



Torre Virreyes

**Información Operativa y Financiera Suplementaria
Primer Trimestre 2023
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 primer trimestre de 2023 y conciliación de CBFIs	10
3. Resultados	11
4. Indicadores operativos	14
5. Estrategia ASG	17
6. Portafolio Actual y Plan de Crecimiento	18
7. Glosario	20

Límite de responsabilidad

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

Fibra Danhos

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

Contacto Relación con Inversionistas

Rodrigo Martínez Chávez
Elías Mizrahi Daniel

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



Resultados

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

<u>Reporte</u>	<u>Fecha</u>	<u>Información de llamada para inversionistas</u>
Segundo trimestre, 2023	Tentativamente, jueves 20 de julio de 2023	Número telefónico: +1 (866) 952 8559 desde E.U.A.
Tercer trimestre, 2023	Tentativamente, jueves 19 de octubre de 2023	+1 (785) 424 1743 fuera de E.U.A.
Cuarto trimestre, 2023	Tentativamente, jueves 15 de febrero de 2024	Fecha: viernes, 21 de abril, 2023
Primer trimestre, 2024	Tentativamente, jueves 25 de abril de 2024	Hora: 10:00 am hora CDMX/12:00 pm ET
		ID: DANHOS

Información Bursátil

<u>Clave de Pizarra: DANHOS13</u>	<u>1T23</u>	<u>4T22</u>	<u>3T22</u>	<u>2T22</u>	<u>1T22</u>
Precio de cierre (alto)	24.98	24.50	24.33	24.90	25.22
Precio de cierre (bajo)	23.47	22.87	22.68	20.52	21.97
Precio de cierre (promedio)	24.38	23.70	23.52	23.23	23.83
Volumen promedio diario (CBFIs)	244,785	672,200	468,320	363,906	1,230,047
CBFIs emitidos	1,642,383,510	1,552,383,510	1,552,383,510	1,552,383,510	1,552,383,510
CBFIs en circulación	1,545,386,778	1,538,526,726	1,531,508,931	1,524,600,510	1,518,458,041
CBFIs con derechos económicos	1,545,386,778	1,538,526,726	1,520,394,170	1,503,485,749	1,487,343,280
Capitalización de mercado (millones de pesos)	37,073.83	36,001.53	37,062.52	34,212.04	35,896.35

Cobertura de Analistas

Compañía:

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

Analista:

Pablo Monsiváis
Carlos Peyrelongue
Francisco Chávez
Rodolfo Ramos
Gordon Lee
Vanessa Quiroga
Jorel Guilloty
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
vanessa.quiroga@credit-suisse.com
jorel.guillot@gs.com
adrian.huerta@jpmorgan.com
enrico.trotta@itaubba.com
jrsolano@monex.com.mx
nikolaj.lippmann@morganstanley.com
luisprieto@nau-securities.com
jmramirezma@santander.com.mx
armando.rodriguez@signumresearch.com



Comentarios de nuestro Director General

“Estimados Inversionistas,

Me es muy grato poder compartir cifras y tendencias positivas de nuestro portafolio de inmuebles. Las afluencias, en términos generales, han reportado incrementos tanto en el tráfico peatonal como en el vehicular, además del crecimiento orgánico que genera nuestro nuevo centro comercial Parque Tepeyac. Este último se encuentra en proceso de estabilización, sin embargo, al cierre del primer trimestre mostró un robusto nivel de ocupación. Se espera que esta tendencia positiva se mantenga en los próximos trimestres, incluyendo el desarrollo de la fase 2 del proyecto, el Centro de Entretenimiento y Cultural, que continuará enriqueciendo la oferta de entretenimiento y recreación del inmueble. Por otro lado, es un gusto informarles del gran efecto que hemos observado en la afluencia de Parque Duraznos tras ser remodelada, generando una propuesta innovadora, moderna y funcional. Con esto, ratificamos el compromiso de mantener nuestros inmuebles en las mejores condiciones posibles.

Los ingresos y NOI consolidados alcanzaron 1,448.2 millones de pesos y 1,132.5 millones de pesos respectivamente, mostrando incrementos de 11.2% y 7.8% respecto del mismo periodo del año anterior. Asimismo, el AFFO de 939.5 millones de pesos mostró un crecimiento de 11.7% respecto del mismo periodo del año pasado. Dicho monto representa 0.61 pesos de AFFO por CBFi con derechos económicos. Como cada año, el flujo de efectivo del primer trimestre se ve comprometido por el pago de impuestos prediales, pólizas de seguros, además de los recurrentes usos de efectivo incluyendo servicio de deuda, distribución de dividendos e inversión en activo fijo. La distribución determinada por nuestro Comité Técnico para este trimestre fue de 0.60 pesos por CBFi.

Nuestro apalancamiento al cierre del trimestre, se ubica en 9.3%, en línea con nuestra estrategia de mantener un nivel de endeudamiento conservador. Asimismo, con nuestras metas en materia de sustentabilidad, y como resultado de diversas iniciativas en nuestros inmuebles, se logró el objetivo trazado en relación a disminuir el consumo energético en nuestro portafolio y con ello se obtuvo una reducción en el margen financiero de nuestra línea de crédito verde.

Una vez más, quisiera agradecer al equipo de colaboradores de Fibra Danhos por su esfuerzo y compromiso, así como también agradecer la confianza de nuestros inversionistas. Por último, quisiera reiterar nuestro compromiso de continuar analizando opciones que cumplan con los criterios de elegibilidad establecidos y que permitan generar valor a nuestro portafolio, así como maximizar el rendimiento de nuestros inversionistas, siempre manteniendo activos de la más alta calidad y 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 meses terminados el 31 de marzo de 2023, 2022 y 2021 se deriva de nuestros estados financieros consolidados. Nuestros estados financieros fueron preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (o "IFRS"), emitidos por el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad. Las cifras están expresadas en pesos mexicanos y pueden variar por redondeo.

Fibra Danhos Indicadores Financieros	Por los tres meses terminados el			
	31 de marzo 2023	31 de marzo 2022	31 de marzo 2021	Cambio % / Pbs
Ingresos Totales	1,448,207,578	1,302,299,868	1,026,081,415	11.2%
Ingreso Neto Operativo	1,132,486,999	1,050,331,090	846,464,090	7.8%
EBITDA	930,452,687	863,193,557	661,660,469	7.8%
Utilidad neta Consolidada	804,607,405	777,900,030	598,409,908	3.4%
Participación en Utilidad Neta no controladora	28,630,933	-	-	NA
Utilidad neta	775,976,472	777,900,030	598,409,908	-0.2%
FFO	764,365,118	786,830,176	583,299,253	-2.9%
AFFO	939,449,099	840,987,534	612,406,341	11.7%
FFO AMEFIBRA	932,216,262	949,863,225	745,529,756	-1.9%
Distribución a tenedores de CBFIs	927,232,067	862,659,102	585,100,863	7.5%
CBFIs con derechos económicos (DE)	1,545,386,778	1,487,343,280	1,462,752,158	3.9%
AFFO por CBFI con DE	0.6079	0.5654	0.4187	7.5%
NOI (exc. CU) por CBFI con DE	0.6912	0.6556	0.5197	5.4%
Contraprestación Única por CBFI con DE	0.0295	0.0259	0.0134	14.1%
Distribución por CBFI con DE	0.6000	0.5800	0.4000	3.4%
AFFO no distribuido por CBFI con DE	0.0079	(0.0146)	0.0187	-154.3%
Porcentaje de AFFO distribuido	98.7%	102.6%	95.5%	-388

Cifras Relevantes Balance General	31 de marzo 2023	31 de marzo 2022	31 de marzo 2021	Cambio % / Pbs
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido ¹	358,343,132	407,302,061	378,202,677	-12.0%
Impuestos por recuperar	488,777,184	344,107,321	241,941,045	42.0%
Propiedades de inversión	68,416,345,022	66,736,975,897	65,508,222,517	2.5%
Total, activo	70,058,634,455	68,304,522,943	67,110,401,325	2.6%
Total, deuda	6,505,000,000	5,910,000,000	5,730,000,000	10.1%
Total, pasivo	8,560,252,066	7,557,308,933	7,453,116,781	13.3%
Total, patrimonio	61,498,382,389	60,747,214,010	59,657,284,544	1.2%
Nivel de endeudamiento (total deuda/total activo)	9.3%	8.7%	8.5%	63

¹ La posición de efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al 31 de marzo de 2023 de 358.3 millones de pesos incluye 136.7 millones de pesos que corresponden al Fideicomiso Invex 3382 (Parque Tepeyac) y consolidan en la información financiera de Fibra Danhos.



Fibra Danhos

Por los tres meses terminados el

Indicadores Operativos	31 de marzo de 2023	31 de marzo de 2022	31 de marzo de 2021	Cambio % / Pbs
Área Rentable Bruta (000' m ²)	984.1	891.5	891.8	10.4%
Área Rentable Bruta Ajustada Fibra Danhos (000' m ²) ¹	939.3	891.5	891.8	5.4%
Porcentaje de Participación en ARB Fibra Danhos (000' m ²)	95.5%	100%	100%	450
Tasa de Ocupación - Propiedades Totales	85.3%	85.2%	85.2%	9
Renta Fija Promedio Mensual por m ²	468.1	407.9	386.6	14.8%
Costo de Ocupación	11.5%	11.9%	13.0%	-3.6%
Tasa de Renovación	96.9%	97.9%	97.1%	-105.4
Afluencia - propiedades totales	22,357,829	20,795,810	11,278,409	7.7%
Cartera Vencida	2.05%	3.69%	5.15%	-164
Pérdida en Renta	1.14%	1.19%	4.04%	-5
Lease Spread (Portafolio en Operación)	7.1%	1.8%	0.60%	528
Lease Spread (Portafolio Comercial)	6.8%	2.0%	0.56%	476

¹ considera el 50% del ARB de Parque Tepeyac.

Fibra Danhos

Distribución	1T23
Distribución a tenedores de CBFIs	927,232,066.80
<i>Distribución por resultado fiscal</i>	<i>555,524,354.11</i>
<i>Distribución por devolución de capital</i>	<i>371,707,712.69</i>
Fecha de declaración del dividendo	20 de abril de 2023
Fecha Ex-Derecho	08 de mayo de 2023
Fecha de Registro	09 de mayo de 2023
Fecha de pago del dividendo	10 de mayo de 2023



Resumen Ejecutivo

- El ingreso total operativo sumó 1,448.2 millones de pesos y el Ingreso Neto Operativo (NOI) sumó 1,132.5 millones de pesos durante el trimestre, un aumento de 11.2% y 7.8% respectivamente comparado con el mismo periodo del año anterior.
- La Utilidad Neta Consolidada al cierre del primer trimestre de 2023, asciende a 804.6 millones de pesos, los cuales incluyen \$28.6 millones de pesos que corresponden al Fideicomiso Invex 3382 (Parque Tepeyac) y consolidan en la información financiera de Fibra Danhos.
- Durante el trimestre generamos 939.4 millones de pesos de AFFO que representan 0.61 pesos por CBFi con derechos económicos. El AFFO del trimestre registró un aumento respecto del 1T22 de 11.7%. El Comité Técnico aprobó una distribución de 0.60 pesos por CBFi que representa el 98.7% del AFFO generado. La distribución incluye el 100% de la utilidad fiscal que representa 0.359 pesos y un reembolso de capital por la diferencia, 0.241 pesos.
- Al cierre del 1T23, mantuvimos un nivel de apalancamiento 9.3%. La totalidad de nuestro pasivo financiero se encuentra en pesos y el 84.6% está estructurado a tasa fija. El costo promedio ponderado de nuestra deuda es de 8.8%, nivel muy por debajo de la tasa de fondeo actual. Asimismo, a partir del segundo trimestre de 2023, obtendremos ahorros en términos del margen financiero para con nuestra línea de crédito verde, a través de la consecución de objetivo de ahorro en energía eléctrica.
- La afluencia registrada a propiedades totales alcanzó 22.4 millones durante el trimestre, que representa un incremento de 7.7% respecto al mismo periodo del año anterior. La Tasa de Ocupación registró un nivel de 85.3%, manteniéndose sin mayores modificaciones en comparación con el mismo periodo del año previo.
- Durante el trimestre renovamos contratos de arrendamiento de locales comerciales en un área de aproximadamente 32 mil metros cuadrados con un “lease spread” de 6.8%. Las contraprestaciones únicas durante el trimestre ascendieron a 38.7 millones de pesos, y provienen principalmente de Parque Delta, Parque Tepeyac Parque Lindavista y Tezontle.
- Avanza la comercialización de Parque Tepeyac. Los contratos firmados y en proceso de firma representan cerca del 80% del ABR, mientras que se tienen cartas de intención y en negociación avanzada por el área equivalente al 5.3%.

1. Información financiera de Fibra Danhos

1.1 Estado consolidado de posición financiera

Fibra Danhos	Al 31 de marzo de 2023	Al 31 de marzo de 2022	Al 31 de marzo de 2021
Pesos			
Activos			
Activo circulante			
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido ¹	358,343,132	407,302,061	378,202,677
Rentas por cobrar y otras	524,140,781	517,010,556	741,314,810
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	-	12,970	-
Impuestos por recuperar	488,777,184	344,107,321	241,941,045
Pagos anticipados	204,387,588	226,623,702	163,238,535
Total de activo circulante	1,575,648,685	1,495,056,611	1,524,697,067
Activo no circulante			
Propiedades de inversión	68,416,345,022	66,736,975,897	65,508,222,517
Plataforma Tecnológica	-	56,745	1,118,164
Arrendamiento Derecho de Uso	22,286,528	24,935,061	37,117,813
Otros activos	9,175,047	11,493,000	3,672,996
Maquinaria y equipo	28,122,184	25,029,132	22,993,113
Impuesto sobre la renta diferido de subsidiaria	7,056,989	10,976,498	12,579,656
Total de activo no circulante	68,482,985,769	66,809,466,332	65,585,704,258
Total de activo	70,058,634,455	68,304,522,943	67,110,401,325
Pasivo y patrimonio			
Pasivo circulante			
Cuentas por pagar y gastos acumulados	359,983,703	129,567,627	95,818,351
Rentas cobradas por anticipado	37,777,729	29,958,235	27,644,713
Cuentas por pagar a partes relacionadas	230,612,489	201,566,344	195,440,129
Impuestos por pagar	40,774,223	33,751,298	75,833,447
Contraprestación única, neto	203,787,297	233,585,548	243,481,488
Pasivo financiero a corto plazo	111,387,544	109,250,792	107,743,042
Arrendamiento Derecho de Uso a corto plazo	4,265,093	3,657,262	5,050,406
Total de pasivo circulante	988,588,078	741,337,107	751,011,577
Pasivo no circulante			
Depósitos de los arrendatarios	437,386,366	416,312,372	407,765,267
Contraprestación única, neto	600,450,247	464,883,283	538,855,960
Beneficios a empleados	24,411,714	21,511,706	18,774,050
Pasivo financiero a largo plazo	6,485,819,120	5,886,150,149	5,703,006,010
Arrendamiento Derecho de Uso a largo plazo	23,596,542	27,114,317	33,703,918
Total de pasivo no circulante	7,571,663,988	6,815,971,826	6,702,105,204
Total de pasivo	8,560,252,066	7,557,308,933	7,453,116,781
Patrimonio			
Aportaciones de los fideicomitentes	40,146,155,813	41,148,299,582	42,043,924,684
Resultado del ejercicio consolidado	18,872,365,635	18,029,968,707	16,503,960,510
Obligaciones Laborales	(2,917,069)	(2,886,119)	(2,780,161)
Participación no controladora	2,650,868,494	1,739,922,325	1,280,269,996
Programa recompra de CBFIs	(168,090,485)	(168,090,485)	(168,090,485)
Total de patrimonio	61,498,382,389	60,747,214,010	59,657,284,544
Total de pasivo y patrimonio	70,058,634,455	68,304,522,943	67,110,401,325

¹ La posición de efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al 31 de marzo de 2023 de \$358.3 millones de pesos incluye \$136.7 millones de pesos que corresponden al Fideicomiso Invex 3382 (Parque Tepeyac) y consolidan en la información financiera de Fibra Danhos.

1.2 Estado consolidado de utilidades integrales

Fibra Danhos Pesos	Por los tres meses terminados el			
	31 de marzo 2023	31 de marzo 2022	31 de marzo 2021	Var.
Renta Fija	981,661,183	903,527,388	696,220,278	8.6%
Renta Variable	62,145,743	37,193,324	27,429,790	67.1%
Contraprestación Única	64,317,974	75,286,001	86,281,681	-14.6%
Estacionamientos	111,350,676	83,728,951	38,454,867	33.0%
Mantenimiento, operación, publicidad y otros	228,732,002	202,564,203	177,694,799	12.9%
Ingreso total operativo	1,448,207,578	1,302,299,868	1,026,081,415	11.2%
Gastos de mant. operación, publicidad y otros	226,047,083	177,841,280	118,108,200	27.1%
Comisión por Servicios de Representación	29,677,550	26,471,205	16,923,580	12.1%
Impuesto Predial	46,962,035	36,654,320	34,668,086	28.1%
Seguros	13,033,910	11,001,973	9,917,460	18.5%
Comisión por Asesoría	166,520,538	161,775,732	160,395,317	2.9%
Gastos de Administración	35,513,774	25,361,802	24,408,304	40.0%
Gasto total	517,754,891	439,106,311	364,420,946	17.9%
Ingresos por productos financieros	6,431,041	8,455,758	2,957,473	-23.9%
Gastos por interés	137,360,170	88,512,312	85,420,307	55.2%
Ganancia cambiaria – neta	(13,915,824)	4,944,583	19,212,273	-381.4%
Ajustes al valor razonable de Propiedades de Inv.	18,999,671	(10,181,555)	-	-286.6%
Utilidad neta consolidada	804,607,405	777,900,030	598,409,908	3.4%

1.3 Estado consolidado de flujos de efectivo

Fibra Danhos Pesos	Por los tres meses terminados el			
	31 de marzo, 2023	31 de marzo 2022	31 de marzo 2021	Var.
Utilidad neta consolidada	804,607,405	777,900,030	598,409,908	3.4%
Ajustes a la utilidad	282,999,868	246,684,211	247,866,268	14.7%
Cambios en el capital de trabajo	(64,581,800)	(177,276,657)	(324,341,635)	-63.6%
Flujo de efectivo actividades de operación	1,023,025,472	847,307,584	521,934,541	20.7%
Adquisición de propiedades de inversión y desarrollo	(299,882,873)	(322,968,782)	(141,137,770)	-7.1%
Adquisición de maquinaria, equipo y plataforma tecnológica	46,487,583	(402,532)	-	NA
Compra de terreno	(59,202,500)	-	-	NA
Intereses recibidos	6,431,041	8,455,758	2,957,473	-23.9%
Flujo de efectivo actividades de inversión	(306,166,749)	(314,915,556)	(138,180,297)	-2.8%
Reembolso de patrimonio	(378,061,137)	(401,625,017)	(284,477,815)	-5.9%
Arrendamiento Derecho de Uso	(1,366,682)	(1,212,999)	(1,002,052)	12.7%
Intereses pagados por arrendamiento financiero	(567,805)	(622,658)	(112,157)	-8.8%
Distribución de dividendos	(575,825,433)	(457,037,336)	(589,319,104)	26.0%
Obtención de deuda a largo plazo	895,000,000	180,000,000	200,000,000	397.2%
Pago de deuda	(450,000,000)	-	(100,000,000)	NA
Aportaciones de capital a Tepeyac	136,760,000	181,070,980	132,544,199	-24.5%
Disminución de la participación no controladora en Fideicomiso Invex 3382	(28,575,933)	(4,740,972)	-	502.7%
Intereses pagados del pasivo financieros	(247,543,969)	(232,777,110)	(227,476,943)	6.3%
Flujo de efectivo actividades de financiamiento	(650,180,959)	(736,945,112)	(869,843,873)	-11.8%
(Disminución) aumento de efectivo en el periodo	66,677,765	(204,553,084)	(486,089,629)	-132.6%
Efectivo al inicio del período	291,665,366	611,855,144	864,292,307	-52.3%
Efectivo al final del período	358,343,131	407,302,061	378,202,677	-12.0%



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

El resultado fiscal del primer trimestre alcanzó 555.52 millones de pesos y el capital a distribuir 371.71 millones. Nuestro Comité Técnico autorizó una distribución de 0.60 pesos por CBFI con derechos económicos que significan 927.23 millones de pesos.

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

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

Conciliación CBFIs	31 de marzo de 2023	31 de diciembre de 2022	Cambio
CBFIs emitidos	1,642,383,510	1,552,383,510	90,000,000
CBFIs con derechos económicos	1,545,386,778	1,538,526,726	6,860,052
CBFIs Portafolio en Operación Inicial	604,372,398	604,372,398	-
CBFIs Oferta Pública Inicial (sin opción de sobreasignación)	200,000,000	200,000,000	-
CBFIs opción de sobreasignación	9,802,520	9,802,520	-
CBFIs con derechos económicos Toreo	280,522,499	280,522,499	-
CBFIs con derechos económicos Virreyes	227,505,097	227,505,097	-
CBFIs para adquisición de predios de Parque Puebla	14,712,490	14,712,490	-
CBFIs pagados como contraprestación de asesoría	173,103,268	166,243,216	6,860,052
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	96,996,732	13,856,784	83,139,948
CBFIs emitidos no entregados para contraprestaciones futuras de asesoría	86,996,732	3,856,784	83,139,948
CBFIs emitidos no entregados para pago por aportaciones futuras	10,000,000	10,000,000	-

3. Resultados

Pesos	Por los tres meses terminados el			
	31 de marzo 2023	31 de marzo 2022	31 de marzo 2021	Var %
Renta Fija	981,661,183	903,527,388	696,220,278	8.6%
Renta variable	62,145,743	37,193,324	27,429,790	67.1%
Contraprestación única	64,317,974	75,286,001	86,281,681	-14.6%
Estacionamientos	111,350,676	83,728,951	38,454,867	33.0%
Mantenimiento, operación, publicidad y otros	228,732,002	202,564,203	177,694,799	12.9%
Total ingresos operativos	1,448,207,578	1,302,299,868	1,026,081,415	11.2%
Gastos de mantenimiento, operación, publicidad y otros	226,047,083	177,841,280	118,108,200	27.1%
Comisión por Servicios de Representación	29,677,550	26,471,205	16,923,580	12.1%
Impuesto predial	46,962,035	36,654,320	34,668,086	28.1%
Seguros	13,033,910	11,001,973	9,917,460	18.5%
Total gastos operativos	315,720,579	251,968,778	179,617,325	25.3%
Ingreso neto operativo (inc. CU)	1,132,486,999	1,050,331,090	846,464,090	7.8%
Margen neto operativo (inc. CU)	78.2%	80.7%	82.5%	(245.3)
Ingreso neto operativo (exc. CU)	1,068,169,025	975,045,088	760,182,409	9.6%
Margen neto operativo (exc. CU)	77.2%	79.5%	80.9%	(227.9)
Comisión por Asesoría	166,520,538	161,775,732	160,395,317	2.9%
Gastos de Administración	35,513,774	25,361,802	24,408,304	40.0%
EBITDA (inc. CU)	930,452,687	863,193,557	661,660,469	7.8%
Margen EBITDA (inc. CU)	64.2%	66.3%	64.5%	(203.4)
EBITDA (exc. CU)	866,134,713	787,907,556	575,378,788	9.9%
Margen EBITDA (exc. CU)	62.6%	64.2%	61.2%	(162.6)
Ingresos por productos financieros	6,431,041	8,455,758	2,957,473	-23.9%
Gastos por interés	137,360,170	88,512,312	85,420,307	55.2%
Ganancia cambiaria – neta	(13,915,824)	4,944,583	19,212,273	-381.4%
Ajustes al valor razonable de Propiedades de Inversión	18,999,671	(10,181,555)	-	-286.6%
Utilidad neta consolidada	804,607,405	777,900,030	598,409,908	3.4%
Ganancia cambiaria neta	(7,388,317)	1,251,409	15,110,654	NA
Ajuste al valor razonable de las propiedades - Neto	18,999,671	(10,181,555)	-	NA
Participación no controladora	28,630,933	-	-	NA
FFO	764,365,118	786,830,176	583,299,253	-2.9%
Contraprestación Única neta	(18,710,086)	(36,816,472)	(66,655,759)	-49.2%
Rentas anticipadas neto	(1,589,040)	64,473,191	46,362,655	-102.5%
Renta lineal neto	1,459,110	2,079,673	4,842,982	-29.8%
Predial y seguros por devengar neto	(48,324,900)	(145,993,559)	(123,320,893)	-66.9%
Recuperación de Costo en Activo Fijo	47,602,388	-	-	NA
Comisión por asesoría y representación neto	194,646,509	170,414,525	167,878,103	14.2%
AFFO	939,449,099	840,987,534	612,406,341	11.7%

Al cierre del primer trimestre de 2023, el NOI de Parque Alameda mostró un decremento de 32.3% en comparación al mismo periodo del año anterior. Lo anterior es explicado, principalmente, por un ingreso extraordinario de aproximadamente 4.4 millones de pesos recibido en el 1T22 por la terminación anticipada de un contrato. Asimismo, el NOI de Reforma 222 (Comercial) tuvo un decremento en comparación con el primer trimestre de 2022 de 26.9% debido, en mayor medida, a la cancelación de una cuenta incobrable, la cual generó un impacto en el ingreso correspondiente al primer trimestre de 2023. Por último, el incremento observado en Vía Vallejo, corresponde a un ingreso extraordinario derivado de un ajuste en la facturación de renta variable acumulada al 1T 2023.



Ingreso Neto Operativo (excluyendo Contraprestaciones Únicas)

Propiedad	1T23	1T22	1T21	Cambio %
Parque Alameda	9,981,178	14,750,846	6,718,785	-32.3%
Parque Delta	140,357,502	122,339,098	82,629,556	14.7%
Parque Duraznos	17,444,029	14,965,220	9,011,507	16.6%
Parque Esmeralda	41,967,740	38,888,139	35,768,468	7.9%
Parque Lindavista	94,963,500	84,559,198	52,420,249	12.3%
Reforma 222 (comercial)	24,746,187	33,853,352	20,531,337	-26.9%
Reforma 222 (oficinas)	15,304,374	19,727,168	23,241,301	-22.4%
Parque Tezontle	110,459,444	106,261,720	76,265,857	4.0%
Toreo Hotel	17,025,177	15,968,225	11,734,689	6.6%
Urbitec	4,345,281	4,318,078	3,785,054	0.6%
Parque Vía Vallejo	69,202,814	50,391,123	37,214,020	37.3%
Torre Virreyes	147,071,833	150,773,950	151,887,952	-2.5%
Toreo Centro (comercial)	102,791,417	91,030,527	60,788,484	12.9%
Parque Virreyes	7,297,240	7,313,930	9,289,835	-0.2%
Parque Las Antenas	91,822,050	86,946,066	59,612,875	5.6%
Parque Puebla	41,420,323	46,400,416	34,713,379	-10.7%
Puebla Hotel	6,947,337	6,423,161	3,975,524	8.2%
Toreo oficinas Torre A	26,959,402	22,433,909	19,749,583	20.2%
Toreo oficinas Torres B & C	57,325,994	58,333,453	60,846,451	-1.7%
Mismas Propiedades	1,027,432,821	975,677,579	760,184,905	5.3%
Parque Tepeyac	41,537,999			NA
Propiedades totales	1,068,970,820	975,677,579	760,184,905	9.6%

Renta Fija + Renta Variable

Propiedad	1T23	1T22	1T21	Cambio %
Parque Alameda	11,396,397	11,858,465	7,241,659	-3.9%
Parque Delta	117,226,870	103,361,542	68,122,886	13.4%
Parque Duraznos	16,921,220	15,625,517	8,420,196	8.3%
Parque Esmeralda	44,587,118	41,354,441	38,022,897	7.8%
Parque Lindavista	78,014,674	68,677,815	43,541,877	13.6%
Reforma 222 (comercial)	27,389,130	31,993,951	18,237,698	-14.4%
Reforma 222 (oficina)	18,006,404	22,248,690	24,737,807	-19.1%
Parque Tezontle	100,143,384	93,419,733	64,677,670	7.2%
Toreo Hotel	17,446,355	16,297,451	12,132,352	7.0%
Urbitec	5,405,383	5,207,795	4,451,140	3.8%
Parque Vía Vallejo	73,836,034	56,083,851	42,300,598	31.7%
Torre Virreyes	150,892,625	154,569,625	153,222,926	-2.4%
Toreo Comercial	96,182,362	86,709,763	56,168,013	10.9%
Parque Virreyes	8,550,868	8,473,488	9,817,374	0.9%
Parque Las Antenas	90,400,452	82,795,061	53,432,096	9.2%
Parque Puebla	45,285,847	46,984,670	28,125,905	-3.6%
Puebla Hotel	6,953,512	6,449,363	4,005,003	7.8%
Toreo Oficina A	31,373,369	26,278,657	23,318,730	19.4%
Toreo Oficina B & C	62,175,718	62,330,682	63,673,092	-0.2%
Mismas Propiedades	1,002,187,722	940,720,562	723,649,918	6.5%
Parque Tepeyac	41,619,204			NA
Propiedades totales	1,043,806,926	940,720,562	723,649,918	11.0%



3.2 Deuda

Nuestro nivel de endeudamiento es del 9.3% (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: 1,005,000,000.00 (Mil 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	3.26	3,000,000,000
Cebures	Local (DANHOS 17)	MXN	Fija	8.54%	10-jul.-17	28-jun-27	4.26	2,500,000,000
Línea de crédito	BBVA MÉXICO	MXN	Variable	TIIE+1.20%	27-mar.-23	25-mar-26	2.99	1,005,000,000
Promedio				8.82%	Promedio		3.14	6,505,000,000

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

Cumplimiento de <i>covenants</i> al 31 de marzo de 2023	Fibra Danhos	Límite	Estatus
Nivel de endeudamiento (total deuda/total activo)	9.3%	50%	OK
Nivel de apalancamiento	1.13x	2.0x	OK
Deuda garantizada	0%	40%	OK
Cobertura del servicio de la deuda (AFFO)	6.55x	1.5x min	OK
Activos totales no gravados	1,058%	150%	OK

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

Nivel de endeudamiento (millones) al 31 de marzo de 2023:

Nivel de endeudamiento	(millones de pesos)
Deuda bursátil + financiamientos	6,505
Activos totales	70,077
Nivel de endeudamiento (LTV)	9.3%

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 marzo 2023	358,135
Impuesto al valor agregado por recuperar	Σ siguientes 4 trimestres	-
Utilidad operativa estimada <u>después del pago de distribuciones</u>	Σ siguientes 4 trimestres	3,721,811
Líneas de crédito revolventes vigentes, irrevocables y no dispuestas	Al 31 de marzo 2023	995,000
Subtotal 1		5,074,945
Amortizaciones de intereses derivadas de financiamientos	Σ siguientes 4 trimestres	751,409
Amortizaciones programadas de principal de financiamientos	Σ siguientes 4 trimestres	0
Gastos de capital recurrentes	Σ siguientes 4 trimestres	30,000
Gastos de desarrollo no discrecionales	Σ siguientes 4 trimestres	290,000
Subtotal 2		1,071,409
Índice de cobertura de servicio de deuda (“ICDt”) (subtotal 1 / subtotal 2)		4.74

4. Indicadores Operativos

4.1 Diversificación de Arrendatarios

La siguiente tabla muestra la distribución del ARB por tipo de negocio (comercial) al 31 de marzo de 2023:

Giro de negocio	Al 31 de marzo 2023
Ropa y Calzado	30%
Entretenimiento	21%
Departamentales	16%
Alimentos	11%
Servicios	9%
Salud y Belleza	5%
Hogar y Decoración	2%
Especialidades	2%
Accesorios, Joyerías y Ópticas	2%
Electrónica y Comunicaciones	2%
Total	100%

Al 31 de marzo de 2023, nuestros diez arrendatarios más significativos, en términos de Renta Fija, representaban aproximadamente el 25.0% de nuestra Renta Fija y aproximadamente el 44.6% del ARB de nuestro Portafolio en Operación Actual, sin ningún arrendatario que individualmente representara más de 4.4% de la Renta Fija o más de 7.0% del ARB atribuible a nuestro Portafolio en Operación Actual.

Tipo de Arrendatario	ARB ocupada (m ²)	Porcentaje de ARB total ocupada	Renta base mensual	Porcentaje de renta base mensual total
Tienda departamental, moda y ropa	58,862	7.0%	11,131,355	3.2%
Moda y ropa	46,810	5.6%	12,212,578	3.5%
Entretenimiento	45,289	5.4%	3,161,328	0.9%
Tiendas departamentales, servicios financieros, telecom. y minorista especializado	40,762	4.9%	9,499,838	2.7%
Hotelería	37,408	4.5%	10,203,808	2.9%
Oficinas	35,501	4.2%	15,242,373	4.4%
Entretenimiento	34,948	4.2%	300,000	0.1%
Moda y ropa	27,099	3.2%	12,746,715	3.7%
Entretenimiento	23,738	2.8%	5,656,898	1.6%
Entretenimiento	22,417	2.7%	6,656,567	1.9%
Total	372,834	44.6%	86,811,459	25.0%

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 marzo de 2023:

Año de Expiración de Contratos ⁽¹⁾	Número de Contratos que Expiran	m ² de Contratos que Expiran ⁽²⁾	% m ² de Contratos que Expiran	Renta Anualizada que Expira ⁽⁴⁾	% de Renta Fija de Contratos que Expiran	Renta Fija Mensual (Ps.) por m ²
2023	548	96,164	11.5%	\$697,080,346	16.7%	604.1
2024	376	92,158	11.0%	\$583,486,766	14.0%	527.6
2025	338	168,932	20.2%	\$1,154,767,780	27.7%	569.6
2026	178	145,315	17.4%	\$605,330,217	14.5%	347.1
2027	226	114,642	13.7%	\$590,416,408	14.2%	429.2
Posterior	125	214,343	25.6%	\$516,497,299	12.4%	200.8
Indefinido ⁽³⁾	15	4,706	0.6%	\$16,161,903	0.4%	286.2
Total	1,806	836,261	100.0%	4,163,740,719	100.0%	\$414.9

(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 marzo de 2023.

(4) Renta anualizada significa la Renta Fija contractual mensual al 31 de marzo de 2023 multiplicada por 12.

Al 31 de marzo de 2023, el promedio ponderado por ARB de la vigencia remanente de los contratos de arrendamiento de los inmuebles en nuestro Portafolio en Operación Actual, era de aproximadamente 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 ⁽¹⁾	Número de Contratos que Expiran	m ² de Contratos que Expiran ⁽²⁾	% m ² de Contratos que Expiran	Renta Anualizada que Expira ⁽⁴⁾	% de Renta Fija de Contratos que Expiran	Renta Fija Mensual (Ps.) por m ²
2023	538	81,332	12.6%	613,674,356	21.9%	628.8
2024	361	78,734	12.2%	503,876,628	17.9%	533.3
2025	303	85,349	13.2%	463,540,395	16.5%	452.6
2026	157	106,975	16.5%	383,784,941	13.7%	299.0
2027	215	90,880	14.1%	389,610,050	13.9%	357.3
Posterior	120	199,927	30.9%	444,879,285	15.8%	185.4
Indefinido ⁽³⁾	13	3,216	0.5%	9,178,836	0.3%	237.8
Comercial	1707	646,413	100.0%	2,808,544,492	100.0%	362.1
2023	10	14,832	7.8%	83,405,990	6.2%	468.6
2024	15	13,424	7.1%	79,610,138	5.9%	494.2
2025	35	83,584	44.0%	691,227,385	51.0%	689.2
2026	21	38,340	20.2%	221,545,275	16.3%	481.5
2027	11	23,762	12.5%	200,806,358	14.8%	704.2
Posterior	5	14,416	7.6%	71,618,014	5.3%	414.0
Indefinido ⁽³⁾	2	1,490	0.8%	6,983,068	0.5%	390.6
Oficinas	99	189,848	100.0%	1,355,196,227	100.0%	594.9

El Lease Spread en el 1T23 fue de 7.1% para las propiedades de nuestro Portafolio en Operación Actual y de 6.8% para las propiedades comerciales y los componentes comerciales de las propiedades de uso mixto de nuestro Portafolio en Operación Actual.

Lease Spread	1T20	2T20	3T20	4T20	1T21	2T21	3T21	4T21	1T22	2T22	3T22	4T22	1T23
Portafolio en Operación	1.3%	-0.7%	-0.9%	2.2%	0.6%	-1.4%	3.0%	2.4%	1.8%	3.0%	7.5%	3.6%	7.1%
Propiedades Comerciales y de Uso Mixto	2.0%	2.2%	2.0%	3.5%	0.6%	-0.5%	3.7%	2.7%	2.0%	5.3%	5.1%	5.6%	6.8%

El Lease Spread del Portafolio en Operación Actual del 1T23 fue calculado sobre 36,348 m². El Lease Spread de las Propiedades Comerciales y de Uso Mixto del 1T23 fue calculado sobre 32,381 m².

5. Estrategia ASG

Resumen Ejecutivo ASG

En Fibra Danhos, hemos puesto de manifiesto nuestro compromiso en temas de responsabilidad ambiental, social y de gestión corporativa, manteniendo siempre las mejores prácticas de mercado y alineándonos con la creciente necesidad de realizar acciones que generen un impacto positivo. Lo anterior, siempre enfocado en cumplir con las expectativas de rendición de cuentas por parte de las empresas, inversionistas, reguladores y demás grupos de interés. A todo ello respondemos con acciones que nos permiten mantenernos a la vanguardia siendo siempre un referente del sector inmobiliario.

Puntos a destacar de nuestra estrategia ASG.

- Al término del primer año de estructuración de nuestra línea de crédito verde, se logró el compromiso de ahorro de energía establecido en el contrato, validado por un tercero independiente, obteniendo así una reducción en el margen financiero.
- A la fecha de este reporte, nos encontramos en las etapas finales de la elaboración de nuestro Informe Anual Integrado 2022 que refleja nuestro compromiso en el avance del cumplimiento de los temas materiales alineados con nuestra estrategia ASG. Así mismo, comprometidos con la transparencia de la información, continuamos contando con la asesoría de consultores expertos para la verificación de indicadores estratégicos.
- Por tercer año consecutivo el Centro Mexicano para la Filantropía CEMEFI y la Alianza por la Responsabilidad Social Empresarial nos ha otorgado el distintivo de Empresa Socialmente Responsable (ESR). Asimismo, por cuarto año consecutivo hemos participado en el Corporate Sustainability Assessment (CSA) de S&P en el cual participan más de 13,000 empresas de todo el mundo, siendo una base importante para la valoración de inclusión a algunos índices sustentables.
- Participamos en el programa Acelerador de Innovación por los Objetivos de Desarrollo Sustentable (ODS) para Jóvenes Profesionistas 2023 del Pacto Mundial de la ONU. El objetivo primordial, es aprender a utilizar los ODS como catalizadores para el desarrollo de nuevos proyectos que aporte valor a nuestro portafolio, siempre alineado a las mejores prácticas en términos de ASG.
- Nos encontramos en proceso de evaluación de diversos proyectos de tecnología para la obtención de un sistema de almacenamiento de energía mediante baterías limpias y duraderas, que permitirá disminuir nuestro consumo de energía en horario punta.

6. Portafolio Actual y Plan de Crecimiento

Portafolio Fibra Danhos	Año de Apertura	Estado / Municipio	ARB	% de ARB	Ocupación	Cajones de Estacionamiento
Portafolio en Operación Actual						
<i>Comercial</i>						
1. Parque Alameda	2003	Cuauhtémoc, CDMX	15,755	1.7%	91.3%	308
2. Parque Delta	2005/2016 (expansión)	Benito Juárez, CDMX	70,831	7.5%	98.5%	2,999
3. Parque Duraznos	2000	Miguel Hidalgo, CDMX	19,326	2.1%	81.0%	1,002
4. Parque Las Antenas	2018	Iztapalapa, CDMX	108,847	11.6%	89.0%	4,351
5. Parque Lindavista	2006	Gustavo A. Madero, CDMX	41,595	4.4%	98.3%	2,254
6.1 Reforma 222 (Comercial)	2007	Cuauhtémoc, CDMX	24,291	2.6%	93.2%	1,438
7.1 Parque Puebla	2017	Puebla, Puebla	71,360	7.6%	69.0%	3,404
7.2 Puebla (Hotel)	2019	Puebla, Puebla	9,596	1.0%	100.0%	70
8. Parque Tezontle	2007/2015 (expansión)	Iztapalapa, CDMX	68,313	7.3%	98.4%	3,045
9.1 Toreo Parque Central (Comercial)	2014	Naucalpan, Estado de México	92,722	9.9%	94.9%	3,400
9.2 Toreo (Hotel)	2016	Naucalpan, Estado de México	17,297	1.8%	100.0%	400
10. Vía Vallejo	2016	Iztapalapa, CDMX	84,285	9.0%	92.7%	4,499
15. Parque Tepeyac*	2022	Gustavo A. Madero, CDMX	44,739	4.8%	78.6%	2,000
Sub total Comercial			668,958	71.2%	90.4%	29,170
<i>Oficinas</i>						
6.2 Reforma 222 (Oficinas)	2007	Cuauhtémoc, CDMX	20,402	2.2%	54.6%	288
9.3 Toreo (Torres B y C)	2016	Naucalpan, Estado de México	68,682	7.3%	78.4%	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, CDMX	34,151	3.6%	100.0%	1,636
12. Torre Virreyes	2015	Miguel Hidalgo, CDMX	67,912	7.2%	94.4%	2,251
13. Urbitec	2009	Miguel Hidalgo, CDMX	12,879	1.4%	34.0%	316
14. Parque Virreyes	1989	Miguel Hidalgo, CDMX	7,783	0.8%	75.4%	251
Sub total Oficinas			270,369	28.8%	72.6%	7,371
Total Portafolio en Operación Actual			939,327	100.0%	85.3%	36,541
15. Parque Tepeyac (Copropiedad Total) **	2022	Gustavo A. Madero, CDMX	89,479	9.1%	78.6%	4,000
<i>Subtotal/ Prom. Pond. Comercial</i>			713,697	72.5%	89.8%	31,170
<i>Subtotal/ Prom. Pond. Oficinas</i>			270,369	27.5%	72.6%	7,371
Total Portafolio en Operación Actual**			984,066	100.0%	85.0%	38,541

* A Fibra Danhos le corresponde 50% del ARB

** Incluye la totalidad del ARB de Parque Tepeyac

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

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

Parque Tepeyac tuvo cambios en diseño, con espacios más abiertos, ventilados, espacios verdes, cuenta con un ciclo de agua eficiente. Llevamos a cabo la apertura al público el 10 de noviembre con un éxito rotundo. 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 marzo de 2023		Al 31 de diciembre de 2022	
	m ² de ARB	% de ARB	m ² de ARB	% de ARB
Contratos de arrendamiento firmados	72,045	80.5%	71,014	79.4%
Contratos de arrendamiento en proceso de firma	2,578	2.9%	1,552	1.7%
Cartas de intención	4,778	5.3%	11,741	13.1%
Total	79,401	88.7%	84,307	94.2%



7. Glosario

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Funds From Operations (FFO): Resultado de sumar o restar, según sea el caso, a la Utilidad Neta ajustes por cambios negativos o positivos, respectivamente, en la valuación de los activos llevados a resultados, la ganancia (perdida) cambiaria efectivamente realizada durante el periodo y la participación no controladora.

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

Lease Spread: Compara en un mismo periodo de tiempo, el precio por m² de Renta Fija de los contratos de arrendamiento renovados y de nuevos arrendatarios con respecto al precio por m² de los contratos de arrendamiento que vencieron o terminaron anticipadamente en ese mismo periodo

Pérdida en Renta: Rentas pendientes de pago por parte de los arrendatarios con una morosidad superior a los 180 días. Cuando se presenta como un porcentaje, la Pérdida en Renta representa las rentas pendientes de pago por parte de los arrendatarios con una morosidad superior a los 180 días como porcentaje de la Renta Fija anualizada del período respectivo.

Portafolio en Desarrollo Inicial: Significa los bienes inmuebles y componentes de bienes inmuebles que fueron aportados al Fideicomiso con motivo de la OPI. (Toreo Parque Central y Torre Virreyes)



Portafolio en Desarrollo Actual: Significa los bienes inmuebles y componentes de bienes inmuebles que se encuentren en desarrollo y/o fase conclusiva.

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