



Parque Tepeyac

**Información Operativa y Financiera Suplementaria
Tercer Trimestre 2022
Fibra Danhos**



Tabla de contenido

Comentarios de nuestro Director General	4
Resumen de la evolución financiera de Fibra Danhos	5
Resumen ejecutivo	6
1. Información financiera de Fibra Danhos	7
2. Distribución correspondiente al tercer trimestre de 2022 y conciliación de CBFIs	9
3. Resultados	10
4. Indicadores operativos	13
5. Portafolio en Operación Actual	17
6. Portafolio en Desarrollo Actual y plan de crecimiento	17
7. Glosario	19

Límite de responsabilidad

Este reporte puede contener ciertas declaraciones a futuro que pueden implicar ciertos riesgos e incertidumbre. Términos tales como "estimamos", "proyectamos", "planeamos", "creemos", "esperamos", "anticipamos", "trataremos", y otras expresiones similares podrían ser interpretadas como previsiones o estimadas. Fibra Danhos advierte a los lectores que las declaraciones y estimados contenidas en este documento, o realizadas por el equipo directivo de Fibra Danhos implican riesgos e incertidumbres que podrían cambiar en función de varios factores que están fuera del control de Fibra Danhos. Cualquier expectativa futura refleja los juicios de valor de Fibra Danhos a la fecha del presente documento. Fibra Danhos se reserva el derecho o la obligación de actualizar la información contenida en el reporte o derivada del mismo. El desempeño pasado o presente no es un indicador del desempeño futuro.

Fibra Danhos

Somos un fideicomiso mexicano constituido principalmente para desarrollar, ser propietario de, arrendar, operar y adquirir activos inmobiliarios comerciales icónicos y de calidad premier en México. Nuestro objetivo es proporcionar rendimientos atractivos ajustados por riesgo para los Tenedores de nuestros CBFIs a largo plazo, a través de distribuciones de efectivo estables y la apreciación de nuestras propiedades. Buscaremos mantener y hacer crecer un portafolio de propiedades de alta calidad, a través de nuestras incomparables capacidades de desarrollo, y de la adquisición selectiva de inmuebles icónicos y de calidad premier. Consideramos que un inmueble es icónico si tiene la capacidad única de transformar los alrededores en los que se ubica y consideramos que un inmueble es de calidad premier si se encuentra en ubicaciones destacadas, ha sido desarrollado con los estándares más altos de construcción y diseño, se compone de arrendatarios de alta calidad, reporta altas tasas de ocupación y, en el caso de propiedades comerciales, reporta un alto volumen de visitantes.

Contacto Relación con Inversionistas

Elías Mizrahi Daniel

Oficina: +52 (55) 5284 0030 ext.1024

Email: investor@fibradanhos.com.mx



Resultados

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

<u>Reporte</u>	<u>Fecha</u>
Cuarto trimestre, 2022	Tentativamente, jueves 16 de febrero de 2023
Primer trimestre, 2023	Tentativamente, jueves 20 de abril de 2023
Segundo trimestre, 2023	Tentativamente, jueves 20 de julio de 2023
Tercer trimestre, 2023	Tentativamente, jueves 19 de octubre de 2023

Información de llamada para inversionistas

Número telefónico:	+1 (877) 830 2597 desde E.U.A. +1 (785) 424 1881 fuera de E.U.A.
Fecha:	viernes, 21 de octubre, 2022
Hora:	11:00 am CT/12:00 pm ET
ID:	DANHOS

Información Bursátil

<u>Clave de Pizarra: DANHOS13</u>	<u>3T22</u>	<u>2T22</u>	<u>1T22</u>	<u>4T21</u>	<u>3T21</u>
Precio de cierre (alto)	24.33	24.90	25.22	25.91	25.66
Precio de cierre (bajo)	22.68	20.52	21.97	21.36	21.87
Precio de cierre (promedio)	23.52	23.23	23.83	23.52	24.01
Volumen promedio diario (CBFIs)	468,320	363,906	1,230,047	675,816	615,911
CBFIs emitidos	1,552,383,510	1,552,383,510	1,552,383,510	1,552,383,510	1,552,383,510
CBFIs en circulación	1,541,508,931	1,534,600,510	1,518,458,041	1,511,567,093	1,504,657,545
CBFIs con derechos económicos	1,520,394,170	1,503,485,749	1,487,343,280	1,480,452,332	1,473,542,784
Capitalización de mercado (millones de pesos)	36,385.46	35,606.37	35,648.17	35,500.05	36,553.16

Cobertura de Analistas

Compañía:

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

Analista:

Pablo Monsiváis
Carlos Peyrelongue
Francisco Chávez
Rodolfo Ramos
Gordon Lee
Alejandro Chavelas
Jorel Guilloty
Eduardo Altamirano
Adrián Huerta
Enrico Trotta
Roberto Solano
Nikolaj Lippmann
Luis Prieto
José Manuel Ramírez
Armando Rodríguez

Correo:

pablo.monsivais@barclays.com
carlos.peyrelongue@baml.com
f.chavez@bbva.com
rodolfo.ramos@bradescobbi.com
gordon.lee@btgpactual.com
alejandro.chavelas@credit-suisse.com
Jorel.Guilloty@gs.com
eduardo.x.altamirano@us.hsbc.com
adrian.huerta@jpmorgan.com
enrico.trotta@itaubba.com
jrsolano@monex.com.mx
nikolaj.lippmann@morganstanley.com
luisprieto@nau-securities.com
jramirezma@santander.com.mx
armando.rodriguez@signumresearch.com



Comentarios de nuestro Director General

“Estimados Inversionistas,

Nos complace informarles que Parque Tepeyac se encuentra terminado y espera su apertura la primera quincena de noviembre. Este proyecto ha sido muy bien recibido por nuestros arrendatarios y su comercialización sube continuamente. El Centro de Entretenimiento y Cultural, su apertura será durante el segundo trimestre del año entrante.

La remodelación de Parque Duraznos también estará lista en las próximas semanas con una propuesta moderna y funcional. Nuestro “lifestyle center” se vuelve ofrecerá a los visitantes una atractiva mezcla comercial y de servicios, restaurantes, y conceptos de entretenimiento.

Las tendencias al alza continuaron durante el 3T22 a medida que el tráfico de visitantes sigue mejorando en los centros comerciales y edificios de oficinas. La actividad de arrendamiento se consolida en el sector comercial, mientras que la demanda de espacios de oficina continúa mejorando.

Los ingresos y el NOI consolidado se mantuvieron estables respecto del trimestre inmediato anterior, registrando 1,349.1 millones de pesos y 1,067.9 millones de pesos, respectivamente, con incrementos de doble dígito de 12.5% y 10.2% contra el mismo período del año anterior. El margen NOI de 79.2% refleja mayor control en los gastos de operación y mantenimiento. El AFFO de 979.6 millones de pesos representa Ps. 0.644 de AFFO por CBFi con derechos económicos, un incremento de 9.2% respecto al 3T21. La distribución para este trimestre determinada por nuestro Comité Técnico fue de Ps. 0.60 por CBFi y representó el 93.1%. La distribución acumulada al 3T22 alcanzó Ps. 1.78 por CBFi, 25.3% mayor año contra año, y representa una valuación atractiva.

El endeudamiento se mantuvo sin cambios en 8.6%. La estrategia de mantener el 93% de nuestros pasivos totales en pesos y con una tasa fija promedio de 8.3%, muy por debajo de los niveles de fondeo actuales, nos permite mantener un gasto financiero estable y predecible.

Muchas gracias a nuestros socios y a nuestros accionistas por su apoyo y confianza.”

Salvador Daniel Kabbaz Zaga
Director General, Fibra Danhos



Resumen de la Evolución Financiera y Operativa de Fibra Danhos

La información financiera de Fibra Danhos por los tres y nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2022, 2021 y 2020 se deriva de nuestros estados financieros consolidados. Nuestros estados financieros fueron preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (o "IFRS"), emitidos por el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad. Las cifras están expresadas en Pesos mexicanos y pueden variar por redondeo.

Fibra Danhos	Por los tres meses terminados el				Por los nueve meses terminados el			
	Indicadores Financieros	30 de sep. 2022	30 de sep. 2021	30 de sep. 2020	Cambio %	30 de sep. 2022	30 de sep. 2021	30 de sep. 2020
Ingresos Totales	1,349,098,211	1,199,039,804	1,103,832,698	12.5%	3,989,514,955	3,402,625,985	3,400,278,309	17.2%
Ingreso Neto Operativo	1,067,853,882	969,159,231	890,121,625	10.2%	3,174,744,154	2,764,852,930	2,752,660,835	14.8%
EBITDA	876,578,177	778,479,900	701,745,670	12.6%	2,604,147,632	2,197,619,803	2,187,367,794	18.5%
Utilidad Neta	763,920,240	662,119,194	614,669,625	15.4%	2,335,971,160	1,916,251,455	1,956,456,537	21.9%
FFO	781,938,607	699,037,722	623,915,956	11.9%	2,351,914,406	1,961,524,785	1,936,434,601	19.9%
AFFO	979,614,719	869,789,594	674,693,403	12.6%	2,803,041,024	2,252,826,594	2,172,846,118	24.4%
FFO AMEFIBRA	948,006,792	862,611,673	786,176,881	9.9%	2,833,540,425	2,395,909,408	2,366,825,432	18.3%
Distribución a tenedores de CBFIs	912,236,502	766,242,248	579,566,999	19.1%	2,676,987,054	2,084,809,443	579,566,999	28.4%
CBFIs con derechos económicos (DE)	1,520,394,170	1,473,542,784	1,448,917,498	3.2%	1,503,741,066	1,467,742,535	1,448,917,498	2.5%
AFFO por CBFI con DE	0.6443	0.5903	0.4657	9.2%	1.8632	1.5349	0.4657	21.4%
NOI (exc. CU) por CBFI con DE	0.6646	0.6143	0.5520	8.2%	1.9804	1.7279	1.7043	14.6%
Contraprestación Única por CBFI con DE	0.0270	0.0091	0.0071	198.6%	0.1015	0.0371	0.0392	173.2%
Distribución por CBFI con DE	0.6000	0.5200	0.4000	15.4%	1.7800	1.4204	0.4000	25.3%
AFFO no distribuido por CBFI con DE	0.0443	0.0703	0.0657	-36.9%	0.0832	0.1145	0.0657	-27.3%
Porcentaje de AFFO distribuido	93.1%	88.1%	85.9%	5.7%	95.5%	92.5%	85.9%	3.2%
Cifras Relevantes Balance General					30 de sep. 2022	30 de sep. 2021	30 de sep. 2020	Cambio %
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido					157,571,431	367,761,079	886,098,722	-57.2%
Impuestos por recuperar					442,855,611	284,350,762	165,765,143	55.7%
Propiedades de inversión					67,614,698,512	65,991,163,207	64,938,967,027	2.5%
Total, activo					69,012,442,131	67,427,748,594	66,759,004,643	2.4%
Total, deuda					5,960,000,000	5,630,000,000	5,500,000,000	5.9%
Total, pasivo					7,850,056,933	7,273,590,838	7,701,529,763	7.9%
Total, patrimonio					61,162,385,198	60,154,157,756	59,057,474,879	1.7%
Nivel de endeudamiento (total deuda/total activo)					8.6%	8.3%	8.2%	3.4%
Fibra Danhos					Por los tres meses terminados el			
Indicadores Operativos					30 de sep. 2022	30 de sep. 2021	30 de sep. 2020	Cambio %
Área Rentable Bruta (000' m ²)					894.6	891.2	891.8	0.4%
Tasa de Ocupación					85.6%	85.5%	89.6%	10.0
Renta Fija Promedio Mensual por m ²					412.4	409.0	404.8	0.8%
Costo de Ocupación					10.8%	11.3%	14.2%	-4.0%
Tasa de Renovación					98.5%	99.0%	98.1%	-49.0
Afluencia					24,252,809	18,422,577	12,337,227	31.6%
Cartera Vencida					2.88%	4.52%	4.48%	-164.0
Pérdida en Renta					0.94%	1.55%	3.14%	-61.0
Lease Spread (Portafolio en Operación)					7.5%	3.0%	-0.9%	454.0
Lease Spread (Portafolio Comercial)					5.1%	3.7%	2.0%	143.8



Fibra Danhos

Distribución	3T22
Distribución a tenedores de CBFIs	912,236,502.00
<i>Distribución por resultado fiscal</i>	513,512,633.12
<i>Distribución por devolución de capital</i>	398,723,868.88
Fecha de declaración del dividendo	20 de octubre de 2022
Fecha Ex-Derecho	07 de noviembre de 2022
Fecha de Registro	08 de noviembre de 2022
Fecha de pago del dividendo	09 de noviembre de 2022

Resumen Ejecutivo

- **El ingreso total operativo sumó 1,349.1 millones de pesos y el Ingreso Neto Operativo (NOI) sumó 1,067.8 millones de pesos durante el trimestre,** un aumento de 12.5% y 10.2% respectivamente comparado con el mismo periodo del año anterior.
- **Durante el trimestre generamos 979.6 millones de pesos de AFFO que representan 0.644 pesos por CBFI con derechos económicos.** El AFFO del trimestre registró un aumento respecto del 3T21 de 12.6%. **El Comité Técnico aprobó una distribución de 0.60 pesos por CBFI que representa el 93.1% del AFFO generado.** La distribución incluye el 100% de la utilidad fiscal que representa 0.338 pesos y un reembolso de capital por la diferencia, 0.262 pesos.
- **El endeudamiento al cierre del 3T22 fue de 8.6%.** El 100% del pasivo con costo está en pesos y el 92% está estructurado a tasa fija con costo promedio de 8.3%, nivel muy por debajo de la tasa de fondeo oficial, lo cual nos permite mantener un gasto financiero estable y predecible.
- **La afluencia registrada a propiedades totales alcanzó 24.2 millones durante el trimestre, que representa un incremento de 31.6% respecto al año anterior y más de un millón de visitantes que el trimestre inmediato anterior.**
- **La Tasa de Ocupación registró un nivel de 85.6%** y se concretó la firma de algunos contratos de arrendamiento por más de 4,000 m2 de oficinas en Toreo Torres, B y C.
- Durante el trimestre renovamos contratos de arrendamiento en un área de aproximadamente 28 mil metros cuadrados con un **“lease spread” de 7.5%.** **Las contraprestaciones únicas durante el trimestre ascendieron a 41.1 millones de pesos,** y provienen principalmente de Parque Tepeyac, Parque Delta, Parque Lindavista, Toreo Parque Central y Parque Las Antenas.
- **Parque Tepeyac se encuentra terminado y listo para abrir sus puertas para la temporada de fin de año.** La actividad de arrendamiento continúa y seguirá incrementando el nivel de ocupación y afluencia de visitantes. Continúa la construcción del centro de entretenimiento y cultural que se espera esté listo para el 2T23.
- **La remodelación de Parque Durazos también estará lista en las próximas semanas con una propuesta “lifestyle center” moderna y funcional.** La plaza se vuelve “pet-friendly” y ofrecerá a los visitantes una atractiva mezcla comercial y de servicios, restaurantes, y conceptos de entretenimiento.

1. Información financiera de Fibra Danhos

1.1 Estado consolidado de posición financiera

Fibra Danhos		Al 30 de septiembre de 2022	Al 30 de septiembre de 2021	Al 30 de septiembre de 2020
Pesos				
Activos				
Activo circulante				
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido ¹		157,571,431	367,761,079	886,098,722
Rentas por cobrar y otras		642,907,714	637,599,996	624,821,603
Cuentas por cobrar a partes relacionadas		319,415	-	-
Impuestos por recuperar		442,855,611	284,350,762	165,765,143
Pagos anticipados		85,445,814	78,882,403	61,705,102
Total de activo circulante		1,329,099,985	1,368,594,240	1,738,390,570
Activo no circulante				
Propiedades de inversión		67,614,698,512	65,991,163,207	64,938,967,027
Plataforma Tecnológica		18,915	423,161	2,981,175
Licencias		2,872,763	-	-
Arrendamiento Derecho de Uso		22,458,255	33,841,609	40,474,955
Otros activos		9,174,388	2,604,384	4,729,929
Maquinaria y equipo		23,142,816	18,542,338	21,430,638
Impuesto sobre la renta diferido de subsidiaria		10,976,498	12,579,656	12,030,350
Total de activo no circulante		67,683,342,147	66,059,154,355	65,020,614,073
Total de activo		69,012,442,131	67,427,748,594	66,759,004,643
Pasivo y patrimonio				
Pasivo circulante				
Cuentas por pagar y gastos acumulados		124,097,311	82,515,541	126,979,682
Rentas cobradas por anticipado		45,399,406	32,336,030	30,849,355
Cuentas por pagar a partes relacionadas		205,362,535	204,544,965	561,455,771
Impuestos por pagar		77,008,030	83,658,469	10,059,738
Contraprestación única, neto		210,376,659	226,900,064	295,932,742
Pasivo financiero a corto plazo		109,981,950	108,783,894	107,495,837
Arrendamiento Derecho de Uso a corto plazo		3,592,252	1,705,040	8,126,296
Total de pasivo circulante		775,818,142	740,444,004	1,140,899,422
Pasivo no circulante				
Depósitos de los arrendatarios		439,856,548	402,427,109	419,676,607
Contraprestación única, neto		649,620,695	472,901,263	619,418,782
Beneficios a empleados		21,511,706	18,774,050	17,159,510
Pasivo financiero a largo plazo		5,938,484,635	5,605,340,495	5,470,671,524
Arrendamiento Derecho de Uso a largo plazo		24,765,208	33,703,918	33,703,918
Total de pasivo no circulante		7,074,238,791	6,533,146,834	6,560,630,341
Total de pasivo		7,850,056,933	7,273,590,838	7,701,529,763
Patrimonio				
Aportaciones de los fideicomitentes		40,593,556,915	41,597,101,936	41,746,200,238
Resultado del ejercicio consolidado		18,683,919,062	17,216,365,080	16,380,562,915
Obligaciones Laborales		(2,886,119)	(2,780,161)	(3,500,059)
Participación no controladora		2,055,885,825	1,511,561,386	1,032,009,667
Programa recompra de CBFIs		(168,090,485)	(168,090,485)	(97,797,882)
Total de patrimonio		61,162,385,198	60,154,157,756	59,057,474,879
Total de pasivo y patrimonio		69,012,442,131	67,427,748,594	66,759,004,643

¹ El efectivo que se muestra por 157.6 millones de pesos incluyen 29.2 millones de pesos corresponden al Fideicomiso Invex 3382 (Parque Tepeyac) y consolidan en la información de Fibra Danhos.

1.2 Estado consolidado de utilidades integrales

Fibra Danhos Pesos	Por los tres meses terminados el				Por los nueve meses terminados el			
	30 de sep. 2022	30 de sep. 2021	30 de sep. 2020	Var.	30 de sep. 2022	30 de sep. 2021	30 de sep. 2020	Var.
Renta Fija	906,677,587	807,861,457	780,036,152	12.2%	2,714,708,785	2,282,814,758	2,326,832,904	18.9%
Renta Variable	54,889,414	53,052,009	15,087,449	3.5%	153,178,773	147,251,850	46,981,131	4.0%
Contraprestación Única	57,470,139	63,979,046	90,327,611	-10.2%	196,755,714	228,703,833	283,246,158	-14.0%
Estacionamientos	98,848,543	73,944,587	42,453,369	33.7%	283,431,065	184,034,571	147,183,171	54.0%
Mantenimiento, operación, publicidad y otros	231,212,528	200,202,705	175,928,117	15.5%	641,440,618	559,820,974	596,034,944	14.6%
Ingreso total operativo	1,349,098,211	1,199,039,804	1,103,832,698	12.5%	3,989,514,955	3,402,625,985	3,400,278,309	17.2%
Gastos de mant. operación, publicidad y otros	200,261,158	160,338,026	133,142,329	24.9%	590,163,676	434,854,857	424,931,970	35.7%
Comisión por Servicios de Representación	27,249,235	23,722,750	19,159,195	14.9%	80,686,016	64,117,580	60,293,870	25.8%
Impuesto Predial	42,805,067	35,856,740	50,886,825	19.4%	110,980,675	108,879,709	132,468,754	1.9%
Seguros	10,928,868	9,963,057	10,522,724	9.7%	32,940,435	29,920,910	29,922,881	10.1%
Comisión por Asesoría	163,064,917	160,581,901	159,285,881	1.5%	487,360,481	481,640,685	476,952,525	1.2%
Gastos de Administración	28,210,788	30,097,430	29,090,074	-6.3%	83,236,041	85,592,442	88,340,517	-2.8%
Gasto total	472,520,034	420,559,904	402,087,027	12.4%	1,385,367,323	1,205,006,183	1,212,910,515	15.0%
Ingresos por productos financieros	5,498,617	2,898,843	4,383,241	89.7%	21,183,171	9,236,377	16,344,262	129.3%
Gastos por interés	99,432,576	88,153,909	84,996,344	12.8%	281,076,918	260,717,170	260,117,752	7.8%
Ganancia cambiaria – neta	(948,964)	3,634,760	(6,462,943)	-126.1%	9,367,195	19,267,179	12,862,233	-51.4%
Ajustes al valor razonable de Propiedades de Inv.	(17,775,015)	(34,740,400)	-	-48.8%	(17,649,921)	(49,154,734)	-	-64.1%
Utilidad neta consolidada	763,920,240	662,119,194	614,669,625	15.4%	2,335,971,160	1,916,251,455	1,956,456,537	21.9%

1.3 Estado consolidado de flujos de efectivo

Fibra Danhos Pesos	Por los tres meses terminados el				Por los nueve meses terminados el			
	30 de sep. 2022	30 de sep. 2021	30 de sep. 2020	Var.	30 de sep. 2022	30 de sep. 2021	30 de sep. 2020	Var.
Utilidad neta consolidada	763,920,240	662,119,194	614,669,625	15.4%	2,335,971,160	1,916,251,455	1,956,456,537	21.9%
Ajustes a la utilidad	261,011,511	229,013,376	86,202,892	14.0%	749,611,618	740,059,724	426,189,404	1.3%
Cambios en el capital de trabajo	45,185,643	(10,284,143)	18,011,245	-539.4%	(25,829,328)	(261,073,212)	(184,534,504)	-90.1%
Flujo de efectivo actividades de operación	1,070,117,394	880,848,428	718,883,762	21.5%	3,059,753,450	2,395,237,967	2,198,111,437	27.7%
Adquisición de propiedades de inversión y desarrollo	(390,397,588)	(67,838,742)	(233,052,804)	475.5%	(1,143,042,262)	(495,599,318)	(476,854,106)	130.6%
Adquisición de maquinaria, equipo y plataforma tecnológica	(7,462,343)	-	-	NA	(7,882,017)	-	-	NA
Compra de terreno	-	(112,516,375)	-	-100.0%	-	(112,516,375)	-	-100.0%
Intereses recibidos	5,498,617	2,898,843	4,383,241	89.7%	21,183,171	9,236,376	16,344,262	129.3%
Flujo de efectivo actividades de inversión	(392,361,315)	(177,456,274)	(228,669,562)	121.1%	(1,129,741,108)	(598,879,317)	(460,509,843)	88.6%
Reembolso de patrimonio	(486,485,193)	(396,914,614)	-	22.6%	(1,260,663,248)	(996,127,134)	(290,805,991)	26.6%
Arrendamiento Derecho de Uso	(1,177,845)	(1,567,389)	-	-24.9%	(3,586,034)	(3,836,325)	-	-6.5%
Intereses pagados por arrendamiento financiero	(575,641)	(103,925)	(1,024,387)	453.9%	(1,797,680)	(324,111)	(3,180,990)	454.6%
Distribución de dividendos	(415,498,257)	(336,551,718)	-	23.5%	(1,362,641,657)	(1,196,236,981)	(608,736,074)	13.9%
Obtención de deuda a largo plazo	450,000,000	300,000,000	-	50.0%	1,180,000,000	600,000,000	30,000,000	96.7%
Pago de deuda	(420,000,000)	(250,000,000)	-	68.0%	(950,000,000)	(600,000,000)	(180,000,000)	58.3%
Aportaciones de capital a Tepeyac	202,254,000	109,314,713	50,693,515	85.0%	532,680,100	365,316,488	234,244,005	45.8%
Recompra CBFIs	-	-	(62,760,470)	NA	-	-	(62,760,470)	NA
Disminución de la participación no controladora en Fideicomiso Invex 3382	(18,303,615)	-	-	NA	(38,903,046)	-	-	NA
Intereses pagados del pasivo financieros	(235,797,413)	(229,627,728)	(226,236,112)	2.7%	(479,384,491)	(461,681,815)	(460,619,101)	3.8%
Flujo de efectivo actividades de financiamiento	(925,583,963)	(805,450,661)	(239,327,454)	14.9%	(2,384,296,056)	(2,292,889,878)	(1,341,858,620)	4.0%
(Disminución) aumento de efectivo en el periodo	(247,827,883)	(102,058,507)	250,886,747	142.8%	(454,283,714)	(496,531,228)	395,742,973	-8.5%
Efectivo al inicio del periodo	405,399,313	469,819,587	635,211,975	-13.7%	611,855,144	864,292,308	490,355,749	-29.2%
Efectivo al final del periodo	157,571,430	367,761,080	886,098,723	-57.2%	157,571,430	367,761,080	886,098,722	-57.2%

2. Distribución correspondiente al tercer trimestre de 2022 y conciliación de CBFIs

El resultado fiscal del tercer trimestre alcanzó 513.5 millones de pesos y el capital a distribuir 398.7 millones. Nuestro Comité Técnico autorizó una distribución de 0.60 pesos por CBFi con derechos económicos que significan 912.2 millones de pesos.

Por CBFi con derechos económicos		2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Cambio %
1T	AFFO	0.49	0.51	0.56	0.59	0.60	0.60	0.65	0.42	0.57	35.1%
	Distribución	0.44	0.48	0.52	0.56	0.58	0.61	0.00	0.40	0.58	45.0%
2T	AFFO	0.47	0.58	0.62	0.61	0.66	0.70	0.39	0.53	0.65	24.4%
	Distribución	0.44	0.49	0.53	0.57	0.60	0.61	0.00	0.50	0.60	20.0%
3T	AFFO	0.59	0.52	0.64	0.66	0.67	0.70	0.47	0.59	0.64	9.2%
	Distribución	0.45	0.50	0.54	0.57	0.61	0.62	0.40	0.52	0.60	15.4%
4T	AFFO	0.46	0.55	0.66	0.66	0.75	0.75	0.56	0.67		
	Distribución	0.45	0.51	0.54	0.58	0.61	0.63	0.60	0.58		
Total	AFFO	2.00	2.16	2.48	2.52	2.53	2.76	2.07	2.20		
	Distribución	1.78	1.98	2.13	2.28	2.40	2.47	1.00	2.00		

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

Conciliación CBFIs	30 de septiembre de 2022	30 de junio de 2022	Cambio
CBFIs emitidos al 30 septiembre de 2022	1,552,383,510	1,552,383,510	
CBFIs con derechos económicos	1,520,394,170	1,503,485,749	16,908,421
CBFIs Portafolio en Operación Inicial	604,372,398	604,372,398	
CBFIs Oferta Pública Inicial (sin opción de sobreasignación)	200,000,000	200,000,000	
CBFIs opción de sobreasignación	9,802,520	9,802,520	
CBFIs con derechos económicos Toreo	269,407,738	259,407,738	10,000,000
CBFIs con derechos económicos Virreyes	227,505,097	227,505,097	
CBFIs para adquisición de predios de Parque Puebla	14,712,490	14,712,490	
CBFIs pagados como contraprestación de asesoría	159,225,421	152,317,000	6,908,421
CBFIs con derechos económicos Vía Vallejo	43,847,482	43,847,482	
CBFIs Programa de Recompra	-8,478,976	-8,478,976	
CBFIs sin derechos económicos	31,989,340	48,897,761	(16,908,421)
CBFIs sin derechos económicos Toreo	11,114,761	21,114,761	(10,000,000)
CBFIs emitidos no entregados para contraprestaciones futuras de asesoría	10,874,579	17,783,000	(6,908,421)
CBFIs emitidos no entregados para pago por aportaciones futuras	10,000,000	10,000,000	

3. Resultados

Fibra Danhos Pesos	Por los tres meses terminados el				Por los nueve meses terminados el			
	30 de sep. 2022	30 de sep. 2021	30 de sep. 2020	Var %	30 de sep. 2022	30 de sep. 2021	30 de sep. 2020	Var %
Renta Fija	906,677,587	807,861,457	780,036,152	12.2%	2,714,708,785	2,282,814,758	2,326,832,904	18.9%
Renta variable	54,889,414	53,052,009	15,087,449	3.5%	153,178,773	147,251,850	46,981,131	4.0%
Contraprestación única	57,470,139	63,979,046	90,327,611	-10.2%	196,755,714	228,703,833	283,246,158	-14.0%
Estacionamientos	98,848,543	73,944,587	42,453,369	33.7%	283,431,065	184,034,571	147,183,171	54.0%
Mantenimiento, operación, publicidad y otros	231,212,528	200,202,705	175,928,117	15.5%	641,440,618	559,820,974	596,034,944	14.6%
Total ingresos operativos	1,349,098,211	1,199,039,804	1,103,832,698	12.5%	3,989,514,955	3,402,625,985	3,400,278,309	17.2%
Gastos de mantenimiento, operación, publicidad y otros	200,261,158	160,338,026	133,142,329	24.9%	590,163,676	434,854,857	424,931,970	35.7%
Comisión por Servicios de Representación	27,249,235	23,722,750	19,159,195	14.9%	80,686,016	64,117,580	60,293,870	25.8%
Impuesto predial	42,805,067	35,856,740	50,886,825	19.4%	110,980,675	108,879,709	132,468,754	1.9%
Seguros	10,928,868	9,963,057	10,522,724	9.7%	32,940,435	29,920,910	29,922,881	10.1%
Total gastos operativos	281,244,329	229,880,573	213,711,072	22.3%	814,770,801	637,773,056	647,617,474	27.8%
Ingreso neto operativo (inc. CU)	1,067,853,882	969,159,231	890,121,625	10.2%	3,174,744,154	2,764,852,930	2,752,660,835	14.8%
Margen neto operativo (inc. CU)	79.2%	80.8%	80.6%	(167.5)	79.6%	81.3%	81.0%	(167.9)
Ingreso neto operativo (exc. CU)	1,010,383,743	905,180,186	799,794,014	11.6%	2,977,988,440	2,536,149,097	2,469,414,677	17.4%
Margen neto operativo (exc. CU)	78.2%	79.7%	78.9%	(152.2)	78.5%	79.9%	79.2%	(138.81)
Comisión por Asesoría	163,064,917	160,581,901	159,285,881	1.5%	487,360,481	481,640,685	476,952,525	1.2%
Gastos de Administración	28,210,788	30,097,430	29,090,074	-6.3%	83,236,041	85,592,442	88,340,517	-2.8%
EBITDA (inc. CU)	876,578,177	778,479,900	701,745,670	12.6%	2,604,147,632	2,197,619,803	2,187,367,794	18.5%
Margen EBITDA (inc. CU)	65.0%	64.9%	63.6%	5.0	65.3%	64.6%	64.3%	68.9
EBITDA (exc. CU)	819,108,038	714,500,855	611,418,060	14.6%	2,407,391,918	1,968,915,970	1,904,121,636	22.3%
Margen EBITDA (exc. CU)	63.4%	62.9%	60.3%	46.8	63.5%	62.0%	61.1%	143.9
Ingresos por productos financieros	5,498,617	2,898,843	4,383,241	89.7%	21,183,171	9,236,377	16,344,262	129.3%
Gastos por interés	99,432,576	88,153,909	84,996,344	12.8%	281,076,918	260,717,170	260,117,752	7.8%
Ganancia cambiaria – neta	(948,964)	3,634,760	(6,462,943)	-126.1%	9,367,195	19,267,179	12,862,233	-51.4%
Ajustes al valor razonable de Propiedades de Inversión	(17,775,015)	(34,740,400)	-	-48.8%	(17,649,921)	(49,154,734)	-	-64.1%
Utilidad neta	763,920,240	662,119,194	614,669,625	15.4%	2,335,971,160	1,916,251,455	1,956,456,537	21.9%
Ganancia cambiaria neta	(2,927,701)	3,279,650	(9,246,331)	-189.3%	(303,873)	15,585,777	20,021,935	-101.9%
Ajuste al valor razonable de las propiedades - Neto	(17,775,015)	(34,740,400)	-	-48.8%	(17,649,921)	(49,154,734)	-	-64.1%
Estimación de cuenta incobrable	2,684,349	(5,457,779)	-	-149.2%	2,010,548	(11,704,372)	-	-117.2%
FFO	781,938,607	699,037,722	623,915,956	11.9%	2,351,914,406	1,961,524,785	1,936,434,602	19.9%
Contraprestación Única neta	(16,371,592)	(50,638,931)	(80,068,958)	-67.7%	(44,148,521)	(174,189,054)	(226,392,265)	-74.7%
Rentas anticipadas neto	3,034,772	7,105,507	(9,211,859)	-57.3%	68,967,239	50,411,931	52,764,264	36.8%
Renta lineal neto	73,689	4,078,049	5,669,300	-98.2%	4,952,314	14,376,300	17,774,530	-65.6%
Predial y seguros por devengar neto	47,852,033	42,953,530	29,706,215	11.4%	(54,774,821)	(39,645,646)	(34,974,427)	38.2%
Comisión por asesoría y representación neto	163,087,210	167,253,717	104,682,748	-2.5%	476,130,408	440,348,278	427,239,414	8.1%
AFFO	979,614,719	869,789,594	674,693,403	12.6%	2,803,041,024	2,252,826,594	2,172,846,118	24.4%


Fibra Danhos

Propiedad	Renta Fija + Renta Variable							
	3T22	3T21	3T20	Cambio %	9M22	9M21	9M20	Cambio %
Parque Alameda	11,873,323	9,391,822	5,734,425	26.4%	35,142,737	25,659,902	23,717,950	37.0%
Parque Delta	111,894,519	96,385,366	71,771,820	16.1%	326,055,331	258,964,049	200,879,458	25.9%
Parque Duraznos	14,822,089	13,844,035	12,206,072	7.1%	44,611,193	34,368,517	34,374,853	29.8%
Parque Esmeralda	41,354,441	38,022,897	18,187,634	8.8%	124,063,324	114,068,690	90,938,171	8.8%
Parque Lindavista	73,422,826	62,364,108	51,174,400	17.7%	214,171,423	164,505,237	140,703,959	30.2%
Reforma 222 (comercial)	33,965,532	27,599,412	20,872,966	23.1%	100,743,452	72,347,752	64,895,695	39.2%
Reforma 222 (oficina)	22,641,666	22,560,931	32,297,098	0.4%	66,811,590	71,215,982	94,090,067	-6.2%
Parque Tezontle	96,330,082	84,975,284	71,273,937	13.4%	284,981,469	229,511,611	193,086,747	24.2%
Toreo Hotel	16,297,451	9,814,300	3,612,536	66.1%	48,892,353	29,935,552	27,124,847	63.3%
Urbitec	5,382,235	4,852,661	6,933,818	10.9%	15,928,350	14,159,100	31,315,397	12.5%
Parque Vía Vallejo	59,292,991	57,353,651	48,358,836	3.4%	182,576,897	158,077,489	141,422,923	15.5%
Torre Virreyes	152,454,641	151,731,969	162,620,075	0.5%	459,548,161	456,274,584	484,035,663	0.7%
Toreo Comercial	88,417,037	75,461,189	65,600,074	17.2%	264,206,212	207,282,822	182,920,140	27.5%
Parque Virreyes	7,858,883	7,667,354	11,287,024	2.5%	23,543,138	24,875,133	33,182,088	-5.4%
Parque Las Antenas	84,354,946	74,881,353	60,465,495	12.7%	250,186,202	199,047,997	168,590,893	25.7%
Parque Puebla	44,505,286	36,600,672	35,153,619	21.6%	139,145,001	104,948,318	105,177,171	32.6%
Puebla Hotel	6,449,363	3,003,752	984,267	114.7%	19,348,090	9,011,257	10,012,508	114.7%
Toreo Oficina A	29,438,545	24,317,143	50,613,688	21.1%	82,723,033	71,588,594	141,776,842	15.6%
Toreo Oficina B&C	60,810,994	60,085,417	65,975,815	1.2%	185,209,151	184,223,572	205,568,663	0.5%
Propiedades totales	961,566,851	860,913,316	795,123,601	11.7%	2,867,887,108	2,430,066,158	2,373,814,035	18.0%

Fibra Danhos

Propiedad	Ingreso Neto Operativo (excluyendo Contraprestaciones Únicas)							
	3T22	3T21	3T20	Cambio %	9M22	9M21	9M20	Cambio %
Parque Alameda	10,422,037	8,293,449	5,298,946	25.7%	34,509,019	23,056,272	21,303,643	49.7%
Parque Delta	148,321,513	114,669,882	82,720,741	29.3%	402,055,887	306,387,427	239,531,184	31.2%
Parque Duraznos	14,367,368	14,721,253	12,310,784	-2.4%	42,724,512	36,902,877	37,928,350	15.8%
Parque Esmeralda	38,803,034	35,723,435	15,969,985	8.6%	116,567,721	107,171,231	84,654,344	8.8%
Parque Lindavista	90,022,843	78,980,764	58,878,294	14.0%	262,854,556	202,577,600	168,699,718	29.8%
Reforma 222 (comercial)	36,693,479	31,162,706	21,299,177	17.7%	107,310,550	79,889,694	70,065,717	34.3%
Reforma 222 (oficinas)	20,216,442	20,942,301	31,310,990	-3.5%	57,802,484	68,930,959	90,498,748	-16.1%
Parque Tezontle	113,006,249	100,619,984	82,128,200	12.3%	329,175,529	269,755,390	228,967,522	22.0%
Toreo Hotel	16,207,329	9,546,220	3,319,260	69.8%	47,591,827	29,132,687	26,173,610	63.4%
Urbitec	4,085,329	3,410,551	6,032,044	19.8%	11,675,114	10,667,185	30,452,794	9.4%
Parque Vía Vallejo	54,668,323	52,025,311	35,162,273	5.1%	172,584,057	142,295,472	114,885,714	21.3%
Torre Virreyes	149,105,959	151,924,909	160,035,727	-1.9%	445,354,745	448,839,410	481,772,872	-0.8%
Toreo Centro (comercial)	94,794,079	80,587,224	70,879,165	17.6%	281,008,706	222,486,147	199,253,741	26.3%
Parque Virreyes	6,508,192	6,709,531	10,850,175	-3.0%	19,459,598	22,302,237	33,678,487	-12.7%
Parque Las Antenas	88,554,265	77,445,200	54,543,029	14.3%	259,965,198	209,433,362	161,052,121	24.1%
Parque Puebla	43,104,465	37,554,766	37,901,417	14.8%	134,553,462	112,237,492	113,474,278	19.9%
Puebla Hotel	6,527,096	3,211,036	924,192	103.3%	19,471,690	9,211,509	10,177,206	111.4%
Toreo oficinas Torre A	25,191,884	21,328,201	46,644,815	18.1%	68,517,739	61,853,005	135,415,934	10.8%
Toreo oficinas Torres B & C	55,714,300	57,388,304	65,859,568	-2.9%	172,206,219	176,504,578	228,507,011	-2.4%
Propiedades totales	1,016,314,186	906,245,026	802,068,780	12.1%	2,985,388,611	2,539,634,533	2,476,492,996	17.6%

* La diferencia entre la Renta Fija y Variable y el Ingreso Neto Operativo por propiedad y consolidado se debe a gastos o ingresos que no son atribuibles a una propiedad en específico.



3.1 Deuda

Nuestro nivel de endeudamiento es del 8.6% (deuda total/activos totales). Nuestros próximos vencimientos de deuda están programados para junio de 2026 (DANHOS16), junio de 2027 (DANHOS17) y marzo 2026.

1. DANHOS16: 3,000,000,000.00 (tres mil millones 00/100 pesos mexicanos) en tasa fija nominal a 10 años, la cual se colocó con un cupón de 7.80% (Mbono 2026 + 185 pbs).
2. DANHOS17: 2,500,000,000.00 (dos mil quinientos millones 00/100 pesos mexicanos) en tasa fija nominal a 10 años, la cual se colocó con un cupón de 8.54% (Mbono 2027 + 169 pbs).
3. BBVA Bancomer: 170,000,000.00 (Ciento setenta millones 00/100 pesos mexicanos) en tasa variable TIIE+1.20%.
4. BBVA Bancomer: 290,000,000.00 (Doscientos noventa millones 00/100 pesos mexicanos) en tasa variable TIIE+1.20%.

Deuda	Institución / Emisión	Moneda	Tasa de Interés		Emisión	Vencimiento	Plazo remanente (años)	Saldo Insoluto	
Cebures	Local (DANHOS 16)	MXN	Fija	7.80%	11-jul-16	29-jun-26	3.76	3,000,000,000	
Cebures	Local (DANHOS 17)	MXN	Fija	8.54%	10-jul.-17	28-jun-27	4.76	2,500,000,000	
Línea de crédito	BBVA BANCOMER	MXN	Variable	TIIE+1.20%	09-nov.-21	25-mar-26	3.49	170,000,000	
Línea de crédito	BBVA BANCOMER	MXN	Variable	TIIE+1.20%	08-may.-22	25-mar-26	3.49	290,000,000	
			Promedio	8.30%			Promedio	4.16	5,960,000,000

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 2022	Fibra Danhos	Límite	Estatus
Nivel de endeudamiento (total deuda/total activo)	8.6%	50%	OK
Nivel de apalancamiento	1.13x	2.0x	OK
Deuda garantizada	0%	40%	OK
Cobertura del servicio de la deuda (AFFO)	7.92x	1.5x min	OK
Activos totales no gravados	1137%	150%	OK

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

Nivel de endeudamiento (millones) al 30 de septiembre de 2022:

Nivel de endeudamiento	(millones de pesos)
Deuda bursátil + financiamientos	5,960
Activos totales	69,012
Nivel de endeudamiento (LTV)	8.6%

Donde:

Financiamientos: Monto agregado correspondiente a cualquier crédito, préstamo o financiamiento por virtud del cual la emisora quede obligada a pagar, con cargo al patrimonio fideicomitado, el principal y, en su caso, los accesorios financieros de los recursos recibidos.

Deuda bursátil: Valor de los certificados bursátiles (deuda) en circulación emitidos por la emisora, con cargo al patrimonio fideicomitado.

Activos totales: Sumatoria de todos los rubros del activo que formen parte del estado consolidado de situación financiera de la emisora reconocidos conforme a IFRS.

Índice de cobertura de servicio de deuda (“ICDt”) (en miles):

	Período	(miles de pesos)
Efectivo e inversiones en valores (exc. efectivo restringido)	Al 30 de septiembre	157,378
Impuesto al valor agregado por recuperar	Σ siguientes 4	-
Utilidad operativa estimada <u>después del pago de distribuciones</u>	Σ siguientes 4	3,506,313
Líneas de crédito revolventes vigentes, irrevocables y no dispuestas	Al 30 de septiembre	1,540,000
Subtotal 1		5,203,691
Amortizaciones de intereses derivadas de financiamientos	Σ siguientes 4	826,632
Amortizaciones programadas de principal de financiamientos	Σ siguientes 4	-
Gastos de capital recurrentes	Σ siguientes 4	30,000
Gastos de desarrollo no discrecionales	Σ siguientes 4	700,000
Subtotal 2		1,556,632
Índice de cobertura de servicio de deuda (“ICDt”) (subtotal 1 / subtotal 2)		3.34

4. Indicadores Operativos

4.1 Diversificación de Arrendatarios

La siguiente tabla muestra la distribución del ARB por tipo de negocio (comercial) al 30 de septiembre de 2022:

Giro de negocio	Al 30 de septiembre 2022
Ropa y Calzado	31%
Entretenimiento	18%
Departamentales	16%
Alimentos	11%
Servicios	11%
Salud y Belleza	5%
Hogar y Decoración	2%
Especialidades	2%
Accesorios, Joyerías y Ópticas	2%
Electrónica y Comunicaciones	2%
Total	100%

Al 30 de septiembre de 2022, nuestros diez arrendatarios más significativos, en términos de Renta Fija, representaban aproximadamente el 27.2% de nuestra Renta Fija y aproximadamente el 44.3% del ARB de nuestro Portafolio en Operación Actual, sin ningún arrendatario que individualmente representara más de 4.4% de la Renta Fija o más de 7.3% del ARB atribuible a nuestro Portafolio en Operación Actual.

Tipo de Arrendatario	ARB ocupada (m ²)	Porcentaje de ARB total ocupada	Renta base mensual	Porcentaje de renta base mensual total
Tienda departamental, moda y ropa	55,405	7.3%	9,548,201	3.0%
Entretención	45,289	5.9%	2,995,129	1.0%
Moda y ropa	44,144	5.8%	11,740,827	3.7%
Tiendas departamentales, servicios financieros, telecom. y minorista	39,577	5.2%	8,657,572	2.8%
Hotelería	37,408	4.9%	9,652,790	3.1%
Oficinas	34,151	4.5%	13,784,814	4.4%
Entretención	22,417	2.9%	6,347,143	2.0%
Moda y ropa	25,515	3.4%	11,738,790	3.7%
Moda y ropa	17,104	2.2%	1,663,574	0.5%
Alimentos	16,522	2.2%	9,403,707	3.0%
Total	337,532	44.3%	85,532,546	27.2%

4.2. Vencimiento de Arrendamientos, Actividad de Arrendamiento y Lease Spread en nuestro Portafolio en Operación Actual

La siguiente tabla incluye información con respecto al vencimiento de los contratos de arrendamiento de nuestro Portafolio en Operación Actual al 30 de septiembre de 2022:

Año de Expiración de Contratos ⁽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
2022	313	39,275	5.1%	\$324,031,381	8.6%	\$687.5
2023	533	122,565	16.0%	\$839,894,958	22.2%	\$571.1
2024	308	83,285	10.9%	\$495,397,756	13.1%	\$495.7
2025	198	148,238	19.4%	\$879,758,534	23.2%	\$494.6
2026	107	109,378	14.3%	\$522,978,894	13.8%	\$398.4
Posterior	161	260,185	34.0%	\$721,857,766	19.1%	\$231.2
Indefinido ⁽³⁾	8	2,569	0.3%	\$3,997,589	0.1%	\$129.7
Total	1,628	765,494	100.0%	3,787,916,878	100.0%	\$412.36

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

(2) Se refiere al área rentable ocupada.

(3) Contratos que generan renta y que tienen fecha de vencimiento él o anterior al 30 de septiembre de 2022.

(4) Renta anualizada significa la Renta Fija contractual mensual al 30 de septiembre de 2022 multiplicada por 12.

Al 30 de septiembre de 2022, el promedio ponderado por ARB de la vigencia remanente de los contratos de arrendamiento de los inmuebles en nuestro Portafolio en Operación Actual, era de aproximadamente 5.0 años. El promedio ponderado de la vigencia remanente de los contratos de arrendamiento en las propiedades comerciales, oficinas y proyectos de usos mixtos en nuestro Portafolio en Operación Actual fue de aproximadamente 5.0, 4.4 y 5.2 años, respectivamente.



DANHOS FIBRA

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
2022	311	38,730	6.8%	320,999,305	12.9%	690.7
2023	512	96,295	16.8%	661,950,129	26.6%	572.8
2024	294	70,226	12.2%	416,555,411	16.7%	494.3
2025	163	64,654	11.3%	285,255,441	11.5%	367.7
2026	91	70,637	12.3%	287,492,871	11.6%	339.2
Posterior	151	230,417	40.2%	512,175,975	20.6%	185.2
Indefinido	8	2,569	0.4%	3,997,589	0.2%	129.7
Comercial	1530	573,528	100.0%	2,488,426,721	100.0%	361.6
2022	2	545	0.3%	3,032,076	0.2%	463.9
2023	21	26,270	13.7%	177,944,829	13.7%	564.5
2024	14	13,059	6.8%	78,842,345	6.1%	503.1
2025	35	83,584	43.5%	594,503,093	45.7%	592.7
2026	16	38,741	20.2%	235,486,023	18.1%	506.5
Posterior	10	29,768	15.5%	209,681,791	16.1%	587.0
Indefinido	0	-	0.0%	-	0.0%	NA
Oficinas	98	191,966	100.0%	1,299,490,157	100.0%	564.1

El Lease Spread en el 3T22 fue de 7.5% para las propiedades de nuestro Portafolio en Operación Actual y de 5.1% para las propiedades comerciales y los componentes comerciales de las propiedades de uso mixto de nuestro Portafolio en Operación Actual.

Lease Spread	1T20	2T20	3T20	4T20	1T21	2T21	3T21	4T21	1T22	2T22	3T22
Portafolio en Operación	1.3%	-0.7%	-0.9%	2.2%	0.6%	-1.4%	3.0%	2.4%	1.8%	3.0%	7.5%
Propiedades Comerciales y de Uso Mixto	2.0%	2.2%	2.0%	3.5%	0.6%	-0.5%	3.7%	2.7%	2.0%	5.3%	5.1%

El Lease Spread del Portafolio en Operación Actual del 3T22 fue calculado sobre 28,002 m². El Lease Spread de las Propiedades Comerciales y de Uso Mixto del 3T22 fue calculado sobre 20,818 m².

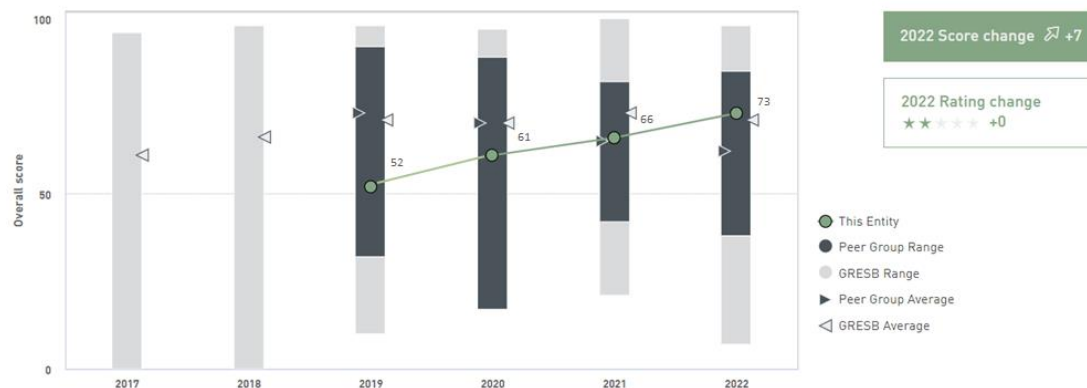
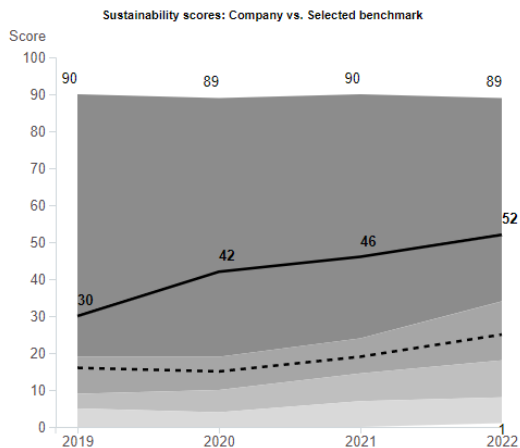
4.3 ASG

Resumen Ejecutivo ASG

En Fibra Danhos no solo estamos comprometidos con el crecimiento de los activos que forman parte de nuestro portafolio, sino también con nuestra estrategia ESG ya que forma una parte integral de nuestro modelo de negocio.

A la fecha de este reporte:

- Como parte de nuestro programa de eficiencia energética, iniciamos con la instalación de energía solar en dos de nuestros inmuebles: Parque Tepeyac y Parque Delta.
- Comenzamos a trabajar con una plataforma de inteligencia de datos ESG, la cual medirá nuestras emisiones de Gases de Efecto Invernadero de alcance 1 y 2 en tiempo real, aumentando así la transparencia y confianza de nuestros datos.
- Formamos una alianza con el Tecnológico de Monterrey como Socios Fundadores para crear retos de edificación sustentable que sean enriquecedores para ambas partes.
- Se consiguió un avance de 7 puntos en el cuestionario para bienes raíces de GRESB, obteniendo el segundo lugar dentro de nuestro grupo de comparación y manteniendo el distintivo de Green Star. La siguiente gráfica de GRESB muestra nuestro constante progreso, gracias al cual hemos logrado superar la calificación promedio de nuestra competencia y el promedio global de GRESB.
- Se logró un avance de 6 puntos en el Corporate Sustainability Assessment (CSA) de S&P Global. La siguiente figura muestra nuestra notable mejoría a lo largo de los años (línea continua) y como hemos logrado sobresalir del promedio del sector (línea punteada); el cual se calcula con base a los resultados de las 458 empresas participantes del sector de bienes raíces a nivel internacional.



5. Portafolio

Portafolio Fibra Danhos	Año de Apertura	Estado / Municipio	ARB	% de ARB	Ocupación	Cajones de Estacionamiento
Portafolio en Operación Actual						
<i>Comercial</i>						
1. Parque Alameda	2003	Cuauhtémoc, CDMX	15,755	1.7%	91.3%	308
2. Parque Delta	2005/2016 (expansión)	Benito Juárez, CDMX	70,831	7.6%	97.9%	2,999
3. Parque Duraznos	2000	Miguel Hidalgo, CDMX	19,326	2.1%	80.6%	1,002
4. Parque Las Antenas	2018	Iztapalapa, CDMX	108,847	11.7%	87.2%	4,351
5. Parque Lindavista	2006	Gustavo A. Madero, CDMX	41,615	4.5%	98.5%	2,254
6.1 Reforma 222 (Comercial)	2007	Cuauhtémoc, CDMX	24,291	2.6%	93.0%	1,438
7.1 Parque Puebla	2017	Puebla, Puebla	71,360	7.7%	70.2%	3,404
7.2 Parque Puebla (Hotel)	2019	Puebla, Puebla	9,596	1.0%	100.0%	70
8. Parque Tezontle	2007/2015 (expansión)	Iztapalapa, CDMX	68,307	7.3%	97.8%	3,045
9.1 Toreo Parque Central (Comercial)	2014	Naucalpan, Estado de México	92,722	10.0%	94.0%	3,400
9.2 Toreo (Hotel)	2016	Naucalpan, Estado de México	17,297	1.9%	100.0%	400
10. Vía Vallejo	2016	Azcapotzalco, CDMX	84,285	9.1%	92.8%	4,499
Sub total Comercial			624,232	67.2%	90.8%	27,170
<i>Oficinas</i>						
6.2 Reforma 222 (Oficinas)	2007	Cuauhtémoc, CDMX	20,402	2.2%	66.3%	288
9.3 Toreo (Torres B y C)	2016	Naucalpan, Estado de México	68,684	7.4%	76.8%	1,314
9.4 Toreo (Torre A)	2017	Naucalpan, Estado de México	58,560	6.3%	39.0%	1,315
11. Parque Esmeralda	2000	Tlalpan, CDMX	34,151	3.7%	100.0%	1,636
12. Torre Virreyes	2015	Miguel Hidalgo, CDMX	67,911	7.3%	96.5%	2,251
13. Urbitec	2009	Miguel Hidalgo, CDMX	12,879	1.4%	35.2%	316
14. Parque Virreyes	1989	Miguel Hidalgo, CDMX	7,783	0.8%	65.1%	251
Sub total Oficinas			270,371	29.1%	73.4%	7,371
Total Portafolio en Operación Actual			894,602	96.2%	85.6%	34,541
Portafolio en Desarrollo Actual						
<i>Comercial</i>						
15. Parque Tepeyac	2022e	Gustavo A. Madero, CDMX	35,000	3.8%	NA	2,000
Sub total Comercial			35,000	3.8%	NA	2,000
Total Portafolio en Desarrollo Actual			35,000	3.8%	NA	2,000
Total Portafolio			929,602	100.0%	85.6%	36,541
<i>Subtotal/ Promedio Ponderado Comercial</i>			659,232	70.9%	90.8%	29,170
<i>Sub total/ Promedio Ponderado Oficinas</i>			270,371	29.1%	73.4%	7,371

6. Portafolio en Desarrollo Actual y Plan de Crecimiento

Hemos cumplido con el 100% de los compromisos de desarrollo planteados durante la OPI y hemos reducido drásticamente el riesgo de desarrollo de la Fibra. A la fecha, únicamente el 4% de nuestro Portafolio se encuentra en desarrollo y el 96% en operación y estabilización.



Evolución esperada del ARB (operación vs. desarrollo)

Fibra Danhos	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022e
Portafolio en Operación	45%	49%	60%	79%	88%	96%	96%	96%	96%	100%
Portafolio en Desarrollo pre-OPI	55%	23%	12%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Portafolio en Desarrollo post-OPI	0%	28%	28%	21%	12%	4%	4%	4%	4%	0%
Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

6.1 Parque Tepeyac– Fecha de apertura estimada (Fase I): cuarto trimestre 2022

En la sesión de Comité Técnico del 21 de julio de 2016 se aprobó la participación de Fibra Danhos en un nuevo desarrollo de usos mixtos en el nororiente de la Ciudad de México, una zona con alta densidad poblacional y de vocación habitacional y comercial. El 21 de diciembre de 2017 firmamos un convenio vinculatorio de asociación con terceros no relacionados para participar en el desarrollo de un centro comercial y de entretenimiento en el nororiente de la Ciudad de México denominado Parque Tepeyac. La participación de Fibra Danhos en el proyecto es del 50%.

El proyecto se desplantará en varios predios con una superficie conjunta de aproximadamente 51,700 m². Fibra Danhos estará a cargo de la gestión, construcción, operación y administración del proyecto. El área rentable de Fibra Danhos (50%) será de 35,000 m² aproximadamente. La inversión neta estimada de Fibra Danhos será de aproximadamente \$2,300 millones de pesos, incluyendo terreno, de los cuales hemos invertido \$2,055 millones de pesos a la fecha.

El proyecto registra un avance global de aproximadamente 98.0%, mientras continuamos con el proceso de comercialización con nuestros socios comerciales de manera muy exitosa. El centro comercial contará con más de 120,000 m² de área comercial incluyendo la participación de Liverpool, Sears, Cinépolis, una tienda de autoservicio Wal-Mart Express y un centro de entretenimiento y cultura. Existe un gran interés por parte de nuestros socios comerciales por participar en el proyecto.

Parque Tepeyac	Al 30 de septiembre de 2022		Al 30 de junio de 2022	
	m ² de ARB	m ² de ARB	m ² de ARB	% de ARB
Contratos de arrendamiento firmados	64,989	74.7%	54,178	55.4%
Contratos de arrendamiento en proceso de firma	6,133	7.0%	6,153	4.4%
Cartas de intención	4,669	5.4%	8,557	10.9%
Total	75,791	87.1%	68,888	70.7%

Parque Tepeyac	Contribución a la obra al 30 de septiembre de 2022	
Avance de obra	100.0%	98.0%
Excavación y cimentación	20.0%	100.0%
Obra civil	45.0%	100.0%
Instalaciones y equipos	20.0%	96.0%
Acabados y fachadas	15.0%	92.0%

7. Glosario

Adjusted Funds From Operations (AFFO): Resultado de ajustar el FFO restando o sumando, según corresponda, los siguientes rubros: (i) restando los gastos de capital para mantener o mejorar la calidad de los activos; (ii) sumando o restando las Contraprestaciones Únicas Netas que se componen de las Contraprestaciones Únicas cobradas en el período corriente que estén pendientes de devengar menos las Contraprestaciones Únicas cobradas en períodos anteriores que estén devengadas en el período corriente; (iii) sumando las Rentas Anticipadas Netas que se componen de las rentas cobradas por anticipado en el período corriente que estén pendientes de devengar menos las rentas cobradas por anticipado en períodos anteriores que estén devengadas en el período corriente; (iv) sumando la Comisión por Asesoría y Representación netas que son las Comisiones por Asesoría y Representación devengadas en el período corriente, que están pendientes de pago; menos las comisiones por Asesoría y Representación pagadas en el período corriente que estén pendientes de amortizar, sumando las comisiones por Asesoría y Representación pagadas en períodos anteriores que estén amortizadas en el período corriente; (v) ajustando por el efecto en línea recta (efecto de reconocer los montos de Renta Fija, proporcionalmente en línea recta a lo largo del plazo de los contratos de arrendamiento, sin importar el método de pago acordado con el arrendatario); (vi) y sumando el Predial y Seguros por devengar del periodo corriente menos Predial y Seguros devengados en este periodo que correspondan al periodo anterior. AFFO es una medida de la capacidad de generación de flujos.

Cartera Vencida: Rentas pendientes de pago por parte de los arrendatarios con una morosidad superior a los 60 días. Cuando se presenta como un porcentaje, la Cartera Vencida representa las rentas pendientes de pago por parte de los arrendatarios con una morosidad superior a los 60 días como porcentaje de la Renta Fija anualizada del período respectivo.

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

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

Derechos Económicos: Derechos de los tenedores de CBFIs a recibir distribuciones en efectivo, de acuerdo con los documentos legales de la oferta pública inicial de Fibra Danhos.

EBITDA: Utilidad antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización. En el caso de la información financiera de las propiedades de nuestro Portafolio en Operación actual, la Comisión por Asesoría es deducida de los ingresos para calcular el EBITDA. En el caso de la información financiera de Fibra Danhos, la Comisión por Asesoría y los honorarios profesionales a partes no relacionadas, si existieren, son deducidos de los ingresos para calcular el EBITDA. En cualquier caso, el EBITDA se calcula previo a cualquier ajuste por cambios en la valuación de los activos llevados a resultados.

CBFIs Emitidos: Total de certificados emitidos, incluyendo los certificados de reserva conservados en tesorería

CBFIs en circulación (BMV): Certificados que actualmente pertenecen o son intercambiados por inversionistas

Cálculo de la Capitalización de Mercado: (CBFIs en circulación) * (Precio de Cierre Promedio)

Funds From Operations (FFO): Resultado de sumar o restar, según sea el caso, a la Utilidad Neta ajustes por cambios negativos o positivos, respectivamente, en la valuación de los activos llevados a resultados y la ganancia (perdida) cambiaria efectivamente realizada durante el periodo.

Ingreso Neto Operativo: Se calcula deduciendo gastos operativos de las propiedades (excluyendo ingresos/gastos netos financieros y Comisión por Asesoría), de los ingresos operativos de las propiedades.

Lease Spread: Compara en un mismo periodo de tiempo, el precio por 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 actualmente se encuentran en desarrollo y/o fase conclusiva. (Parque Tepeyac).

Portafolio en Operación Actual: Significa, conjuntamente, los bienes inmuebles que forman parte del Portafolio en Operación (Parque Alameda, Parque Delta, Parque Duraznos, Parque Esmeralda, Parque Las Antenas, Parque Lindavista, Reforma 222, Parque Puebla, Parque Tezontle, el componente comercial de Toreo Parque Central, las torres de oficinas A, B y C de Toreo Parque Central, el hotel de Toreo Parque Central, Torre Virreyes, Parque Vía Vallejo, Urbitec y Parque Virreyes)

Portafolio en Operación Inicial: Significa los nuevos inmuebles en operación que fueron aportados al Fideicomiso con motivo de la OPI. (Parque Alameda, Parque Delta, Parque Duraznos, Parque Esmeralda, Parque Lindavista, Reforma 222, Parque Tezontle, Urbitec y Parque Virreyes)

Renta Fija: Renta fija pagada por los arrendatarios de acuerdo con los contratos de arrendamiento.

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

Tasa de renovación: Resultado de dividir el área rentable bruta de los locales que fueron renovados, entre el área rentable bruta total del portafolio.

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

Ventas de Arrendatarios: Para aquellos arrendatarios comerciales institucionales más significativos en términos de ARB y Renta Fija que tienen una obligación en su contrato de arrendamiento para reportar ventas, ventas generadas en el local arrendado en un periodo determinado.