

Fibra Danhos **Asamblea Anual de Tenedores**

31 de marzo 2023



Orden del Día

- I. Instalación de la Asamblea.
- II. Discusión y, en su caso, aprobación, de los estados financieros auditados del Fideicomiso relativos al ejercicio fiscal de 2022, previa aprobación del Comité Técnico del Fideicomiso.
- III. Nombramiento y/o ratificación de cada uno de los miembros del Comité Técnico del Fideicomiso y la calificación de independencia de los miembros correspondientes. Resoluciones al respecto.
- IV. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para la compra de Certificados propios, así como la aprobación del monto máximo de Certificados propios que podrán ser comprados durante el ejercicio comprendido del 31 de marzo de 2023 al 31 de marzo de 2024 y el mecanismo correspondiente. Resoluciones al respecto.
- V. Designación de delegados para dar cumplimiento a las resoluciones que se adopten en la Asamblea.

I. Instalación de la Asamblea

- II. Discusión y, en su caso, aprobación, de los estados financieros auditados del Fideicomiso relativos al ejercicio fiscal de 2022, previa aprobación del Comité Técnico del Fideicomiso.**

Estados Financieros

En las siguientes láminas se presenta un resumen de la información financiera publicada en el reporte del cuatro trimestre de 2022. Los Estados Financieros Dictaminados por Deloitte se encuentran en proceso de emisión y se publicarán próximamente previo a la Asamblea.

Resumen Estados Financieros - Estado consolidado de posición financiera

Pesos	Al 31 de diciembre de 2022	Al 31 de diciembre de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
Activos			
Activo circulante			
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	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
Total activo circulante	\$ 1,453,364,485	\$1,581,355,772	\$1,700,479,072
Activo no circulante			
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
Total activo no circulante	\$ 68,046,122,231	\$66,458,422,826	\$65,417,684,713
Total activo	\$ 69,499,486,716	\$68,039,778,598	\$67,118,163,784
Pasivo y patrimonio			
Pasivo circulante			
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
Total pasivo circulante	\$ 967,445,294	\$876,064,788	\$842,885,892
Pasivo no circulante			
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
Total pasivo no circulante	\$ 7,158,882,923	\$6,674,342,335	\$6,636,005,711
Total pasivo	\$ 8,126,328,217	\$7,550,407,123	\$7,478,891,603
Patrimonio			
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
Recompra de CBFIS	(168,090,485)	(168,090,485)	(168,090,485)
Total patrimonio	\$ 61,373,158,500	\$60,489,371,475	\$59,639,272,181
Total pasivo y patrimonio	\$ 69,499,486,716	\$68,039,778,598	\$67,118,163,784

Resumen Estados Financieros- Estado consolidado de utilidades integrales

Pesos	2022	2021	2020
Renta Fija	3,677,187,246	3,132,385,701	3,168,497,521
Renta Variable	278,811,850	281,006,136	73,283,010
Contraprestación Única	255,895,758	292,706,778	380,527,324
Estacionamientos	407,643,219	287,417,387	205,677,522
Mantenimiento, operación, publicidad y otros	893,537,020	772,663,060	813,726,429
Total ingresos operativos	5,513,075,094	4,766,179,063	4,641,711,807
Gastos de mantenimiento, operación, publicidad y otros	875,278,783	647,105,749	598,579,941
Comisión por Servicios de Representación	111,446,786	90,980,042	83,512,004
Impuesto predial	159,549,276	150,646,248	186,601,411
Seguros	44,875,114	39,885,893	40,398,310
Total gastos operativos	1,191,149,959	928,617,931	909,091,665
Ingreso neto operativo (inc. CU)	4,321,925,135	3,837,561,132	3,732,620,141
Margen neto operativo (inc. CU)	78.4%	80.5%	80.4%
Ingreso neto operativo (exc. CU)	4,066,029,377	3,544,854,353	3,352,092,817
Margen neto operativo (exc. CU)	77.3%	79.2%	78.7%
Comisión por Asesoría	653,679,469	643,915,534	637,807,701
Gastos de Administración	119,759,036	127,729,153	127,993,912
EBITDA (inc. CU)	3,548,486,630	3,065,916,445	2,966,818,528
Margen EBITDA (inc. CU)	64.4%	64.3%	63.9%
EBITDA (exc. CU)	3,292,590,872	2,773,209,667	2,586,291,204
Margen EBITDA (exc. CU)	62.6%	62.0%	60.7%
Ingresos por productos financieros	28,830,179	16,198,636	20,290,134
Gastos por interés	404,941,767	351,858,849	345,893,049
Ganancia cambiaria – neta	(5,925,040)	18,084,993	(31,183,685)
Impuestos a la utilidad de subsidiaria	9,954,416	3,009,992	2,061,933
Ajustes al valor razonable de Propiedades de Inversión	62,921,007	58,669,921	36,033,690
Participación controladora	2,839,273,650	2,804,837,383	2,644,138,765
Participación no controladora	380,142,942	(836,229)	(135,080)
Utilidad neta consolidada	3,219,416,592	2,804,001,154	2,644,003,685
Ganancia cambiaria neta	(5,549,300)	17,300,124	(19,672,853)
Ajuste al valor razonable de las propiedades - Neto	62,921,007	58,669,921	36,033,690
Estimación de cuenta incobrable	1,950,411	(19,542,018)	-
FFO	3,160,094,474	2,747,573,127	2,627,642,848
Contraprestación Única neta	(58,623,418)	(183,300,679)	(304,369,801)
Rentas anticipadas neto	69,602,031	63,511,318	55,016,020
Renta lineal neto	3,139,526	13,395,820	24,410,990
Predial y seguros por devengar neto	(13,323,329)	514,176	(483,135)
Comisión por asesoría y representación neto	654,472,595	597,308,947	590,089,814
AFFO	3,815,361,879	3,239,002,708	2,992,306,736

Resumen Estados Financieros- Estado consolidado de flujos de efectivo

Fibra Danhos Pesos	Por los doce meses terminados al		
	31 diciembre de 2022	31 diciembre de 2021	31 diciembre de 2020
Utilidad neta consolidada	3,219,416,592	2,804,001,154	2,644,003,686
Ajustes a la utilidad	967,627,982	886,226,772	903,738,625
Cambios en el capital de trabajo	135,037,233	(158,699,815)	(606,623,625)
Flujo neto de efectivo generado en actividades de operación	4,322,081,807	3,531,528,111	2,941,118,686
Adquisición de propiedades de inversión y desarrollo	(1,410,096,022)	(868,554,836)	(804,176,468)
Adquisición de maquinaria, equipo y plataforma tecnológica	(16,561,445)	(10,649,425)	(5,914,671)
Compra de terreno	-	-	-
Intereses recibidos	28,830,179	16,198,635	20,290,134
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	(1,397,827,288)	(863,005,625)	(789,801,005)
Reembolso de patrimonio	(1,659,387,117)	(1,366,161,221)	(290,805,991)
Pagos de arrendamiento	(5,481,272)	(3,666,504)	(4,368,444)
Intereses pagados por arrendamiento financiero	(2,363,228)	(2,684,489)	(429,999)
Distribución de dividendos	(1,876,154,290)	(1,592,445,141)	(1,188,303,073)
Préstamos obtenidos por terceros	1,655,000,000	830,000,000	130,000,000
Pago de deuda	(1,325,000,000)	(730,000,000)	(150,000,000)
Aportaciones de la participación no controladora en Fideicomiso Invex 3382 (Parque Tepeyac)	630,520,100	473,133,863	356,286,775
Recompra CBFIs	-	-	(168,090,485)
Intereses pagados del pasivo financiero e intereses capitalizados	(601,365,848)	(473,024,276)	(461,669,907)
Disminución de la participación no controladora en Fideicomiso Invex 3382	(60,212,642)	(54,587,049)	-
Gastos pagados por emisión de pasivo financiero	-	(1,524,831)	-
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento	(3,244,444,297)	(2,920,959,648)	(1,777,381,125)
(Disminución) aumento neto de efectivo en el periodo	(320,189,778)	(252,437,161)	373,936,556
Efectivo al inicio del período	611,855,144	864,292,308	490,355,749
Efectivo al final del período	291,665,366	611,855,147	864,292,304

- III. Nombramiento y/o ratificación de cada uno de los miembros del Comité Técnico del Fideicomiso y la calificación de independencia de los miembros correspondientes. Resoluciones al respecto.**

Comité Técnico Fibra Danhos

Se propone la sustitución de Salvador Daniel Kabbaz Sitton como Miembro Suplente de Carlos Daniel Kabbaz Chiver y se propone el nombramiento de David Daniel Kabbaz Cherem en su lugar.

Miembros Propietario del Comité Técnico	Miembros Suplente del Comité Técnico
David Daniel Kabbaz Chiver (Presidente)	Celia Daniel Kabbaz Zaga
Salvador Daniel Kabbaz Zaga (Vicepresidente)	Elías Mizrahi Daniel
Luis Moussali Mizrahi	Eduardo Moussali Stern
Isaac Becherano Chiprut	Gastón Becherano Maya
Blanca Canela Talancón	David Cherem Daniel
Lino de Prado Sampedro	María José de Prado Freyre
Adolfo Kalach Romano	Rafael Kalach Romano
Carlos Daniel Kabbaz Chiver	David Daniel Kabbaz Cherem*
Francisco Gil Díaz (Independiente)	
José Antonio Chedraui Obeso (Independiente)	
Pilar Aguilar Pariente (Independiente)	
<u>Secretario no Miembro</u>	<u>Suplente del Secretario no Miembro</u>
Michell Nader Schekaibán	Ana Paula Telleria Ramírez

*Propuesta de aprobación de inclusión como miembro suplente.

Comité Técnico Fibra Danhos-Miembros Propietarios

David Daniel Kabbaz Chiver

Presidente del Comité Técnico

Es uno de los socios fundadores de Grupo Danhos y tiene más de 45 años de experiencia en el desarrollo y la administración de activos inmobiliarios icónicos y de calidad premier, así como en adquisiciones y financiamiento de proyectos inmobiliarios y en la gestión de riesgos. El señor David Daniel, siendo reconocido por su integridad y méritos profesionales, fue presidente y actualmente forma parte del Consejo Consultivo de Presidentes de la Comunidad Monte Sinaí Judía de México y ha tenido puestos clave en diversas instituciones y organizaciones de la comunidad judía nacional e internacional, incluyendo el de Gobernador de la Universidad de Tel Aviv en 1990. Participa activamente en actividades filantrópicas atendiendo temas de educación, salud y deporte; además es miembro de los “300 líderes más influyentes de México”, reconocimiento otorgado por la publicación Líderes Mexicanos, por su visión inmobiliaria y capacidad de transformar el entorno de las comunidades donde se ubican sus desarrollos. El señor David Daniel cursó estudios de arquitectura en la Universidad Nacional Autónoma de México.

Salvador Daniel Kabbaz Zaga

Vicepresidente del Comité Técnico

Cuenta con más de 30 años de experiencia en bienes raíces, incluyendo el diseño, desarrollo y administración de desarrollos de usos mixtos de calidad premier. Antes de incorporarse a Grupo Danhos en 1993, el señor Salvador Daniel realizó diversos proyectos arquitectónicos en la Ciudad de México. Su capacidad de concebir proyectos innovadores y sustentables en zonas urbanas de alta densidad poblacional y su habilidad en la gestión y dirección de los desarrollos ha sido clave en el crecimiento del portafolio de activos de Fibra Danhos, que se considera como referente inmobiliario del mercado mexicano. Salvador ha sido reconocido por sus habilidades empresariales y solvencia moral, desempeñado diversos cargos y participando en actividades filantrópicas en la Comunidad Monte Sinaí Judía de México. También ha demostrado su liderazgo en el sector, ocupó la Presidencia de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios (ADI) y actualmente forma parte del Consejo Directivo de la Asociación Mexicana de Fibras (AMEFIBRA) . Además es miembro de los “300 líderes más influyentes de México”, reconocimiento otorgado por la publicación Líderes Mexicanos. El señor Salvador Daniel es licenciado en Arquitectura por la Universidad Anáhuac del Norte, y cursó estudios de Maestría en Administración de Empresas Inmobiliarias y Constructoras en la Universidad de Madrid.

Comité Técnico Fibra Danhos-Miembros Propietarios

Luis Moussali Mizrahi

Miembro del Comité Técnico

Es vicepresidente del Grupo Vitraccoat, empresa líder en la fabricación de recubrimientos industriales en el continente americano con plantas productivas en México, Norteamérica y Sudamérica, que cuentan con certificado en ISO 14000 (gestión ambiental) e ISO 9000 (gestión de calidad). El señor Moussali es experto en administración de cadenas de suministro, lo cual le permite realizar compras de forma eficiente a proveedores de los cinco continentes. Cuenta con 18 años de experiencia como socio e inversionista en proyectos inmobiliarios comerciales, industriales y de oficinas. Participa como Consejero de BBVA desde el año 2018. Es Licenciado en Administración Financiera por el Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM).

Isaac Becherano Chiprut

Miembro del Comité Técnico

Es socio director de Grupo Inmobiliario Diana, empresa inmobiliaria en los segmentos comercial, de oficinas y residencial; socio fundador y director general de Orotec Internacional, empresa líder en la fabricación de joyería fina en México; socio director de Becherano y Asociados S.C. firma de asesoría financiera y planeación de negocios; y socio fundador y miembro del Consejo de Administración de Sunny Fields, empresa dedicada a la agroindustria protegida de alta Tecnología, enfocada en el mercado de exportación. El señor Becherano es Contador Público por la Universidad Anáhuac del Norte.

Blanca Estela Canela Talancón

Miembro del Comité Técnico

Colabora en Grupo Danhos desde 1988 y funge como Directora Ejecutiva de Administradora Fibra Danhos desde de la colocación de Fibra Danhos como empresa pública en octubre de 2013. A lo largo de su trayectoria ha tenido roles directivos y de alta gerencia en áreas de Administración, Planeación Financiera, Tesorería, Planeación Fiscal, Contabilidad y Comercialización. Blanca se integró al Comité Técnico de Fibra Danhos en 2021. Participa activamente en diversas organizaciones incluyendo la AMEFIBRA, donde se desempeñó como Tesorero en el periodo de 2014 a 2018; Mujeres Poderosas Forbes de 2019 a la fecha; y del Consejo Consultivo Metropolitano de CitiBanamex de 2020 a la fecha. Tiene una licenciatura en Contaduría Pública por el Instituto Politécnico Nacional (ESCA), una maestría en Finanzas por el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey y cuenta con diversos cursos de especialización en México y en el extranjero incluyendo diplomados en alta dirección y fiscal.

Comité Técnico Fibra Danhos-Miembros Propietarios

Lino de Prado Sampedro

Miembro del Comité Técnico

Empresario de gran relevancia en México quien es Presidente del Consejo de Administración de Zara México desde 1992 y con su participación se ha robustecido el crecimiento de la marca en el territorio mexicano. Ha sido reconocido como uno de los 300 Líderes más influyentes de México y ha recibido diversos distintivos por sus méritos de carácter civil así como por sus excepcionales canales de interlocución para la promoción y enlace de diversas compañías españolas en México. Cuenta con amplia experiencia en el sector de Alimentos y Bebidas y participa en la cadena de restaurantes El Bajío; Miembro del Consejo de Administración de Recórcholis, empresa de entretenimiento infantil y familiar, y de Redegal, firma especializada en marketing digital. Ha participado en el desarrollo del portafolio de oficinas y usos mixtos de Fibra Danhos particularmente en Torre Virreyes y Toreo Parque Central y es miembro del Comité Técnico desde 2013. El señor Lino de Prado es Contador Público con especialidad en temas fiscales por la Escuela Bancaria y Comercial, en 2009 fue reconocido como alumno distinguido por sus méritos logrados.

Adolfo Kalach Romano

Miembro del Comité Técnico

Fue responsable durante 16 años de la producción textil en cuatro empresas en Grupo Kaltex, una empresa dedicada a varios segmentos en el negocio textil; es socio fundador de Avante Textil, en la que desempeñó el cargo de director de Tejido y Acabado durante 13 años; y también tiene amplia experiencia en el sector inmobiliario, en el que desde 1984 se ha dedicado a la promoción, construcción y administración de centros de distribución categoría “AAA” con aproximadamente un millón de metros cuadrados construidos. A partir de 2004, ha incursionado en el sector hotelero con la construcción de aproximadamente 62,000 metros cuadrados. El señor Kalach es Contador Público egresado de la Universidad Iberoamericana.

Carlos Daniel Kabbaz Chiver

Miembro del Comité Técnico

Carlos Daniel tiene gran experiencia en la industria textil, desarrollando habilidades en estrategia y planificación de procesos de producción. Laboró en la fábrica de ropa íntima Festival como socio y director del Departamento de Producción, así como también en la fábrica de corsetería Vel-Form de México. También fue socio fundador y director de la fábrica de lencería Grupo Industrial Antinea. Actualmente participa como socio en diferentes boutiques de retail, lo cual le aporta un profundo conocimiento del sector consumo. Carlos tiene estudios académicos en la Ciudad de México, incluyendo cursos de Ingeniería Industrial aplicada a la confección en México y Canadá.

Comité Técnico Fibra Danhos-Miembros Independientes

Francisco Gil Díaz

Miembro Independiente del Comité Técnico

Fue presidente de Telefónica México, empresa global de telecomunicaciones, de Avancia, empresa efectista subsidiaria de ACS y estuvo al frente de Avantel, una empresa mexicana de telecomunicaciones. El señor Gil ha desempeñado diversas funciones en el sector público mexicano, incluyendo la de Secretario de Hacienda y miembro de la Junta de Gobierno del Banco de México. En 2005 recibió de la revista The Banker (una publicación del Financial Times) un reconocimiento como el “Secretario de Finanzas del Año para las Américas”.

Asimismo, es presidente del consejo asesor de EXI, empresa mexicana de infraestructura. Ha impartido cátedra en el Instituto Tecnológico de México (ITAM), institución que le otorgó el grado de Profesor Emérito y el Doctorado Honoris Causa; también ha impartido clases en la Universidad Iberoamericana; en la Universidad Panamericana, en el Colegio de México y en la Universidad Nacional Autónoma de México. También ha impartido conferencias en diversas universidades y foros internacionales. Asimismo, ha publicado extensamente investigaciones sobre aspectos económicos en libros y revistas de circulación internacional. El señor Gil es Licenciado en Economía por el ITAM y tiene una Maestría y un Doctorado en Economía por la Universidad de Chicago.

José Antonio Chedraui Obeso

Miembro Independiente del Comité Técnico

Es un empresario mexicano que desde 1965 ocupó el cargo de director general y, a partir de 1988, funge como presidente del Consejo de Administración del Grupo Comercial Chedraui. También ha sido presidente del Consejo de Administración de la Asociación Nacional de Tiendas de Autoservicio y Departamentales (ANTAD). Durante su trayectoria empresarial ha sido consejero de diversas instituciones bancarias y financieras, incluyendo Banamex, Banco B.C.H., Bancomer, Banca Serfin, Banco de Oriente, Operadora de Bolsa y Grupo Financiero Inbursa. Es actualmente consejero de algunas compañías privadas. El señor Chedraui cursó estudios de Administración de Empresas en el Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM), redondeando su preparación empresarial con diversos programas de desarrollo ejecutivo: Alta Dirección (AD-1) en el Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas, Liderazgo y Productividad en el Colegio de Graduados.

Pilar Aguilar Pariente

Miembro Independiente del Comité Técnico

Pilar María Aguilar Pariente funge como consejera independiente para empresas de alto crecimiento, tanto públicas como privadas. En el sector de venture capital, ha sido inversionista ángel y participante en comités de inversión. Inició su carrera en el área de consultoría, trabajó para McKinsey & Company como asociada en proyectos para los sectores de energía y transporte en México y Brasil, y para Bain and Company como Directora de Desarrollo de Talento. De 2011 a 2016 dirigió Endeavor México, organización dedicada a apoyar a emprendedores de alto impacto para contribuir al crecimiento económico acelerado, sostenible e incluyente en el país. Actualmente, La Sra. Aguilar apoya a Grupo Jumex en el desarrollo de sus iniciativas de estrategia e innovación. Es coautora de cuatro libros sobre emprendedores, "La nueva cara de México", y colaboró con el IPADE en el libro "Hacerlo bien y Hacer el bien". Ha participado como conferencista y panelista en el Women's Forum Global Meeting y en TEDx, entre otros. A partir de 2018, ha sido jurado en el premio EY Entrepreneur of the Year en México. Se graduó con honores como Ingeniera Química por la Universidad Iberoamericana y obtuvo una Maestría en Negocios (MBA) por la Universidad de Texas en Austin.

- IV. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para la compra de Certificados propios, así como la aprobación del monto máximo de Certificados propios que podrán ser comprados durante el ejercicio comprendido del 31 de marzo de 2023 al 31 de marzo de 2024 y el mecanismo correspondiente. Resoluciones al respecto.**

Programa de recompra

El monto máximo para la recompra durante el periodo comprendido a partir del 31 de marzo de 2023 y hasta el 30 de marzo de 2024 se propone sea la cantidad que resulte de multiplicar el número de Certificados emitidos por 5% (cinco por ciento) por el precio promedio ponderado de cierre de cotización de los Certificados en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. ("BMV") de los últimos 90 (noventa) días naturales. Lo anterior, computado el día que se lleve a cabo cualquier Recompra.

Durante el 2022, no realizamos recompras de CBFIs.

V. Designación de delegados para dar cumplimiento a las resoluciones que se adopten en la Asamblea.