



Tereo Parque Central

**Información Operativa y Financiera Suplementaria
Cuarto 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 cuarto 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>
Primer trimestre, 2024	Tentativamente, jueves 18 de abril de 2024	Número telefónico: +1 (877) 830 2596 desde E.U.A
Segundo trimestre, 2024	Tentativamente, jueves 18 de julio de 2024	+1 (785) 424 1744 fuera de E.U.A.
Tercer trimestre, 2024	Tentativamente, martes 22 de octubre de 2024	Fecha: miércoles, 14 de febrero, 2024
Cuarto trimestre, 2024	Tentativamente, jueves 13 de febrero de 2025	Hora: 11:00 am hora CDMX/12:00 pm ET
		ID: DANHOS

Información Bursátil

<u>Clave de Pizarra: DANHOS13</u>	<u>4T23</u>	<u>3T23</u>	<u>2T23</u>	<u>1T23</u>	<u>4T22</u>
Precio de cierre (alto)	21.30	22.68	24.42	24.98	24.50
Precio de cierre (bajo)	19.30	19.43	21.54	23.47	22.87
Precio de cierre (promedio)	19.87	21.12	22.97	24.38	23.70
Volumen promedio diario (CBFIs)	1,257,213	1,368,325	470,016	244,785	672,200
CBFIs emitidos	1,642,383,510	1,642,383,510	1,642,383,510	1,642,383,510	1,552,383,510
CBFIs en circulación	1,564,696,751	1,558,494,005	1,552,899,733	1,545,386,778	1,538,526,726
CBFIs con derechos económicos	1,564,696,751	1,558,494,005	1,552,899,733	1,545,386,778	1,538,526,726
Capitalización de mercado (millones de pesos)	32,796.04	30,530.90	33,449.46	37,073.83	36,001.53

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 / Alan Macías
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 / alan.macias@bofa.com
f.chavez@bbva.com
rodolfo.ramos@bradescobbi.com
gordon.lee@btgpactual.com
jorel.guillot@gs.com
adrian.huerta@jpmorgan.com
enrico.trotta@itaubba.com
jrsolano@monex.com.mx
alejandra.obregon@morganstanley.com
luisprieto@nau-securities.com
jmramirezma@santander.com.mx
armando.rodriguez@signumresearch.com



Mensaje de nuestro Director General

“Estimados Inversionistas,

Me complace compartir con ustedes que el año 2023 marca un hito muy relevante en la historia de Fibra Danhos por la incursión en los sectores industrial y de turismo “high end”, que muestran un dinamismo sostenible y que complementan nuestra oferta inmobiliaria y diversifican nuestro portafolio. Los resultados del cuarto trimestre mantienen la tendencia positiva observada a lo largo del año, con niveles de ocupación y aforo de visitantes al alza en nuestros centros comerciales, poniendo de manifiesto la fortaleza del consumo y generando un aumento de los ingresos por arrendamiento y estacionamiento. Parque Tepeyac avanza en su proceso de consolidación, reportando un nivel de ocupación de 92% respecto de su área comercial y de 86% considerando el área bruta rentable. El Centro de Entretenimiento y Cultural, que abrió sus puertas de manera exitosa durante el cuarto trimestre de 2023, continúa atrayendo un importante flujo adicional de visitantes. Asimismo, nuestro portafolio de oficinas muestra tendencias positivas en tasas de ocupación y sobre todo un creciente interés por espacios disponibles en diversos inmuebles.

Al cierre del 4T 2023 trabajamos a marchas forzadas en el nuevo proyecto en Cuautitlán, Estado de México, que estará terminado para la segunda mitad de 2024. Nuestra nave Industrial, que en su fase inicial contará con 100,000 metros cuadrados rentables, se encuentra estratégicamente localizada y ha sido diseñada para atender las necesidades de logística y distribución de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, generando gran interés en el sector. Respecto a nuestro “Joint Venture” para el desarrollo del proyecto “high-end” en el sector turismo localizado en la Península de Yucatán, hemos seguido avanzando en el proyecto junto a nuestros socios, y tenemos prácticamente concluido el proceso de gestión y licencias para dar inicio a la construcción durante el primer semestre de 2024.

En el cuarto trimestre, los ingresos y NOI consolidados alcanzaron 1,674.7 millones de pesos y 1,279.3 millones de pesos respectivamente, mostrando incrementos de 9.9% y 11.5% respecto del mismo periodo del año pasado. Asimismo, el AFFO de 1,090.8 millones de pesos mostró un crecimiento de 7.7% respecto del mismo periodo del año pasado. Dicho monto representa Ps 0.70 de AFFO por CBFÍ con derechos económicos. La distribución trimestral, en línea con lo anunciado el trimestre anterior, es de Ps. 0.45 por CBFÍ que representa el 64.6% del AFFO, lo cual nos permite destinar el flujo no distribuido para el financiamiento de proyectos.

Al concluir 2023, reportamos un nivel de apalancamiento conservador del 11.1%, nuestro pasivo financiero está 100% denominado en pesos, a tasa fija, y con costo promedio de 8.93%. Mantener esta solvencia financiera y con acceso a financiamiento a través del mercado bursátil y líneas de crédito bilaterales nos permite ejecutar de forma eficiente nuestro programa de inversión y continuar con la planeación y estructuración de nuevos proyectos.

Para el 2024 mantenemos la confianza en nuestro país, apegados a nuestra visión estratégica de largo plazo, tomando decisiones responsables y buscando aprovechar las oportunidades que surjan de manera selectiva. Aprovecho para reconocer ampliamente el capital humano de nuestra organización, la invaluable aportación de nuestro Comité Técnico y la confianza de nuestros 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 doce meses terminados el 31 de diciembre 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 Indicadores Financieros	Por los tres meses terminados el			2023	2022	Var. % / Pbs
	31 de dic. 2023	31 de dic. 2022	Var. % / Pbs			
Ingresos Totales	1,674,747,378	1,523,560,139	9.9%	6,188,989,063	5,513,075,094	12.3%
Ingreso Neto Operativo	1,279,311,356	1,147,180,981	11.5%	4,771,395,905	4,321,925,135	10.4%
EBITDA	1,066,918,200	944,338,998	13.0%	3,946,793,719	3,548,486,630	11.2%
Utilidad neta Consolidada	939,862,978	883,445,433	6.4%	3,460,538,369	3,219,416,592	7.5%
Participación en Utilidad Neta no controladora	67,566,330	-	NA	151,334,349	-	NA
Utilidad neta	872,296,649	883,445,433	-1.3%	3,309,204,020	3,219,416,592	2.8%
FFO	860,264,100	808,180,068	6.4%	3,267,016,889	3,160,094,474	3.4%
FFO AMEFIBRA	981,337,856	976,699,739	0.5%	3,845,091,870	3,821,470,237	0.6%
AFFO	1,090,771,995	1,012,320,854	7.7%	3,962,178,792	3,815,361,879	3.8%
Distribución a tenedores de CBFIs	704,113,538	953,886,570	-26.2%	3,264,407,771	3,630,883,625	-10.1%
CBFIs con derechos económicos (DE)	1,564,696,751	1,538,526,726	1.7%	1,555,369,327	1,512,441,514	2.8%
AFFO por CBFi con DE	0.6971	0.6580	5.9%	2.5469	2.5227	1.0%
NOI (exc. CU) por CBFi con DE	0.7819	0.7072	10.6%	2.9126	2.6884	8.3%
Contraprestación Única por CBFi con DE	0.0410	0.0290	41.4%	0.1321	0.1304	1.3%
Distribución por CBFi con DE	0.4500	0.6200	-27.4%	2.1000	2.4007	-12.5%
AFFO no distribuido por CBFi con DE	0.2471	0.0380	550.6%	0.4469	0.1220	266.4%
Porcentaje de AFFO distribuido	64.6%	94.2%	-2,968	82.5%	95.2%	-1,271

Cifras Relevantes Balance General	31 de diciembre 2023	31 de diciembre 2022	Cambio % / Pbs
Efectivo, equivalentes de efectivo ¹	892,211,182	291,665,368	205.9%
Impuestos por recuperar	479,729,904	473,046,517	1.4%
Propiedades de inversión	69,945,400,990	67,975,844,867	2.9%
Total Activo	72,149,151,893	69,499,486,716	3.8%
Total Deuda	8,000,000,000	6,060,000,000	32.0%
Total Pasivo	10,095,749,860	8,126,328,217	24.2%
Total Patrimonio	62,053,402,033	61,373,158,500	1.1%
Nivel de endeudamiento (total deuda/total activo)	11.1%	8.7%	237

¹ La posición de efectivo, equivalentes de efectivo al 31 de diciembre de 2023 de \$892.2 millones de pesos incluye 253.1 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	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022	Cambio % / Pbs
Área Rentable Bruta (000' m ²)	982.6	984.1	-0.2%
Área Rentable Bruta Ajustada Fibra Danhos (000' m ²) ¹	937.8	939.3	-0.2%
Porcentaje de Participación en ARB Fibra Danhos	95.4%	95.5%	1.0
Tasa de Ocupación - Propiedades Totales ¹	86.3%	85.1%	128
Renta Fija Promedio Mensual por m ²	460.1	453.7	1.4%
Costo de Ocupación	8.8%	8.7%	0.9%
Tasa de Renovación	98.3%	96.5%	179.4
Afluencia - propiedades totales	31,790,403	25,960,834	22.5%
Cartera Vencida	2.33%	2.70%	-37
Pérdida en Renta	1.02%	0.64%	38
Lease Spread (Portafolio en Operación)	6.5%	3.6%	289
Lease Spread (Portafolio Comercial)	6.7%	5.6%	112

¹ considera el 50% del ARB de Parque Tepeyac.

Fibra Danhos

Distribución	Generado	Fecha de Pago	Monto Total Ps.
Resultado Fiscal Distribuido (100%)	4T2023	6 de marzo de 2024	469,243,742.68
Reembolso de Capital	4T2023	6 de marzo de 2024	234,869,795.27
Importe Total distribuido (Resultado Fiscal + Reembolso de capital)			704,113,537.95

Fibra Danhos

Distribución	4T23
Fecha de declaración del dividendo	13 de febrero de 2024
Fecha Ex-Derecho	4 de marzo de 2024
Fecha de Registro	5 de marzo de 2024
Fecha de pago del dividendo	6 de marzo de 2024



Resumen Ejecutivo

- El ingreso total operativo sumó 1,674.7 millones de pesos y el Ingreso Neto Operativo (NOI) sumó 1,279.3 millones de pesos durante el trimestre, un aumento de 9.9% y 11.5% respectivamente comparado con el mismo periodo del año anterior.
- Nuestro Portafolio en Desarrollo continúa su progreso constante. Nuestro proyecto hotelero High-End, junto con la primera fase del Parque Industrial Cuautitlán, están avanzando de acuerdo con el cronograma establecido, cumpliendo con los plazos y presupuestos previstos. Estos proyectos son prueba fehaciente del compromiso de Fibra Danhos de construir inmuebles icónicos de la mejor calidad, con ubicaciones inmejorables, que generen un valor agregado en nuestro portafolio.
- Durante el trimestre generamos 1,090.8 millones de pesos de AFFO que representan 0.70 pesos por CBFI con derechos económicos. El AFFO del trimestre registró un aumento respecto del 4T22 de 7.7%. Con el objetivo de materializar nuestro plan de crecimiento, y con la firme intención de mantener una saludable mezcla de deuda y flujo de efectivo en la financiación de nuestros proyectos, mantenemos nuestra política de distribución de 0.45 pesos por CBFI, la cual estará vigente hasta el segundo trimestre de 2024.
- Al cierre de 2023 mantuvimos un nivel de apalancamiento 11.1%. La totalidad de nuestro pasivo financiero se encuentra en pesos y a tasa fija. El costo promedio ponderado de nuestra deuda es de 8.9%.
- La afluencia registrada alcanzó 31.8 millones durante el trimestre, que representa un incremento de 10.1% respecto al trimestre inmediato anterior y aproximadamente 5.8 millones de visitantes más que el mismo periodo del año anterior.
- Nuestro portafolio comercial ha demostrado una fortaleza notable, manteniendo niveles de ocupación sólidos que alcanzan el 91.9%. Por otro lado, el sector de oficinas ha empezado a mostrar una tendencia al alza en su tasa de ocupación, logrando alcanzar un nivel del 72.8%.
- A lo largo del trimestre, hemos renovado contratos de arrendamiento para locales comerciales por un área de 19,600 metros cuadrados, logrando un "lease spread" del 6.5%. Las contraprestaciones únicas durante este período sumaron un total de 64.2 millones de pesos, provenientes en su mayoría de Parque Tepeyac, Parque Delta, Parque Tezontle, Parque Las Antenas y Parque Lindavista.
- En línea con nuestros objetivos ESG, Fibra Danhos ha obtenido la certificación LEED O+M para tres de nuestros inmuebles. Torre Virreyes y Toreo Parque Central han logrado el nivel Platino, el más alto en LEED, mientras que Reforma 222 ha conseguido el nivel Oro. Estos logros reflejan nuestro compromiso con la sostenibilidad y la eficiencia energética.
- Parque Tepeyac sigue avanzando firmemente en su proceso de estabilización. Con la inauguración del centro de entretenimiento y cultural, ha logrado alcanzar una tasa de ocupación del 85.5%. Anticipamos un crecimiento sostenido en los próximos meses, reforzando aún más su posición como uno de nuestros inmuebles más icónicos.



1. Información financiera de Fibra Danhos

1.1 Estado consolidado de posición financiera

Fibra Danhos

Pesos	Al 31 de diciembre de 2023	Al 31 de diciembre de 2022
Activos		
Activo circulante		
Efectivo, equivalentes de efectivo ¹	892,211,182	291,665,368
Rentas por cobrar y otras	580,727,849	660,403,583
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	2,873,453	-
Impuestos por recuperar	479,729,904	473,046,517
Pagos anticipados	191,206,202	28,249,017
Total de activo circulante	2,146,748,589	1,453,364,485
Activo no circulante		
Propiedades de inversión	69,726,379,452	67,975,844,867
Inversiones en Negocios Conjuntos	219,021,538	-
Arrendamiento Derecho de Uso	18,584,680	23,617,134
Otros activos	-	10,374,599
Maquinaria y equipo	28,090,765	29,228,642
Impuesto sobre la renta diferido de subsidiaria	10,326,869	7,056,989
Total de activo no circulante	70,002,403,305	68,046,122,231
Total de activo	72,149,151,893	69,499,486,716
Pasivo y patrimonio		
Pasivo circulante		
Cuentas por pagar y gastos acumulados	158,117,863	150,908,274
Rentas cobradas por anticipado	27,405,448	39,097,830
Cuentas por pagar a partes relacionadas	215,703,689	220,469,465
Impuestos por pagar	97,091,021	104,887,751
Contraprestación única, neto	195,249,380	221,920,768
Pasivo financiero a corto plazo	326,358,341	224,529,430
Arrendamiento Derecho de Uso a corto plazo	6,356,180	5,631,775
Total de pasivo circulante	1,026,281,922	967,445,294
Pasivo no circulante		
Depósitos de los arrendatarios	441,589,417	442,228,151
Contraprestación única, neto	610,116,738	628,392,600
Beneficios a empleados	27,991,749	25,013,753
Pasivo financiero a largo plazo	7,971,509,381	6,039,651,877
Arrendamiento Derecho de Uso a largo plazo	18,260,653	23,596,542
Total de pasivo no circulante	9,069,467,938	7,158,882,923
Total de pasivo	10,095,749,860	8,126,328,217
Patrimonio		
Aportaciones de los fideicomitentes	39,408,412,580	40,357,897,963
Resultado del ejercicio consolidado	20,036,051,592	18,672,214,597
Obligaciones Laborales	(2,663,437)	(2,917,069)
Participación no controladora	2,779,691,783	2,514,053,494
Programa recompra de CBFIs	(168,090,485)	(168,090,485)
Total de patrimonio	62,053,402,033	61,373,158,500
Total de pasivo y patrimonio	72,149,151,893	69,499,486,716

¹ La posición de efectivo, equivalentes de efectivo al 31 de diciembre de 2023 de \$892.2 millones de pesos incluye 253.1 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	Por los tres meses terminados el						
	Pesos	31 de dic. de 2023	31 de dic. de 2022	Var. %	2023	2022	Var. %
Renta Fija		1,031,013,456	962,478,461	7.1%	4,028,710,185	3,677,187,246	9.6%
Renta Variable		157,392,826	125,633,077	25.3%	383,004,971	278,811,850	37.4%
Contraprestación Única		55,884,486	59,140,044	-5.5%	241,171,937	255,895,758	-5.8%
Estacionamientos		145,218,177	124,212,155	16.9%	513,488,396	407,643,219	26.0%
Mantenimiento, operación, publicidad y otros		285,238,433	252,096,401	13.1%	1,022,613,574	893,537,020	14.4%
Ingreso total operativo		1,674,747,378	1,523,560,139	9.9%	6,188,989,063	5,513,075,094	12.3%
Gastos de mant. operación, publicidad y otros		302,902,860	285,115,107	6.2%	1,055,304,477	875,278,783	20.6%
Comisión por Servicios de Representación		32,381,002	30,760,770	5.3%	121,860,142	111,446,786	9.3%
Impuesto Predial		46,973,377	48,568,601	-3.3%	188,830,334	159,549,276	18.4%
Seguros		13,178,783	11,934,680	10.4%	51,598,205	44,875,114	15.0%
Comisión por Asesoría		170,997,913	166,318,988	2.8%	675,079,374	653,679,469	3.3%
Gastos de Administración		41,395,244	36,522,995	13.3%	149,522,812	119,759,036	24.9%
Gasto total operativo		607,829,178	579,221,141	4.9%	2,242,195,344	1,964,588,464	14.1%
Ingresos por productos financieros		19,520,976	7,647,007	155.3%	57,646,022	28,830,179	100.0%
Gastos por interés		168,460,795	123,864,849	36.0%	630,463,982	404,941,767	55.7%
Ganancia cambiaria – neta		(10,835,416)	(15,292,236)	-29.1%	(25,239,939)	(5,925,040)	326.0%
Impuestos a la utilidad de subsidiaria		4,288,064	9,954,416	-56.9%	4,288,064	9,954,416	-56.9%
Ajustes al valor razonable de Propiedades de Inversión		39,519,028	80,570,928	-51.0%	118,601,563	62,921,007	88.5%
Participación en resultados en negocios conjuntos		2,510,950	-	NA	2,510,950	-	NA
Utilidad neta consolidada		939,862,978	883,445,433	6.4%	3,460,538,369	3,219,416,592	7.5%

1.3 Estado consolidado de flujos de efectivo

Pesos	31 de dic. de 2023	31 de dic. de 2022	Var. %	2023	2022	Var. %
Utilidad neta consolidada	939,862,978	883,445,433	6.4%	3,460,538,369	3,219,416,592	7.5%
Ajustes a la utilidad	244,198,091	218,016,363	12.0%	1,109,693,638	967,627,982	14.7%
Cambios en el capital de trabajo	(98,590,907)	57,694,111	-270.9%	(182,966,177)	31,864,782	-674.2%
Flujo de efectivo actividades de operación	1,085,470,162	1,159,155,907	-6.4%	4,387,265,829	4,218,909,356	4.0%
Adquisición de propiedades de inv. y desarrollo	(189,562,888)	(267,053,760)	-29.0%	(819,949,421)	(1,410,096,022)	-41.9%
Adquisición de maq., equipo y plat. tecnológica	26,279,408	(8,679,428)	-402.8%	71,502,514	(16,561,445)	-531.7%
Compra de terreno	(51,638,737)	-	NA	(1,063,725,913)	-	NA
Intereses recibidos	19,520,976	7,647,007	155.3%	57,646,022	28,830,179	100.0%
Flujo de efectivo actividades de inversión	(195,401,241)	(268,086,180)	-27.1%	(1,754,526,797)	(1,397,827,288)	25.5%
Reembolso de patrimonio	(251,742,389)	(398,723,869)	-36.9%	(1,568,813,775)	(1,659,387,117)	-5.5%
Arrendamiento Derecho de Uso	(1,477,631)	(1,895,238)	-22.0%	(5,659,657)	(5,481,272)	3.3%
Intereses pagados por arrendamiento financiero	(484,738)	(565,548)	-14.3%	(2,106,174)	(2,363,228)	-10.9%
Distribución de dividendos	(449,579,913)	(513,512,633)	-12.5%	(1,945,367,027)	(1,876,154,290)	3.7%
Obtención de deuda a largo plazo	-	475,000,000	-100.0%	5,015,000,000	1,655,000,000	203.0%
Pago de deuda	-	(375,000,000)	-100.0%	(3,075,000,000)	(1,325,000,000)	132.1%
Aportaciones de capital a Tepeyac	-	97,840,000	-100.0%	186,529,573	630,520,100	-70.4%
Disminución de la participación no controladora en Tepeyac	(8,699,482)	(21,309,596)	-59.2%	(72,225,632)	(60,212,642)	20.0%
Intereses pagados del pasivo financiero	-	(18,808,907)	-100.0%	(550,703,023)	(498,193,398)	10.5%
Gastos pagados por emisión de pasivo financiero	(3,916,143)	-	NA	(13,847,505)	-	NA
Flujo de efectivo actividades de financiamiento	(715,900,296)	(756,975,791)	-5.4%	(2,032,193,221)	(3,141,271,847)	-35.3%
(Disminución) aumento de efectivo en el periodo	174,168,625	134,093,936	29.9%	600,545,811	(320,189,778)	-287.6%
Efectivo al inicio del periodo	718,042,553	157,571,430	355.7%	291,665,366	611,855,144	-52.3%
Efectivo al final del periodo	892,211,178	291,665,366	205.9%	892,211,178	291,665,366	205.9%

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

El resultado fiscal del cuarto trimestre alcanzó 469.24 millones de pesos y el capital a distribuir 234.87 millones. Nuestro Comité Técnico autorizó una distribución de 0.45 pesos por CBFi con derechos económicos que significan 704.11 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	0.70	5.9%
	Distribución	0.45	0.51	0.54	0.58	0.61	0.63	0.60	0.58	0.62	0.45	-27.4%
Total	AFFO	2.00	2.16	2.48	2.52	2.53	2.76	2.07	2.20	2.52	2.55	1.0%
	Distribución	1.78	1.98	2.13	2.28	2.40	2.47	1.00	2.00	2.40	2.10	-12.5%

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

Conciliación CBFIs	31 de diciembre 2023	30 de septiembre de 2023	Cambio
CBFIs emitidos	1,642,383,510	1,642,383,510	-
CBFIs con derechos económicos	1,564,696,751	1,558,494,005	6,202,746
CBFIs Portafolio en Operación Inicial	604,372,398	604,372,398	-
CBFIs Oferta Pública Inicial (sin opción de sobreasignación)	200,000,000	200,000,000	-
CBFIs opción de sobreasignación	9,802,520	9,802,520	-
CBFIs con derechos económicos Toreo	280,522,499	280,522,499	-
CBFIs con derechos económicos Virreyes	227,505,097	227,505,097	-
CBFIs para adquisición de predios de Parque Puebla	14,712,490	14,712,490	-
CBFIs pagados como contraprestación de asesoría	192,413,241	186,210,495	6,202,746
CBFIs con derechos económicos Vía Vallejo	43,847,482	43,847,482	-
CBFIs Programa de Recompra	-8,478,976	-8,478,976	-
CBFIs sin derechos económicos	77,686,759	83,889,505	(6,202,746)
CBFIs emitidos no entregados para contraprestaciones futuras de asesoría	67,686,759	73,889,505	(6,202,746)
CBFIs emitidos no entregados para pago por aportaciones futuras	10,000,000	10,000,000	-

3. Resultados

Fibra Danhos Pesos	Por los tres meses terminados el					
	31 de dic. 2023	31 de dic. 2022	Var. %	2023	2022	Var. %
Renta Fija	1,031,013,456	962,478,461	7.1%	4,028,710,185	3,677,187,246	9.6%
Renta variable	157,392,826	125,633,077	25.3%	383,004,971	278,811,850	37.4%
Contraprestación única	55,884,486	59,140,044	-5.5%	241,171,937	255,895,758	-5.8%
Estacionamientos	145,218,177	124,212,155	16.9%	513,488,396	407,643,219	26.0%
Mantenimiento, operación, publicidad y otros	285,238,433	252,096,401	13.1%	1,022,613,574	893,537,020	14.4%
Total ingresos operativos	1,674,747,378	1,523,560,139	9.9%	6,188,989,063	5,513,075,094	12.3%
Gastos de mantenimiento, operación, publicidad y otros	302,902,860	285,115,107	6.2%	1,055,304,477	875,278,783	20.6%
Comisión por Servicios de Representación	32,381,002	30,760,770	5.3%	121,860,142	111,446,786	9.3%
Impuesto predial	46,973,377	48,568,601	-3.3%	188,830,334	159,549,276	18.4%
Seguros	13,178,783	11,934,680	10.4%	51,598,205	44,875,114	15.0%
Total gastos operativos	395,436,021	376,379,158	5.1%	1,417,593,158	1,191,149,959	19.0%
Ingreso neto operativo (inc. CU)	1,279,311,356	1,147,180,981	11.5%	4,771,395,905	4,321,925,135	10.4%
Margen neto operativo (inc. CU)	76.4%	75.3%	109	77.1%	78.4%	130
Ingreso neto operativo (exc. CU)	1,223,426,870	1,088,040,936	12.4%	4,530,223,968	4,066,029,377	11.4%
Margen neto operativo (exc. CU)	75.6%	74.3%	128	76.2%	77.3%	(118)
Comisión por Asesoría	170,997,913	166,318,988	2.8%	675,079,374	653,679,469	3.3%
Gastos de Administración	41,395,244	36,522,995	13.3%	149,522,812	119,759,036	24.9%
EBITDA (inc. CU)	1,066,918,200	944,338,998	13.0%	3,946,793,719	3,548,486,630	11.2%
Margen EBITDA (inc. CU)	63.7%	62.0%	172.4	63.8%	64.4%	- 59.4
EBITDA (exc. CU)	1,011,033,714	885,198,955	14.2%	3,705,621,782	3,292,590,872	12.5%
Margen EBITDA (exc. CU)	62.5%	60.4%	200.6	62.3%	62.6%	-32.8
Ingresos por productos financieros	19,520,976	7,647,007	155.3%	57,646,022	28,830,179	100.0%
Gastos por interés	168,460,795	123,864,849	36.0%	630,463,982	404,941,767	55.7%
Ganancia cambiaria – neta	(10,835,416)	(15,292,236)	-29.1%	(25,239,939)	(5,925,040)	326.0%
Impuestos a la utilidad de subsidiaria	4,288,064	9,954,416	-56.9%	4,288,064	9,954,416	-56.9%
Ajustes al valor razonable de Propiedades de Inversión	39,519,028	80,570,928	-51.0%	118,601,563	62,921,007	88.5%
Participación en resultados en negocios conjuntos	2,510,950	-	NA	2,510,950	-	NA
Utilidad neta consolidada	939,862,978	883,445,433	6.4%	3,460,538,369	3,219,416,592	7.5%
Ganancia cambiaria neta	(14,528,442)	(5,245,427)	177.0%	(38,806,918)	(5,549,300)	599.3%
Ajuste al valor razonable de las propiedades Neto	39,519,028	80,570,928	-51.0%	118,601,563	62,921,007	88.5%
Estimación de cuenta incobrable	(10,447,087)	(60,137)	17272.3%	(35,096,563)	1,950,411	-1899.4%
Participación no controladora	67,566,330	-	NA	151,334,349	-	NA
Participación en resultados en negocio conjunto	(2,510,950)	-	NA	(2,510,950)	-	NA
FFO	860,264,100	808,180,068	6.4%	3,267,016,889	3,160,094,474	3.4%
Gastos de Capital						
Contraprestación Única neta	8,332,403	(14,474,897)	-157.6%	(35,631,183)	(58,623,418)	-39.2%
Rentas anticipadas neto	889,151	634,792	40.1%	(5,602,733)	69,602,031	-108.0%
Renta lineal neto	(10,368,169)	(1,812,788)	471.9%	(23,760,796)	3,139,526	-856.8%
Predial y seguros por devengar neto	51,177,738	41,451,492	23.5%	1,988,208	(13,323,329)	-114.9%
Recuperación de Costo en Activo Fijo	31,784,043	-	NA	79,386,431	-	NA
Comisión por asesoría y representación neto	148,692,730	178,342,188	-16.6%	678,781,976	654,472,595	3.7%
AFFO	1,090,771,995	1,012,320,854	7.7%	3,962,178,792	3,815,361,879	3.8%


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

Propiedad	4T23	4T22	Var %	2023	2022	Var %
Parque Alameda	8,824,865	9,842,192	-10.3%	38,448,148	44,351,211	-13.3%
Parque Delta	171,295,534	167,569,306	2.2%	612,675,056	569,625,193	7.6%
Parque Duraznos	22,368,063	23,027,966	-2.9%	77,033,238	65,752,478	17.2%
Parque Esmeralda	41,740,822	38,925,071	7.2%	167,412,344	155,492,791	7.7%
Parque Lindavista	90,527,885	102,934,227	-12.1%	377,159,871	365,788,783	3.1%
Reforma 222 (comercial)	44,972,887	37,276,311	20.6%	144,822,429	144,586,860	0.2%
Reforma 222 (oficinas)	13,806,352	21,804,217	-36.7%	57,818,311	79,606,701	-27.4%
Parque Tezontle	124,655,071	126,210,157	-1.2%	454,989,070	455,385,687	-0.1%
Toreo Hotel	17,159,289	16,280,469	5.4%	68,560,480	63,872,295	7.3%
Urbitec	3,203,340	2,047,108	56.5%	14,787,626	13,722,222	7.8%
Parque Vía Vallejo	73,943,967	61,326,149	20.6%	280,326,375	233,910,206	19.8%
Torre Virreyes	145,902,126	152,831,448	-4.5%	583,331,975	598,186,193	-2.5%
Toreo Centro (comercial)	122,965,071	107,278,396	14.6%	437,406,950	388,287,102	12.7%
Parque Las Antenas	115,486,348	93,004,456	24.2%	400,019,750	352,969,654	13.3%
Parque Puebla	48,926,013	39,789,226	23.0%	185,323,523	174,342,688	6.3%
Puebla Hotel	7,071,462	6,608,830	7.0%	28,114,750	26,080,520	7.8%
Toreo oficinas Torre A	27,194,755	26,363,013	3.2%	108,908,567	94,880,753	14.8%
Toreo oficinas Torres B & C	62,287,475	58,472,167	6.5%	247,102,377	230,678,386	7.1%
Parque Virreyes	7,168,095	5,961,607	20.2%	30,342,280	25,421,206	19.4%
Mismas Propiedades	1,149,499,419	1,097,552,316	4.7%	4,314,583,121	4,082,940,927	5.7%
Parque Tepeyac	76,956,195	-568,324	NA	221,166,042	(568,324)	NA
Propiedades totales	1,226,455,614	1,096,983,992	11.8%	4,535,749,162	4,082,372,603	11.1%

Renta Fija + Renta Variable
Por los tres meses terminados el

Propiedad	4T23	4T22	Var %	2023	2022	Var %
Parque Alameda	11,637,787	11,760,693	-1.0%	46,851,311	46,903,430	-0.1%
Parque Delta	152,087,334	136,072,406	11.8%	519,326,225	462,127,738	12.4%
Parque Duraznos	19,234,047	19,036,266	1.0%	70,686,953	63,647,459	11.1%
Parque Esmeralda	44,587,118	41,354,441	7.8%	178,348,472	165,417,765	7.8%
Parque Lindavista	85,016,387	82,079,897	3.6%	319,643,167	296,251,320	7.9%
Reforma 222 (comercial)	41,090,622	38,070,068	7.9%	140,915,815	138,813,521	1.5%
Reforma 222 (oficinas)	16,687,356	25,441,293	-34.4%	68,374,993	92,252,883	-25.9%
Parque Tezontle	113,456,174	111,077,095	2.1%	413,604,542	396,058,564	4.4%
Toreo Hotel	17,555,427	16,297,451	7.7%	69,894,491	65,189,804	7.2%
Urbitec	5,114,280	3,362,024	52.1%	20,246,518	19,290,374	5.0%
Parque Vía Vallejo	76,874,234	69,695,118	10.3%	300,432,739	252,272,015	19.1%
Torre Virreyes	149,472,610	158,840,573	-5.9%	591,478,142	618,388,734	-4.4%
Toreo Centro (comercial)	108,517,853	98,147,188	10.6%	402,476,069	362,353,400	11.1%
Parque Las Antenas	106,372,901	96,783,257	9.9%	389,324,111	346,969,459	12.2%
Parque Puebla	51,097,112	48,953,530	4.4%	197,592,608	188,098,532	5.0%
Puebla Hotel	6,953,512	6,449,363	7.8%	27,814,048	25,797,454	7.8%
Toreo oficinas Torre A	30,413,685	30,792,615	-1.2%	121,830,580	113,515,648	7.3%
Toreo oficinas Torres B & C	67,495,178	62,702,123	7.6%	263,723,178	247,911,274	6.4%
Parque Virreyes	8,723,539	7,871,890	10.8%	35,676,650	31,415,027	13.6%
Mismas Propiedades	1,112,387,154	1,064,787,294	4.5%	4,178,240,613	3,932,674,401	6.2%
Parque Tepeyac	76,019,128	23,085,756	229.3%	233,436,028	23,085,756	911.2%
Propiedades totales	1,188,406,282	1,087,873,050	9.2%	4,411,676,641	3,955,760,157	11.5%



3.2 Deuda

Nuestro nivel de endeudamiento es del 11.1% (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 cuarto 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	2.50	3,000,000,000
Cebures	Local (DANHOS 17)	MXN	Fija	8.54%	10-jul-17	28-jun-27	3.50	2,500,000,000
Cebures	Local (DANHOS 23L)	MXN	Fija	10.67%	18-ago-23	9-ago-30	6.63	2,500,000,000
Promedio				8.93%		Promedio	4.10	8,000,000,000

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

Cumplimiento de <i>covenants</i> al 31 de diciembre de 2023	Fibra Danhos	Límite	Estatus
Nivel de endeudamiento (total deuda/total activo)	11.1%	50%	OK
Nivel de apalancamiento	1.16x	2.0x	OK
Deuda garantizada	0%	40%	OK
Cobertura del servicio de la deuda (AFFO)	6.11x	1.5x min	OK
Activos totales no gravados	883%	150%	OK

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

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

Nivel de endeudamiento	(millones de pesos)
Deuda bursátil + financiamientos	8,000
Activos totales	72,149
Nivel de endeudamiento (LTV)	11.1%

Donde:

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

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

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

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

	Período	(miles de pesos)
Efectivo e inversiones en valores (exc. efectivo restringido)	Al 31 de diciembre 2023	892,007
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	4,267,673
Líneas de crédito revolventes vigentes, irrevocables y no dispuestas	Al 31 de diciembre 2023	3,000,000
Subtotal 1		8,218,826
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	1,000,000
Subtotal 2		1,744,250
Índice de cobertura de servicio de deuda (“ICDt”) (subtotal 1 / subtotal 2)		4.71

4. Indicadores Operativos

4.1 Diversificación de Arrendatarios

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

Giro de negocio	Al 31 de diciembre 2023
Ropa y Calzado	31%
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%
Total	100%

Al 31 de diciembre de 2023, los diez arrendatarios más importantes en términos de Renta Fija representaron alrededor del 25.9% de nuestra Renta Fija y aproximadamente el 44.4% del ARB de nuestro Portafolio en Operación Actual. Ningún arrendatario individualmente representó más del 4.4% de la Renta Fija o más del 7.0% del ARB atribuible a nuestro Portafolio en Operación Actual.

Tipo de Arrendatario	ARB ocupada (m ²)	Porcentaje de ARB total ocupada	Renta base mensual	Porcentaje de renta base mensual total
Tienda departamental, moda y ropa	59,786	7.0%	12,017,638	3.5%
Moda y ropa	46,811	5.5%	12,232,098	3.5%
Entretenimiento	45,289	5.3%	3,287,401	0.9%
Tiendas departamentales, servicios financieros, telecom. y minorista especializado	40,679	4.8%	9,689,266	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%	333,972	0.1%
Moda y ropa	29,931	3.5%	14,118,793	4.1%
Entretenimiento	23,738	2.8%	5,853,761	1.7%
Entretenimiento	22,417	2.6%	6,656,567	1.9%
Total	376,507	44.4%	89,740,352	25.9%

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

La siguiente tabla incluye información con respecto al vencimiento de los contratos de arrendamiento de nuestro Portafolio en Operación Actual al 31 de diciembre de 2023:

Año de Expiración de Contratos ⁽¹⁾	Número de Contratos que Expiran	m ² de Contratos que Expiran ⁽²⁾	% m ² de Contratos que Expiran	Renta Anualizada que Expira ⁽⁴⁾	% de Renta Fija de Contratos que Expiran	Renta Fija Mensual (Ps.) por m ²
2024	589	118,059	13.9%	\$787,430,480	18.9%	556
2025	370	167,357	19.7%	\$1,019,899,751	24.5%	508
2026	430	186,203	21.9%	\$954,114,525	22.9%	427
2027	223	112,834	13.3%	\$592,748,372	14.3%	438
2028	154	106,428	12.5%	\$366,050,575	8.8%	287
Posterior	68	149,939	17.7%	\$412,533,820	9.9%	229
Indefinido ⁽³⁾	31	7,554	0.9%	\$25,805,091	0.6%	285
Total	1,865	848,375	100.0%	4,158,582,615	100.0%	408

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

(2) Se refiere al área rentable ocupada.

(3) Contratos que generan renta y que tienen fecha de vencimiento el o anterior al 31 de diciembre de 2023.

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

Al 31 de diciembre 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 3.2 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 3.5 y 2.8 años, respectivamente.



Año de Expiración de Contratos ⁽¹⁾	Número de Contratos que Expiran	m ² de Contratos que Expiran ⁽²⁾	% m ² de Contratos que Expiran	Renta Anualizada que Expira ⁽⁴⁾	% de Renta Fija de Contratos que Expiran	Renta Fija Mensual (Ps.) por m ²
2024	572	103,549	15.7%	702,587,027	23.9%	565.4
2025	334	87,219	13.2%	499,338,786	17.0%	477.1
2026	405	139,677	21.2%	690,083,624	23.5%	411.7
2027	212	89,071	13.5%	398,751,562	13.6%	373.1
2028	146	95,938	14.6%	305,576,031	10.4%	265.4
Posterior	63	135,257	20.5%	319,835,784	10.9%	197.1
Indefinido ⁽³⁾	31	7,554	1.1%	25,805,091	0.9%	284.7
Comercial	1763	658,265	100.0%	2,941,977,905	100.0%	372.4
2024	17	14,510	7.6%	84,843,453	7.0%	487.3
2025	36	80,139	42.2%	520,560,965	42.8%	541.3
2026	25	46,526	24.5%	264,030,902	21.7%	472.9
2027	11	23,762	12.5%	193,996,810	15.9%	680.3
2028	8	10,490	5.5%	60,474,544	5.0%	480.4
Posterior	5	14,682	7.7%	92,698,036	7.6%	526.1
Indefinido	0	-	0.0%	-	0.0%	0.0
Oficinas	102	190,110	100.0%	1,216,604,710	100.0%	533.3

El Lease Spread en el 4T23 fue de 6.5% para las propiedades de nuestro Portafolio en Operación Actual y de 6.7% 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	4T23
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%	6.5%
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%	6.7%

El Lease Spread del Portafolio en Operación Actual del 4T23 fue calculado sobre 19,602 m². El Lease Spread de las Propiedades Comerciales del 4T23 fue calculado sobre 17,430 m².



5. Estrategia ASG

Resumen Ejecutivo ASG

En Fibra Danhos, nuestro compromiso con la responsabilidad ambiental, social y de gestión corporativa es evidente. Nos esforzamos por mantener las mejores prácticas de mercado y nos alineamos con la creciente demanda de acciones que generen un impacto positivo. Nuestro enfoque siempre está en cumplir con las expectativas de rendición de cuentas con empresas, inversionistas, reguladores y otros grupos de interés. Respondemos a estas demandas con acciones innovadoras que nos mantienen a la vanguardia y nos consolidan como un referente en el sector inmobiliario.

Puntos a destacar en 4T 2023 de nuestra estrategia ASG.

- En nuestro camino hacia la descarbonización, hemos iniciado la instalación de paneles solares en nueve de nuestros inmuebles. El proyecto implica la instalación de 10,470 paneles solares en los espacios disponibles de las azoteas de diversos inmuebles, logrando generar alrededor del 20% del consumo con energía solar. Asimismo, este proyecto evitará la emisión anual de aproximadamente 7,729 toneladas de CO₂ (tCO₂e) a la atmósfera.
- Hemos obtenido certificación LEED O+M (Leadership in Energy and Environmental Design for Operations and Maintenance) para tres de nuestros inmuebles. Tanto Torre Virreyes como el Toreo Parque Central han obtenido el nivel Platino, siendo éste el nivel más alto de reconocimiento que se puede obtener en el sistema de certificación LEED; mientras que Reforma 222 ha sido galardonado con el nivel Oro.
- En respuesta a la tragedia provocada por el huracán Otis, establecimos centros de acopio en nuestros centros comerciales durante un mes. Gracias a la generosidad y cooperación de nuestros visitantes e inquilinos, logramos recolectar 9,770 kilogramos de víveres. Asimismo, realizamos una donación significativa a través de AMEFIBRA, lo que nos permitió, como gremio, donar más de mil refugios temporales a Acapulco.
- Estamos comprometidos en apoyar a fundaciones que se dedican a fomentar la inclusión, la diversidad, la visibilidad y la equidad de género. En 2023, redoblamos nuestros esfuerzos y duplicamos nuestra contribución económica a estas valiosas instituciones. Este apoyo financiero ha permitido a estas organizaciones continuar su importante labor y ampliar su impacto en nuestras comunidades. Creemos firmemente en la importancia de estas causas y estamos orgullosos de poder contribuir a su avance.

6. Portafolio Actual y Plan de Crecimiento

Portafolio Fibra Danhos	Año de Apertura	Estado / Municipio	ARB	% de ARB	Ocupación	Cajones de Estacionamiento
Portafolio en Operación Actual						
<i>Comercial</i>						
1. Parque Alameda	2003	Cuauhtémoc, CDMX	15,755	1.7%	93.8%	308
2. Parque Delta	2005/2016 (expansión)	Benito Juárez, CDMX	70,702	7.5%	98.7%	2,999
3. Parque Duraznos	2000	Miguel Hidalgo, CDMX	17,081	1.8%	99.0%	921
4. Parque Las Antenas	2018	Iztapalapa, CDMX	108,847	11.6%	89.7%	4,351
5. Parque Lindavista	2006	Gustavo A. Madero, CDMX	41,587	4.4%	97.9%	2,254
6.1 Reforma 222 (Comercial)	2007	Cuauhtémoc, CDMX	24,300	2.6%	95.6%	1,438
7.1 Parque Puebla	2017	Puebla, Puebla	71,361	7.6%	69.5%	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%	97.3%	3,045
9.1 Toreo Parque Central (Comercial)	2014	Naucalpan, Estado de México	92,567	9.9%	96.8%	3,400
9.2 Toreo (Hotel)	2016	Naucalpan, Estado de México	17,297	1.8%	100.0%	400
10. Vía Vallejo	2016	Azcapotzalco, CDMX	84,301	9.0%	93.3%	4,499
15. Parque Tepeyac*	2022	Gustavo A. Madero, CDMX	44,758	4.8%	85.5%	2,000
Sub total Comercial			666,465	71.1%	91.9%	29,089
<i>Oficinas</i>						
6.2 Reforma 222 (Oficinas)	2007	Cuauhtémoc, CDMX	20,402	2.2%	52.5%	288
9.3 Toreo (Torres B y C)	2016	Naucalpan, Estado de México	68,682	7.3%	80.0%	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%	96.6%	2,251
13. Urbitec	2009	Miguel Hidalgo, CDMX	12,879	1.4%	34.0%	316
14. Parque Virreyes	1989	Miguel Hidalgo, CDMX	7,818	0.8%	70.8%	251
Sub total Oficinas			271,359	28.9%	72.8%	7,371
Total Portafolio en Operación Actual			937,824	100.0%	86.4%	36,460
15. Parque Tepeyac (Copropiedad Total) **	2022	Gustavo A. Madero, CDMX	89,516	9.1%	85.5%	4,000
<i>Subtotal/ Prom. Pond. Comercial</i>			711,223	72.4%	91.5%	31,089
<i>Subtotal/ Prom. Pond. Oficinas</i>			271,359	27.6%	72.8%	7,371
Total Portafolio en Operación Actual**			982,582	100.0%	86.3%	38,460

* A Fibra Danhos le corresponde 50% del ARB

** Incluye la totalidad del ARB de Parque Tepeyac

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

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

Parque Tepeyac tuvo cambios en diseño, con espacios más abiertos, ventilados, espacios verdes, cuenta con un ciclo de agua eficiente. Llevamos a cabo la apertura al público el 10 de noviembre con un éxito rotundo. 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 31 de diciembre de 2023		Al 30 de septiembre de 2023	
	m ² de ARB	% de ARB	m ² de ARB	% de ARB
Contratos de arrendamiento firmados	76,536	85.5%	75,997	80.9%
Contratos de arrendamiento en proceso de firma	4,207	4.7%	1,558	2.9%
Cartas de intención	4,655	5.2%	8,906	12.8%
Total	85,398	95.4%	86,461	96.5%



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 Tepotzotlán (CTT), a menos de 8 Km de la caseta de peaje de Tepotzotlán, 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

- 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 m² (en 2 fases)
- Área Rentable Bruta Fase I Aproximada: 100,000 m²
- 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 m² de Renta Fija de los contratos de arrendamiento renovados y de nuevos arrendatarios con respecto al precio por m² de los contratos de arrendamiento que vencieron o terminaron anticipadamente en ese mismo periodo



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

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

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

Portafolio en Operación Actual: Significa, conjuntamente, los bienes inmuebles que forman parte del Portafolio en Operación (Parque Alameda, Parque Delta, Parque Duraznos, Parque Esmeralda, Parque Las Antenas, Parque Lindavista, Reforma 222, Parque Puebla, Parque Tepeyac, Parque Tezontle, el componente comercial de 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.