



Parque Tepeyac

**Información Operativa y Financiera Suplementaria  
Tercer Trimestre 2023  
Fibra Danhos**



## Tabla de contenido

|   |    |
|---|----|
| Mensaje 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 tercer 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   | 21 |

## 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> |                                   |
|-------------------------|--|---|-----------------------------------|
| Cuarto trimestre, 2023  | Tentativamente, jueves 15 de febrero de 2024 | Número telefónico:                                | +1 (877) 888 4294 desde E.U.A     |
| Primer trimestre, 2024  | Tentativamente, jueves 18 de abril de 2024   |   | +1 (785) 424 1881 fuera de E.U.A. |
| Segundo trimestre, 2024 | Tentativamente, jueves 18 de julio de 2024   | Fecha:  | viernes, 20 de octubre, 2023      |
| Tercer trimestre, 2024  | Tentativamente, jueves 17 de octubre de 2024 | Hora:   | 10:00 am hora CDMX/12:00 pm ET    |
|                         |  | ID:   | DANHOS                            |

## Información Bursátil

| <u>Clave de Pizarra: DANHOS13</u>             | <u>3T23</u>   | <u>2T23</u>   | <u>1T23</u>   | <u>4T22</u>   | <u>3T22</u>   |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Precio de cierre (alto)                       | 22.68         | 24.42         | 24.98         | 24.50         | 24.33         |
| Precio de cierre (bajo)                       | 19.43         | 21.54         | 23.47         | 22.87         | 22.68         |
| Precio de cierre (promedio)                   | 21.12         | 22.97         | 24.38         | 23.70         | 23.52         |
| Volumen promedio diario (CBFIs)               | 1,368,325     | 470,016       | 244,785       | 672,200       | 468,320       |
| CBFIs emitidos                                | 1,642,383,510 | 1,642,383,510 | 1,642,383,510 | 1,552,383,510 | 1,552,383,510 |
| CBFIs en circulación                          | 1,558,494,005 | 1,552,899,733 | 1,545,386,778 | 1,538,526,726 | 1,531,508,931 |
| CBFIs con derechos económicos                 | 1,558,494,005 | 1,552,899,733 | 1,545,386,778 | 1,538,526,726 | 1,520,394,170 |
| Capitalización de mercado (millones de pesos) | 30,530.90     | 33,449.46     | 37,073.83     | 36,001.53     | 36,385.46     |

## Cobertura de Analistas

### Compañía:

Barclays  
Bank of America Merrill Lynch  
BBVA México  
Bradesco BBI  
BTG Pactual  
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  
Jorel Guilloty  
Adrián Huerta  
Enrico Trotta  
Roberto Solano  
Alejandra Obregón  
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  
jorel.guilloty@gs.com  
adrian.huerta@jpmorgan.com  
enrico.trotta@itaubba.com  
jrsolano@monex.com.mx  
alejandra.obregon@morganstanley.com  
luisprieto@nau-securities.com  
jramirezma@santander.com.mx  
armando.rodriguez@signumresearch.com



## Mensaje de nuestro Director General

“Estimados Inversionistas,

Me complace informar que, a diez años de nuestra Oferta Pública Inicial, nuestros resultados han demostrado solidez, resiliencia, y hemos consolidado el mejor portafolio comercial, de oficinas y usos mixtos de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México. Hemos incrementado más de 3.5 veces nuestra área rentable bruta de calidad premier, con una generación de flujo de efectivo creciente y manteniendo una sólida estructura de capital. Hemos logrado el crecimiento de nuestro portafolio con rentabilidad, con sanas prácticas de gobierno corporativo y con un alto alineamiento de intereses con nuestros inversionistas. Continuaremos siendo congruentes con nuestra estrategia de desarrollo: activos de calidad y en las mejores ubicaciones, solidez financiera, eficiencia operativa con desarrollo ordenado y selectivo.

Me es grato anunciarles dos nuevos proyectos en los que hemos venido trabajando desde hace ya algún tiempo, mientras continuamos trabajando para desarrollar nuevos proyectos de usos mixtos. Estamos incursionando en el sector industrial que mantiene un gran dinamismo impulsado por la relocalización de cadenas de suministro y demanda de espacios para atender la logística y distribución de productos en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México. Para este primer proyecto, hemos consolidado una reserva territorial importante en el Estado de México para el desarrollo de aproximadamente 200,000 metros cuadrados de área rentable bruta para naves industriales, de los cuales, hemos iniciado con aproximadamente 100,000 área rentable bruta en su primera fase. También estaremos incursionando en el sector turismo *high-end* el cual es dinámico y demandado. A través de un *Joint Venture* 50-50 con Fibra Hotel, desarrollaremos un hotel de lujo de una marca reconocida, en una de las ubicaciones más exclusivas de la Península de Yucatán. A la fecha, se ha adquirido la tierra y los derechos de desarrollo del proyecto de este icónico proyecto hotelero.

Ambos proyectos serán financiados con una sana mezcla de deuda y generación de flujo de efectivo por lo cual, nuestro Comité Técnico determinó una política de distribución trimestral fija de Ps 0.45 por CBFÍ comenzando a partir de este trimestre y hasta el 2T24, siempre en apego a la legislación correspondiente. Con lo anterior, nuestros inversionistas tendrán clara visibilidad de los flujos de dividendos programados para dicho periodo. La decisión de nuestro Comité implica una distribución para el 2023 de Ps 2.10 por CBFÍ y de Ps 0.90 por CBFÍ para el primer semestre de 2024, permitiéndonos ejecutar el plan de desarrollo, manteniendo una estructura de capital conservadora y diversificando nuestro portafolio con proyectos alineados a nuestros criterios de elegibilidad.

En congruencia con un manejo prudente de nuestro balance, el pasado 16 de agosto llevamos a cabo en el mercado local la exitosa colocación de nuestro primer Bono Vinculado a la Sostenibilidad (SLB), por un monto de 2,500 millones de pesos a 7 años y tasa fija de 10.67%. Contando con la más alta calificación en escala local por Fitch y HR Ratings, la demanda excedió el monto emitido en 2.75 veces, reflejando la confianza de los inversionistas en Fibra Danhos, permitiéndonos alcanzar un margen de 145 pbs sobre el Mbono de referencia, una reducción de 20 pbs respecto de la expectativa de precio inicial (IPT). Los recursos de esta emisión, fueron utilizados para el refinanciamiento de pasivos y compra de terrenos con vocación turística e industrial.

Reitero nuestro compromiso de plena confianza en el país, de aumentar el valor a largo plazo de nuestro portafolio y de seguir invirtiendo en México. Aprovecho la oportunidad para agradecer a nuestro gran equipo de colaboradores, a nuestros consejeros y accionistas.”

**Salvador Daniel Kabbaz Zaga**  
**Director General, Fibra Danhos**



## Resumen de la Evolución Financiera y Operativa de Fibra Danhos

La información financiera de Fibra Danhos por los tres y nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2023 y 2022 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<br>Indicadores Financieros        | Por los tres meses terminados el |                      |               | Por los nueve meses terminados el |                      |              |
|--|----------------------------------|----------------------|---------------|-----------------------------------|----------------------|--------------|
|  | 30 de sep. 2023                  | 30 de sep. 2022      | Var. % / Pbs  | 30 de sep. 2023                   | 30 de sep. 2022      | Var. % / Pbs |
| <b>Ingresos Totales</b>                        | <b>1,551,593,648.65</b>          | <b>1,349,098,211</b> | <b>15.0%</b>  | <b>4,514,241,686</b>              | <b>3,989,514,955</b> | 13.2%        |
| <b>Ingreso Neto Operativo</b>                  | <b>1,197,474,512</b>             | <b>1,067,853,882</b> | <b>12.1%</b>  | <b>3,492,084,549</b>              | <b>3,174,744,154</b> | 10.0%        |
| EBITDA   | 992,249,808                      | 876,578,177          | 13.2%         | 2,879,875,520                     | 2,604,147,632        | 10.6%        |
| Utilidad neta Consolidada                      | 924,001,638                      | 763,920,240          | 21.0%         | 2,520,675,390                     | 2,335,971,160        | 7.9%         |
| Participación en Utilidad Neta no controladora | 24,541,824                       | -                    | N/A           | 83,768,019                        | -                    | N/A          |
| Utilidad neta                                  | 899,459,814                      | 763,920,240          | 17.7%         | 2,436,907,372                     | 2,335,971,160        | 4.3%         |
| <b>FFO</b>                                     | <b>832,292,660</b>               | <b>781,938,607</b>   | <b>6.4%</b>   | <b>2,406,752,789</b>              | <b>2,351,914,406</b> | <b>2.3%</b>  |
| <b>FFO AMEFIBRA</b>                            | <b>1,001,875,043</b>             | <b>948,006,792</b>   | <b>5.7%</b>   | <b>2,863,754,014</b>              | <b>2,833,540,425</b> | <b>1.1%</b>  |
| <b>AFFO</b>                                    | <b>972,461,891</b>               | <b>979,614,719</b>   | <b>-0.7%</b>  | <b>2,871,406,796</b>              | <b>2,803,041,024</b> | <b>2.4%</b>  |
| Distribución a tenedores de CBFIs              | 701,322,302                      | 912,236,502          | -23.1%        | 2,560,294,233                     | 2,676,987,054        | -4.4%        |
| CBFIs con derechos económicos (DE)             | 1,558,494,005                    | 1,520,394,170        | 2.5%          | 1,552,260,185                     | 1,503,741,066        | 3.2%         |
| <b>AFFO por CBFI con DE</b>                    | <b>0.6240</b>                    | <b>0.6443</b>        | <b>-3.2%</b>  | <b>1.8498</b>                     | <b>1.8632</b>        | <b>-0.7%</b> |
| NOI (exc. CU) por CBFI con DE                  | 0.7311                           | 0.6646               | 10.0%         | 2.1303                            | 1.9804               | 7.6%         |
| Contraprestación Única por CBFI con DE         | 0.0263                           | 0.0270               | -2.6%         | 0.0910                            | 0.1015               | -10.3%       |
| <b>Distribución por CBFI con DE</b>            | <b>0.4500</b>                    | <b>0.6000</b>        | <b>-25.0%</b> | <b>1.6500</b>                     | <b>1.7800</b>        | <b>-7.3%</b> |
| AFFO no distribuido por CBFI con DE            | 0.1740                           | 0.0443               | 292.6%        | 0.1998                            | 0.0832               | 140.2%       |
| Porcentaje de AFFO distribuido                 | 72.1%                            | 93.1%                | -2,100        | 89.2%                             | 95.5%                | -634         |

| Cifras Relevantes Balance General                        | 30 de septiembre 2023 | 30 de septiembre 2022 | Cambio % / Pbs |
|--|-----------------------|-----------------------|----------------|
| Efectivo, equivalentes de efectivo <sup>1</sup>          | 718,042,555           | 157,571,431           | 355.7%         |
| Impuestos por recuperar                                  | 494,910,672           | 442,855,611           | 11.8%          |
| Propiedades de inversión                                 | 69,725,238,206        | 67,614,698,512        | 3.1%           |
| <b>Total Activo</b>                                      | <b>71,568,603,149</b> | <b>69,012,442,131</b> | <b>3.7%</b>    |
| Total Deuda  | 8,000,000,000         | 5,960,000,000         | 34.2%          |
| <b>Total Pasivo</b>                                      | <b>9,864,464,071</b>  | <b>7,850,056,933</b>  | <b>25.7%</b>   |
| <b>Total Patrimonio</b>                                  | <b>61,704,139,078</b> | <b>61,162,385,198</b> | <b>0.9%</b>    |
| <b>Nivel de endeudamiento (total deuda/total activo)</b> | <b>11.2%</b>          | <b>8.6%</b>           | <b>254</b>     |

<sup>1</sup> La posición de efectivo, equivalentes de efectivo al 30 de septiembre de 2023 de \$718.0 millones de pesos incluye 194.1 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 septiembre de 2023 | 30 de septiembre de 2022 | Cambio % / Pbs |
|---|--------------------------|--------------------------|----------------|
| Área Rentable Bruta (000' m <sup>2</sup> )                                    | 982.5                    | 894.6                    | 9.8%           |
| Área Rentable Bruta Ajustada Fibra Danhos (000' m <sup>2</sup> ) <sup>1</sup> | 937.8                    | 894.6                    | 4.8%           |
| Porcentaje de Participación en ARB Fibra Danhos                               | 95.4%                    | 100%                     | 456            |
| Tasa de Ocupación - Propiedades Totales <sup>1</sup>                          | 86.2%                    | 85.5%                    | 68             |
| Renta Fija Promedio Mensual por m <sup>2</sup>                                | \$457.4                  | \$412.4                  | 10.9%          |
| Costo de Ocupación  | 10.6%                    | 10.5%                    | 11             |
| Tasa de Renovación  | 97.4%                    | 98.5%                    | -111           |
| Afluencia - propiedades totales   | 28,886,489               | 24,252,809               | 24.4%          |
| Cartera Vencida   | 2.22%                    | 2.88%                    | -66            |
| Pérdida en Renta  | 0.93%                    | 0.94%                    | -1             |
| Lease Spread (Portafolio en Operación)  | 5.1%                     | 7.5%                     | -247           |
| Lease Spread (Portafolio Comercial)   | 5.2%                     | 5.1%                     | 6              |

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

## Fibra Danhos

| Distribución   | Generado | Fecha de Pago       | Monto Total Ps.       |
|--|----------|---------------------|-----------------------|
| Resultado Fiscal Distribuido (100%)  | 3T2023   | 8 de noviembre 2023 | 449,579,912.78        |
| Reembolso de Capital   | 3T2023   | 8 de noviembre 2023 | 251,742,389.47        |
| <b>Importe Total distribuido (Resultado Fiscal + Reembolso de capital)</b> |          |                     | <b>701,322,302.25</b> |

## Fibra Danhos

| Distribución                       | 3T23                          |
|------------------------------------|-------------------------------|
| Fecha de declaración del dividendo | 19 de octubre de 2023         |
| Fecha Ex-Derecho                   | 6 de noviembre de 2023        |
| Fecha de Registro                  | 7 de noviembre de 2023        |
| <b>Fecha de pago del dividendo</b> | <b>8 de noviembre de 2023</b> |



## Resumen Ejecutivo

- El ingreso total operativo sumó 1,551.6 millones de pesos y el Ingreso Neto Operativo (NOI) sumó 1,197.5 millones de pesos durante el trimestre, un aumento de 15.0% y 12.1% respectivamente comparado con el mismo periodo del año anterior. Durante el trimestre generamos 972.5 millones de pesos de AFFO que representan 0.62 pesos por CBFI con derechos económicos.
- Estaremos incursionando en el sector turismo *high-end* e industrial a través de dos nuevos proyectos. A través de un *Joint Venture* 50-50 con Fibra Hotel, desarrollaremos un hotel de lujo de reconocida marca, en una de las ubicaciones más exclusivas de la Península de Yucatán. Asimismo, hemos consolidado una reserva territorial importante en el Estado de México para el desarrollo de aproximadamente 200,000 metros cuadrados de área rentable bruta, de los cuales, hemos iniciado con aproximadamente 100,000 en una primera fase de bodegas industriales en el corredor en Cuautitlán, se espera terminar la primera fase en el cuarto trimestre de 2024.
- Para llevar a cabo nuestro plan de crecimiento y en base a nuestro modelo de negocio, nuestro Comité Técnico determinó la política de distribuir un monto fijo de 0.45 pesos por CBFI durante los próximos cuatro trimestres. La distribución incluye el 100% de la utilidad fiscal que representa 0.289 pesos y un reembolso de capital por la diferencia, 0.161 pesos. En caso de que el 95% del resultado fiscal sea mayor a la distribución realizada en el año, Fibra Danhos realizará una distribución adicional equivalente a la diferencia para cumplir con la legislación correspondiente.
- Durante el tercer trimestre realizamos la emisión de nuestro primer bono temático, a través de un Bono Ligados a la Sostenibilidad (SLB), por un monto total de 2,500 millones de pesos a tasa fija anual de 10.67% a un plazo de 7 años. Los recursos de esta emisión fueron utilizados para refinanciamiento de pasivos y usos corporativos generales. Contamos con la totalidad de nuestro pasivo financiero a tasa fija con un costo promedio ponderado de 8.93%, muy por debajo de la tasa de fondeo actual. Nuestro nivel de apalancamiento es de 11.2%.
- La afluencia registrada a propiedades totales alcanzó 32.6 millones durante el trimestre, que representa un incremento de 34.4% respecto al mismo periodo del año anterior y por arriba de niveles observados previo a la pandemia. La Tasa de Ocupación registró un nivel de 86.2%, manteniendo la tendencia creciente que hemos venido observando en trimestres previos.
- Durante el trimestre renovamos contratos de arrendamiento de locales comerciales en un área de aproximadamente 33,500 metros cuadrados con un "lease spread" de 5.1%. Las contraprestaciones únicas durante el trimestre ascendieron a 58.1 millones de pesos, y provienen principalmente de Parque Tepeyac, Parque Las Antenas y Parque Tezontle.
- En Parque Tepeyac continúa el proceso de comercialización. Los contratos firmados y en proceso de firma representan cerca del 87% del ABR, se tienen cartas de intención y en negociación avanzada por el área equivalente al 9.9%. Asimismo, el pasado 13 de octubre, se llevó a cabo, de manera exitosa, la inauguración del Centro de Entretenimiento y Cultural que robustece la oferta de entretenimiento y generará un importante flujo adicional de visitantes en la plaza.

## 1. Información financiera de Fibra Danhos

### 1.1 Estado consolidado de posición financiera

| Fibra Danhos                                    | Al 30 de septiembre de 2023 | Al 30 de septiembre de 2022 |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
| <b>Pesos</b>                                    |                             |                             |
| <b>Activos</b>                                  |                             |                             |
| <b>Activo circulante</b>                        |                             |                             |
| Efectivo, equivalentes de efectivo <sup>1</sup> | 718,042,555                 | 157,571,431                 |
| Rentas por cobrar y otras                       | 494,887,784                 | 642,907,714                 |
| Cuentas por cobrar a partes relacionadas        | 10,000                      | 319,415                     |
| Impuestos por recuperar                         | 494,910,672                 | 442,855,611                 |
| Pagos anticipados                               | 83,396,963                  | 85,445,814                  |
| <b>Total de activo circulante</b>               | <b>1,791,247,974</b>        | <b>1,329,099,985</b>        |
| <b>Activo no circulante</b>                     |                             |                             |
| Propiedades de inversión                        | 69,501,425,133              | 67,614,698,512              |
| Inversiones en Negocios Conjuntos               | 223,813,073                 |                             |
| Plataforma Tecnológica                          | -                           | 18,915                      |
| Arrendamiento Derecho de Uso                    | 19,625,315                  | 22,458,255                  |
| Otros activos                                   | 574,553                     | 12,047,151                  |
| Maquinaria y equipo                             | 24,860,112                  | 23,142,816                  |
| Impuesto sobre la renta diferido de subsidiaria | 7,056,989                   | 10,976,498                  |
| <b>Total de activo no circulante</b>            | <b>69,777,355,175</b>       | <b>67,683,342,147</b>       |
| <b>Total de activo</b>                          | <b>71,568,603,149</b>       | <b>69,012,442,131</b>       |
| <b>Pasivo y patrimonio</b>                      |                             |                             |
| <b>Pasivo circulante</b>                        |                             |                             |
| Cuentas por pagar y gastos acumulados           | 168,155,762                 | 124,097,311                 |
| Rentas cobradas por anticipado                  | 30,032,490                  | 45,399,406                  |
| Cuentas por pagar a partes relacionadas         | 209,207,679                 | 205,362,535                 |
| Impuestos por pagar                             | 77,587,702                  | 77,008,030                  |
| Contraprestación única, neto                    | 200,257,678                 | 210,376,659                 |
| Pasivo financiero a corto plazo                 | 143,827,785                 | 109,981,950                 |
| Arrendamiento Derecho de Uso a corto plazo      | 11,626,874                  | 3,592,252                   |
| <b>Total de pasivo circulante</b>               | <b>840,695,970</b>          | <b>775,818,142</b>          |
| <b>Pasivo no circulante</b>                     |                             |                             |
| Depósitos de los arrendatarios                  | 442,983,203                 | 439,856,548                 |
| Contraprestación única, neto                    | 573,437,373                 | 649,620,695                 |
| Beneficios a empleados                          | 24,207,593                  | 21,511,706                  |
| Pasivo financiero a largo plazo                 | 7,969,720,515               | 5,938,484,635               |
| Arrendamiento Derecho de Uso a largo plazo      | 13,419,417                  | 24,765,208                  |
| <b>Total de pasivo no circulante</b>            | <b>9,023,768,101</b>        | <b>7,074,238,791</b>        |
| <b>Total de pasivo</b>                          | <b>9,864,464,071</b>        | <b>7,850,056,933</b>        |
| <b>Patrimonio</b>                               |                             |                             |
| Aportaciones de los fideicomitentes             | 39,540,986,841              | 40,593,556,915              |
| Resultado del ejercicio consolidado             | 19,613,334,856              | 18,683,919,062              |
| Obligaciones Laborales                          | (2,917,069)                 | (2,886,119)                 |
| Participación no controladora                   | 2,720,824,935               | 2,055,885,825               |
| Programa recompra de CBFIs                      | (168,090,485)               | (168,090,485)               |
| <b>Total de patrimonio</b>                      | <b>61,704,139,078</b>       | <b>61,162,385,198</b>       |
| <b>Total de pasivo y patrimonio</b>             | <b>71,568,603,149</b>       | <b>69,012,442,131</b>       |

<sup>1</sup> La posición de efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al 30 de septiembre de 2023 de \$718.0 millones de pesos incluye \$194.1 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<br>Pesos                                  | Por los tres meses terminados el |                      |              | Por los nueve meses terminados el |                      |              |
|--|----------------------------------|----------------------|--------------|-----------------------------------|----------------------|--------------|
|  | 30 de sep. de 2023               | 30 de sep. de 2022   | Var. %       | 30 de sep. de 2023                | 30 de sep. de 2022   | Var. %       |
| <b>Renta Fija</b>                                      | 1,014,730,921                    | 906,677,587          | 11.9%        | 2,997,696,729                     | 2,714,708,785        | 10.4%        |
| Renta Variable   | 87,058,477                       | 54,889,414           | 58.6%        | 225,612,146                       | 153,178,773          | 47.3%        |
| Contraprestación Única                                 | 58,110,142                       | 57,470,139           | 1.1%         | 185,287,451                       | 196,755,714          | -5.8%        |
| Estacionamientos                                       | 128,123,730                      | 98,848,543           | 29.6%        | 368,270,219                       | 283,431,065          | 29.9%        |
| Mantenimiento, operación, publicidad y otros           | 263,570,379                      | 231,212,528          | 14.0%        | 737,375,142                       | 641,440,618          | 15.0%        |
| <b>Ingreso total operativo</b>                         | <b>1,551,593,649</b>             | <b>1,349,098,211</b> | <b>15.0%</b> | <b>4,514,241,686</b>              | <b>3,989,514,955</b> | <b>13.2%</b> |
| Gastos de mant. operación, publicidad y otros          | 263,469,414                      | 200,261,158          | 31.6%        | 752,401,617                       | 590,163,676          | 27.5%        |
| Comisión por Servicios de Representación               | 29,686,070                       | 27,249,235           | 8.9%         | 89,479,140                        | 80,686,016           | 10.9%        |
| Impuesto Predial                                       | 47,910,203                       | 42,805,067           | 11.9%        | 141,856,957                       | 110,980,675          | 27.8%        |
| Seguros  | 13,053,450                       | 10,928,868           | 19.4%        | 38,419,422                        | 32,940,435           | 16.6%        |
| Comisión por Asesoría                                  | 170,240,184                      | 163,064,917          | 4.4%         | 504,081,461                       | 487,360,481          | 3.4%         |
| Gastos de Administración                               | 34,984,520                       | 28,210,788           | 24.0%        | 108,127,568                       | 83,236,041           | 29.9%        |
| <b>Gasto total operativo</b>                           | <b>559,343,841</b>               | <b>472,520,034</b>   | <b>18.4%</b> | <b>1,634,366,166</b>              | <b>1,385,367,323</b> | <b>18.0%</b> |
| Ingresos por productos financieros                     | 15,326,210                       | 5,498,617            | 178.7%       | 38,125,046                        | 21,183,171           | 80.0%        |
| Gastos por interés                                     | 171,523,060                      | 99,432,576           | 72.5%        | 462,003,187                       | 281,076,918          | 64.4%        |
| Ganancia cambiaria – neta                              | 5,017,751                        | (948,964)            | N/A          | (14,404,523)                      | 9,367,195            | N/A          |
| Ajustes al valor razonable de Propiedades de Inversión | 82,930,929                       | (17,775,015)         | N/A          | 79,082,535                        | (17,649,921)         | N/A          |
| <b>Utilidad neta consolidada</b>                       | <b>924,001,638</b>               | <b>763,920,240</b>   | <b>21.0%</b> | <b>2,520,675,390</b>              | <b>2,335,971,160</b> | <b>7.9%</b>  |

## 1.3 Estado consolidado de flujos de efectivo

| Fibra Danhos<br>Pesos                                      | Por los tres meses terminados el |                      |               | Por los nueve meses terminados el |                        |               |
|--|----------------------------------|----------------------|---------------|-----------------------------------|------------------------|---------------|
|  | 30 de sep. de 2023               | 30 de sep. de 2022   | Var. %        | 30 de sep. de 2023                | 30 de sep. de 2022     | Var. %        |
| <b>Utilidad neta consolidada</b>                           | <b>924,001,638</b>               | <b>763,920,240</b>   | <b>21.0%</b>  | <b>2,520,675,390</b>              | <b>2,335,971,160</b>   | <b>7.9%</b>   |
| Ajustes a la utilidad                                      | 254,018,154                      | 261,011,511          | -2.7%         | 865,495,547                       | 749,611,618            | 15.5%         |
| Cambios en el capital de trabajo                           | 31,071,339                       | 45,185,643           | -31.2%        | (84,375,270)                      | (25,829,328)           | 226.7%        |
| <b>Flujo de efectivo actividades de operación</b>          | <b>1,209,091,130</b>             | <b>1,070,117,394</b> | <b>13.0%</b>  | <b>3,301,795,668</b>              | <b>3,059,753,450</b>   | <b>7.9%</b>   |
| Adquisición de propiedades de inv. y desarrollo            | (137,116,631)                    | (390,397,588)        | -64.9%        | (630,386,533)                     | (1,143,042,262)        | -44.9%        |
| Adquisición de maq., equipo y plat. tecnológica            | -                                | (7,462,343)          | -100.0%       | 45,223,107                        | (7,882,017)            | -673.8%       |
| Compra de terreno  | (377,571,416)                    | -                    | N/A           | (1,012,087,175)                   | -                      | N/A           |
| Intereses recibidos  | 15,326,210                       | 5,498,617            | 178.7%        | 38,125,046                        | 21,183,171             | 80.0%         |
| <b>Flujo de efectivo actividades de inversión</b>          | <b>(499,361,837)</b>             | <b>(392,361,315)</b> | <b>27.3%</b>  | <b>(1,559,125,556)</b>            | <b>(1,129,741,108)</b> | <b>38.0%</b>  |
| Reembolso de patrimonio                                    | (567,302,537)                    | (486,485,193)        | 16.6%         | (1,317,071,386)                   | (1,260,663,248)        | 4.5%          |
| Arrendamiento Derecho de Uso                               | (1,421,514)                      | (1,177,845)          | 20.7%         | (4,182,026)                       | (3,586,034)            | 16.6%         |
| Intereses pagados por arrendamiento financiero             | (512,973)                        | (575,641)            | -10.9%        | (1,621,436)                       | (1,797,680)            | -9.8%         |
| Distribución de dividendos                                 | (364,437,327)                    | (415,498,257)        | -12.3%        | (1,495,787,114)                   | (1,362,641,657)        | 9.8%          |
| Obtención de deuda a largo plazo                           | 3,020,000,000                    | 450,000,000          | 571.1%        | 5,015,000,000                     | 1,180,000,000          | 325.0%        |
| Pago de deuda  | (2,375,000,000)                  | (420,000,000)        | 465.5%        | (3,075,000,000)                   | (950,000,000)          | 223.7%        |
| Aportaciones de capital a Tepeyac                          | 13,838,701                       | 202,254,000          | -93.2%        | 186,529,573                       | 532,680,100            | -65.0%        |
| Disminución de la participación no controladora en Tepeyac | (10,384,597)                     | (18,303,615)         | -43.3%        | (63,526,150)                      | (38,903,046)           | 63.3%         |
| Intereses pagados del pasivo financiero                    | (256,646,595)                    | (235,797,413)        | 8.8%          | (550,703,024)                     | (479,384,491)          | 14.9%         |
| Gastos pagados por emisión de pasivo financiero            | (9,931,362)                      | -                    | N/A           | (9,931,362)                       | -                      | N/A           |
| <b>Flujo de efectivo actividades de financiamiento</b>     | <b>(551,798,204)</b>             | <b>(925,583,963)</b> | <b>-40.4%</b> | <b>(1,316,292,925)</b>            | <b>(2,384,296,056)</b> | <b>-44.8%</b> |
| (Disminución) aumento de efectivo en el periodo            | 157,931,090                      | (247,827,883)        | -163.7%       | 426,377,186                       | (454,283,714)          | -193.9%       |
| Efectivo al inicio del período                             | 560,111,463                      | 405,399,313          | 38.2%         | 291,665,366                       | 611,855,144            | -52.3%        |
| <b>Efectivo al final del período</b>                       | <b>718,042,553</b>               | <b>157,571,430</b>   | <b>355.7%</b> | <b>718,042,553</b>                | <b>157,571,430</b>     | <b>355.7%</b> |

## 2. Distribución correspondiente al tercer trimestre de 2023 y conciliación de CBFIs

El resultado fiscal del tercer trimestre alcanzó 449.58 millones de pesos y el capital a distribuir 251.74 millones. Nuestro Comité Técnico autorizó una distribución de 0.45 pesos por CBFi con derechos económicos que significan 701.32 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 | 0.62 | -3.2%    |
|                                  | Distribución | 0.45 | 0.50 | 0.54 | 0.57 | 0.61 | 0.62 | 0.40 | 0.52 | 0.60 | 0.45 | -25.0%   |
| 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 septiembre 2023 | 30 de junio de 2023  | Cambio             |
|--|-----------------------|----------------------|--------------------|
| <b>CBFIs emitidos</b>  | <b>1,642,383,510</b>  | <b>1,642,383,510</b> | <b>0</b>           |
| <b>CBFIs con derechos económicos</b>                                     | <b>1,558,494,005</b>  | <b>1,552,899,773</b> | <b>5,594,232</b>   |
| CBFIs Portafolio en Operación Inicial                                    | 604,372,398           | 604,372,398          | 0                  |
| CBFIs Oferta Pública Inicial (sin opción de sobreasignación)             | 200,000,000           | 200,000,000          | 0                  |
| CBFIs opción de sobreasignación  | 9,802,520             | 9,802,520            | 0                  |
| CBFIs con derechos económicos Toreo                                      | 280,522,499           | 280,522,499          | 0                  |
| CBFIs con derechos económicos Virreyes                                   | 227,505,097           | 227,505,097          | 0                  |
| CBFIs para adquisición de predios de Parque Puebla                       | 14,712,490            | 14,712,490           | 0                  |
| CBFIs pagados como contraprestación de asesoría                          | 186,210,495           | 180,616,263          | 5,594,232          |
| CBFIs con derechos económicos Vía Vallejo                                | 43,847,482            | 43,847,482           | 0                  |
| CBFIs Programa de Recompra   | -8,478,976            | -8,478,976           | 0                  |
| <b>CBFIs sin derechos económicos</b>                                     | <b>83,889,505</b>     | <b>89,483,737</b>    | <b>(5,594,232)</b> |
| CBFIs emitidos no entregados para contraprestaciones futuras de asesoría | 73,889,505            | 79,483,737           | (5,594,232)        |
| CBFIs emitidos no entregados para pago por aportaciones futuras          | 10,000,000            | 10,000,000           | 0                  |

### 3. Resultados

| Fibra Danhos<br>Pesos                                  | Por los tres meses terminados el |                      |                | Por los nueve meses terminados el |                      |                 |
|--|----------------------------------|----------------------|----------------|-----------------------------------|----------------------|-----------------|
|  | 30 de sep. 2023                  | 30 de sep. 2022      | Var. %         | 30 de sep. 2023                   | 30 de sep. 2022      | Var. %          |
| <b>Renta Fija</b>                                      | <b>1,014,730,921</b>             | <b>906,677,587</b>   | <b>11.9%</b>   | 2,997,696,729                     | 2,714,708,785        | 10.4%           |
| Renta variable   | 87,058,477                       | 54,889,414           | 58.6%          | 225,612,146                       | 153,178,773          | 47.3%           |
| Contraprestación única                                 | 58,110,142                       | 57,470,139           | 1.1%           | 185,287,451                       | 196,755,714          | -5.8%           |
| Estacionamientos                                       | 128,123,730                      | 98,848,543           | 29.6%          | 368,270,219                       | 283,431,065          | 29.9%           |
| Mantenimiento, operación, publicidad y otros           | 263,570,379                      | 231,212,528          | 14.0%          | 737,375,142                       | 641,440,618          | 15.0%           |
| <b>Total ingresos operativos</b>                       | <b>1,551,593,649</b>             | <b>1,349,098,211</b> | <b>15.0%</b>   | <b>4,514,241,686</b>              | <b>3,989,514,955</b> | <b>13.2%</b>    |
| Gastos de mantenimiento, operación, publicidad y otros | 263,469,414                      | 200,261,158          | 31.6%          | 752,401,617                       | 590,163,676          | 27.5%           |
| Comisión por Servicios de Representación               | 29,686,070                       | 27,249,235           | 8.9%           | 89,479,140                        | 80,686,016           | 10.9%           |
| Impuesto predial                                       | 47,910,203                       | 42,805,067           | 11.9%          | 141,856,957                       | 110,980,675          | 27.8%           |
| Seguros  | 13,053,450                       | 10,928,868           | 19.4%          | 38,419,422                        | 32,940,435           | 16.6%           |
| <b>Total gastos operativos</b>                         | <b>354,119,137</b>               | <b>281,244,329</b>   | <b>25.9%</b>   | <b>1,022,157,137</b>              | <b>814,770,801</b>   | <b>25.5%</b>    |
| <b>Ingreso neto operativo (inc. CU)</b>                | <b>1,197,474,512</b>             | <b>1,067,853,882</b> | <b>12.1%</b>   | <b>3,492,084,549</b>              | <b>3,174,744,154</b> | <b>10.0%</b>    |
| <b>Margen neto operativo (inc. CU)</b>                 | <b>77.2%</b>                     | <b>79.2%</b>         | <b>(197.6)</b> | <b>77.4%</b>                      | <b>79.6%</b>         | <b>(222.0)</b>  |
| <b>Ingreso neto operativo (exc. CU)</b>                | <b>1,139,364,369</b>             | <b>1,010,383,742</b> | <b>12.8%</b>   | <b>3,306,797,098</b>              | <b>2,977,988,440</b> | <b>11.0%</b>    |
| <b>Margen neto operativo (exc. CU)</b>                 | <b>76.3%</b>                     | <b>78.2%</b>         | <b>(193.7)</b> | <b>76.4%</b>                      | <b>78.5%</b>         | <b>(212.98)</b> |
| Comisión por Asesoría                                  | 170,240,184                      | 163,064,917          | 4.4%           | 504,081,461                       | 487,360,481          | 3.4%            |
| Gastos de Administración                               | 34,984,520                       | 28,210,788           | 24.0%          | 108,127,568                       | 83,236,041           | 29.9%           |
| <b>EBITDA (inc. CU)</b>                                | <b>992,249,808</b>               | <b>876,578,177</b>   | <b>13.2%</b>   | <b>2,879,875,520</b>              | <b>2,604,147,632</b> | <b>10.6%</b>    |
| <b>Margen EBITDA (inc. CU)</b>                         | <b>64.0%</b>                     | <b>65.0%</b>         | <b>(102.5)</b> | <b>63.8%</b>                      | <b>65.3%</b>         | <b>(147.9)</b>  |
| <b>EBITDA (exc. CU)</b>                                | <b>934,139,665</b>               | <b>819,108,039</b>   | <b>14.0%</b>   | <b>2,694,588,069</b>              | <b>2,407,391,918</b> | <b>11.9%</b>    |
| <b>Margen EBITDA (exc. CU)</b>                         | <b>62.5%</b>                     | <b>63.4%</b>         | <b>(86.9)</b>  | <b>62.2%</b>                      | <b>63.5%</b>         | <b>(122.8)</b>  |
| Ingresos por productos financieros                     | 15,326,210                       | 5,498,617            | 178.7%         | 38,125,046                        | 21,183,171           | 80.0%           |
| Gastos por interés                                     | 171,523,060                      | 99,432,576           | 72.5%          | 462,003,187                       | 281,076,918          | 64.4%           |
| Ganancia cambiaria – neta                              | 5,017,751                        | (948,964)            | N/A            | (14,404,523)                      | 9,367,195            | -253.8%         |
| Ajustes al valor razonable de Propiedades de Inversión | 82,930,929                       | (17,775,015)         | N/A            | 79,082,535                        | (17,649,921)         | N/A             |
| <b>Utilidad neta consolidada</b>                       | <b>924,001,638</b>               | <b>763,920,240</b>   | <b>21.0%</b>   | <b>2,520,675,390</b>              | <b>2,335,971,160</b> | <b>7.9%</b>     |
| Ganancia cambiaria neta                                | (4,346,531)                      | (2,927,701)          | 48.5%          | (24,278,476)                      | (303,873)            | 7,889.7%        |
| Ajuste al valor razonable de las propiedades Neto      | 82,930,929                       | (17,775,015)         | N/A            | 79,082,535                        | (17,649,921)         | N/A             |
| Estimación de cuenta incobrable                        | (11,417,243)                     | 2,684,349            | N/A            | (24,649,476)                      | 2,010,548            | N/A             |
| Participación no controladora                          | 24,541,824                       | -                    | N/A            | 83,768,019                        | -                    | N/A             |
| <b>FFO</b>   | <b>832,292,660</b>               | <b>781,938,607</b>   | <b>6.4%</b>    | <b>2,406,752,789</b>              | <b>2,351,914,406</b> | <b>2.3%</b>     |
| Gastos de Capital                                      |                                  |                      |                |                                   |                      |                 |
| Contraprestación Única neta                            | (17,062,732)                     | (16,371,592)         | 4.2%           | (43,963,585)                      | (44,148,521)         | -0.4%           |
| Rentas anticipadas neto                                | 1,855,394                        | 3,034,772            | -38.9%         | (6,491,884)                       | 68,967,239           | N/A             |
| Renta lineal neto                                      | (8,522,204)                      | 73,689               | N/A            | (13,392,627)                      | 4,952,314            | N/A             |
| Predial y seguros por devengar neto                    | 15,695,083                       | 47,852,033           | -67.2%         | (49,189,530)                      | (54,774,821)         | -10.2%          |
| Recuperación de Costo en Activo Fijo                   | -                                | -                    | N/A            | 47,602,388                        | -                    | N/A             |
| Comisión por asesoría y representación neto            | 148,203,690                      | 163,087,210          | -9.1%          | 530,089,246                       | 476,130,408          | 11.3%           |
| <b>AFFO</b>  | <b>972,461,891</b>               | <b>979,614,719</b>   | <b>-0.7%</b>   | <b>2,871,406,796</b>              | <b>2,803,041,024</b> | <b>2.4%</b>     |


**Ingreso Neto Operativo (Excluyendo C.U.)**
**Por los tres meses terminados el**
**Por los nueve meses terminados el**

| <b>Propiedad</b>            | <b>3T23</b>          | <b>3T22</b>          | <b>Var %</b> | <b>9M23</b>          | <b>9M22</b>          | <b>Var %</b> |
|-----------------------------|----------------------|----------------------|--------------|----------------------|----------------------|--------------|
| Parque Alameda              | 10,243,364           | 10,422,037           | -1.7%        | 29,623,284           | 34,509,019           | -14.2%       |
| Parque Delta                | 151,731,645          | 148,321,513          | 2.3%         | 441,379,522          | 402,055,887          | 9.8%         |
| Parque Duraznos             | 19,365,135           | 14,367,368           | 34.8%        | 54,665,175           | 42,724,512           | 27.9%        |
| Parque Esmeralda            | 41,893,205           | 38,803,034           | 8.0%         | 125,671,522          | 116,567,721          | 7.8%         |
| Parque Lindavista           | 95,539,080           | 90,022,843           | 6.1%         | 286,631,986          | 262,854,556          | 9.0%         |
| Reforma 222 (comercial)     | 37,838,232           | 36,693,479           | 3.1%         | 99,849,542           | 107,310,550          | -7.0%        |
| Reforma 222 (oficinas)      | 13,676,717           | 20,216,442           | -32.3%       | 44,011,959           | 57,802,484           | -23.9%       |
| Parque Tezontle             | 111,567,538          | 113,006,249          | -1.3%        | 330,333,999          | 329,175,529          | 0.4%         |
| Toreo Hotel                 | 17,324,477           | 16,207,329           | 6.9%         | 51,401,191           | 47,591,827           | 8.0%         |
| Urbitec                     | 3,896,868            | 4,085,329            | -4.6%        | 11,584,285           | 11,675,114           | -0.8%        |
| Parque Vía Vallejo          | 73,553,597           | 54,668,323           | 34.5%        | 206,382,408          | 172,584,057          | 19.6%        |
| Torre Virreyes              | 141,803,543          | 149,105,959          | -4.9%        | 437,429,849          | 445,354,745          | -1.8%        |
| Toreo Centro (comercial)    | 110,222,675          | 94,794,079           | 16.3%        | 314,441,880          | 281,008,706          | 11.9%        |
| Parque Las Antenas          | 100,812,342          | 88,554,265           | 13.8%        | 284,533,402          | 259,965,198          | 9.5%         |
| Parque Puebla               | 49,698,530           | 43,104,465           | 15.3%        | 136,397,510          | 134,553,462          | 1.4%         |
| Puebla Hotel                | 7,057,561            | 6,527,096            | 8.1%         | 21,043,288           | 19,471,690           | 8.1%         |
| Toreo oficinas Torre A      | 28,228,827           | 25,191,884           | 12.1%        | 81,713,812           | 68,517,739           | 19.3%        |
| Toreo oficinas Torres B & C | 63,487,885           | 55,714,300           | 14.0%        | 184,814,902          | 172,206,219          | 7.3%         |
| Parque Virreyes             | 7,532,576            | 6,508,192            | 15.7%        | 23,174,184           | 19,459,598           | 19.1%        |
| <b>Mismas Propiedades</b>   | <b>1,085,473,798</b> | <b>1,016,314,186</b> | <b>6.8%</b>  | <b>3,165,083,702</b> | <b>2,985,388,611</b> | <b>6.0%</b>  |
| Parque Tepeyac              | 54,703,446           | -                    | N/A          | 144,209,846          | -                    | N/A          |
| <b>Propiedades totales</b>  | <b>1,140,177,245</b> | <b>1,016,314,186</b> | <b>12.2%</b> | <b>3,309,293,548</b> | <b>2,985,388,611</b> | <b>10.8%</b> |

**Renta Fija + Renta Variable**
**Por los tres meses terminados el**
**Por los nueve meses terminados el**

| <b>Propiedad</b>            | <b>3T23</b>          | <b>3T22</b>        | <b>Var %</b> | <b>9M23</b>          | <b>9M22</b>          | <b>Var %</b> |
|-----------------------------|----------------------|--------------------|--------------|----------------------|----------------------|--------------|
| Parque Alameda              | 12,327,362           | 11,873,323         | 3.8%         | 35,213,525           | 35,142,737           | 0.2%         |
| Parque Delta                | 127,130,774          | 111,894,519        | 13.6%        | 367,238,891          | 326,055,331          | 12.6%        |
| Parque Duraznos             | 17,087,995           | 14,822,089         | 15.3%        | 51,452,906           | 44,611,193           | 15.3%        |
| Parque Esmeralda            | 44,587,118           | 41,354,441         | 7.8%         | 133,761,354          | 124,063,324          | 7.8%         |
| Parque Lindavista           | 78,119,255           | 73,422,826         | 6.4%         | 234,626,781          | 214,171,423          | 9.6%         |
| Reforma 222 (comercial)     | 36,275,014           | 33,965,532         | 6.8%         | 99,825,193           | 100,743,452          | -0.9%        |
| Reforma 222 (oficinas)      | 16,556,575           | 22,641,666         | -26.9%       | 51,687,637           | 66,811,590           | -22.6%       |
| Parque Tezontle             | 100,701,442          | 96,330,082         | 4.5%         | 300,148,368          | 284,981,469          | 5.3%         |
| Toreo Hotel                 | 17,446,355           | 16,297,451         | 7.0%         | 52,339,065           | 48,892,353           | 7.0%         |
| Urbitec                     | 5,070,486            | 5,382,235          | -5.8%        | 15,132,238           | 15,928,350           | -5.0%        |
| Parque Vía Vallejo          | 77,803,052           | 59,292,991         | 31.2%        | 223,558,505          | 182,576,897          | 22.4%        |
| Torre Virreyes              | 142,422,974          | 152,454,641        | -6.6%        | 442,005,531          | 459,548,161          | -3.8%        |
| Toreo Centro (comercial)    | 100,395,541          | 88,417,037         | 13.5%        | 293,958,216          | 264,206,212          | 11.3%        |
| Parque Las Antenas          | 97,574,227           | 84,354,946         | 15.7%        | 282,951,210          | 250,186,202          | 13.1%        |
| Parque Puebla               | 51,906,678           | 44,505,286         | 16.6%        | 146,495,496          | 139,145,001          | 5.3%         |
| Puebla Hotel                | 6,953,512            | 6,449,363          | 7.8%         | 20,860,536           | 19,348,090           | 7.8%         |
| Toreo oficinas Torre A      | 30,138,143           | 29,438,545         | 2.4%         | 91,416,895           | 82,723,033           | 10.5%        |
| Toreo oficinas Torres B & C | 66,608,370           | 60,810,994         | 9.5%         | 196,228,000          | 185,209,151          | 5.9%         |
| Parque Virreyes             | 9,082,574            | 7,858,883          | 15.6%        | 26,953,111           | 23,543,138           | 14.5%        |
| <b>Mismas Propiedades</b>   | <b>1,038,187,447</b> | <b>961,566,851</b> | <b>8.0%</b>  | <b>3,065,853,459</b> | <b>2,867,887,108</b> | <b>6.9%</b>  |
| Parque Tepeyac              | 63,563,435           | -                  | N/A          | 157,416,900          | -                    | N/A          |
| <b>Propiedades totales</b>  | <b>1,101,750,882</b> | <b>961,566,851</b> | <b>14.6%</b> | <b>3,223,270,359</b> | <b>2,867,887,108</b> | <b>12.4%</b> |



Al cierre del tercer trimestre de 2023, el NOI de Parque Delta mostró un incremento únicamente de 2.3% en comparación al mismo periodo del año anterior. Lo anterior es explicado, principalmente, por un ingreso extraordinario de aproximadamente 14.3 millones de pesos recibido en el 3T22 por la terminación anticipada de un contrato de arrendamiento. De no haber existido ese ingreso extraordinario, el NOI hubiera sido aproximadamente 13.2%.

### 3.2 Deuda

Nuestro nivel de endeudamiento es del 11.2% (deuda total/activos totales). Nuestros próximos vencimientos de deuda están programados para junio de 2026 (DANHOS16), junio de 2027 (DANHOS17), agosto de 2030 (DANHOS23L). Adicionalmente, contamos con una línea de crédito revolvente, garantizada con BBVA México por un monto de hasta 3,000 millones de pesos cuyo saldo, al cierre del tercer trimestre, es cero.

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. DANHOS23L: 2,500,000,000.00 (dos mil quinientos millones 00/100 pesos mexicanos) en tasa fija nominal a 7 años, la cual se colocó con un cupón de 10.67% (Mbono interpolado 2029-2031 + 145 pbs).

| Deuda           | Institución / Emisión | Moneda | 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       | 2.76                   | 3,000,000,000        |
| Cebures         | Local (DANHOS 17)     | MXN    | Fija            | 8.54%        | 10-jul.-17           | 28-jun-27       | 3.76                   | 2,500,000,000        |
| Cebures         | Local (DANHOS 23L)    | MXN    | Fija            | 10.67%       | 18-ago.-23           | 9-ago-30        | 6.88                   | 2,500,000,000        |
| <b>Promedio</b> |                       |        |                 | <b>8.93%</b> |                      | <b>Promedio</b> | <b>4.36</b>            | <b>8,000,000,000</b> |

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

| Cumplimiento de <i>covenants</i> al 30 de septiembre de 2023 | Fibra Danhos | Límite   | Estatus |
|--|--------------|----------|---------|
| Nivel de endeudamiento (total deuda/total activo)            | 11.2%        | 50%      | OK      |
| Nivel de apalancamiento                                      | 1.16x        | 2.0x     | OK      |
| Deuda garantizada  | 0%           | 40%      | OK      |
| Cobertura del servicio de la deuda (AFFO)                    | 5.45x        | 1.5x min | OK      |
| Activos totales no gravados                                  | 878%         | 150%     | OK      |

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

**Nivel de endeudamiento (millones) al 30 de septiembre de 2023:**

| Nivel de endeudamiento              | (millones de pesos) |
|-------------------------------------|---------------------|
| Deuda bursátil + financiamientos    | 8,000               |
| Activos totales                     | 71,568              |
| <b>Nivel de endeudamiento (LTV)</b> | <b>11.2%</b>        |

Donde:

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

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

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

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

|  | Período                   | (miles de pesos) |
|--|---------------------------|------------------|
| Efectivo e inversiones en valores (exc. efectivo restringido)                      | Al 30 de septiembre 2023  | 717,834          |
| Impuesto al valor agregado por recuperar   | Σ siguientes 4 trimestres | 59,147           |
| Utilidad operativa estimada <u>después del pago de distribuciones</u>              | Σ siguientes 4 trimestres | 3,968,999        |
| Líneas de crédito revolventes vigentes, irrevocables y no dispuestas               | Al 30 de septiembre 2023  | 3,000,000        |
| <b>Subtotal 1</b>  |                           | <b>7,745,980</b> |
| Amortizaciones de intereses derivadas de financiamientos                           | Σ siguientes 4 trimestres | 714,250          |
| 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 | 1,200,000        |
| <b>Subtotal 2</b>  |                           | <b>1,944,250</b> |
| <b>Índice de cobertura de servicio de deuda (“ICDt”) (subtotal 1 / subtotal 2)</b> |                           | <b>3.98</b>      |

## 4. Indicadores Operativos

### 4.1 Diversificación de Arrendatarios

La siguiente tabla muestra la distribución del ARB por tipo de negocio (comercial) al 30 de septiembre de 2023:

| Giro de negocio                | Al 30 de septiembre 2023 |
|--------------------------------|--------------------------|
| Ropa y Calzado                 | 30%                      |
| Entretenimiento                | 20%                      |
| Departamentales                | 16%                      |
| Alimentos                      | 11%                      |
| Servicios                      | 10%                      |
| Salud y Belleza                | 5%                       |
| Hogar y Decoración             | 2%                       |
| Especialidades                 | 2%                       |
| Accesorios, Joyerías y Ópticas | 2%                       |
| Electrónica y Comunicaciones   | 2%                       |
| <b>Total</b>                   | <b>100%</b>              |

Al 30 de septiembre 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 4.4% de la Renta Fija o más de 7.0% del ARB atribuible a nuestro Portafolio en Operación Actual.

| Tipo de Arrendatario   | ARB ocupada (m <sup>2</sup> ) | Porcentaje de ARB total ocupada | Renta base mensual | Porcentaje de renta base mensual total |
|--|-------------------------------|---------------------------------|--------------------|--|
| Tienda departamental, moda y ropa  | 58,862                        | 7.0%                            | 11,247,239         | 3.3%                                   |
| Moda y ropa  | 46,811                        | 5.5%                            | 12,232,098         | 3.6%                                   |
| Entretenimiento  | 45,289                        | 5.4%                            | 3,215,618          | 0.9%                                   |
| Tiendas departamentales, servicios financieros, telecom. y minorista especializado | 40,885                        | 4.8%                            | 9,718,151          | 2.8%                                   |
| Hotelería  | 37,408                        | 4.4%                            | 10,308,484         | 3.0%                                   |
| Oficinas   | 35,501                        | 4.2%                            | 15,242,373         | 4.4%                                   |
| Entretenimiento  | 34,948                        | 4.1%                            | 300,000            | 0.1%                                   |
| Moda y ropa  | 28,915                        | 3.4%                            | 13,495,434         | 3.9%                                   |
| Entretenimiento  | 23,738                        | 2.8%                            | 5,853,761          | 1.7%                                   |
| Entretenimiento  | 22,417                        | 2.6%                            | 6,656,567          | 1.9%                                   |
| <b>Total</b>   | <b>374,774</b>                | <b>44.3%</b>                    | <b>88,269,724</b>  | <b>25.7%</b>                           |

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

La siguiente tabla incluye información con respecto al vencimiento de los contratos de arrendamiento de nuestro Portafolio en Operación Actual al 30 de septiembre de 2023:

| Año de Expiración de Contratos <sup>(1)</sup> | Número de Contratos que Expiran | m <sup>2</sup> de Contratos que Expiran <sup>(2)</sup> | % m <sup>2</sup> de Contratos que Expiran | Renta Anualizada que Expira <sup>(4)</sup> | % de Renta Fija de Contratos que Expiran | Renta Fija Mensual (Ps.) por m <sup>2</sup> |
|---|---------------------------------|--|---|--|--|---|
| 2023  | 220                             | 49,546   | 5.9%                                      | \$308,211,727                              | 7.5%                                     | \$518                                       |
| 2024  | 457                             | 97,257   | 11.5%                                     | \$643,839,387                              | 15.6%                                    | \$552                                       |
| 2025  | 359                             | 174,364  | 20.6%                                     | \$1,071,914,112                            | 26.0%                                    | \$512                                       |
| 2026  | 379                             | 172,672  | 20.4%                                     | \$853,813,990                              | 20.7%                                    | \$412                                       |
| 2027  | 225                             | 113,299  | 13.4%                                     | \$586,135,489                              | 14.2%                                    | \$431                                       |
| Posterior                                     | 192                             | 238,876  | 28.2%                                     | \$658,184,740                              | 16.0%                                    | \$230                                       |
| Indefinido <sup>(3)</sup>                     | 9                               | 85   | 0.0%                                      | \$4,038,510                                | 0.1%                                     | \$3,962                                     |
| <b>Total</b>                                  | <b>1,841</b>                    | <b>846,098</b>   | <b>100.0%</b>                             | <b>\$4,126,137,955</b>                     | <b>100.0%</b>                            | <b>\$406</b>                                |

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

(2) Se refiere al área rentable ocupada.

(3) Contratos que generan renta y que tienen fecha de vencimiento el o anterior al 30 de septiembre de 2023.

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

Al 30 de septiembre 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 3.6 años. El promedio ponderado de la vigencia remanente de los contratos de arrendamiento en las propiedades comerciales y oficinas en nuestro Portafolio en Operación Actual fue de aproximadamente 3.7 y 3.6 años, respectivamente.



| Año de Expiración de Contratos <sup>(1)</sup> | Número de Contratos que Expiran | m <sup>2</sup> de Contratos que Expiran <sup>(2)</sup> | % m <sup>2</sup> de Contratos que Expiran | Renta Anualizada que Expira <sup>(4)</sup> | % de Renta Fija de Contratos que Expiran | Renta Fija Mensual (Ps.) por m <sup>2</sup> |
|---|---------------------------------|--|---|--|--|---|
| 2023  | 215                             | 39,102   | 6.0%                                      | \$252,014,569                              | 8.7%                                     | \$537                                       |
| 2024  | 443                             | 84,197   | 12.8%                                     | \$566,307,527                              | 19.5%                                    | \$560                                       |
| 2025  | 320                             | 88,224   | 13.4%                                     | \$489,639,795                              | 16.8%                                    | \$462                                       |
| 2026  | 356                             | 133,232  | 20.3%                                     | \$630,132,365                              | 21.7%                                    | \$394                                       |
| 2027  | 214                             | 89,536   | 13.6%                                     | \$393,819,508                              | 13.5%                                    | \$367                                       |
| Posterior Indefinido <sup>(3)</sup>           | 185                             | 222,543  | 33.9%                                     | \$571,016,633                              | 19.6%                                    | \$214                                       |
|   | 9                               | 85   | 0.0%                                      | \$4,038,510                                | 0.1%                                     | \$3,962                                     |
| <b>Comercial</b>                              | <b>1742</b>                     | <b>656,920</b>   | <b>100.0%</b>                             | <b>\$2,906,968,907</b>                     | <b>100.0%</b>                            | <b>\$369</b>                                |
| 2023  | 5                               | 10,444   | 5.5%                                      | \$56,197,159                               | 4.6%                                     | \$448                                       |
| 2024  | 14                              | 13,059   | 6.9%                                      | \$77,531,859                               | 6.4%                                     | \$495                                       |
| 2025  | 39                              | 86,140   | 45.5%                                     | \$582,274,317                              | 47.8%                                    | \$563                                       |
| 2026  | 23                              | 39,440   | 20.8%                                     | \$223,681,625                              | 18.3%                                    | \$473                                       |
| 2027  | 11                              | 23,762   | 12.6%                                     | \$192,315,981                              | 15.8%                                    | \$674                                       |
| Posterior Indefinido <sup>(3)</sup>           | 7                               | 16,333   | 8.6%                                      | \$87,168,107                               | 7.1%                                     | \$445                                       |
|   | 0                               | -  | 0.0%                                      | -  | 0.0%                                     | -   |
| <b>Oficinas</b>                               | <b>99</b>                       | <b>189,178</b>   | <b>100.0%</b>                             | <b>\$1,219,169,048</b>                     | <b>100.0%</b>                            | <b>\$537</b>                                |

El Lease Spread en el 3T23 fue de 5.1% para las propiedades de nuestro Portafolio en Operación Actual y de 5.2% 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 | 3T23 |
|--|------|-------|-------|------|------|-------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 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% | 5.1% |
| 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% | 7.2% | 5.2% |

El Lease Spread del Portafolio en Operación Actual del 3T23 fue calculado sobre 33,459 m<sup>2</sup>. El Lease Spread de las Propiedades Comerciales del 3T23 fue calculado sobre 31,445 m<sup>2</sup>.





## 5. Estrategia ASG

### Resumen Ejecutivo ASG

En Fibra Danhos, de manera continua y a través de nuestras acciones, hacemos patente nuestra responsabilidad y compromiso por ser una empresa que cumple cabalmente con los más elevados estándares en los rubros ambiental, social y de gestión corporativa. Refrendamos nuestro compromiso de mantenernos como un referente en ASG en el sector inmobiliario.

Puntos a destacar en 3T 2023 de nuestra estrategia ASG.

- Conscientes del motor de cambio que representa el financiamiento sostenible, y en línea con nuestra estrategia ASG, el 16 de agosto de 2023 llevamos a cabo la emisión de nuestro primer bono temático, a través de un Bono Ligados a la Sostenibilidad (SLB), el cual se encuentra vinculado al porcentaje de nuestro portafolio certificado LEED Oro o Platino en Operación y Mantenimiento. Dicha emisión se realizó por un monto total de 2,500 millones de pesos a tasa fija anual de 10.67% a un plazo de 7 años.
- Nuestro Reporte Anual Integrado 2022 fue reconocido a nivel internacional ganando seis nominaciones de los LACP Vision Awards, el concurso internacional de la especialidad más importante del mundo, con cerca de 1,000 participaciones de alrededor de 20 países. Logramos estar entre los 100 mejores a nivel mundial y los 20 mejores en México. Asimismo, obtuvimos el premio bronce en narrativa para la región de las Américas. Este logro refleja nuestro compromiso con la transparencia de la información presentada, manteniendo una narrativa congruente en la divulgación de nuestros resultados.
- Participamos en la Firma Simbólica de Compromiso con los Principios de Empoderamiento de la Mujer en el Encuentro Empresarial 2023 del Pacto Mundial México, refrendando nuestro esfuerzo para acelerar el camino hacia la equidad de género.
- Durante los últimos seis meses participamos en el programa Acelerador de Innovación por los ODS del Pacto Mundial México.

## 6. Portafolio Actual y Plan de Crecimiento

| Portafolio Fibra Danhos                       | Año de Apertura       | Estado / Municipio          | ARB            | % de ARB      | Ocupación    | Cajones de Estacionamiento |
|---|-----------------------|-----------------------------|----------------|---------------|--------------|----------------------------|
| <b>Portafolio en Operación Actual</b>         |                       |                             |                |               |              |                            |
| <i>Comercial</i>                              |                       |                             |                |               |              |                            |
| 1. Parque Alameda                             | 2003                  | Cuauhtémoc, CDMX            | 15,755         | 1.7%          | 93.5%        | 308                        |
| 2. Parque Delta                               | 2005/2016 (expansión) | Benito Juárez, CDMX         | 70,702         | 7.5%          | 99.2%        | 2,999                      |
| 3. Parque Duraznos                            | 2000                  | Miguel Hidalgo, CDMX        | 17,115         | 1.8%          | 98.8%        | 921                        |
| 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%          | 98.2%        | 2,254                      |
| 6.1 Reforma 222 (Comercial)                   | 2007                  | Cuauhtémoc, CDMX            | 24,275         | 2.6%          | 94.5%        | 1,438                      |
| 7.1 Parque Puebla                             | 2017                  | Puebla, Puebla              | 71,361         | 7.6%          | 69.9%        | 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%          | 97.4%        | 3,045                      |
| 9.1 Toreo Parque Central (Comercial)          | 2014                  | Naucalpan, Estado de México | 92,568         | 9.9%          | 96.2%        | 3,400                      |
| 9.2 Toreo (Hotel)                             | 2016                  | Naucalpan, Estado de México | 17,297         | 1.8%          | 100.0%       | 400                        |
| 10. Vía Vallejo                               | 2016                  | Azcapotzalco, CDMX          | 84,285         | 9.0%          | 93.2%        | 4,499                      |
| 15. Parque Tepeyac*                           | 2022                  | Gustavo A. Madero, CDMX     | 44,757         | 4.8%          | 84.9%        | 2,000                      |
| <b>Sub total Comercial</b>                    |                       |                             | <b>666,466</b> | <b>71.1%</b>  | <b>91.7%</b> | <b>29,089</b>              |
| <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%          | 79.3%        | 1,314                      |
| 9.4 Toreo (Torre A)                           | 2017                  | Naucalpan, Estado de México | 58,560         | 6.2%          | 36.4%        | 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%          | 70.7%        | 251                        |
| <b>Sub total Oficinas</b>                     |                       |                             | <b>271,324</b> | <b>28.9%</b>  | <b>72.5%</b> | <b>7,371</b>               |
| <b>Total Portafolio en Operación Actual</b>   |                       |                             | <b>937,790</b> | <b>100.0%</b> | <b>86.2%</b> | <b>36,460</b>              |
| 15. Parque Tepeyac (Copropiedad Total) **     | 2022                  | Gustavo A. Madero, CDMX     | 89,513         | 9.1%          | 84.9%        | 4,000                      |
| <i>Subtotal/ Prom. Pond. Comercial</i>        |                       |                             | 711,223        | 72.4%         | 91.3%        | 31,089                     |
| <i>Subtotal/ Prom. Pond. Oficinas</i>         |                       |                             | 271,324        | 27.6%         | 72.5%        | 7,371                      |
| <b>Total Portafolio en Operación Actual**</b> |                       |                             | <b>982,546</b> | <b>100.0%</b> | <b>86.1%</b> | <b>38,460</b>              |

\* 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. El pasado 13 de octubre, el Centro de entretenimiento y Cultural abrió sus puertas.

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

| Parque Tepeyac                                 | Al 30 de septiembre de 2023 |              | Al 30 de junio de 2023 |              |
|--|-----------------------------|--------------|------------------------|--------------|
|  | m <sup>2</sup> de ARB       | % de ARB     | m <sup>2</sup> de ARB  | % de ARB     |
| Contratos de arrendamiento firmados            | 75,997                      | 84.9%        | 72,340                 | 80.9%        |
| Contratos de arrendamiento en proceso de firma | 1,558                       | 1.7%         | 2,575                  | 2.9%         |
| Cartas de intención                            | 8,906                       | 9.9%         | 11,410                 | 12.8%        |
| <b>Total</b>                                   | <b>86,461</b>               | <b>96.6%</b> | <b>86,325</b>          | <b>96.5%</b> |

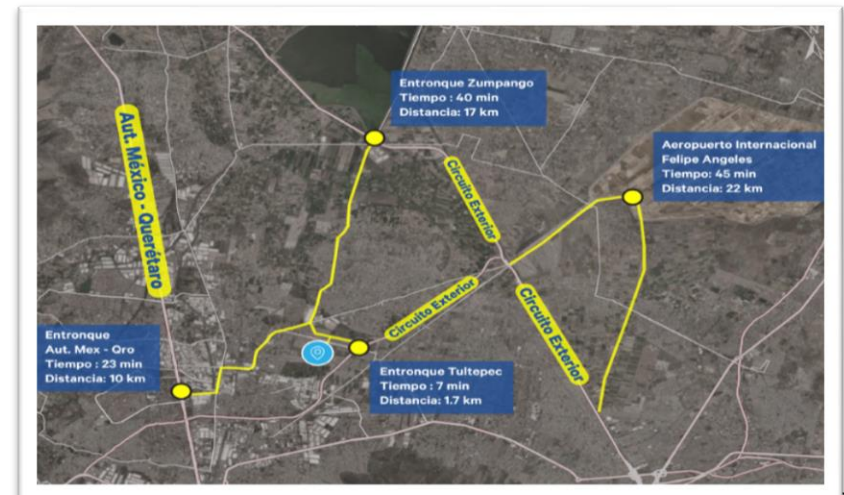


## 6.2 Parque Industrial Cuautitlán—Fecha de apertura (Fase I): Cuarto Trimestre 2024

El proyecto Parque Industrial Cuautitlán será el primer proyecto industrial desarrollado en su totalidad por Fibra Danhos. Ubicado estratégicamente dentro del corredor Cuautitlán, Tultitlán y Tepetzotlán (CTT), a menos de 8 Km de la caseta de peaje de Tepetzotlán, permitiendo un rápido acceso a la autopista 57 (antes conocida como "Autopista TLCAN") y a 3.3 KM del Circuito Exterior Mexiquense, a través del cual se puede atender de manera eficiente la demanda de servicios logísticos de la zona. Cuautitlán funge como uno de los submercados más representativos de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México y es reconocido como el centro logístico más importante del país.

### Generalidades del proyecto

- Reserva territorial con Superficie a la fecha: 366,500 m<sup>2</sup>
- Cuenta con Licencia y uso de suelo
- Alta demanda de espacios industriales y poca disponibilidad en el corredor CTT.
- Área Rentable Bruta Total Aproximada: 200,000 m<sup>2</sup> (en 2 fases)
- Área Rentable Bruta Fase I Aproximada: 100,000 m<sup>2</sup>
- Clase: A+
- Alta disponibilidad de mano de obra y servicios de infraestructura urbana.



## 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 m<sup>2</sup> de Renta Fija de los contratos de arrendamiento renovados y de nuevos arrendatarios con respecto al precio por m<sup>2</sup> de los contratos de arrendamiento que vencieron o terminaron anticipadamente en ese mismo periodo

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



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

**Portafolio en Desarrollo Actual:** Significa los bienes inmuebles y componentes de bienes inmuebles que 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 Toreo Parque Central, las torres de oficinas A, B y C de Toreo Parque Central, el hotel de Toreo Parque Central, Torre Virreyes, Parque Vía Vallejo, Urbitec y Parque Virreyes)

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

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

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

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

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

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