089,246	-15.2%
AFFO	1,027,150,074	972,461,891	5.6%	3,032,213,062	2,871,406,796	5.6%

Ingreso Neto Operativo (Excluyendo C.U.)

Propiedad	3T24	3T23	Var %	9M24	9M23	Var %
Parque Alameda	10,103,452	10,243,364	-1.4%	31,259,832	29,623,284	5.5%
Parque Delta	154,056,474	151,731,645	1.5%	453,264,511	441,379,522	2.7%
Parque Duraznos*	16,255,739	19,365,135	-16.1%	55,543,085	54,665,175	1.6%
Parque Esmeralda	43,820,195	41,893,205	4.6%	131,454,789	125,671,522	4.6%
Parque Lindavista	95,803,277	95,539,080	0.3%	291,525,299	286,631,986	1.7%
Reforma 222 (comercial)	44,302,305	37,838,232	17.1%	125,760,160	99,849,542	25.9%
Reforma 222 (oficinas)	16,153,884	13,676,717	18.1%	44,471,106	44,011,959	1.0%
Parque Tezontle	110,600,183	111,567,538	-0.9%	330,855,284	330,333,999	0.2%
Toreo Hotel	17,984,927	17,324,477	3.8%	53,749,024	51,401,191	4.6%
Urbitec	2,309,078	3,896,868	-40.7%	11,094,797	11,584,285	-4.2%
Parque Vía Vallejo**	61,695,761	73,553,597	-16.1%	177,348,680	206,382,408	-14.1%
Torre Virreyes	155,282,584	141,803,543	9.5%	439,023,929	437,429,849	0.4%
Toreo Centro (comercial)	117,077,642	110,222,675	6.2%	336,903,289	314,441,880	7.1%
Parque Las Antenas	109,124,339	100,812,342	8.2%	313,332,934	284,533,402	10.1%
Parque Puebla	56,069,652	49,698,530	12.8%	152,631,752	136,397,510	11.9%
Puebla Hotel	7,380,591	7,057,561	4.6%	23,139,628	21,043,288	10.0%
Toreo oficinas Torre A***	25,469,977	28,228,827	-9.8%	79,770,628	81,713,812	-2.4%
Toreo oficinas Torres B & C	69,830,122	63,487,885	10.0%	201,937,190	184,814,902	9.3%
Parque Virreyes	7,685,444	7,532,576	2.0%	23,220,625	23,174,184	0.2%
Mismas Propiedades	1,121,005,625	1,085,473,798	3.3%	3,276,286,541	3,165,083,702	3.5%
Parque Tepeyac	115,193,532	54,703,446	110.6%	310,154,123	144,209,846	115.1%
Parque Industrial Danhos Cuautitlán I (Nave I)	(172,433)	-	NA	(172,433)	-	NA
Propiedades totales	1,236,026,723	1,140,177,245	8.4%	3,586,268,231	3,309,293,548	8.4%

*Al cierre del tercer trimestre de 2024, el NOI de Parque Duraznos mostró un decremento del 16.1% en comparación con el mismo periodo del año anterior, debido principalmente, a la cancelación de facturas relacionadas con un convenio de terminación anticipada de un arrendatario. **El decremento en Vía Vallejo se atribuye a que el ingreso correspondiente a la renta variable anual de un inquilino se registró en el 3T23.

***Toreo Oficinas Torre A presentó una disminución del 9.8%, principalmente porque en el 3T23 se recibieron ingresos extraordinarios por la terminación anticipada de un arrendatario.

Renta Fija + Renta Variable

Propiedad	3T24	3T23	Var %	9M24	9M23	Var %
Parque Alameda	13,230,969	12,327,362	7.3%	38,624,139	35,213,525	9.7%
Parque Delta	125,411,932	127,130,774	-1.4%	371,273,968	367,238,891	1.1%
Parque Duraznos	16,962,690	17,087,995	-0.7%	55,551,289	51,452,906	8.0%
Parque Esmeralda	46,665,274	44,587,118	4.7%	139,995,823	133,761,354	4.7%
Parque Lindavista	80,883,097	78,119,255	3.5%	243,182,806	234,626,781	3.6%
Reforma 222 (comercial)	40,934,405	36,275,014	12.8%	119,178,368	99,825,193	19.4%
Reforma 222 (oficinas)	18,870,305	16,556,575	14.0%	52,569,962	51,687,637	1.7%
Parque Tezontle	104,080,344	100,701,442	3.4%	307,461,649	300,148,368	2.4%
Toreo Hotel	18,184,936	17,446,355	4.2%	54,554,808	52,339,065	4.2%
Urbitec	4,475,944	5,070,486	-11.7%	14,893,858	15,132,238	-1.6%
Parque Vía Vallejo	70,460,615	77,803,052	-9.4%	212,154,721	223,558,505	-5.1%
Torre Virreyes	158,211,153	142,422,974	11.1%	437,525,864	442,005,531	-1.0%
Toreo Centro (comercial)	105,103,930	100,395,541	4.7%	310,440,027	293,958,216	5.6%
Parque Las Antenas	104,818,759	97,574,227	7.4%	306,382,437	282,951,210	8.3%
Parque Puebla	55,379,404	51,906,678	6.7%	158,221,210	146,495,496	8.0%
Puebla Hotel	7,277,608	6,953,512	4.7%	21,832,823	20,860,536	4.7%
Toreo oficinas Torre A	29,077,430	30,138,143	-3.5%	89,496,313	91,416,895	-2.1%
Toreo oficinas Torres B & C	73,271,387	66,608,370	10.0%	208,846,931	196,228,000	6.4%
Parque Virreyes	9,235,851	9,082,574	1.7%	26,830,751	26,953,111	-0.5%
Mismas Propiedades	1,082,536,035	1,038,187,447	4.3%	3,169,017,748	3,065,853,459	3.4%
Parque Tepeyac	106,809,730	63,563,435	68.0%	290,038,200	157,416,900	84.2%
Propiedades totales	1,189,345,765	1,101,750,882	8.0%	3,459,055,948	3,223,270,359	7.3%

3.2 Deuda

Nuestro nivel de endeudamiento es del 11.7% (deuda total/activos totales). Nuestros vencimientos de deuda están programados para junio de 2026 (DANHOS16), junio de 2027 (DANHOS17), agosto de 2030 (DANHOS23L). Adicionalmente, contamos con dos líneas de crédito con BBVA México, ambas certificadas como verdes, lo que nos permite obtener ahorros en el margen financiero. La primera es una línea de crédito a largo plazo, revolviente y garantizada, por un monto de hasta 3,000 millones de pesos. La segunda es una línea de crédito a corto plazo por un monto de 1,595 millones de pesos.

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).
4. BBVA México Línea Corto Plazo: 600,000,000.00 (seiscientos millones 00/100 pesos mexicanos) a tasa variable TIIE + 0.70%.

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	1.75	3,000,000,000
Cebures	Local (DANHOS 17)	MXN	Fija	8.54%	10-jul-17	28-jun-27	2.75	2,500,000,000
Cebures	Local (DANHOS 23L)	MXN	Fija	10.67%	18-ago-23	9-ago-30	5.88	2,500,000,000
Línea de crédito C.P.	BBVA México	MXN	Variable	TIIE + 0.70%	13-sept-24	15-oct-24	0.04	600,000,000
Promedio				9.12%		Promedio	3.12	8,600,000,000

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 2024	Fibra Danhos	Límite	Estatus
Nivel de endeudamiento (total deuda/total activo)	11.7%	50%	OK
Nivel de apalancamiento	1.17x	2.0x	OK
Deuda garantizada	0%	40%	OK
Cobertura del servicio de la deuda (AFFO)	5.24x	1.5x min	OK
Activos totales no gravados	834%	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 2024:

Nivel de endeudamiento	(millones de pesos)
Deuda bursátil + financiamientos	8,600
Activos totales	73,387
Nivel de endeudamiento (LTV)	11.7%

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 30 de septiembre 2024	383,852
Impuesto al valor agregado por recuperar	Σ siguientes 4 trimestres	43,221
Utilidad operativa estimada <u>después del pago de distribuciones</u>	Σ siguientes 4 trimestres	3,400,000
Líneas de crédito revolventes vigentes, irrevocables y no dispuestas	Al 30 de septiembre 2024	3,995,000
Subtotal 1		7,822,073
Amortizaciones de intereses derivadas de financiamientos	Σ siguientes 4 trimestres	784,240
Amortizaciones programadas de principal de financiamientos	Σ siguientes 4 trimestres	600,000
Gastos de capital recurrentes	Σ siguientes 4 trimestres	30,000
Gastos de desarrollo no discrecionales	Σ siguientes 4 trimestres	1,200,000
Subtotal 2		2,614,240
Índice de cobertura de servicio de deuda (“ICDt”) (subtotal 1 / subtotal 2)		2.99

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 2024:

Giro de negocio	Al 30 de septiembre 2024
Ropa y Calzado	31%
Entretenimiento	20%
Departamentales	15%
Alimentos	12%
Servicios	9%
Salud y Belleza	4%
Hogar y Decoración	2%
Especialidades	2%
Accesorios, Joyerías y Ópticas	2%
Electrónica y Comunicaciones	1%
Total	100%

Al 30 de septiembre de 2024, los diez arrendatarios más importantes en términos de Renta Fija representaron alrededor del 24.5% de nuestra Renta Fija y aproximadamente el 39.4% del ARB de nuestro Portafolio en Operación Actual. Ningún arrendatario individualmente representó más del 4.3% de la Renta Fija o más del 6.1% 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	6.1%	12,153,723	3.1%
Moda y ropa	49,780	5.1%	12,976,423	3.3%
Entretenimiento	45,289	4.7%	3,375,752	0.9%
Tiendas departamentales, servicios financieros, telecom. y minorista especializado	40,115	4.1%	10,024,731	2.6%
Hotelería	37,408	3.8%	10,770,948	2.8%
Oficinas	35,501	3.6%	15,960,091	4.1%
Entretenimiento	34,948	3.6%	333,972	0.1%
Moda y ropa	34,694	3.6%	16,749,685	4.3%
Entretenimiento	23,738	2.4%	6,126,428	1.6%
Entretenimiento	22,417	2.3%	7,011,894	1.8%
Total	383,677	39.4%	95,483,649	24.5%

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 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	304	59,295	7%	351,967,527	8%	495
2025	438	166,975	19%	1,099,780,071	25%	549
2026	460	188,283	22%	999,680,243	22%	442
2027	357	139,397	16%	844,246,721	19%	505
2028	161	119,104	14%	446,090,579	10%	312
Posterior	195	195,453	22%	729,932,608	16%	311
Indefinido ⁽³⁾	6	1,347	0%	5,814,153	0%	360
Total⁽⁵⁾	1,921	869,855	100%	4,477,511,903	100%	429

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

(2) Se refiere al área rentable ocupada.

(3) Contratos que generan renta y que tienen fecha de vencimiento él o anterior al 30 de septiembre de 2024.

(4) Renta anualizada significa la Renta Fija contractual mensual al 30 de septiembre de 2024 multiplicada por 12.

(5) Considera el 100% de los contratos de Parque Tepeyac.

Al 30 de septiembre 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 es de aproximadamente 3.7 años. El promedio ponderado de la vigencia remanente de los contratos de arrendamiento en las propiedades comerciales es de 3.3 años, mientras que para oficinas e industrial es de 2.5 y 9.8 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	295	54,671	8%	325,164,784	10%	496
2025	400	86,154	13%	536,522,790	17%	519
2026	440	147,361	22%	772,467,744	25%	437
2027	342	112,239	17%	604,284,516	19%	449
2028	150	102,552	15%	350,608,158	11%	285
Posterior	183	169,623	25%	524,645,163	17%	258
Indefinido ⁽³⁾	6	1,347	0%	5,814,153	0%	360
Comercial ⁽⁵⁾	1816	673,946	100%	3,119,507,309	100%	386
2024	9	4,624	2%	26,802,742	2%	483
2025	38	80,821	41%	563,257,281	41%	581
2026	20	40,923	21%	227,212,500	17%	463
2027	15	27,158	14%	239,962,205	18%	736
2028	11	16,553	8%	95,482,421	7%	481
Posterior	12	25,830	13%	205,287,445	15%	662
Indefinido	0	-	0%	-	0%	0
Oficinas	105	195,909	100%	1,358,004,594	100%	578

El Lease Spread en el 3T24 fue de 4.6% 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	2T24	3T24
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%	5.7%	4.6%
Propiedades Comerciales y Usos Mixtos	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%	5.0%	7.0%

El Lease Spread del Portafolio en Operación Actual del 3T24 fue calculado sobre 25,156m². El Lease Spread de las Propiedades Comerciales del 3T24 fue calculado sobre 19,007m².

5. Estrategia ASG

Resumen Ejecutivo ASG

La estrategia de Sostenibilidad de Fibra Danhos continúa siendo una piedra angular en nuestro modelo de negocio, por lo que promover la comunicación y transparencia de nuestro desempeño ambiental, social y de gobierno corporativo para todos nuestros grupos de interés es también uno de nuestros mayores compromisos. Por ello, cada trimestre comunicamos las acciones relevantes realizadas en el periodo y que están alineadas con nuestras metas y objetivos de sostenibilidad, con el fin de consolidarnos como referente en el sector inmobiliario.

Informe Anual Integrado

En agosto pasado, por segundo año consecutivo, nuestro [Informe Anual Integrado 2023](#) fue reconocido en los [Vision Awards](#) como uno de los 100 mejores informes a nivel global y uno de los 20 mejores en México. Este reconocimiento destaca nuestro compromiso con la transparencia y la mejora continua en la comunicación de nuestro desempeño ASG, reafirmando nuestra dedicación a ofrecer informes de calidad que reflejen de manera clara y precisa nuestras acciones y resultados en estos ámbitos clave.

Índices y Ratings

Durante este trimestre respondimos a diversos cuestionarios de Sostenibilidad, como CDP, GRESB y AMAFORE, con el objetivo de proporcionar a nuestros inversionistas una visión transparente y detallada de nuestro desempeño en materia ASG. Este ejercicio refuerza nuestro compromiso con la transparencia y la mejora continua en la gestión sostenible de nuestros activos. Los resultados de CDP y GRESB serán publicados en los portales correspondientes durante el último trimestre de 2024, permitiendo a nuestros inversionistas evaluar de manera precisa nuestros avances y contribuciones en estos ámbitos clave.

Energía y Emisiones

Hemos alcanzado un 64% de avance en la instalación de los sistemas fotovoltaicos que permitirán el suministro de energía renovable a nuestros inmuebles, consolidando nuestro compromiso con la sostenibilidad y la reducción de nuestra huella de carbono. Se proyecta que el proceso de instalación será completado durante el último trimestre de 2024, lo que nos permitirá operar con una mayor autonomía energética y cumplir con los objetivos de nuestro plan de responsabilidad ambiental.

Objetivo de Desarrollo
Sustentable



6. Portafolio, Plan de Crecimiento e Inmuebles en Remodelación

6.1 Portafolio

Portafolio Fibra Danhos	Año de Apertura	Estado / Municipio	ARB	% de ARB	Ocupación	Cajones de Estacionamiento
Portafolio en Operación						
<i>Comercial</i>						
1. Parque Alameda	2003	Cuauhtémoc, CDMX	15,825	1.4%	98.7%	308
2. Parque Delta	2005/2016 (expansión)	Benito Juárez, CDMX	70,704	6.2%	99.3%	2,999
3. Parque Duraznos	2000	Miguel Hidalgo, CDMX	17,160	1.5%	99.2%	921
4. Parque Las Antenas	2018	Iztapalapa, CDMX	109,904	9.6%	92.2%	4,351
5. Parque Lindavista	2006	Gustavo A. Madero, CDMX	41,591	3.6%	99.1%	2,254
6.1 Reforma 222 (Comercial)	2007	Cuauhtémoc, CDMX	24,322	2.1%	99.0%	1,438
7.1 Parque Puebla	2017	Puebla, Puebla	71,303	6.2%	74.0%	3,404
7.2 Puebla (Hotel)	2019	Puebla, Puebla	9,596	0.8%	100.0%	70
8. Parque Tezontle	2007/2015 (expansión)	Iztapalapa, CDMX	68,321	6.0%	98.0%	3,045
9.1 Toreo Parque Central (Comercial)	2014	Naucalpan, Estado de México	92,575	8.1%	97.7%	3,400
9.2 Toreo (Hotel)	2016	Naucalpan, Estado de México	17,297	1.5%	100.0%	400
10. Vía Vallejo	2016	Azcapotzalco, CDMX	84,301	7.4%	90.2%	4,499
15. Parque Tepeyac*	2022	Gustavo A. Madero, CDMX	44,760	3.9%	93.7%	2,000
Sub total Comercial			667,658	58.2%	93.5%	29,089
<i>Oficinas</i>						
6.2 Reforma 222 (Oficinas)	2007	Cuauhtémoc, CDMX	20,327	1.8%	58.5%	288
9.3 Toreo (Torres B y C)	2016	Naucalpan, Estado de México	68,682	6.0%	86.2%	1,314
9.4 Toreo (Torre A)	2017	Naucalpan, Estado de México	58,560	5.1%	35.2%	1,315
11. Parque Esmeralda	2000	Tlalpan, CDMX	34,151	3.0%	100.0%	1,636
12. Torre Virreyes	2015	Miguel Hidalgo, CDMX	68,771	6.0%	99.4%	2,251
13. Urbitec	2009	Miguel Hidalgo, CDMX	12,879	1.1%	26.2%	316
14. Parque Virreyes	1989	Miguel Hidalgo, CDMX	7,783	0.7%	74.4%	251
Sub total Oficinas			271,153	23.7%	75.0%	7,371
<i>Industrial</i>						
16.1 Parque Industrial Danhos Cuautitlán I (Nave I)	2024	Cuautitlán, Estado de México	103,190	9.0%	100.0%	NA
Sub total Industrial			103,190	9.0%	100.0%	NA
Total Portafolio en Operación			1,042,001	90.9%	89.4%	36,460
Portafolio en Desarrollo						
<i>Industrial</i>						
16.2 Parque Industrial Danhos Cuautitlán I (Nave II)	2025e	Cuautitlán, Estado de México	104,290	9.1%	NA	0
17. The Ritz-Carlton, Cancún, Punta Nizuc**	2027e	Cancún, Quintana Roo	NA	NA	NA	NA
Total Portafolio en Desarrollo			104,290	9.1%	NA	NA
<i>Subtotal/ Prom. Pond. Comercial</i>			667,658	58.2%	93.5%	29,089
<i>Subtotal/ Prom. Pond. Oficinas</i>			271,153	23.7%	75.0%	7,371
<i>Subtotal/ Prom. Pond. Industrial</i>			207,480	18.1%	49.7%	NA
Total Portafolio Operación y Desarrollo			1,146,291	100.0%	81.2%	36,460

* A Fibra Danhos le corresponde 50% del ARB

** El inmueble contará con 131 llaves.

Evolución esperada del ARB (Operación vs. Desarrollo)

Fibra Danhos	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024e
Portafolio en Operación	45%	49%	60%	79%	88%	96%	96%	96%	96%	100%	100%	91%
Portafolio en Desarrollo	0%	28%	28%	21%	12%	4%	4%	4%	4%	0%	0%	9%*
Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

* No considera The Ritz-Carlton, Cancún, Punta Nizuc.

Parque Industrial Danhos Cuautitlán I (Fase I) - Terminado y entregado en septiembre 2024

Fibra Danhos completó en tiempo y forma el desarrollo integral de la primera fase de su proyecto industrial, Parque Industrial Danhos Cuautitlán I, el cual fue entregado en septiembre. Actualmente cuenta con un periodo de gracia que finalizará en diciembre de 2024. Ubicado estratégicamente en el corredor CTT, el proyecto se enfoca en atender la creciente demanda de servicios logísticos en esta región. Cuenta con un Área Rentable Bruta de 103,190 m² y cumple con los más altos estándares de sostenibilidad, se encuentra en proceso de obtener una certificación LEED.



6.2 Plan de Crecimiento

Parque Industrial Danhos Cuautitlán I (Fase II) - Fecha de apertura: Segundo Trimestre 2025

Hemos iniciado la fase de excavación y cimentación de la segunda fase de Parque Industrial Danhos Cuautitlán I, ya hemos firmado un contrato de arrendamiento. Esta nueva fase contará con aproximadamente 104,000 m² de Área Rentable Bruta, y al igual que la primera fase, estará enfocada en satisfacer la creciente demanda de servicios logísticos, reafirmando nuestro compromiso con el desarrollo estratégico y selectivo de espacios industriales.

Parque Industrial Danhos Cuautitlán I Fase II

	Contribución a la obra	al 30 de sept. de 2024
Avance de obra	100.0%	4.5%
Excavación y cimentación	20.0%	15.0%
Obra civil	50.0%	3.0%
Instalaciones y equipos	22.0%	5.0%
Acabados y fachadas	8.0%	0.0%



The Ritz-Carlton, Cancún, Punta Nizuc - Fecha de apertura estimada: 2027

Fibra Danhos anunció de manera conjunta con Marriott International, Fibra Hotel y Beyond Ventures la firma de la marca The Ritz-Carlton Cancún, Punta Nizuc para el proyecto en desarrollo en la Península de Yucatán. El inmueble ubicado en Punta Nizuc en la zona hotelera de Cancún incluirá un hotel de lujo de 131 llaves, que será propiedad de un fideicomiso entre Fibra Danhos y FibraHotel y 126 residencias en asociación con Beyond Ventures. El hotel que se espera inicie operaciones en 2027 contará con certificación LEED y será operado por Marriott International. El diseño del proyecto estará a cargo de los aclamados estudios de arquitectura Lissoni & Partners y Cherem Arquitectos.



6.3 Inmuebles en Remodelación

Parque Tezontle – Fecha de Terminación Estimada: Cuarto Trimestre de 2024

En línea con nuestra estrategia de mantener nuestros inmuebles en óptimas condiciones y como referentes en el mercado, Parque Tezontle, después de 17 años de operación, está inmerso en un ambicioso proceso de remodelación. Esta inversión no solo busca renovar su imagen, sino también mejorar su diseño comercial al incorporar un acceso directo a la plaza, con el objetivo de ofrecer una experiencia atractiva para sus visitantes. Además, una tienda ancla se encuentra en proceso de una renovación integral, lo que fortalecerá aún más su atractivo. Se espera que este proyecto concluya en el cuarto trimestre de 2024.

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 Industrial Danhos Cuautitlán I, 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.