



Tereo Parque Central

**Información Operativa y Financiera Suplementaria
Segundo 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 segundo 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

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>	
Tercer trimestre, 2023	Tentativamente, jueves 19 de octubre de 2023	Número telefónico:	+1 (866) 952 8559 desde E.U.A.
Cuarto trimestre, 2023	Tentativamente, jueves 15 de febrero de 2024		+1 (785) 424 1743 fuera de E.U.A.
Primer trimestre, 2024	Tentativamente, jueves 25 de abril de 2024	Fecha:	viernes, 21 de julio, 2023
Segundo trimestre, 2024	Tentativamente, jueves 18 de julio de 2024	Hora:	10:00 am hora CDMX/12:00 pm ET
		ID:	DANHOS

Información Bursátil

<u>Clave de Pizarra: DANHOS13</u>	<u>2T23</u>	<u>1T23</u>	<u>4T22</u>	<u>3T22</u>	<u>2T22</u>
Precio de cierre (alto)	24.42	24.98	24.50	24.33	24.90
Precio de cierre (bajo)	21.54	23.47	22.87	22.68	20.52
Precio de cierre (promedio)	22.97	24.38	23.70	23.52	23.23
Volumen promedio diario (CBFIs)	470,016	244,785	672,200	468,320	363,906
CBFIs emitidos	1,642,383,510	1,642,383,510	1,552,383,510	1,552,383,510	1,552,383,510
CBFIs en circulación	1,552,899,733	1,545,386,778	1,538,526,726	1,531,508,931	1,524,600,510
CBFIs con derechos económicos	1,552,899,733	1,545,386,778	1,538,526,726	1,520,394,170	1,503,485,749
Capitalización de mercado (millones de pesos)	33,449.46	37,073.83	36,001.53	37,062.52	34,212.04

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,

Al cierre del primer semestre, se mantiene la tendencia positiva en nuestro portafolio de inmuebles. Los centros comerciales reportan crecimiento en ingresos por rentas y estacionamiento, al tiempo que la afluencia de visitantes continúa aumentando. Destaca Parque Tepeyac, en franco proceso de estabilización, reportando un nivel de ocupación de 93% del área comercial total, con la entrada en operación de nuevos arrendatarios y avances en la fase 2 del desarrollo que espera la próxima apertura del Centro de Entretenimiento y Cultural. El portafolio de oficinas mantiene su nivel de ocupación, gracias a la renovación anticipada de contratos de arrendamiento con próximos vencimientos y a la incorporación de nuevos contratos.

Me complace reportar sólidos resultados operativos y financieros para el segundo trimestre y de forma acumulada al primer semestre. Los ingresos y el NOI crecieron 13.2% y 10.0% respectivamente con incrementos de doble dígito en rentas fijas, rentas variables e ingresos por estacionamiento que sin embargo no compensaron el aumento en el gasto de operación consolidado, que evidencia el proceso de estabilización de Parque Tepeyac. Con base en una generación de flujo por CBFÍ con derechos económicos de 0.62 pesos, el Comité Técnico aprobó una distribución trimestral de 0.60 pesos por CBFÍ, que representa el 97% del AFFO generado.

Mantenemos una estructura financiera sólida, con un nivel de apalancamiento conservador de 10.4%, vida promedio de 2.6 años y costo promedio de 9.3%. Sin embargo, en aras de eficientar el perfil de vencimientos de pasivos, el costo financiero y contar con recursos para diversos usos corporativos, durante el trimestre anunciamos la emisión y oferta pública de Cebures de largo plazo al amparo del Programa de Colocación de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Fibra Danhos. El bono sería por un monto de hasta 2,500 millones de pesos a 7 años, tasa fija, ligado a la sostenibilidad (SLB) y cuenta con calificación AAA en escala nacional por parte de Fitch y HR.

Aprovecho para agradecer a nuestro equipo de colaboradores, consejeros, accionistas y demás grupos de interés por la confianza depositada en nosotros para el logro de estos resultados. Las presentes circunstancias nos exigen disciplina y coherencia en nuestras operaciones, manteniendo al mismo tiempo una clara visión a largo plazo. Refrendo nuestro compromiso de mantenernos como referente en el sector inmobiliario.

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 seis meses terminados el 30 de junio 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				Por los seis meses terminados el			
	30 de jun. 2023	30 de jun. 2022	30 de jun. 2021	Var. %	30 de jun. 2023	30 de jun. 2022	30 de jun. 2021	Var. %
Ingresos Totales	1,514,440,459	1,338,116,876	1,177,504,766	13.2%	2,962,648,037	2,640,416,744	2,203,586,181	12.2%
Ingreso Neto Operativo	1,162,123,038	1,056,559,181	949,229,608	10.0%	2,294,610,037	2,106,890,272	1,795,693,698	8.9%
EBITDA	957,173,025	864,375,897	757,479,433	10.7%	1,887,625,712	1,727,569,454	1,419,139,902	9.3%
Utilidad neta Consolidada	792,066,348	794,150,890	655,722,353	-0.3%	1,596,673,753	1,572,050,920	1,254,132,261	1.6%
Participación en Utilidad Neta no controladora	30,595,262	-	-	N/A	59,226,195	-	-	N/A
Utilidad neta	761,471,086	794,150,890	655,722,353	-4.1%	1,537,447,558	1,572,050,920	1,254,132,261	-2.2%
FFO	810,095,012	783,145,623	679,187,810	3.4%	1,574,460,129	1,569,975,799	1,262,487,062	0.3%
FFO AMEFIBRA	978,746,357	932,031,614	841,664,178	5.0%	2,013,616,930	1,890,533,633	1,587,193,934	6.5%
AFFO	959,495,806	982,438,771	770,630,660	-2.3%	1,898,944,905	1,823,426,305	1,383,037,000	4.1%
Distribución a tenedores de CBFIs	931,739,864	902,091,449	733,466,332	3.3%	1,858,971,931	1,764,750,552	1,318,567,195	5.3%
CBFIs con derechos económicos (DE)	1,552,899,773	1,503,485,749	1,466,932,664	3.3%	1,549,143,276	1,495,414,515	1,464,842,411	3.6%
AFFO por CBFi con DE	0.6179	0.6534	0.5253	-5.4%	1.2258	1.2193	0.9442	0.5%
NOI (exc. CU) por CBFi con DE	0.7079	0.6602	0.5936	7.2%	1.3991	1.3158	1.1134	6.3%
Contraprestación Única por CBFi con DE	0.0352	0.0486	0.0147	-27.5%	0.0647	0.0746	0.0281	-13.2%
Distribución por CBFi con DE	0.6000	0.6000	0.5000	0.0%	1.2000	1.1801	0.9001	1.7%
AFFO no distribuido por CBFi con DE	0.0179	0.0534	0.0253	-66.6%	0.0258	0.0392	0.0440	-34.3%
Porcentaje de AFFO distribuido	97.1%	91.8%	95.2%	528.6	97.9%	96.8%	95.3%	1.2%

Cifras Relevantes Balance General	30 de junio 2023	30 de junio 2022	30 de junio 2021	Cambio % / Pbs
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido ¹	560,111,464	405,399,314	469,819,586	38.2%
Impuestos por recuperar	510,354,859	395,638,705	260,959,880	29.0%
Propiedades de inversión	69,226,563,441	67,209,339,272	65,812,811,824	3.0%
Total, activo	70,983,172,209	68,809,917,465	67,398,950,310	3.2%
Total, deuda	7,355,000,000	5,930,000,000	5,580,000,000	24.0%
Total, pasivo	9,442,069,751	7,835,939,275	7,387,191,383	20.5%
Total, patrimonio	61,541,102,459	60,973,978,189	60,011,758,928	0.9%
Nivel de endeudamiento (total deuda/total activo)	10.4%	8.6%	8.3%	174.4

¹ La posición de efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al 30 de junio de 2023 de \$560.1 millones de pesos incluye 114.2 millones de pesos que corresponden al Fideicomiso Invex 3382 (Parque Tepeyac) y consolidan en la información financiera de Fibra Danhos.



Fibra Danhos

Por los tres meses terminados el

Indicadores Operativos	30 de junio de 2023	30 de junio de 2022	30 de junio de 2021	Cambio % / Pbs
Área Rentable Bruta (000' m ²)	982.5	894.0	891.8	9.9%
Área Rentable Bruta Ajustada Fibra Danhos (000' m ²) ¹	937.8	894.0	891.8	4.9%
Porcentaje de Participación en ARB Fibra Danhos	95.50%	100%	100%	-450
Tasa de Ocupación - Propiedades Totales	85.9%	85.5%	85.6%	-455
Renta Fija Promedio Mensual por m ²	455.0	408.1	450.7	11.5%
Costo de Ocupación	10.6%	10.2%	10.9%	42
Tasa de Renovación	99.0%	98.5%	96.8%	55
Afluencia - propiedades totales	29,409,987	23,212,239	18,018,127	26.7%
Cartera Vencida	2.12%	3.06%	4.93%	-94
Pérdida en Renta	0.84%	1.07%	2.32%	-23
Lease Spread (Portafolio en Operación)	6.2%	3.0%	-1.4%	323
Lease Spread (Portafolio Comercial)	7.2%	5.3%	-0.5%	190

¹ considera el 50% del ARB de Parque Tepeyac.

Fibra Danhos

Distribución

2T23

Distribución a tenedores de CBFIs	931,739,863.80
<i>Distribución por resultado fiscal</i>	364,437,327.13
<i>Distribución por devolución de capital</i>	567,302,536.67
Fecha de declaración del dividendo	20 de julio de 2023
Fecha Ex-Derecho	8 de agosto de 2023
Fecha de Registro	9 de agosto de 2023
Fecha de pago del dividendo	10 de agosto de 2023



Resumen Ejecutivo

- El ingreso total operativo sumó 1,514.4 millones de pesos y el Ingreso Neto Operativo (NOI) sumó 1,162.1 millones de pesos durante el trimestre, un aumento de 13.2% y 10.0% respectivamente comparado con el mismo periodo del año anterior.
- La Utilidad Neta Consolidada al cierre del segundo trimestre de 2023, asciende a 792.1 millones de pesos, los cuales incluyen 30.6 millones de pesos que corresponden al Fideicomiso Invex 3382 (Parque Tepeyac) y consolidan en la información financiera de Fibra Danhos.
- Durante el trimestre generamos 959.5 millones de pesos de AFFO que representan 0.62 pesos por CBFÍ con derechos económicos. El AFFO del trimestre registró un decremento respecto del 2T22 de 2.3%. El Comité Técnico aprobó una distribución de 0.60 pesos por CBFÍ que representa el 97.1% del AFFO generado. La distribución incluye el 100% de la utilidad fiscal que representa 0.235 pesos y un reembolso de capital por la diferencia, 0.365 pesos.
- Al cierre del 2T23, incrementamos nuestro nivel de apalancamiento a 10.4%. La totalidad de nuestro pasivo financiero se encuentra en pesos y el 74.8% está estructurado a tasa fija. El costo promedio ponderado de nuestra deuda es de 9.3%, manteniéndose por debajo de la tasa de fondeo actual. Asimismo, obtuvimos 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.
- En línea con nuestra estrategia ASG, nos encontramos en proceso de comercialización de un Bono Vinculado a la Sostenibilidad y será emitido por hasta 2,500 millones de pesos a tasa fija con una vigencia de 7 años. Asimismo, estará ligado al cumplimiento de un objetivo de desempeño en sostenibilidad (SPT) relacionado con la Edificación Sustentable.
- La afluencia registrada a propiedades totales alcanzó 29.4 millones durante el trimestre, que representa un incremento de 26.7% respecto al mismo periodo del año anterior. La Tasa de Ocupación registró un nivel de 85.9%, continuando con una tendencia positiva observada en los últimos trimestres.
- Durante el trimestre renovamos contratos de arrendamiento de locales comerciales en un área de aproximadamente 11 mil metros cuadrados con un “lease spread” de 7.2%. Las contraprestaciones únicas durante el trimestre ascendieron a 63.9 millones de pesos, y provienen principalmente de Parque Las Antenas, Parque Puebla y Parque Tezontle.
- Avanza la comercialización de Parque Tepeyac. Los contratos firmados y en proceso de firma representan cerca del 84% del ABR, se tienen cartas de intención y en negociación avanzada por el área equivalente al 12.8%.



1. Información financiera de Fibra Danhos

1.1 Estado consolidado de posición financiera

Fibra Danhos	Pesos	Al 30 de junio de 2023	Al 30 de junio de 2022	Al 30 de junio de 2021
Activos				
Activo circulante				
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido ¹		560,111,464	405,399,314	469,819,586
Rentas por cobrar y otras		480,814,004	613,622,062	665,973,883
Cuentas por cobrar a partes relacionadas		174,704	-	-
Impuestos por recuperar		510,354,859	395,638,705	260,959,880
Pagos anticipados		139,605,276	117,954,116	116,807,333
Total de activo circulante		1,691,060,306	1,532,614,196	1,513,560,683
Activo no circulante				
Propiedades de inversión		69,226,563,441	67,209,339,272	65,812,811,824
Plataforma Tecnológica		-	37,830	770,662
Arrendamiento Derecho de Uso		20,955,922	23,696,658	35,318,150
Otros activos		10,401,456	10,336,613	3,141,609
Maquinaria y equipo		27,134,095	22,916,397	20,767,726
Impuesto sobre la renta diferido de subsidiaria		7,056,989	10,976,498	12,579,656
Total de activo no circulante		69,292,111,903	67,277,303,269	65,885,389,627
Total de activo		70,983,172,209	68,809,917,465	67,398,950,310
Pasivo y patrimonio				
Pasivo circulante				
Cuentas por pagar y gastos acumulados		270,478,963	110,467,879	104,893,306
Rentas cobradas por anticipado		31,477,996	30,687,396	28,278,632
Cuentas por pagar a partes relacionadas		209,296,250	203,263,297	202,967,780
Impuestos por pagar		77,119,614	74,265,355	91,612,717
Contraprestación única, neto		195,204,892	224,196,265	228,623,808
Pasivo financiero a corto plazo		225,708,962	222,187,064	220,676,458
Arrendamiento Derecho de Uso a corto plazo		7,244,926	2,462,072	3,377,725
Total de pasivo circulante		1,016,531,603	867,529,328	880,430,425
Pasivo no circulante				
Depósitos de los arrendatarios		439,719,754	422,866,890	404,824,514
Contraprestación única, neto		605,401,559	589,599,643	495,285,224
Beneficios a empleados		24,207,593	21,511,706	18,774,050
Pasivo financiero a largo plazo		7,336,986,362	5,907,317,392	5,554,173,252
Arrendamiento Derecho de Uso a largo plazo		19,222,879	27,114,317	33,703,918
Total de pasivo no circulante		8,425,538,147	6,968,409,947	6,506,760,958
Total de pasivo		9,442,069,751	7,835,939,275	7,387,191,383
Patrimonio				
Aportaciones de los fideicomitentes		39,940,968,638	40,879,928,908	41,889,585,296
Resultado del ejercicio consolidado		19,078,312,367	18,331,647,434	16,891,708,656
Obligaciones Laborales		(2,917,069)	(2,886,119)	(2,780,161)
Participación no controladora		2,692,829,007	1,933,378,452	1,401,335,622
Programa recompra de CBFIs		(168,090,485)	(168,090,485)	(168,090,485)
Total de patrimonio		61,541,102,459	60,973,978,189	60,011,758,928
Total de pasivo y patrimonio		70,983,172,209	68,809,917,465	67,398,950,310

¹ La posición de efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al 30 de junio de 2023 de \$560.1 millones de pesos incluye \$114.2 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				Por los seis meses terminados el			
	30 de jun. de 2023	30 de jun. de 2022	30 de jun. de 2021	Var. %	30 de jun. de 2023	30 de jun. de 2022	30 de jun. de 2021	Var. %
Renta Fija	1,001,304,625	904,503,810	778,733,023	10.7%	1,982,965,808	1,808,031,198	1,474,953,301	9.7%
Renta Variable	76,407,926	61,096,035	66,770,051	25.1%	138,553,669	98,289,359	94,199,841	41.0%
Contraprestación Única	62,859,335	63,999,574	78,443,106	-1.8%	127,177,309	139,285,575	164,724,787	-8.7%
Estacionamientos	128,795,813	100,853,570	71,635,116	27.7%	240,146,489	184,582,522	110,089,983	30.1%
Mantenimiento, operación, publicidad y otros	245,072,761	207,663,887	181,923,469	18.0%	473,804,763	410,228,090	359,618,269	15.5%
Ingreso total operativo	1,514,440,459	1,338,116,876	1,177,504,766	13.2%	2,962,648,037	2,640,416,744	2,203,586,181	12.2%
Gastos de mant. operación, publicidad y otros	262,885,121	212,061,237	156,408,631	24.0%	488,932,204	389,902,518	274,516,832	25.4%
Comisión por Servicios de Representación	30,115,520	26,965,576	23,471,251	11.7%	59,793,070	53,436,780	40,394,830	11.9%
Impuesto Predial	46,984,719	31,521,288	38,354,883	49.1%	93,946,754	68,175,608	73,022,968	37.8%
Seguros	12,332,062	11,009,594	10,040,393	12.0%	25,365,972	22,011,566	19,957,852	15.2%
Comisión por Asesoría	167,320,739	162,519,833	160,663,468	3.0%	333,841,277	324,295,564	321,058,785	2.9%
Gastos de Administración	37,629,274	29,663,451	31,086,708	26.9%	73,143,048	55,025,253	55,495,011	32.9%
Gasto total	557,267,434	473,740,978	420,025,333	17.6%	1,075,022,325	912,847,289	784,446,279	17.8%
Ingresos por productos financieros	16,367,795	7,228,797	3,380,061	126.4%	22,798,836	15,684,555	6,337,534	45.4%
Gastos por interés	153,119,957	93,132,030	87,142,954	64.4%	290,480,127	181,644,342	172,563,261	59.9%
Ganancia cambiaria – neta	(5,506,450)	5,371,576	(3,579,853)	-202.5%	(19,422,274)	10,316,159	15,632,420	-288.3%
Ajustes al valor razonable de Propiedades de Inv.	(22,848,065)	10,306,649	(14,414,334)	-321.7%	(3,848,394)	125,094	(14,414,334)	-3176.4%
Utilidad neta consolidada	792,066,348	794,150,890	655,722,353	-0.3%	1,596,673,753	1,572,050,920	1,254,132,261	1.6%

1.3 Estado consolidado de flujos de efectivo

Fibra Danhos Pesos	Por los tres meses terminados el				Por los seis meses terminados el			
	30 de jun. de 2023	30 de jun. de 2022	30 de jun. de 2021	Var. %	30 de jun. de 2023	30 de jun. de 2022	30 de jun. de 2021	Var. %
Utilidad neta consolidada	792,066,348	794,150,890	655,722,353	-0.3%	1,596,673,753	1,572,050,920	1,254,132,261	1.6%
Ajustes a la utilidad	328,477,525	241,915,896	263,180,080	35.8%	611,477,393	488,600,107	511,046,348	25.1%
Cambios en el capital de trabajo	(50,864,808)	106,261,686	73,552,566	-147.9%	(115,446,609)	(71,014,971)	(250,789,070)	62.6%
Flujo de efectivo actividades de operación	1,069,679,065	1,142,328,472	992,454,999	-6.4%	2,092,704,538	1,989,636,055	1,514,389,539	5.2%
Adquisición de propiedades de inv. y desarrollo	(193,387,029)	(429,675,892)	(286,622,807)	-55.0%	(493,269,902)	(752,644,674)	(427,760,576)	-34.5%
Adquisición de maq., equipo y plat. tecnológica	(1,264,476)	(17,142)	-	7276.6%	45,223,107	(419,674)	-	N/A
Compra de terreno	(575,313,259)	-	-	N/A	(634,515,759)	-	-	N/A
Intereses recibidos	16,367,795	7,228,797	3,380,061	126.4%	22,798,836	15,684,555	6,337,533	45.4%
Flujo de efectivo actividades de inversión	(753,596,970)	(422,464,238)	(283,242,745)	78.4%	(1,059,763,719)	(737,379,793)	(421,423,043)	43.7%
Reembolso de patrimonio	(371,707,713)	(372,553,038)	(314,734,705)	-0.2%	(749,768,850)	(774,178,055)	(599,212,520)	-3.2%
Arrendamiento Derecho de Uso	(1,393,829)	(1,195,190)	(1,266,884)	16.6%	(2,760,511)	(2,408,190)	(2,268,937)	14.6%
Intereses pagados por arrendamiento financiero	(540,658)	(599,381)	(108,029)	-9.8%	(1,108,463)	(1,222,039)	(220,186)	-9.3%
Distribución de dividendos	(555,524,354)	(490,106,064)	(270,366,158)	13.3%	(1,131,349,787)	(947,143,400)	(859,685,262)	19.4%
Obtención de deuda a largo plazo	1,100,000,000	550,000,000	100,000,000	100.0%	1,995,000,000	730,000,000	300,000,000	173.3%
Pago de deuda	(250,000,000)	(530,000,000)	(250,000,000)	-52.8%	(700,000,000)	(530,000,000)	(350,000,000)	32.1%
Aportaciones de capital a Tepeyac	35,930,872	149,355,120	123,457,576	-75.9%	172,690,872	330,426,100	256,001,775	-47.7%
Disminución de la participación no controladora en Fideicomiso Invex 3382	(24,565,621)	(15,858,459)	-	54.9%	(53,141,554)	(20,599,432)	-	158.0%
Intereses pagados del pasivo financieros	(46,512,460)	(10,809,968)	(4,577,145)	330.3%	(294,056,429)	(243,587,078)	(232,054,087)	20.7%
Flujo de efectivo actividades de financiamiento	(114,313,763)	(721,766,981)	(617,595,345)	-84.2%	(764,494,722)	(1,458,712,093)	(1,487,439,217)	-47.6%
(Disminución) aumento de efectivo en el periodo	201,768,332	(1,902,748)	91,616,909	N/A	268,446,097	(206,455,831)	(394,472,721)	N/A
Efectivo al inicio del periodo	358,343,131	407,302,061	378,202,678	-12.0%	291,665,366	611,855,144	864,292,308	-52.3%
Efectivo al final del periodo	560,111,463	405,399,313	469,819,587	38.2%	560,111,463	405,399,313	469,819,587	38.2%

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

El resultado fiscal del segundo trimestre alcanzó 364.44 millones de pesos y el capital a distribuir 576.3 millones. Nuestro Comité Técnico autorizó una distribución de 0.60 pesos por CBFi con derechos económicos que significan 931.74 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	0.62	-5.4%
	Distribución	0.44	0.49	0.53	0.57	0.60	0.61	0.00	0.50	0.60	0.60	0.0%
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	30 de junio de 2023	31 de marzo de 2023	Cambio
CBFIs emitidos	1,642,383,510	1,642,383,510	-
CBFIs con derechos económicos	1,552,899,773	1,545,386,778	7,512,995
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	180,616,263	173,103,268	7,512,995
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	89,483,737	96,996,732	(7,512,995)
CBFIs emitidos no entregados para contraprestaciones futuras de asesoría	79,483,737	86,996,732	(7,512,995)
CBFIs emitidos no entregados para pago por aportaciones futuras	10,000,000	10,000,000	-

3. Resultados

Fibra Danhos Pesos	Por los tres meses terminados el				Por los seis meses terminados el			
	30 de jun. 2023	30 de jun. 2022	30 de jun. 2021	Var. %	30 de jun. 2023	30 de jun. 2022	30 de jun. 2021	Var. %
Renta Fija	1,001,304,625	904,503,810	778,733,023	10.7%	1,982,965,808	1,808,031,198	1,474,953,301	9.7%
Renta variable	76,407,926	61,096,035	66,770,051	25.1%	138,553,669	98,289,359	94,199,841	41.0%
Contraprestación única	62,859,335	63,999,574	78,443,106	-1.8%	127,177,309	139,285,575	164,724,787	-8.7%
Estacionamientos	128,795,813	100,853,570	71,635,116	27.7%	240,146,489	184,582,522	110,089,983	30.1%
Mantenimiento, operación, publicidad y otros	245,072,761	207,663,887	181,923,469	18.0%	473,804,763	410,228,090	359,618,269	15.5%
Total ingresos operativos	1,514,440,459	1,338,116,876	1,177,504,766	13.2%	2,962,648,037	2,640,416,744	2,203,586,181	12.2%
Gastos de mantenimiento, operación, publicidad y otros	262,885,121	212,061,237	156,408,631	24.0%	488,932,204	389,902,518	274,516,832	25.4%
Comisión por Servicios de Representación	30,115,520	26,965,576	23,471,251	11.7%	59,793,070	53,436,780	40,394,830	11.9%
Impuesto predial	46,984,719	31,521,288	38,354,883	49.1%	93,946,754	68,175,608	73,022,968	37.8%
Seguros	12,332,062	11,009,594	10,040,393	12.0%	25,365,972	22,011,566	19,957,852	15.2%
Total gastos operativos	352,317,421	281,557,694	228,275,157	25.1%	668,038,000	533,526,472	407,892,483	25.2%
Ingreso neto operativo (inc. CU)	1,162,123,038	1,056,559,181	949,229,608	10.0%	2,294,610,037	2,106,890,272	1,795,693,698	8.9%
Margen neto operativo (inc. CU)	76.7%	79.0%	80.6%	(222.3)	77.5%	79.8%	81.5%	(234.3)
Ingreso neto operativo (exc. CU)	1,099,263,703	992,559,607	870,786,502	10.8%	2,167,432,729	1,967,604,697	1,630,968,911	10.2%
Margen neto operativo (exc. CU)	75.7%	77.9%	79.2%	(217.3)	76.4%	78.7%	80.0%	(222.86)
Comisión por Asesoría	167,320,739	162,519,833	160,663,468	3.0%	333,841,277	324,295,564	321,058,785	2.9%
Gastos de Administración	37,629,274	29,663,451	31,086,708	26.9%	73,143,048	55,025,253	55,495,011	32.9%
EBITDA (inc. CU)	957,173,025	864,375,897	757,479,433	10.7%	1,887,625,712	1,727,569,454	1,419,139,902	9.3%
Margen EBITDA (inc. CU)	63.2%	64.6%	64.3%	(139.3)	63.7%	65.4%	64.4%	-171.4
EBITDA (exc. CU)	894,313,690	800,376,325	679,036,327	11.7%	1,760,448,403	1,588,283,879	1,254,415,115	10.8%
Margen EBITDA (exc. CU)	61.6%	62.8%	61.8%	(120.8)	62.1%	63.5%	61.5%	-141.6
Ingresos por productos financieros	16,367,795	7,228,797	3,380,061	126.4%	22,798,836	15,684,555	6,337,534	45.4%
Gastos por interés	153,119,957	93,132,030	87,142,954	64.4%	290,480,127	181,644,342	172,563,261	59.9%
Ganancia cambiaria – neta	(5,506,450)	5,371,576	(3,579,853)	-202.5%	(19,422,274)	10,316,159	15,632,420	-288.3%
Ajustes al valor razonable de Propiedades de Inversión	(22,848,065)	10,306,649	(14,414,334)	-321.7%	(3,848,394)	125,094	(14,414,334)	-3176.4%
Utilidad neta consolidada	792,066,348	794,150,890	655,722,353	-0.3%	1,596,673,753	1,572,050,920	1,254,132,261	1.6%
Ganancia cambiaria neta	(12,543,628)	1,372,419	(2,804,528)	-1014.0%	(19,931,945)	2,623,828	12,306,126	-859.7%
Ajuste al valor razonable de las propiedades Neto	(22,848,065)	10,306,649	(14,414,334)	-321.7%	(3,848,394)	125,094	(14,414,334)	-3176.4%
Estimación de cuenta incobrable	(13,232,233)	(673,801)	(6,246,594)	1863.8%	(13,232,233)	(673,801)	(6,246,594)	1863.8%
Participación no controladora	30,595,262	-	-	N/A	59,226,195	-	-	-
FFO	810,095,012	783,145,623	679,187,810	3.4%	1,574,460,129	1,569,975,799	1,262,487,062	0.3%
Contraprestación Única neta	(8,190,768)	9,039,542	(56,894,364)	-190.6%	(26,900,854)	(27,776,930)	(123,550,123)	-3.2%
Rentas anticipadas neto	(6,758,238)	1,459,276	(3,056,231)	-563.1%	(8,347,278)	65,932,466	43,306,424	-112.7%
Renta lineal neto	(6,329,533)	2,798,953	5,455,269	-326.1%	(4,870,423)	4,878,626	10,298,251	-199.8%
Predial y seguros por devengar neto	(16,559,714)	43,366,705	40,721,718	-138.2%	(64,884,613)	(102,626,854)	(82,599,175)	-36.8%
Recuperación de Costo en Activo Fijo	-	-	-	N/A	47,602,388	-	-	N/A
Comisión por asesoría y representación neto	187,239,047	142,628,673	105,216,458	31.3%	381,885,556	313,043,198	273,094,561	22.0%
AFFO	959,495,806	982,438,771	70,630,660	-2.3%	1,898,944,905	1,823,426,305	1,383,037,000	4.1%



Fibra Danhos

Ingreso Neto Operativo (excluyendo Contraprestaciones Únicas)

Propiedad	2T23	2T22	2T21	Cambio %	6M23	6M22	6M21	Cambio %
Parque Alameda	9,398,742	9,336,136	8,044,038	0.7%	19,379,919	24,086,982	14,762,823	-19.5%
Parque Delta	149,290,374	131,395,276	109,087,989	13.6%	289,647,876	253,734,374	191,717,545	14.2%
Parque Duraznos	17,856,010	13,391,924	13,170,117	33.3%	35,300,040	28,357,144	22,181,625	24.5%
Parque Esmeralda	41,810,576	38,876,547	35,679,328	7.5%	83,778,317	77,764,686	71,447,796	7.7%
Parque Lindavista	96,129,406	88,272,515	71,176,587	8.9%	191,092,906	172,831,713	123,596,836	10.6%
Reforma 222 (comercial)	37,265,123	36,763,719	28,195,650	1.4%	62,011,310	70,617,071	48,726,987	-12.2%
Reforma 222 (oficinas)	15,030,868	17,858,874	24,747,357	-15.8%	30,335,242	37,586,042	47,988,658	-19.3%
Parque Tezontle	108,307,018	109,907,561	92,869,550	-1.5%	218,766,461	216,169,281	169,135,406	1.2%
Toreo Hotel	17,051,537	15,416,273	7,851,779	10.6%	34,076,714	31,384,498	19,586,468	8.6%
Urbitec	3,342,136	3,271,707	3,471,580	2.2%	7,687,418	7,589,785	7,256,634	1.3%
Parque Vía Vallejo	63,625,997	67,524,611	53,056,141	-5.8%	132,828,811	117,915,734	90,270,161	12.6%
Torre Virreyes	148,554,474	145,474,835	145,026,549	2.1%	295,626,307	296,248,786	296,914,501	-0.2%
Toreo Centro (comercial)	101,427,788	95,184,099	81,110,439	6.6%	204,219,205	186,214,627	141,898,923	9.7%
Parque Las Antenas	91,899,011	84,464,866	72,375,288	8.8%	183,721,061	171,410,933	131,988,162	7.2%
Parque Puebla	45,278,657	45,048,581	39,969,346	0.5%	86,698,980	91,448,997	74,682,725	-5.2%
Puebla Hotel	7,038,390	6,521,433	2,024,949	7.9%	13,985,727	12,944,594	6,000,473	8.0%
Toreo oficinas Torre A	26,525,584	20,891,947	20,775,221	27.0%	53,484,985	43,325,856	40,524,804	23.4%
Toreo oficinas Torres B & C	64,001,023	58,158,466	58,269,823	10.0%	121,327,017	116,491,919	119,116,274	4.2%
Parque Virreyes	8,344,368	5,637,476	6,302,871	48.0%	15,641,608	12,951,407	15,592,706	20.8%
Mismas Propiedades	1,052,177,082	993,396,846	873,204,602	5.9%	2,079,609,903	1,969,074,426	1,633,389,507	5.6%
Parque Tepeyac	47,968,401	-	-	N/A	89,506,400	-	-	N/A
Propiedades totales	1,100,145,483	993,396,846	873,204,602	10.7%	2,169,116,303	1,969,074,426	1,633,389,507	10.2%

Fibra Danhos

Renta Fija + Renta Variable

Propiedad	2T23	2T22	2T21	Cambio %	6M23	6M22	6M21	Cambio %
Parque Alameda	11,489,765	11,410,950	9,026,421	0.7%	22,886,162	23,269,414	16,268,081	-1.6%
Parque Delta	122,881,247	110,799,270	94,455,797	10.9%	240,108,118	214,160,812	162,578,683	12.1%
Parque Duraznos	17,443,692	14,163,587	12,104,286	23.2%	34,364,911	29,789,104	20,524,482	15.4%
Parque Esmeralda	44,587,118	41,354,441	38,022,897	7.8%	89,174,236	82,708,883	76,045,793	7.8%
Parque Lindavista	78,492,852	72,070,781	58,599,252	8.9%	156,507,526	140,748,596	102,141,129	11.2%
Reforma 222 (comercial)	36,161,049	34,783,970	26,510,642	4.0%	63,550,179	66,777,920	44,748,340	-4.8%
Reforma 222 (oficinas)	17,124,658	21,921,233	23,917,244	-21.9%	35,131,062	44,169,924	48,655,051	-20.5%
Parque Tezontle	99,303,542	95,231,654	79,858,657	4.3%	199,446,926	188,651,387	144,536,327	5.7%
Toreo Hotel	17,446,355	16,297,451	7,988,900	7.0%	34,892,710	32,594,902	20,121,252	7.0%
Urbitec	4,656,368	5,338,320	4,855,299	-12.8%	10,061,751	10,546,115	9,306,439	-4.6%
Parque Vía Vallejo	71,919,420	67,200,055	58,423,239	7.0%	145,755,454	123,283,906	100,723,838	18.2%
Torre Virreyes	148,689,932	152,523,895	151,319,688	-2.5%	299,582,557	307,093,520	304,542,614	-2.4%
Toreo Centro (comercial)	97,380,313	89,079,412	75,653,621	9.3%	193,562,675	175,789,175	131,821,634	10.1%
Parque Virreyes	9,319,669	7,210,767	7,390,404	29.2%	17,870,537	15,684,255	17,207,779	13.9%
Parque Las Antenas	94,976,531	83,036,195	70,734,548	14.4%	185,376,983	165,831,256	124,166,644	11.8%
Parque Puebla	49,302,971	47,655,045	40,221,742	3.5%	94,588,818	94,639,716	68,347,646	-0.1%
Puebla Hotel	6,953,512	6,449,363	2,002,502	7.8%	13,907,024	12,898,727	6,007,505	7.8%
Toreo oficinas Torre A	29,905,383	27,005,831	23,952,722	10.7%	61,278,752	53,284,488	47,271,451	15.0%
Toreo oficinas Torres B & C	67,443,913	62,067,475	60,465,063	8.7%	129,619,630	124,398,157	124,138,155	4.2%
Mismas Propiedades	1,025,478,290	965,599,695	845,502,924	6.2%	2,027,666,013	1,906,320,257	1,569,152,842	6.4%
Parque Tepeyac	52,234,261	-	-	N/A	93,853,465	-	-	N/A
Propiedades totales	1,077,712,551	965,599,695	845,502,924	11.6%	2,121,519,477	1,906,320,257	1,569,152,842	11.3%



3.2 Deuda

Nuestro nivel de endeudamiento es del 10.4% (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: 1,855,000,000.00 (Mil cinco millones 00/100 pesos mexicanos) en tasa variable TIIE+1.15%.

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	3.01	3,000,000,000
Cebures	Local (DANHOS 17)	MXN	Fija	8.54%	10-jul.-17	28-jun-27	4.01	2,500,000,000
Línea de crédito	BBVA MÉXICO	MXN	Variable	TIIE+1.15%	27-mar.-23	25-mar-26	2.74	1,855,000,000
Promedio				9.28%		Promedio	2.59	7,355,000,000

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

Cumplimiento de <i>covenants</i> al 30 de junio de 2023	Fibra Danhos	Límite	Estatus
Nivel de endeudamiento (total deuda/total activo)	10.4%	50%	OK
Nivel de apalancamiento	1.13x	2.0x	OK
Deuda garantizada	0%	40%	OK
Cobertura del servicio de la deuda (AFFO)	5.63x	1.5x min	OK
Activos totales no gravados	949%	150%	OK

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

Nivel de endeudamiento (millones) al 30 de junio de 2023:

Nivel de endeudamiento	(millones de pesos)
Deuda bursátil + financiamientos	7,355
Activos totales	70,983
Nivel de endeudamiento (LTV)	10.4%

Donde:

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

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

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

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

	Período	(miles de pesos)
Efectivo e inversiones en valores (exc. efectivo restringido)	Al 30 de junio 2023	559,903
Impuesto al valor agregado por recuperar	Σ siguientes 4 trimestres	-
Utilidad operativa estimada <u>después del pago de distribuciones</u>	Σ siguientes 4 trimestres	3,828,692
Líneas de crédito revolventes vigentes, irrevocables y no dispuestas	Al 30 de junio 2023	1,145,000
Subtotal 1		5,533,595
Amortizaciones de intereses derivadas de financiamientos	Σ siguientes 4 trimestres	846,404
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		1,166,404
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 30 de junio de 2023:

Giro de negocio	Al 30 de junio 2023
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%
Total	100%

Al 30 de junio de 2023, nuestros diez arrendatarios más significativos, en términos de Renta Fija, representaban aproximadamente el 25.7% de nuestra Renta Fija y aproximadamente el 44.3% del ARB de nuestro Portafolio en Operación Actual, sin ningún arrendatario que individualmente representara más de 4.5% 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%	11,243,477	3.3%
Moda y ropa	46,811	5.6%	12,230,456	3.6%
Entretenimiento	45,289	5.4%	3,183,420	0.9%
Tiendas departamentales, servicios financieros, telecom. y minorista especializado	40,968	4.9%	9,732,382	2.9%
Hotelería	37,408	4.4%	10,203,808	3.0%
Oficinas	35,501	4.2%	15,242,373	4.5%
Entretenimiento	34,948	4.2%	300,000	0.1%
Moda y ropa	27,150	3.2%	12,882,613	3.8%
Entretenimiento	23,738	2.8%	5,853,506	1.7%
Entretenimiento	22,417	2.7%	6,656,567	1.9%
Total	373,092	44.3%	87,528,603	25.7%

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

La siguiente tabla incluye información con respecto al vencimiento de los contratos de arrendamiento de nuestro Portafolio en Operación Actual al 30 de junio 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	415	75,903	9.0%	\$529,800,030	12.9%	\$583
2024	395	92,010	10.9%	\$594,528,426	14.5%	\$540
2025	345	171,021	20.3%	\$1,046,426,864	25.9%	\$520
2026	264	156,055	18.5%	\$700,627,464	17.2%	\$378
2027	228	114,437	13.6%	\$596,296,689	14.7%	\$442
Posterior	162	226,905	27.0%	\$586,834,657	14.2%	\$215
Indefinido ⁽³⁾	13	5,184	0.6%	\$27,583,250	0.7%	\$443
Total	1,822	841,515	100.0%	\$4,082,097,380	100.0%	\$404

(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 30 de junio de 2023.

(4) Renta anualizada significa la Renta Fija contractual mensual al 30 de junio de 2023 multiplicada por 12.

Al 30 de junio 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	408	63,291	9.7%	\$460,294,090	16.0%	\$606
2024	381	78,951	12.1%	\$517,805,318	18.0%	\$547
2025	308	86,248	13.2%	\$474,483,946	16.5%	\$458
2026	243	117,715	18.1%	\$488,026,174	17.0%	\$345
2027	217	90,674	13.9%	\$405,865,046	14.1%	\$373
Posterior	156	211,487	32.4%	\$505,439,621	17.6%	\$199
Indefinido ⁽³⁾	10	3,759	0.6%	\$20,358,100	0.7%	\$451
Comercial	1,723	652,125	100.0%	\$2,872,272,294	100.0%	\$367
2023	7	12,613	6.7%	\$69,505,940	5.6%	\$466
2024	14	13,059	6.9%	\$76,723,109	6.3%	\$502
2025	37	84,773	44.8%	\$571,942,918	47.3%	\$582
2026	21	38,340	20.2%	\$212,601,290	17.6%	\$479
2027	11	23,762	12.5%	\$190,431,643	16.0%	\$704
Posterior	6	15,419	8.1%	\$81,395,036	6.5%	\$443
Indefinido ⁽³⁾	3	1,424	0.8%	\$7,225,150	0.6%	\$ -
Oficinas	99	189,390	100.0%	\$1,209,825,086	100.0%	\$532

El Lease Spread en el 2T23 fue de 6.2% para las propiedades de nuestro Portafolio en Operación Actual y de 7.2% para las propiedades comerciales y los componentes comerciales de las propiedades de uso mixto de nuestro Portafolio en Operación Actual.

Lease Spread	1T20	2T20	3T20	4T20	1T21	2T21	3T21	4T21	1T22	2T22	3T22	4T22	1T23	2T23
Portafolio en Operación	1.3%	-0.7%	-0.9%	2.2%	0.6%	-1.4%	3.0%	2.4%	1.8%	3.0%	7.5%	3.6%	7.1%	6.2%
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%	7.2%

El Lease Spread del Portafolio en Operación Actual del 2T23 fue calculado sobre 10,862 m². El Lease Spread de las Propiedades Comerciales y de Uso Mixto del 2T23 fue calculado sobre 9,122 m².



5. Estrategia ASG

Resumen Ejecutivo ASG

Para Fibra Danhos, nuestra la estrategia ASG se ha consolidado como parte fundamental de nuestro modelo de negocio. Es por lo anterior, que refrendamos nuestro compromiso de incrementar nuestra responsabilidad en materia ASG, aumentando el respeto y la protección del medio ambiente, de los derechos humanos y laborales, y promoviendo una excelente gestión de gobierno corporativo. Nos hemos enfocado en cumplir con las mejores prácticas de mercado en términos de rendición de cuentas para inversionistas, reguladores y demás grupos de interés. Reiteramos nuestro compromiso de seguir siendo un importante agente de cambio en la sociedad, manteniéndonos a la vanguardia, siempre como referente del sector inmobiliario.

Puntos a destacar de nuestra estrategia ASG.

- Hemos desarrollado un Marco de Financiamiento Vinculado a la Sostenibilidad, el cual nos permite emitir bonos de deuda o acceder a préstamos etiquetados como Vinculados a la Sostenibilidad (SLBs) y (SLLs). Como parte integral de nuestra estrategia ASG, buscamos que nuestras fuentes de financiamiento se alineen con nuestros principios generando un impacto positivo en términos ambientales y/o sociales. Standard and Poor's emitió una opinión de tercero independiente indicando a la alineación del Marco con los Principios de los Financiamiento Vinculados a la Sostenibilidad publicados por ICMA.
- A la fecha de este reporte, nos encontramos en proceso de comercialización del primer Bono Vinculado a la Sostenibilidad (SLB) emitido por Fibra Danhos. Dicho bono se encuentra ligado a un objetivo de desempeño en sostenibilidad (SPT) y representa un parteaguas en la estrategia de financiamiento por parte de Fibra Danhos.
- Nos es muy grato informar que hemos publicado nuestro quinto Informe Anual Integrado comprendido del periodo del 1 de enero al 31 de diciembre de 2022. Nuestro informe se preparó conforme a los Estándares GRI, los estándares SASB para el sector de Bienes inmuebles y fue verificado por un tercero independiente.
- Para Fibra Danhos, uno de nuestros diez temas prioritarios hace referencia a Diversidad e Inclusión. En línea con lo anterior y en coordinación con nuestros inquilinos, realizamos en nuestros inmuebles diversas muestras de apoyo y promoción de inclusión de la comunidad LGBTQ+ en la sociedad.
- Durante este trimestre se habilitó un proyecto piloto de almacenamiento de energía mediante baterías limpias y duraderas, que permitirá disminuir nuestro consumo de energía en horario punta. Lo anterior, en línea con nuestra estrategia de reducción de gasto de consumo energético.
- Enfocados en el claro objetivo de operar de una manera más la transparente, que nos permita generar confianza en nuestros inversionistas y grupos de interés, hemos realizado esfuerzos para mantener en todo momento nuestra información referente a ASG actualizada y disponible. Es por lo anterior que, a la fecha de este reporte, nos encontramos finalizando los cuestionarios de sostenibilidad incluyendo el CSA de S&P Global, GRESB, CDP.
- Participamos en el programa Acelerador de Ambición Climática 2023 del Pacto Mundial y de la Iniciativa de Objetivos Basados en la Ciencia (SBTi por sus siglas en inglés). El objetivo primordial es equiparnos con los conocimientos y competencias necesarios para establecer objetivos basados en ciencia para la reducción de nuestras emisiones de gases de efecto invernadero.
- Entre los avances de reporte de este año se encuentra la divulgación de las recomendaciones del TCFD, la medición de emisiones de alcance 3 y el seguimiento de KPIs establecidos por cada uno de nuestros temas materiales prioritarios.

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%	93.3%	308
2. Parque Delta	2005/2016 (expansión)	Benito Juárez, CDMX	70,702	7.5%	98.4%	2,999
3. Parque Duraznos	2000	Miguel Hidalgo, CDMX	17,103	1.8%	97.9%	921
4. Parque Las Antenas	2018	Iztapalapa, CDMX	108,847	11.6%	90.2%	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	24,218	2.6%	93.6%	1,438
7.1 Parque Puebla	2017	Puebla, Puebla	71,361	7.6%	70.0%	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%	98.1%	3,045
9.1 Toreo Parque Central (Comercial)	2014	Naucalpan, Estado de México	92,684	9.9%	95.2%	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%	92.0%	4,499
15. Parque Tepeyac*	2022	Gustavo A. Madero, CDMX	44,710	4.8%	80.9%	2,000
Sub total Comercial			666,466	71.1%	91.3%	29,089
<i>Oficinas</i>						
6.2 Reforma 222 (Oficinas)	2007	Cuauhtémoc, CDMX	20,402	2.2%	52.5%	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%	37.3%	1,315
11. Parque Esmeralda	2000	Tlalpan, CDMX	34,151	3.6%	100.0%	1,636
12. Torre Virreyes	2015	Miguel Hidalgo, CDMX	68,866	7.3%	96.0%	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			270,324	28.9%	72.6%	7,371
Total Portafolio en Operación Actual			937,790	100.0%	85.9%	36,460
15. Parque Tepeyac (Copropiedad Total) **	2022	Gustavo A. Madero, CDMX	89,419	9.1%	80.9%	4,000
<i>Subtotal/ Prom. Pond. Comercial</i>			711,176	72.4%	90.6%	31,089
<i>Subtotal/ Prom. Pond. Oficinas</i>			271,324	27.6%	72.6%	7,371
Total Portafolio en Operación Actual**			982,500	100.0%	85.6%	38,460

* 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 abrirá en la segunda mitad de 2023

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

Parque Tepeyac	Al 30 de junio de 2023		Al 31 de marzo de 2023	
	m ² de ARB	% de ARB	m ² de ARB	% de ARB
Contratos de arrendamiento firmados	72,340	80.9%	72,045	80.5%
Contratos de arrendamiento en proceso de firma	2,575	2.9%	2,578	2.9%
Cartas de intención	11,410	12.8%	4,778	5.3%
Total	86,325	96.5%	79,401	88.7%



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) cambiaría 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.