



Parque Duraznos

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



## Tabla de contenido

Comentarios 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 cuarto trimestre de 2022 y conciliación de CBFIs	10
3. Resultados	11
4. Indicadores operativos	14
5. Portafolio en Operación Actual	18
6. Portafolio en Desarrollo Actual y plan de crecimiento	19
7. Glosario	22

## 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  
Rodrigo Martínez Chávez

Oficina: +52 (55) 5284 0030 ext.1120  
Email: investor@fibradanhos.com.mx



## Resultados

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

<u>Reporte</u>	<u>Fecha</u>
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
Cuarto trimestre, 2023	Tentativamente, jueves 15 de febrero de 2024

## Información de llamada para inversionistas

Número telefónico:	+1 (866) 952 8559 desde E.U.A. +1 (785) 424 1743 fuera de E.U.A.
Fecha:	viernes, 17 de febrero, 2023
Hora:	11:00 am CT/12:00 pm ET
ID:	DANHOS

## Información Bursátil

<u>Clave de Pizarra: DANHOS13</u>	<u>4T22</u>	<u>3T22</u>	<u>2T22</u>	<u>1T22</u>	<u>4T21</u>
Precio de cierre (alto)	24.50	24.33	24.90	25.22	25.91
Precio de cierre (bajo)	22.87	22.68	20.52	21.97	21.36
Precio de cierre (promedio)	23.70	23.52	23.23	23.83	23.52
Volumen promedio diario (CBFIs)	672,200	468,320	363,906	1,230,047	675,816
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	1,538,526,726	1,531,508,931	1,524,600,510	1,518,458,041	1,511,567,093
CBFIs con derechos económicos	1,538,526,726	1,520,394,170	1,503,485,749	1,487,343,280	1,480,452,332
Capitalización de mercado (millones de pesos)	36,001.53	37,062.52	34,212.04	35,896.35	35,500.05

## 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  
Pedro Hajnal  
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  
pedro.hajnal@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,

Me es muy grato informarles que Parque Tepeyac fue inaugurado el pasado 10 de noviembre, convirtiéndose en un punto de referencia de la zona nororiente de la Ciudad de México. Hemos observado una excelente aceptación por parte del público en general; con altos niveles de afluencia y una excelente recepción por parte de nuestros arrendatarios. El centro comercial se consolida con la incorporación de nuevos locatarios y con la reciente apertura de Liverpool y Sears, que han generado un impacto positivo en el flujo de visitantes, tal y como lo demuestra el incremento en tráfico vehicular y peatonal. Mientras tanto, continúa el desarrollo del Centro de Entretenimiento y Cultural, el cual enriquecerá la oferta de entretenimiento e incrementará la afluencia de visitantes. Su apertura se espera sea durante el segundo semestre de 2023.

En línea con la estrategia de mantener nuestros inmuebles en óptimas condiciones, se ha culminado el proceso de remodelación de Parque Durazos con una propuesta innovadora, moderna y funcional. Nuestro “*lifestyle center*” ofrece a los visitantes una atractiva mezcla comercial y de servicios, restaurantes, y conceptos de entretenimiento. La renovación de Parque Durazos, refrenda el compromiso de Fibra Danhos de mantenerse como un referente en el sector inmobiliario.

Los ingresos y NOI consolidados alcanzaron 1,523.6 millones de pesos y 1,147.2 millones de pesos respectivamente, mostrando incrementos de 11.7% y 6.9% respecto del mismo periodo del año pasado; y de 12.9% y 7.4% en relación con el trimestre inmediato anterior. Asimismo, el AFFO de 1,012.4 millones de pesos mostró un crecimiento de 2.7% respecto del mismo periodo del año pasado y de 3.3% vs el trimestre inmediato anterior. Dicho monto representa Ps 0.66 de AFFO por CBFÍ con derechos económicos. La distribución para este trimestre determinada por nuestro Comité Técnico fue de Ps. 0.62 por CBFÍ y representó una distribución del 94.2%. La distribución acumulada al 4T22 alcanzó Ps. 2.4 por CBFÍ, siendo 20.0% mayor que año el año pasado.

Al cierre del 4T22, mantuvimos un nivel de apalancamiento 8.7%, en línea con nuestra estrategia de mantener un perfil de deuda conservador. La totalidad de nuestro pasivo financiero se encuentra denominado en pesos y el 91% está estructurado a tasa fija. El costo promedio ponderado de nuestra deuda es de 8.5%, nivel muy por debajo de la tasa de fondeo actual. Contamos con programa autorizado de certificados bursátiles fiduciarios (deuda) por hasta 8,000 millones de pesos y mantenemos nuestra línea verde comprometida revolvente por 2,000 millones. La posibilidad de acceso a financiamiento nos permite analizar de manera constante oportunidades de negocio que generen valor a nuestro portafolio. Nuestros criterios de elegibilidad se circunscriben a proyectos de calidad premier y de alto impacto en el sector inmobiliario, por lo que su etapa de pre-desarrollo suele llevar tiempo con objeto de minimizar el riesgo para nuestros inversionistas. Al cierre de año y después de tres años en los que enfrentamos una profunda crisis económica, la resiliencia de nuestro portafolio nos ha permitido recuperar niveles pre-pandemia, y ahora se empiezan a materializar algunas oportunidades de crecimiento.

Aprovecho una vez más esta oportunidad para reconocer el compromiso de nuestro gran equipo de trabajo y el invaluable apoyo de nuestros inversionistas, así como refrendar nuestro compromiso de ofrecer al mercado activos de la más alta calidad con los más elevados estándares de sostenibilidad.”

**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 doce meses terminados el 31 de diciembre 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							
	Indicadores Financieros	31 de dic. 2022	31 de dic. 2021	31 de dic. 2020	Cambio %	2022	2021	2020
<b>Ingresos Totales</b>	<b>1,523,560,139</b>	<b>1,363,553,078</b>	<b>1,241,433,500</b>	<b>11.7%</b>	<b>5,513,075,094</b>	<b>4,766,179,063</b>	<b>4,641,711,807</b>	<b>15.7%</b>
<b>Ingreso Neto Operativo</b>	<b>1,147,180,981</b>	<b>1,072,708,202</b>	<b>979,959,308</b>	<b>6.9%</b>	<b>4,321,925,135</b>	<b>3,837,561,132</b>	<b>3,732,620,141</b>	<b>12.6%</b>
<b>EBITDA</b>	<b>944,338,998</b>	<b>868,296,643</b>	<b>779,450,737</b>	<b>8.8%</b>	<b>3,548,486,630</b>	<b>3,065,916,445</b>	<b>2,966,818,528</b>	<b>15.7%</b>
<b>Utilidad neta<sup>1</sup></b>	<b>883,445,433</b>	<b>887,749,698</b>	<b>687,547,151</b>	<b>-0.5%</b>	<b>3,219,416,592</b>	<b>2,804,001,154</b>	<b>2,644,003,685</b>	<b>14.8%</b>
FFO	808,180,068	786,048,342	691,208,249	2.8%	3,160,094,474	2,747,573,127	2,627,642,848	15.0%
<b>AFFO</b>	<b>1,012,320,854</b>	<b>986,176,113</b>	<b>819,460,621</b>	<b>2.7%</b>	<b>3,815,361,879</b>	<b>3,239,002,708</b>	<b>2,992,306,736</b>	<b>17.8%</b>
<b>FFO AMEFIBRA</b>	<b>976,699,739</b>	<b>950,362,687</b>	<b>855,106,733</b>	<b>2.8%</b>	<b>3,821,470,237</b>	<b>3,402,504,309</b>	<b>3,277,537,601</b>	<b>12.3%</b>
Distribución a tenedores de CBFIs	953,886,570	858,662,353	873,796,919	11.1%	3,630,883,625	2,943,471,795	1,453,363,919	23.4%
CBFIs con derechos económicos (DE)	1,538,526,726	1,480,452,332	1,456,328,199	3.9%	1,512,441,514	1,470,919,985	1,453,363,919	2.8%
<b>AFFO por CBFi con DE</b>	<b>0.6580</b>	<b>0.6661</b>	<b>0.5627</b>	<b>-1.2%</b>	<b>2.5227</b>	<b>2.2020</b>	<b>2.0743</b>	<b>14.6%</b>
NOI (exc. CU) por CBFi con DE	0.7072	<b>0.6813</b>	<b>0.6061</b>	3.8%	2.6884	<b>2.4100</b>	<b>2.3064</b>	<b>11.6%</b>
Contraprestación Única por CBFi con DE	0.0290	0.0371	0.0133	-21.7%	0.1304	0.0744	0.0524	75.4%
<b>Distribución por CBFi con DE</b>	<b>0.6200</b>	<b>0.5800</b>	<b>0.6000</b>	<b>6.9%</b>	<b>2.4007</b>	<b>2.0011</b>	<b>1.0000</b>	<b>20.0%</b>
AFFO no distribuido por CBFi con DE	0.0380	0.0861	(0.0373)	-55.9%	0.1220	0.2009	1.0743	-39.3%
Porcentaje de AFFO distribuido	94.2%	87.1%	106.6%	8.2%	95.2%	90.9%	48.2%	4.7%

<sup>1</sup> la utilidad neta de la participación controladora corresponde a \$501.8 millones y la no controladora a \$381.6 millones de pesos.

Cifras Relevantes Balance General	31 de dic. 2022	31 de dic. 2021	31 de dic. 2020	Cambio %
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	291,665,368	611,855,145	864,292,307	-52.3%
Impuestos por recuperar	473,046,517	304,696,801	206,127,579	55.3%
Propiedades de inversión	67,975,844,867	66,392,163,670	65,335,059,747	2.4%
<b>Total, activo</b>	<b>69,499,486,716</b>	<b>68,039,778,598</b>	<b>67,118,163,784</b>	<b>2.1%</b>
Total, deuda	6,060,000,000	5,730,000,000	5,630,000,000	5.8%
<b>Total, pasivo</b>	<b>8,126,328,217</b>	<b>7,550,407,123</b>	<b>7,478,891,603</b>	<b>7.6%</b>
<b>Total, patrimonio</b>	<b>61,373,158,500</b>	<b>60,489,371,475</b>	<b>59,639,272,181</b>	<b>1.5%</b>
<b>Nivel de endeudamiento (total deuda/total activo)</b>	<b>8.7%</b>	<b>8.4%</b>	<b>8.4%</b>	<b>3.5%</b>





## Fibra Danhos

Por los tres meses terminados al

Indicadores Operativos	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020	Cambio %
Área Rentable Bruta (000' m <sup>2</sup> )	984.1	891.1	891.7	10.4%
Área Rentable Bruta ajustada Fibra Danhos (000' m <sup>2</sup> ) <sup>1</sup>	939.3	891.1	891.7	5.4%
Porcentaje de Participación en ARB Fibra Danhos (000' m <sup>2</sup> )	95.4%	100%	100%	-455.2
Tasa de Ocupación - Propiedades Totales	85.1%	85.6%	86.5%	-57.4
Renta Fija Promedio Mensual por m <sup>2</sup>	453.7	415.6	405.6	9.2%
Costo de Ocupación	8.7%	8.7%	11.3%	0.3%
Tasa de Renovación	96.5%	97.3%	96.8%	-77.2
Afluencia - propiedades totales	25,960,834	24,361,471	16,610,696	6.6%
Cartera Vencida	2.70%	4.02%	4.76%	-132.1
Pérdida en Renta	0.64%	1.25%	2.57%	-61.2
Lease Spread (Portafolio en Operación)	3.6%	2.4%	2.2%	121
Lease Spread (Portafolio Comercial)	5.6%	2.7%	3.5%	286

<sup>1</sup> considera el 50% del ARB de Parque Tepeyac.

## Fibra Danhos

Distribución	4T22
<b>Distribución a tenedores de CBFIs</b>	<b>953,886,570.12</b>
<i>Distribución por resultado fiscal</i>	<i>575,825,433.10</i>
<i>Distribución por devolución de capital</i>	<i>378,061,137.02</i>
Fecha de declaración del dividendo	16 de febrero de 2023
Fecha Ex-Derecho	06 de marzo de 2023
Fecha de Registro	07 de marzo de 2023
<b>Fecha de pago del dividendo</b>	<b>08 de marzo de 2023</b>



## Resumen Ejecutivo

- El ingreso total operativo sumó 1,523.6 millones de pesos y el Ingreso Neto Operativo (NOI) sumó 1,147.2 millones de pesos durante el trimestre, un aumento de 11.7% y 6.9% respectivamente comparado con el mismo periodo del año anterior.
- Durante el trimestre generamos 1,012.3 millones de pesos de AFFO que representan 0.66 pesos por CBFÍ con derechos económicos. El AFFO del trimestre registró un aumento respecto del 4T21 de 2.7%. El Comité Técnico aprobó una distribución de 0.62 pesos por CBFÍ que representa el 94.2% del AFFO generado. La distribución incluye el 100% de la utilidad fiscal que representa 0.374 pesos y un reembolso de capital por la diferencia, 0.246 pesos.
- Al cierre del 4T22, mantuvimos un nivel de apalancamiento 8.7%. La totalidad de nuestro pasivo financiero se encuentra en pesos y el 91% está estructurado a tasa fija. El costo promedio ponderado de nuestra deuda es de 8.5%, nivel muy por debajo de la tasa de fondeo actual.
- La afluencia registrada alcanzó 26.0 millones durante el trimestre, que representa un incremento de 7.0% respecto al trimestre inmediato anterior y aproximadamente 1.6 millones de visitantes más que el año anterior.
- El sector de oficinas ha comenzado a mostrar un incremento gradual en los niveles de tasa de ocupación, alcanzando niveles de 73.7%. Esto representa un incremento de 159 puntos base respecto al mismo periodo del año anterior.
- El 10 de noviembre se llevó a cabo exitosamente la inauguración de Parque Tepeyac. Al momento, la plaza cuenta con una tasa de ocupación de 77.3% y se espera un incremento sostenido en próximos meses. Este proyecto reitera el compromiso de Fibra Danhos de desarrollar inmuebles icónicos, de la mejor calidad, con inmejorable ubicación y que generen un impacto positivo en la comunidad, así como derrama económica a su alrededor. Se espera que el centro de entretenimiento y cultural abra sus puertas el 2T23.
- La remodelación de Parque Duraznos cristaliza la propuesta de “lifestyle center”, siendo ahora una plaza pet-friendly ofreciendo 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

<b>Fibra Danhos</b>	<b>Pesos</b>	<b>Al 31 de diciembre de 2022</b>	<b>Al 31 de diciembre de 2021</b>	<b>Al 31 de diciembre de 2020</b>
<b>Activos</b>				
<b>Activo circulante</b>				
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido <sup>1</sup>		291,665,368	611,855,145	864,292,307
Rentas por cobrar y otras		660,531,790	599,089,928	598,639,259
Cuentas por cobrar a partes relacionadas		(128,206)	-	-
Impuestos por recuperar		473,046,517	304,696,801	206,127,579
Pagos anticipados		28,249,017	65,713,897	31,419,927
<b>Total de activo circulante</b>		<b>1,453,364,485</b>	<b>1,581,355,772</b>	<b>1,700,479,072</b>
<b>Activo no circulante</b>				
Propiedades de inversión		67,975,844,867	66,392,163,670	65,335,059,747
Plataforma Tecnológica		-	75,659	1,465,666
Licencias		2,298,210	-	-
Arrendamiento Derecho de Uso		23,617,134	26,173,464	39,162,601
Otros activos		8,076,389	2,067,158	4,198,542
Maquinaria y equipo		29,228,642	26,966,377	25,218,500
Impuesto sobre la renta diferido de subsidiaria		7,056,989	10,976,498	12,579,656
<b>Total de activo no circulante</b>		<b>68,046,122,231</b>	<b>66,458,422,826</b>	<b>65,417,684,713</b>
<b>Total de activo</b>		<b>69,499,486,716</b>	<b>68,039,778,598</b>	<b>67,118,163,784</b>
<b>Pasivo y patrimonio</b>				
<b>Pasivo circulante</b>				
Cuentas por pagar y gastos acumulados		150,908,274	94,323,382	88,416,431
Rentas cobradas por anticipado		39,097,830	39,526,965	26,933,061
Cuentas por pagar a partes relacionadas		220,469,465	200,818,399	196,448,554
Impuestos por pagar		104,887,751	92,761,028	36,903,186
Contraprestación única, neto		221,920,768	220,525,353	265,541,347
Pasivo financiero a corto plazo		224,529,430	223,280,484	221,920,196
Arrendamiento Derecho de Uso a corto plazo		5,631,775	4,829,177	6,723,117
<b>Total de pasivo circulante</b>		<b>967,445,294</b>	<b>876,064,788</b>	<b>842,885,892</b>
<b>Pasivo no circulante</b>				
Depósitos de los arrendatarios		442,228,151	413,658,099	407,843,970
Contraprestación única, neto		628,392,600	507,075,306	573,845,007
Beneficios a empleados		25,013,753	21,511,706	18,774,050
Pasivo financiero a largo plazo		6,039,651,877	5,704,982,907	5,601,838,767
Arrendamiento Derecho de Uso a largo plazo		23,596,542	27,114,317	33,703,918
<b>Total de pasivo no circulante</b>		<b>7,158,882,923</b>	<b>6,674,342,335</b>	<b>6,636,005,711</b>
<b>Total de pasivo</b>		<b>8,126,328,217</b>	<b>7,550,407,123</b>	<b>7,478,891,603</b>
<b>Patrimonio</b>				
Aportaciones de los fideicomitentes		40,357,897,963	41,387,649,750	42,167,547,323
Resultado del ejercicio consolidado		18,672,214,597	17,709,095,235	16,496,702,995
Obligaciones Laborales		(2,917,069)	(2,886,119)	(2,780,161)
Participación no controladora		2,514,053,494	1,563,603,094	1,145,892,509
Programa recompra de CBFIs		(168,090,485)	(168,090,485)	(168,090,485)
<b>Total de patrimonio</b>		<b>61,373,158,500</b>	<b>60,489,371,475</b>	<b>59,639,272,181</b>
<b>Total de pasivo y patrimonio</b>		<b>69,499,486,716</b>	<b>68,039,778,598</b>	<b>67,118,163,784</b>

<sup>1</sup> El efectivo que se muestra por 291.7 millones de pesos incluyen 56.2 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				2022	2021	2020	Var.
	31 de dic. 2022	31 de dic. 2021	31 de dic. 2020	Var.				
<b>Renta Fija</b>	<b>962,478,461</b>	<b>849,570,943</b>	<b>841,664,618</b>	<b>13.3%</b>	<b>3,677,187,246</b>	<b>3,132,385,701</b>	<b>3,168,497,521</b>	<b>17.4%</b>
Renta Variable	125,633,077	133,754,286	26,301,879	-6.1%	278,811,850	281,006,136	73,283,010	-0.8%
Contraprestación Única	59,140,044	64,002,946	97,281,166	-7.6%	255,895,758	292,706,778	380,527,324	-12.6%
Estacionamientos	124,212,155	103,382,816	58,494,352	20.1%	407,643,219	287,417,387	205,677,522	41.8%
Mantenimiento, operación, publicidad y otros	252,096,401	212,842,087	217,691,485	18.4%	893,537,020	772,663,060	813,726,429	15.6%
<b>Ingreso total operativo</b>	<b>1,523,560,139</b>	<b>1,363,553,078</b>	<b>1,241,433,500</b>	<b>11.7%</b>	<b>5,513,075,094</b>	<b>4,766,179,063</b>	<b>4,641,711,807</b>	<b>15.7%</b>
Gastos de mant. operación, publicidad y otros	285,115,107	212,250,891	173,647,971	34.3%	875,278,783	647,105,749	598,579,941	35.3%
Comisión por Servicios de Representación	30,760,770	26,862,461	23,218,135	14.5%	111,446,786	90,980,042	83,512,004	22.5%
Impuesto Predial	48,568,601	41,766,539	54,132,657	16.3%	159,549,276	150,646,248	186,601,411	5.9%
Seguros	11,934,680	9,964,983	10,475,429	19.8%	44,875,114	39,885,893	40,398,310	12.5%
Comisión por Asesoría	166,318,988	162,274,848	160,855,176	2.5%	653,679,469	643,915,534	637,807,701	1.5%
Gastos de Administración	36,522,995	42,136,711	39,653,396	-13.3%	119,759,036	127,729,153	127,993,912	--6.2%
<b>Gasto total</b>	<b>579,221,141</b>	<b>495,256,435</b>	<b>461,982,763</b>	<b>17.0%</b>	<b>1,964,588,464</b>	<b>1,700,262,617</b>	<b>1,674,893,278</b>	<b>15.5%</b>
Ingresos por productos financieros	7,647,007	6,962,259	3,945,872	9.8%	28,830,179	16,198,636	20,290,134	78.0%
Gastos por interés	123,864,849	91,141,680	85,775,297	35.9%	404,941,767	351,858,849	345,893,049	15.1%
Ganancia cambiaria – neta	(15,292,236)	(1,182,186)	(44,045,918)	1193.6%	(5,925,040)	18,084,993	(31,183,685)	-132.8%
Impuestos a la utilidad de subsidiaria	9,954,416	3,009,992	2,061,933	230.7%	9,954,416	3,009,992	2,061,933	230.7%
Ajustes al valor razonable de Propiedades de Inv.	80,570,928	107,824,654	36,033,690	-25.3%	62,921,007	58,669,921	36,033,690	7.2%
<b>Utilidad neta consolidada<sup>1</sup></b>	<b>883,445,433</b>	<b>887,749,698</b>	<b>687,547,151</b>	<b>-0.5%</b>	<b>3,219,416,592</b>	<b>2,804,001,154</b>	<b>2,644,003,685</b>	<b>14.8%</b>

<sup>1</sup> La utilidad neta de la participación controladora corresponde a \$501.8 millones y la no controladora a \$381.6 millones de pesos.

## 1.3 Estado consolidado de flujos de efectivo

Fibra Danhos Pesos	Por los tres meses terminados el				2022	2021	2020	Var.
	31 de dic. 2022	31 de dic. 2021	31 de dic. 2020	Var.				
<b>Utilidad neta consolidada</b>	<b>883,445,433</b>	<b>887,749,698</b>	<b>687,547,151</b>	<b>-0.5%</b>	<b>3,219,416,592</b>	<b>2,804,001,154</b>	<b>2,644,003,685</b>	<b>14.8%</b>
Ajustes a la utilidad	218,016,363	146,167,048	477,549,221	49.2%	967,627,982	886,226,772	903,738,625	9.2%
Cambios en el capital de trabajo	160,866,561	102,373,399	(422,089,122)	57.1%	135,037,233	(158,699,815)	(606,623,625)	-185.1%
<b>Flujo de efectivo actividades de operación</b>	<b>1,262,328,357</b>	<b>1,136,290,145</b>	<b>743,007,250</b>	<b>11.1%</b>	<b>4,322,081,807</b>	<b>3,531,528,111</b>	<b>2,941,118,685</b>	<b>22.4%</b>
Adquisición de propiedades de inversión y desarrollo	(267,053,760)	(372,955,517)	(327,322,362)	-28.4%	(1,410,096,022)	(868,554,836)	(804,176,468)	62.3%
Adquisición de maquinaria, equipo y plataforma tecnológica	(8,679,428)	(10,649,425)	(5,914,671)	-18.5%	(16,561,445)	(10,649,425)	(5,914,671)	55.5%
Compra de terreno	-	112,516,375	-	-100.0%	-	-	-	NA
Intereses recibidos	7,647,007	6,962,259	3,945,872	9.8%	28,830,179	16,198,635	20,290,134	78.0%
<b>Flujo de efectivo actividades de inversión</b>	<b>(268,086,180)</b>	<b>(264,126,308)</b>	<b>(329,291,161)</b>	<b>1.5%</b>	<b>(1,397,827,288)</b>	<b>(863,005,625)</b>	<b>(789,801,005)</b>	<b>62.0%</b>
Reembolso de patrimonio	(398,723,869)	(370,034,087)	-	7.8%	(1,659,387,117)	(1,366,161,221)	(290,805,991)	21.5%
Arrendamiento Derecho de Uso	(1,895,238)	169,821	(4,368,444)	NA	(5,481,272)	(3,666,504)	(4,368,444)	49.5%
Intereses pagados por arrendamiento financiero	(565,548)	(2,360,378)	2,750,991	-76.0%	(2,363,228)	(2,684,489)	(429,999)	-12.0%
Distribución de dividendos	(513,512,633)	(396,208,161)	(579,566,999)	29.6%	(1,876,154,290)	(1,592,445,141)	(1,188,303,073)	17.8%
Obtención de deuda a largo plazo	475,000,000	230,000,000	100,000,000	106.5%	1,655,000,000	830,000,000	130,000,000	99.4%
Pago de deuda	(375,000,000)	(130,000,000)	30,000,000	188.5%	(1,325,000,000)	(730,000,000)	(150,000,000)	81.5%
Aportaciones de capital a Tepeyac	97,840,000	107,817,375	122,042,770	-9.3%	630,520,100	473,133,863	356,286,775	33.3%
Recompra CBFIs	-	-	(105,330,015)	-	-	-	(168,090,485)	NA
Disminución de la participación no controladora en Fideicomiso Invex 3382	(21,309,596)	(54,587,049)	-	-61.0%	(60,212,642)	(54,587,049)	-	10.3%
Intereses pagados del pasivo financieros	(121,981,357)	(11,342,460)	(1,050,807)	975.4%	(601,365,848)	(473,024,276)	(461,669,907)	27.1%
Gastos pagados por emisión de pasivo financiero	-	(1,524,831)	-	-100.0%	-	(1,524,831)	-	-100%
<b>Flujo de efectivo actividades de financiamiento</b>	<b>(860,148,241)</b>	<b>(628,069,770)</b>	<b>(435,522,504)</b>	<b>37.0%</b>	<b>(3,244,444,297)</b>	<b>(2,920,959,648)</b>	<b>(1,777,381,125)</b>	<b>11.1%</b>
<b>(Disminución) aumento de efectivo en el periodo</b>	<b>134,093,936</b>	<b>244,094,067</b>	<b>(21,806,417)</b>	<b>-45.1%</b>	<b>(320,189,778)</b>	<b>(252,437,161)</b>	<b>373,936,555</b>	<b>26.8%</b>
Efectivo al inicio del periodo	157,571,430	367,761,080	886,098,722	-57.2%	611,855,144	864,292,308	490,355,749	-29.2%
<b>Efectivo al final del periodo</b>	<b>291,665,366</b>	<b>611,855,146</b>	<b>864,292,309</b>	<b>-52.3%</b>	<b>291,665,366</b>	<b>611,855,147</b>	<b>864,292,304</b>	<b>-52.3%</b>

## 2. Distribución correspondiente al cuarto trimestre de 2022 y conciliación de CBFIs

El resultado fiscal del cuarto trimestre alcanzó \$575.83 millones de pesos y el capital a distribuir \$378.06 millones. Nuestro Comité Técnico autorizó una distribución de 0.62 pesos por CBFi con derechos económicos que significan \$953.89 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	0.66	-1.2%
	Distribución	0.45	0.51	0.54	0.58	0.61	0.63	0.60	0.58	0.62	6.9%
Total	AFFO	2.00	2.16	2.48	2.52	2.53	2.76	2.07	2.20	2.52	14.6%
	Distribución	1.78	1.98	2.13	2.28	2.40	2.47	1.00	2.00	2.40	20.0%

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

Conciliación CBFIs	31 de diciembre de 2022	30 de septiembre de 2022	Cambio
<b>CBFIs emitidos al 31 diciembre de 2022</b>	<b>1,552,383,510</b>	<b>1,552,383,510</b>	-
<b>CBFIs con derechos económicos</b>	<b>1,538,526,726</b>	<b>1,520,394,170</b>	<b>18,132,556</b>
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	269,407,738	11,114,761
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	166,243,216	159,225,421	7,017,795
CBFIs con derechos económicos Vía Vallejo	43,847,482	43,847,482	-
CBFIs Programa de Recompra	-8,478,976	-8,478,976	-
<b>CBFIs sin derechos económicos</b>	<b>13,856,784</b>	<b>31,989,340</b>	<b>(18,132,556)</b>
CBFIs sin derechos económicos Toreo	0	11,114,761	(11,114,761)
CBFIs emitidos no entregados para contraprestaciones futuras de asesoría	3,856,784	10,874,579	(7,017,795)
CBFIs emitidos no entregados para pago por aportaciones futuras	10,000,000	10,000,000	-

### 3. Resultados

Fibra Danhos		Por los tres meses terminados el							
Pesos	31 de dic. 2022	31 de dic. 2021	31 de dic. 2020	Var %	2022	2021	2020	Var %	
<b>Renta Fija</b>	<b>962,478,461</b>	<b>849,570,943</b>	<b>841,664,618</b>	13.3%	3,677,187,246	<b>3,132,385,701</b>	<b>3,168,497,521</b>	17.4%	
Renta variable	125,633,077	133,754,286	26,301,879	-6.1%	278,811,850	281,006,136	73,283,010	-0.8%	
Contraprestación única	59,140,044	64,002,946	97,281,166	-7.6%	255,895,758	292,706,778	380,527,324	-12.6%	
Estacionamientos	124,212,155	103,382,816	58,494,352	20.1%	407,643,219	287,417,387	205,677,522	41.8%	
Mantenimiento, operación, publicidad y otros	252,096,401	212,842,087	217,691,485	18.4%	893,537,020	772,663,060	813,726,429	15.6%	
<b>Total ingresos operativos</b>	<b>1,523,560,139</b>	<b>1,363,553,078</b>	<b>1,241,433,500</b>	<b>11.7%</b>	<b>5,513,075,094</b>	<b>4,766,179,063</b>	<b>4,641,711,807</b>	<b>15.7%</b>	
Gastos de mantenimiento, operación, publicidad y otros	285,115,107	212,250,891	173,647,971	34.3%	875,278,783	647,105,749	598,579,941	35.3%	
Comisión por Servicios de Representación	30,760,770	26,862,461	23,218,135	14.5%	111,446,786	90,980,042	83,512,004	22.5%	
Impuesto predial	48,568,601	41,766,539	54,132,657	16.3%	159,549,276	150,646,248	186,601,411	5.9%	
Seguros	11,934,680	9,964,983	10,475,429	19.8%	44,875,114	39,885,893	40,398,310	12.5%	
<b>Total gastos operativos</b>	<b>376,379,158</b>	<b>290,844,875</b>	<b>261,474,191</b>	<b>29.4%</b>	<b>1,191,149,959</b>	<b>928,617,931</b>	<b>909,091,665</b>	<b>28.3%</b>	
<b>Ingreso neto operativo (inc. CU)</b>	<b>1,147,180,981</b>	<b>1,072,708,202</b>	<b>979,959,308</b>	<b>6.9%</b>	<b>4,321,925,135</b>	<b>3,837,561,132</b>	<b>3,732,620,141</b>	<b>12.6%</b>	
<b>Margen neto operativo (inc. CU)</b>	<b>75.3%</b>	<b>78.7%</b>	<b>78.9%</b>	<b>(337.4)</b>	<b>78.4%</b>	<b>80.5%</b>	<b>80.4%</b>	<b>(212.2)</b>	
<b>Ingreso neto operativo (exc. CU)</b>	<b>1,088,040,937</b>	<b>1,008,705,257</b>	<b>882,678,142</b>	<b>7.9%</b>	<b>4,066,029,377</b>	<b>3,544,854,353</b>	<b>3,352,092,817</b>	<b>14.7%</b>	
<b>Margen neto operativo (exc. CU)</b>	<b>74.3%</b>	<b>77.6%</b>	<b>77.1%</b>	<b>(331.1)</b>	<b>77.3%</b>	<b>79.2%</b>	<b>78.7%</b>	<b>(189.93)</b>	
Comisión por Asesoría	166,318,988	162,274,848	160,855,176	2.5%	653,679,469	643,915,534	637,807,701	1.5%	
Gastos de Administración	36,522,995	42,136,711	39,653,396	-13.3%	119,759,036	127,729,153	127,993,912	-6.2%	
<b>EBITDA (inc. CU)</b>	<b>944,338,998</b>	<b>868,296,643</b>	<b>779,450,737</b>	<b>8.8%</b>	<b>3,548,486,630</b>	<b>3,065,916,445</b>	<b>2,966,818,528</b>	<b>15.7%</b>	
<b>Margen EBITDA (inc. CU)</b>	<b>62.0%</b>	<b>63.7%</b>	<b>62.8%</b>	<b>(169.7)</b>	<b>64.4%</b>	<b>64.3%</b>	<b>63.9%</b>	<b>3.8</b>	
<b>EBITDA (exc. CU)</b>	<b>885,198,954</b>	<b>804,293,697</b>	<b>682,169,571</b>	<b>10.1%</b>	<b>3,292,590,872</b>	<b>2,773,209,667</b>	<b>2,586,291,204</b>	<b>18.7%</b>	
<b>Margen EBITDA (exc. CU)</b>	<b>60.4%</b>	<b>61.9%</b>	<b>59.6%</b>	<b>(144.3)</b>	<b>62.6%</b>	<b>62.0%</b>	<b>60.7%</b>	<b>63.8</b>	
Ingresos por productos financieros	7,647,007	6,962,259	3,945,872	9.8%	28,830,179	16,198,636	20,290,134	78.0%	
Gastos por interés	123,864,849	91,141,680	85,775,297	35.9%	404,941,767	351,858,849	345,893,049	15.1%	
Ganancia cambiaria – neta	(15,292,236)	(1,182,186)	(44,045,918)	NA	(5,925,040)	18,084,993	(31,183,685)	-132.8%	
Impuestos a la utilidad de subsidiaria	9,954,416	3,009,992	2,061,933	230.7%	9,954,416	3,009,992	2,061,933	230.7%	
Ajustes al valor razonable de Propiedades de Inversión	80,570,928	107,824,654	36,033,690	-25.3%	62,921,007	58,669,921	36,033,690	7.2%	
<b>Utilidad neta<sup>1</sup></b>	<b>883,445,433</b>	<b>887,749,698</b>	<b>687,547,151</b>	<b>-0.5%</b>	<b>3,219,416,592</b>	<b>2,804,001,154</b>	<b>2,644,003,685</b>	<b>14.8%</b>	
Ganancia cambiaria neta	(5,245,427)	1,714,347	(39,694,788)	NA	(5,549,300)	17,300,124	(19,672,853)	-132.1%	
Ajuste al valor razonable de las propiedades - Neto	80,570,928	107,824,654	36,033,690	-25.3%	62,921,007	58,669,921	36,033,690	7.2%	
Estimación de cuenta incobrable	(60,137)	(7,837,645)	-	-99.2%	1,950,411	(19,542,018)	-	-110.0%	
<b>FFO</b>	<b>808,180,068</b>	<b>786,048,342</b>	<b>691,208,249</b>	<b>2.8%</b>	<b>3,160,094,474</b>	<b>2,747,573,127</b>	<b>2,627,642,848</b>	<b>15.0%</b>	
Contraprestación Única neta	(14,474,897)	(9,111,626)	(77,977,536)	58.9%	(58,623,418)	(183,300,679)	(304,369,801)	-68.0%	
Rentas anticipadas neto	634,792	13,099,387	2,251,756	-95.2%	69,602,031	63,511,318	55,016,020	9.6%	
Renta lineal neto	(1,812,788)	(980,479)	6,636,460	84.9%	3,139,526	13,395,820	24,410,990	-76.6%	
Predial y seguros por devengar neto	41,451,492	40,159,821	34,491,292	3.2%	(13,323,329)	514,176	(483,135)	NA	
Comisión por asesoría y representación neto	178,342,188	156,960,669	162,850,400	13.6%	654,472,595	597,308,947	590,089,814	9.6%	
<b>AFFO</b>	<b>1,012,320,854</b>	<b>986,176,113</b>	<b>819,460,621</b>	<b>2.7%</b>	<b>3,815,361,879</b>	<b>3,239,002,708</b>	<b>2,992,306,736</b>	<b>17.8%</b>	

<sup>1</sup> La utilidad neta de la participación controladora corresponde a \$501.8 millones y la no controladora a \$381.6 millones de pesos.



### Renta Fija + Renta Variable

Propiedad	4T22	4T21	4T20	Cambio %	2022	2021	2020	Cambio %
Parque Alameda	11,760,693	11,176,963	10,857,967	5.2%	46,903,430	36,836,865	34,575,916	27.3%
Parque Delta	136,072,406	123,705,398	87,923,572	10.0%	462,127,738	382,669,447	288,803,029	20.8%
Parque Duraznos	19,036,266	15,471,636	13,106,410	23.0%	63,647,459	49,840,153	47,481,263	27.7%
Parque Esmeralda	41,354,441	38,022,897	27,281,451	8.8%	165,417,765	152,091,586	118,219,623	8.8%
Parque Lindavista	82,079,897	71,914,290	57,504,836	14.1%	296,251,320	236,419,527	198,208,794	25.3%
Reforma 222 (comercial)	38,070,068	32,702,536	24,517,029	16.4%	138,813,521	105,050,288	89,412,724	32.1%
Reforma 222 (oficina)	25,441,293	22,144,155	30,006,971	14.9%	92,252,883	93,360,137	124,097,038	-1.2%
Parque Tezontle	111,077,095	103,342,310	78,583,478	7.5%	396,058,564	332,853,922	271,670,225	19.0%
Toreo Hotel	16,297,451	15,290,500	15,290,500	6.6%	65,189,804	45,226,052	42,415,347	44.1%
Urbitec	3,362,024	4,930,944	6,080,781	-31.8%	19,290,374	19,090,044	37,396,178	1.0%
Parque Vía Vallejo	69,695,118	64,230,228	55,294,054	8.5%	252,272,015	222,307,717	196,716,978	13.5%
Torre Virreyes	158,840,573	157,274,725	158,538,899	1.0%	618,388,734	613,549,309	642,574,561	0.8%
Toreo Comercial	98,147,188	92,068,654	75,968,160	6.6%	362,353,400	299,351,476	258,888,300	21.0%
Parque Virreyes	7,871,890	8,509,963	10,655,586	-7.5%	31,415,027	33,385,095	43,837,674	-5.9%
Parque Las Antenas	96,783,257	84,982,709	70,167,492	13.9%	346,969,459	284,030,706	238,758,386	22.2%
Parque Puebla	48,953,530	46,970,036	39,772,285	4.2%	188,098,532	151,918,354	144,949,455	23.8%
Puebla Hotel	6,449,363	3,003,752	6,007,505	114.7%	25,797,454	12,015,010	16,020,013	114.7%
Toreo Oficina A	30,792,615	24,757,084	23,146,125	24.4%	113,515,648	96,345,678	164,922,967	17.8%
Toreo Oficina B&C	62,702,123	62,826,300	68,779,822	-0.2%	247,911,274	247,049,872	274,348,485	0.3%
<b>Mismas Propiedades</b>	<b>1,064,787,294</b>	<b>983,325,079</b>	<b>859,482,923</b>	<b>8.3%</b>	<b>3,932,674,401</b>	<b>3,413,391,238</b>	<b>3,233,296,956</b>	<b>15.2%</b>
Parque Tepeyac	23,085,756	-	-	NA	23,085,756	-	-	NA
<b>Propiedades totales</b>	<b>1,087,873,050</b>	<b>983,325,079</b>	<b>859,482,923</b>	<b>10.6%</b>	<b>3,955,760,157</b>	<b>3,413,391,238</b>	<b>3,233,296,956</b>	<b>15.9%</b>

### Fibra Danhos

### Ingreso Neto Operativo (excluyendo Contraprestaciones Únicas)

Propiedad	4T22	4T21	4T20	Cambio %	2022	2021	2020	Cambio %
Parque Alameda	9,842,192	9,439,457	10,205,675	4.3%	44,351,211	32,495,729	31,509,318	36.5%
Parque Delta	167,569,306	142,095,435	98,878,240	17.9%	569,625,193	448,482,862	337,331,122	27.0%
Parque Duraznos	23,027,966	15,614,400	12,430,928	47.5%	65,752,478	52,517,277	50,359,278	25.2%
Parque Esmeralda	38,925,071	35,711,287	25,243,664	9.0%	155,492,791	142,882,518	109,898,008	8.8%
Parque Lindavista	102,934,227	86,568,189	68,946,430	18.9%	365,788,783	289,145,789	237,646,147	26.5%
Reforma 222 (comercial)	37,276,311	34,290,168	25,470,394	8.7%	144,586,860	114,179,862	95,536,111	26.6%
Reforma 222 (oficinas)	21,804,217	19,513,028	28,166,225	11.7%	79,606,701	88,443,987	118,664,974	-10.0%
Parque Tezontle	126,210,157	114,909,084	90,010,024	9.8%	455,385,687	384,664,474	318,977,546	18.4%
Toreo Hotel	16,280,469	15,204,177	14,970,901	7.1%	63,872,295	44,336,864	41,144,512	44.1%
Urbitec	2,047,108	3,023,000	5,029,437	-32.3%	13,722,222	13,690,185	35,482,231	0.2%
Parque Vía Vallejo	61,326,149	59,735,338	49,901,001	2.7%	233,910,206	202,030,810	164,786,715	15.8%
Torre Virreyes	152,831,448	152,516,804	154,856,328	0.2%	598,186,193	601,356,214	636,629,200	-0.5%
Toreo Centro (comercial)	107,278,396	96,449,960	78,412,101	11.2%	388,287,102	318,936,107	277,665,842	21.7%
Parque Virreyes	5,961,607	7,144,481	9,841,698	-16.6%	25,421,206	29,446,718	43,520,186	-13.7%
Parque Las Antenas	93,004,456	88,603,412	69,273,638	5.0%	352,969,654	298,036,774	230,325,758	18.4%
Parque Puebla	39,789,226	45,741,254	45,927,920	-13.0%	174,342,688	157,978,746	159,402,198	10.4%
Puebla Hotel	6,608,830	3,137,057	6,069,230	110.7%	26,080,520	12,348,566	16,246,436	111.2%
Toreo oficinas Torre A	26,363,013	20,766,787	18,203,012	26.9%	94,880,753	82,619,792	153,618,946	14.8%
Toreo oficinas Torres B & C	58,472,167	59,281,746	64,573,917	-1.4%	230,678,386	235,786,324	293,080,928	-2.2%
<b>Mismas Propiedades</b>	<b>1,097,552,316</b>	<b>1,009,745,063</b>	<b>876,410,762</b>	<b>8.7%</b>	<b>4,082,940,927</b>	<b>3,549,379,597</b>	<b>3,351,825,456</b>	<b>15.0%</b>
Parque Tepeyac	-568,324	-	-	NA	-568,324	-	-	NA
<b>Propiedades totales</b>	<b>1,096,983,992</b>	<b>1,009,745,063</b>	<b>876,410,762</b>	<b>8.6%</b>	<b>4,082,372,603</b>	<b>3,549,379,597</b>	<b>3,351,825,456</b>	<b>15.0%</b>

\* 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 8.5% (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 México: 85,000,000.00 (Ochenta y cinco millones 00/100 pesos mexicanos) en tasa variable TIIE+1.20%.
4. BBVA México: 475,000,000.00 (Cuatrocientos setenta y cinco millones 00/100 pesos mexicanos) en tasa variable TIIE+1.20%.

Deuda	Institución / Emisión	Moneda	Tipo de 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	3.51	3,000,000,000
Cebures	Local (DANHOS 17)	MXN	Fija	8.54%	10-jul.-17	28-jun-27	4.51	2,500,000,000
Línea de crédito	BBVA MÉXICO	MXN	Variable	TIIE+1.20%	09-may.-22	25-mar-26	3.24	85,000,000
Línea de crédito	BBVA MÉXICO	MXN	Variable	TIIE+1.20%	08-nov.-22	25-mar-26	3.24	475,000,000
<b>Promedio</b>				<b>8.49%</b>		<b>Promedio</b>	<b>3.89</b>	<b>6,060,000,000</b>

La siguiente tabla muestra información respecto al cumplimiento de los *covenants* financieros de la deuda:

Cumplimiento de <i>covenants</i> al 31 de diciembre de 2022	Fibra Danhos	Límite	Estatus
Nivel de endeudamiento (total deuda/total activo)	8.7%	50%	OK
Nivel de apalancamiento	1.13x	2.0x	OK
Deuda garantizada	0%	40%	OK
Cobertura del servicio de la deuda (AFFO)	7.87x	1.5x min	OK
Activos totales no gravados	1,127%	150%	OK

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

#### Nivel de endeudamiento (millones) al 31 de diciembre de 2022:

Nivel de endeudamiento	(millones de pesos)
Deuda bursátil + financiamientos	6,060.00
Activos totales	69,499.49
Nivel de endeudamiento (LTV)	<b>8.7%</b>

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 31 de diciembre 2022	291,457
Impuesto al valor agregado por recuperar	Σ siguientes 4 trimestres	-
Utilidad operativa estimada <u>después del pago de distribuciones</u>	Σ siguientes 4 trimestres	3,777,356
Líneas de crédito revolventes vigentes, irrevocables y no dispuestas	Al 31 de diciembre 2022	1,440,000
<b>Subtotal 1</b>		<b>5,508,813</b>
Amortizaciones de intereses derivadas de financiamientos	Σ siguientes 4 trimestres	906,188
Amortizaciones programadas de principal de financiamientos	Σ siguientes 4 trimestres	-
Gastos de capital recurrentes	Σ siguientes 4 trimestres	30,000
Gastos de desarrollo no discrecionales	Σ siguientes 4 trimestres	500,000
<b>Subtotal 2</b>		<b>1,436,188</b>
<b>Índice de cobertura de servicio de deuda (“ICDt”) (subtotal 1 / subtotal 2)</b>		<b>3.84</b>

## 4. Indicadores Operativos

### 4.1 Diversificación de Arrendatarios

La siguiente tabla muestra la distribución del ARB por tipo de negocio (comercial) al 31 de diciembre de 2022:

Giro de negocio	Al 31 de diciembre 2022
Ropa y Calzado	30%
Entretenimiento	21%
Departamentales	16%
Alimentos	11%
Servicios	10%
Salud y Belleza	5%
Hogar y Decoración	2%
Especialidades	2%
Accesorios, Joyerías y Ópticas	2%
Electrónica y Comunicaciones	2%
<b>Total</b>	<b>100%</b>





Al 31 de diciembre de 2022, nuestros diez arrendatarios más significativos, en términos de Renta Fija, representaban aproximadamente el 26.7% de nuestra Renta Fija y aproximadamente el 41.7% del ARB de nuestro Portafolio en Operación Actual, sin ningún arrendatario que individualmente representara más de 4.2% de la Renta Fija o más de 7.0% del ARB atribuible a nuestro Portafolio en Operación Actual.

Tipo de Arrendatario	ARB ocupada (m <sup>2</sup> )	Porcentaje de ARB total ocupada	Renta base mensual	Porcentaje de renta base mensual total
Tienda departamental, moda y ropa	58,868	7.0%	11,132,268	3.3%
Moda y ropa	47,723	5.7%	11,740,827	3.5%
Entretenimiento	45,289	5.4%	3,105,237	0.9%
Tiendas departamentales, servicios financieros, telecom. y minorista	39,860	4.8%	8,948,747	2.7%
Hotelería	37,408	4.5%	9,652,790	2.9%
Oficinas	35,501	4.2%	14,164,814	4.2%
Moda y ropa	27,099	3.2%	12,649,735	3.8%
Entretenimiento	22,417	2.7%	6,574,882	2.0%
Alimentos	17,757	2.1%	10,309,352	3.1%
Moda y ropa	17,104	2.0%	1,663,574	0.5%
<b>Total</b>	<b>349,025</b>	<b>41.7%</b>	<b>89,942,226</b>	<b>26.7%</b>

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

La siguiente tabla incluye información con respecto al vencimiento de los contratos de arrendamiento de nuestro Portafolio en Operación Actual al 31 de diciembre de 2022:

Año de Expiración de Contratos <sup>(1)</sup>	Número de Contratos que Expiran	m <sup>2</sup> de Contratos que Expiran <sup>(2)</sup>	% m <sup>2</sup> de Contratos que Expiran	Renta Anualizada que Expira <sup>(4)</sup>	% de Renta Fija de Contratos que Expiran	Renta Fija Mensual (Ps.) por m <sup>2</sup>
2023	672	126,608	15.1%	\$904,761,856	22.4%	595.5
2024	362	90,625	10.8%	\$557,092,117	13.8%	512.3
2025	306	165,668	19.8%	\$1,014,855,692	25.1%	510.5
2026	113	132,687	15.9%	\$524,979,543	13.0%	329.7
2027	228	114,797	13.7%	\$594,322,990	14.7%	431.4
Posterior	88	203,596	24.3%	\$435,994,169	10.8%	178.5
Indefinido <sup>(3)</sup>	10	3,133	0.4%	\$7,167,068	0.2%	190.6
<b>Total</b>	<b>1,779</b>	<b>837,113</b>	<b>100.0%</b>	<b>4,039,173,435</b>	<b>100.0%</b>	<b>\$402.1</b>

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

(2) Se refiere al área rentable ocupada.

(3) Contratos que generan renta y que tienen fecha de vencimiento el o anterior al 31 de diciembre de 2022.

(4) Renta anualizada significa la Renta Fija contractual mensual al 31 de diciembre de 2022 multiplicada por 12.

Al 31 de diciembre 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.

Año de Expiración de Contratos <sup>(1)</sup>	Número de Contratos que Expiran	m <sup>2</sup> de Contratos que Expiran <sup>(2)</sup>	% m <sup>2</sup> de Contratos que Expiran	Renta Anualizada que Expira <sup>(4)</sup>	% de Renta Fija de Contratos que Expiran	Renta Fija Mensual (Ps.) por m <sup>2</sup>
2023	653	105,887	16.4%	775,373,517	28.4%	610.2
2024	348	77,565	12.0%	477,874,290	17.5%	513.4
2025	271	82,084	12.7%	419,242,941	15.4%	425.6
2026	95	93,150	14.5%	284,950,089	10.5%	254.9
2027	218	91,977	14.3%	387,874,513	14.2%	351.4
Posterior Indefinido <sup>(3)</sup>	85	190,554	29.6%	297,295,133	10.9%	130.0
	10	3,133	0.5%	83,442,426	3.1%	2,219.6
<b>Comercial</b>	<b>1,680</b>	<b>644,350</b>	<b>100.0%</b>	<b>2,726,052,908</b>	<b>100.0%</b>	<b>352.6</b>
2023	19	20,721	10.7%	129,388,340	9.9%	520.4
2024	14	13,059	6.8%	79,985,144	6.1%	510.4
2025	35	83,584	43.4%	594,845,434	45.3%	593.1
2026	18	39,538	20.5%	240,029,454	18.3%	505.9
2027	10	22,820	11.8%	206,448,477	15.7%	753.9
Posterior Indefinido <sup>(3)</sup>	3	13,042	6.8%	62,423,679	4.8%	398.9
	0	-	0.0%	-	0.0%	-
<b>Oficinas</b>	<b>99</b>	<b>192,763</b>	<b>100.0%</b>	<b>1,313,120,527</b>	<b>100.0%</b>	<b>567.7</b>

El Lease Spread en el 4T22 fue de 3.6% para las propiedades de nuestro Portafolio en Operación Actual y de 5.6% 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
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%
Propiedades Comerciales y de Uso Mixto	2.0%	2.2%	2.0%	3.5%	0.6%	-0.5%	3.7%	2.7%	2.0%	5.3%	5.1%	5.6%

El Lease Spread del Portafolio en Operación Actual del 4T22 fue calculado sobre 37,576 m<sup>2</sup>. El Lease Spread de las Propiedades Comerciales y de Uso Mixto del 4T22 fue calculado sobre 34,192 m<sup>2</sup>.



### 4.3 ASG

#### Resumen Ejecutivo ASG

En Fibra Danhos hemos consolidado nuestra estrategia ESG como parte integral de nuestro modelo de negocio. Esto nos ha permitido mantener el rumbo con una directriz clara respecto a nuestros objetivos y metas de corto, mediano y largo plazo, siempre encaminados a ser la empresa más sólida del sector inmobiliario, manteniendo estrictos criterios de elegibilidad y estándares de sostenibilidad.

#### Puntos a destacar 4T22

- Como signatarios del Pacto Mundial de las Naciones Unidas, nos apegamos a los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS). En línea con esa directriz, hemos realizado contribuciones económicas a diversas instituciones, entre ellas: Fundación John Langdon Down A.C., Israel+Latin America Network (ILAN) y Mujeres en Finanzas (MEF).
- Se llevó a cabo la instalación de un total de 1,283 paneles solares entre Parque Tepeyac y Parque Delta. Esto nos ha permitido generar ahorros en el consumo de energía, así como la reducción en gastos derivados de eficiencias fiscales.
- En consonancia con nuestra estrategia ESG, Fibra Danhos se encuentra desarrollando un marco de bonos sostenibles con base en lineamientos establecidos por Asociación Internacional de Mercados de Capitales (ICMA, por sus siglas en inglés) como ejercicio de integración y consolidación de nuestra estrategia ESG hacia una financiación de proyectos enfocados en la sostenibilidad ambiental y social.
- Se realizaron recorridos en algunos de nuestros inmuebles con alumnos del Tecnológico de Monterrey (ITESM) como parte de nuestra alianza de Socios Formadores. Esto, con la intención de impulsar y crear nuevos e innovadores retos que permitan a los alumnos aplicar conocimientos en la práctica y que generen un impacto positivo desarrollando temas de urbanismo sustentable.
- Para Fibra Danhos es vital ofrecerles a nuestros colaboradores las herramientas necesarias para su desarrollo profesional y personal. Es por esto, que se han impartido múltiples cursos de capacitación multidisciplinaria, los cuales han consistido en horas de aprendizaje intensivo con la intención de desarrollar habilidades que permitan a nuestros colaboradores desarrollarse y realizar su trabajo de mejor manera, así como obtener un entendimiento de la estrategia ESG desde su conceptualización hasta su cumplimiento.



## 5. Portafolio

Portafolio Fibra Danhos	Año de Apertura	Estado / Municipio	ARB	% de ARB	Ocupación	Cajones de Estacionamiento
<b>Portafolio en Operación Actual</b>						
<i>Comercial</i>						
1. Parque Alameda	2003	Cuauhtémoc, Ciudad de México	15,755	1.7%	91.3%	308
2. Parque Delta	2005/2016 (expansión)	Benito Juárez, Ciudad de México	70,831	7.5%	97.9%	2,999
3. Parque Duraznos	2000	Miguel Hidalgo, Ciudad de México	19,326	2.1%	80.8%	1,002
4. Parque Las Antenas	2018	Iztapalapa, Ciudad de México	108,847	11.6%	88.4%	4,351
5. Parque Lindavista	2006	Gustavo A. Madero, Ciudad de México	41,617	4.4%	98.6%	2,254
6.1 Reforma 222 (Comercial)	2007	Cuauhtémoc, Ciudad de México	24,291	2.6%	93.2%	1,438
7.1 Parque Puebla	2017	Puebla, Puebla	71,360	7.6%	70.2%	3,404
7.2 Puebla (Hotel)	2019	Puebla, Puebla	9,596	1.0%	100.0%	70
8. Parque Tezontle	2007/2015 (expansión)	Iztapalapa, Ciudad de México	68,313	7.3%	98.2%	3,045
9.1 Toreo Parque Central (Comercial)	2014	Naucalpan, Estado de México	92,722	9.9%	94.0%	3,400
9.2 Toreo (Hotel)	2016	Naucalpan, Estado de México	17,297	1.8%	100.0%	400
10. Vía Vallejo	2016	Azcapotzalco, Ciudad de México	84,285	9.0%	92.8%	4,499
15. Parque Tepeyac*	2022	Gustavo A. Madero, Ciudad de México	44,733	4.8%	77.3%	2,000
<b>Sub total Comercial</b>			<b>668,973</b>	<b>71.2%</b>	<b>90.2%</b>	<b>29,170</b>
<i>Oficinas</i>						
6.2 Reforma 222 (Oficinas)	2007	Cuauhtémoc, Ciudad de México	20,402	2.2%	66.3%	288
9.3 Toreo (Torres B y C)	2016	Naucalpan, Estado de México	68,684	7.3%	76.8%	1,314
9.4 Toreo (Torre A)	2017	Naucalpan, Estado de México	58,560	6.2%	39.0%	1,315
11. Parque Esmeralda	2000	Tlalpan, Ciudad de México	34,151	3.6%	100.0%	1,636
12. Torre Virreyes	2015	Miguel Hidalgo, Ciudad de México	67,912	7.2%	96.5%	2,251
13. Urbitec	2009	Miguel Hidalgo, Ciudad de México	12,879	1.4%	35.2%	316
14. Parque Virreyes	1989	Miguel Hidalgo, Ciudad de México	7,783	0.8%	75.4%	251
<b>Sub total Oficinas</b>			<b>270,371</b>	<b>28.8%</b>	<b>73.7%</b>	<b>7,371</b>
<b>Total Portafolio en Operación Actual</b>			<b>939,343</b>	<b>100.0%</b>	<b>85.4%</b>	<b>36,541</b>
15. Parque Tepeyac (Copropiedad Total)**	2022	Gustavo A. Madero, Ciudad de México	89,465	9.1%	77.3%	2,000
<i>Sub total/ Prom. Pond. Comercial</i>			713,705	72.5%	89.5%	29,170
<i>Sub total/ Prom. Pond. Oficinas</i>			270,371	27.5%	73.7%	7,371
<b>Total Portafolio en Operación Actual**</b>			<b>984,076</b>	<b>100.0%</b>	<b>85.2%</b>	<b>36,541</b>

\* A Fibra Danhos le corresponde 50% del ARB

\*\* Incluye la totalidad del ARB de Parque Tepeyac



## 6. Portafolio Actual y Plan de Crecimiento

Actualmente, el 100% de nuestro portafolio se encuentra en operación. Asimismo, 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.

### Evolución esperada del ARB (operación vs. desarrollo)

Fibra Danhos	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
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%
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

### 6.1 Parque Tepeyac—Fecha de apertura (Etapa I): 10 de noviembre 2022

El proyecto Parque Tepeyac está ubicado en el nororiente de la CDMX, en la alcaldía Gustavo A. Madero donde existe una alta densidad poblacional de vocación habitacional y comercial, permite una alta afluencia debido a sus accesos por Eduardo Molina, Pelicano y la Calle San Juan, y la cercanía al metro Martín Carrera y Talismán, así como también las estaciones del Metrobús San Juan de Aragón y Martín Carrera.

Parque Tepeyac tuvo cambios en diseño, con espacios más abiertos, ventilados, espacios verdes, cuenta con un ciclo de agua eficiente. Llevamos a cabo la apertura al público el 10 de noviembre con un éxito rotundo. Se prevé que el Centro de entretenimiento y Cultural abra a mediados del 2023

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

Parque Tepeyac	Al 31 de diciembre de 2022		Al 30 de septiembre de 2022	
	m <sup>2</sup> de ARB	% de ARB	m <sup>2</sup> de ARB	% de ARB
Contratos de arrendamiento firmados	71,014	79.4%	64,989	74.7%
Contratos de arrendamiento en proceso de firma	1,552	1.7%	6,133	7.0%
Cartas de intención	11,741	13.1%	4,669	5.4%
<b>Total</b>	<b>84,307</b>	<b>94.2%</b>	<b>75,791</b>	<b>87.1%</b>

La siguiente tabla muestra el avance de inversión del proyecto:

Parque Tepeyac	Contribución a la obra	al 31 de diciembre de 2022
<b>Avance de obra</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>
Excavación y cimentación	20.0%	100.0%
Obra civil	45.0%	100.0%
Instalaciones y equipos	20.0%	100.0%
Acabados y fachadas	15.0%	100.0%

Proyecto	Tepeyac (Fase I)
Ubicación	Gustavo A Madero, CDMX
Fecha de inicio de obra	4T17
Fecha de apertura	4T2022
Área rentable	44,733*
Inversión al 31 de diciembre de 2022 (millones de pesos)	2,382
Inversión total estimada (incluyendo terreno) (millones de pesos)	2,550

\* Considera el 50% del ARB.

### 6.2 Parque Tepeyac–Inauguración de Proyecto (Fase I)





### 6.3 Parque Duraznos – Proyecto de remodelación.



## 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 m<sup>2</sup> de Renta Fija de los contratos de arrendamiento renovados y de nuevos arrendatarios con respecto al precio por m<sup>2</sup> 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.