



Parque Tezontle

Información Operativa y Financiera Suplementaria Segundo Trimestre 2024 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 segundo trimestre de 2024 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:

Reporte

Tercer trimestre, 2024
Cuarto trimestre, 2024
Primer trimestre, 2025
Segundo trimestre, 2025

Fecha

Tentativamente, martes 22 de octubre de 2024
Tentativamente, jueves 13 de febrero de 2025
Tentativamente, jueves 24 de abril de 2025
Tentativamente, jueves 24 de julio de 2025

Información de llamada para inversionistas

Número telefónico: +1 (800) 267 6316 desde E.U.A.
+1 (203) 518 9783 fuera de E.U.A.
Fecha: viernes, 26 de julio, 2024
Hora: 10:00 am hora CDMX/12:00 pm EDT
ID: DANHOS

Información Bursátil

Clave de Pizarra: DANHOS13

	<u>2T24</u>	<u>1T24</u>	<u>4T23</u>	<u>3T23</u>	<u>2T23</u>
Precio de cierre (alto)	21.40	21.84	21.30	22.68	24.42
Precio de cierre (bajo)	19.79	20.17	19.30	19.43	21.54
Precio de cierre (promedio)	20.63	20.85	19.87	21.12	22.97
Volumen promedio diario (CBFIs)	524,328	657,133	1,257,213	1,368,325	470,016
CBFIs emitidos	1,642,383,510	1,642,383,510	1,642,383,510	1,642,383,510	1,642,383,510
CBFIs en circulación	1,576,191,952	1,570,385,644	1,564,696,751	1,558,494,005	1,552,899,733
CBFIs con derechos económicos	1,576,191,952	1,570,385,644	1,564,696,751	1,558,494,005	1,552,899,733
Capitalización de mercado (millones de pesos)	31,192.84	31,847.42	32,796.04	30,530.90	33,449.46

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 / 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@jpm.chase.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 al cierre del segundo trimestre nuestro portafolio de inmuebles mantiene tendencias positivas que se reflejan en nuestros resultados operativos y financieros. Los segmentos comercial y de oficinas se mantienen estables e inclusive reportan incrementos en sus niveles de ocupación, mientras que la afluencia a nuestros parques comerciales se mantiene al alza. Quiero compartir que, gracias a nuestra excepcional capacidad de ejecución, hemos progresado significativamente en el desarrollo de la fase 1 del proyecto Parque Industrial Danhos Cuautitlán I, que contará con certificación LEED, y como ya hemos anunciado se encuentra rentada y programada para entrega el próximo mes. Paralelamente, hemos iniciado la construcción de la segunda fase de este proyecto industrial, la cual se espera finalizar en el segundo trimestre de 2025. En cuanto a nuestro proyecto hotelero, seguimos trabajando de manera coordinada con nuestros socios y esperamos iniciar obra próximamente.

Durante el segundo trimestre los ingresos crecieron un 6.4% impulsados por el aumento en renta fija, renta variable e ingresos de estacionamiento. El gasto de operación y mantenimiento, por su parte, mostró un incremento del 4.0%, y que deriva en un incremento de nuestro ingreso neto operativo de 7.1%. El AFFO del trimestre fue de 1,068.1 millones de pesos, 11.3% más que en el mismo periodo del año previo, y representa un AFFO por CBFÍ con Derechos Económicos de 0.68 pesos. Mantendremos la política de distribución de 0.45 pesos por CBFÍ hasta el cuarto trimestre de 2024, lo cual nos permitirá seguir invirtiendo en los nuevos proyectos y mantener una estructura de capital conservadora.

Como ya ha sido expuesto anteriormente, seguiremos creciendo con proyectos en el sector industrial y de usos mixtos, aprovechando cualquier oportunidad que se presente en el mercado y manteniendo nuestro portafolio en operación con altos estándares de calidad. Aprovecho esta ocasión para expresar nuestro agradecimiento al equipo de colaboradores, consejeros y accionistas por la confianza que han depositado en nosotros para alcanzar estos resultados.”

Salvador Daniel Kabbaz Zaga
Director General, Fibra Danhos

Resumen de la Evolución Financiera y Operativa de Fibra Danhos

La información financiera de Fibra Danhos por los tres meses terminados el 30 de junio de 2024 y 2023 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.

Indicadores Financieros	Por los tres meses terminados el			Por los seis meses terminados el		
	30 de junio 2024	30 de junio 2023	Cambio % / Pbs	30 de junio 2024	30 de junio 2023	Cambio % / Pbs
Ingresos Totales	1,611,671,382	1,514,440,459	6.4%	3,181,211,626	2,962,648,037	7.4%
Ingreso Neto Operativo	1,245,063,029	1,162,123,038	7.1%	2,466,589,732	2,294,610,037	7.5%
EBITDA	1,032,145,484	957,173,025	7.8%	2,049,637,331	1,887,625,712	8.6%
Utilidad neta Consolidada	837,537,344	792,066,348	5.7%	1,692,434,376	1,596,673,753	6.0%
Participación en Utilidad Neta no controladora	38,216,658	30,595,262	24.9%	87,954,324	59,226,195	48.5%
Utilidad neta	799,320,687	761,471,086	5.0%	1,604,480,053	1,537,447,558	4.4%
FFO	897,617,425	810,095,012	10.8%	1,737,936,059	1,574,460,129	10.4%
FFO AMEFIBRA	1,019,498,129	978,746,357	4.2%	1,979,449,634	1,895,164,540	4.4%
AFFO	1,068,098,928	959,495,806	11.3%	2,005,288,080	1,898,944,905	5.6%
Distribución a tenedores de CBFIs	709,286,378	931,739,864	(23.9%)	1,415,959,918	1,858,971,931	-23.8%
CBFIs con derechos económicos (DE)	1,576,191,952	1,552,899,773	1.5%	1,573,288,798	1,549,143,276	1.6%
AFFO por CBFI con DE	0.6776	0.6179	9.7%	1.2746	1.2258	4.0%
NOI (exc. CU) por CBFI con DE	0.7544	0.7079	6.6%	1.4928	1.3991	6.7%
Contraprestación Única por CBFI con DE	0.0570	0.0352	61.9%	0.0903	0.0647	39.5%
Distribución por CBFI con DE	0.4500	0.6000	-25.0%	0.9000	1.2000	-25.0%
AFFO no distribuido por CBFI con DE	0.2276	0.0179	1,173.6%	0.3746	0.0258	1,351.6%
Porcentaje de AFFO distribuido	66.4%	97.1%	(3,070)	70.6%	97.9%	(2,728)

Cifras Relevantes Balance General	30 de junio 2024	30 de junio 2023	Cambio % / Pbs
Efectivo, equivalentes de efectivo ¹	667,127,092	560,111,464	19.1%
Impuestos por recuperar	414,313,246	510,354,859	(18.8%)
Propiedades de inversión	71,182,767,613	69,226,563,441	2.8%
Total Activo	73,217,580,352	70,983,172,209	3.1%
Total Deuda	8,470,000,000	7,355,000,000	15.2%
Total Pasivo	10,762,885,425	9,442,069,751	14.0%
Total Patrimonio	62,454,694,927	61,541,102,459	1.5%
Nivel de endeudamiento (total deuda/total activo)	11.6%	10.4%	121

¹ La posición de efectivo, equivalentes de efectivo al 30 de junio de 2024 de \$667.1 millones de pesos incluye \$223.4 millones de pesos que corresponden al Fideicomiso Invex 3382 (Parque Tepeyac) y consolidan en la información financiera de Fibra Danhos.



Fibra Danhos

Por los tres meses terminados el

Indicadores Operativos	30 de junio de 2024	30 de junio de 2023	Cambio % / Pbs
Área Rentable Bruta (000' m ²)	983.2	982.5	0.1%
Área Rentable Bruta Ajustada Fibra Danhos (000' m ²) ¹	938.5	937.8	0.1%
Porcentaje de Participación en ARB Fibra Danhos	95.5%	95.5%	0
Tasa de Ocupación - Propiedades Totales ¹	87.1%	85.9%	116
Renta Fija Promedio Mensual por m ²	475.5	455.0	4.5%
Costo de Ocupación	10.8%	10.6%	20
Tasa de Renovación	98.3%	99.0%	(74)
Afluencia - propiedades totales	33,447,377	29,409,987	13.7%
Cartera Vencida	1.56%	2.12%	(56)
Pérdida en Renta	0.63%	0.84%	(21)
Lease Spread (Portafolio en Operación)	5.7%	6.2%	(54)
Lease Spread (Portafolio Comercial)	5.0%	7.2%	(215)

¹ considera el 50% del ARB de Parque Tepeyac.

Fibra Danhos

Distribución	Generado	Fecha de Pago	Monto Total Ps.
Resultado Fiscal Distribuido (100%)	2T2024	12 de agosto de 2024	423,188,952.57
Reembolso de Capital	2T2024	12 de agosto de 2024	286,097,425.83
Importe Total distribuido (Resultado Fiscal + Reembolso de capital)			709,286,378.40

Fibra Danhos

Distribución	2T24
Fecha de declaración del dividendo	25 de julio de 2024
Fecha Ex-Derecho	9 de agosto de 2024
Fecha de Registro	9 de agosto de 2024
Fecha de pago del dividendo	12 de agosto de 2024

Resumen Ejecutivo

- El ingreso total operativo alcanzó los 1,611.7 millones de pesos, mientras que el Ingreso Neto Operativo (NOI) sumó 1,245.1 millones de pesos durante el trimestre. Esto representa un aumento del 6.4% y 7.1%, respectivamente, en comparación con el mismo periodo del año anterior. Este crecimiento se debe, principalmente, al proceso de estabilización de Parque Tepeyac y a la eficiencia operativa en el resto del portafolio.
- El gasto total operativo ascendió a 366.6 millones de pesos durante el trimestre, mientras que los gastos en mantenimiento, operación y publicidad totalizaron 267.4 millones de pesos. Estos valores representan incrementos del 4.1% y 1.7%, respectivamente, en comparación con el mismo periodo del año anterior. Estos resultados reflejan las eficiencias operativas alcanzadas a lo largo del año y un riguroso control del gasto.
- Durante el trimestre generamos 1,068.1 millones de pesos de AFFO, lo que representa 0.68 pesos por CBFÍ con derechos económicos. Esto supone un incremento del 11.3% en comparación con el segundo trimestre de 2023. Nuestro Comité Técnico ha decidido mantener, hasta el 4T24, la política de distribución de 0.45 pesos por CBFÍ con derechos económicos, como hemos venido haciendo desde el tercer trimestre de 2023, con el objetivo de continuar desarrollando nuestros proyectos mediante una mezcla equilibrada de deuda y flujo de efectivo.
- Nuestro portafolio de oficinas ha mostrado una tendencia al alza, alcanzando una tasa de ocupación del 74.2%, frente al 72.6% registrado en el mismo periodo del año pasado, lo que representa un incremento de 240 puntos base. De igual manera, nuestro portafolio comercial ha experimentado un aumento de aproximadamente 100 puntos base en comparación con el mismo periodo del año anterior, alcanzando una tasa de ocupación del 92.3%.
- Al cierre del 2T24, incrementamos nuestro nivel de apalancamiento a 11.6%. La totalidad de nuestro pasivo financiero se encuentra denominado en peso, y el 94.5% está estructurado a tasa fija. El costo promedio ponderado de nuestra deuda es de 9.1%. Durante este trimestre, obtuvimos una línea de crédito a corto plazo por 1,000 millones de pesos, certificada como verde, destinada a financiar capital de trabajo y el desarrollo de proyectos sustentables.
- La construcción de la fase I del Parque Industrial Danhos Cuautitlán I avanza según lo planeado y dentro del presupuesto. A la fecha, se ha registrado un avance global del 80.4%. La obra civil se encuentra en sus fases finales, y los trabajos de acabados y fachadas continuarán hasta la fecha de entrega. De manera paralela continúan los avances de la segunda fase de proyecto.



1. Información financiera de Fibra Danhos

1.1 Estado consolidado de posición financiera

Fibra Danhos	Al 30 de junio de 2024	Al 30 de junio de 2023
Pesos		
Activos		
Activo circulante		
Efectivo, equivalentes de efectivo ¹	667,127,092	560,111,464
Rentas por cobrar y otras	537,101,140	480,814,004
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	47,436	174,704
Impuestos por recuperar	414,313,246	510,354,859
Pagos anticipados	363,272,295	139,605,276
Total de activo circulante	1,981,861,208	1,691,060,306
Activo no circulante		
Propiedades de inversión	70,908,670,124	69,226,563,441
Inversiones en Negocios Conjuntos	274,097,489	-
Activos por derechos de uso	15,901,163	20,955,922
Otros activos	5,842,168	10,401,456
Maquinaria y equipo	20,881,331	27,134,095
Impuesto sobre la renta diferido de subsidiaria	10,326,869	7,056,989
Total de activo no circulante	71,235,719,143	69,292,111,903
Total de activo	73,217,580,352	70,983,172,209
Pasivo y patrimonio		
Pasivo circulante		
Cuentas por pagar y gastos acumulados	295,297,378	270,478,963
Rentas cobradas por anticipado	37,754,529	31,477,996
Cuentas por pagar a partes relacionadas	213,258,518	209,296,250
Impuestos por pagar	37,070,970	77,119,614
Contraprestación única, neto	244,993,328	195,204,892
Pasivo financiero a corto plazo	470,000,000	-
Intereses por pagar del pasivo financiero	329,969,929	225,708,962
Pasivo por arrendamiento a corto plazo	3,240,588	7,244,926
Total de pasivo circulante	1,631,585,238	1,016,531,603
Pasivo no circulante		
Depósitos de los arrendatarios	472,949,187	439,719,754
Contraprestación única, neto	637,022,825	605,401,559
Obligaciones laborales	27,980,409	24,207,593
Pasivo financiero a largo plazo	7,975,087,112	7,336,986,362
Arrendamiento Derecho de Uso a largo plazo	18,260,653	19,222,879
Total de pasivo no circulante	9,131,300,186	8,425,538,147
Total de pasivo	10,762,885,425	9,442,069,751
Patrimonio		
Aportaciones de los fideicomitentes	39,167,711,085	39,940,968,638
Utilidades Retenidas	20,709,777,468	19,078,312,367
Otras partidas integrales	(2,663,437)	(2,917,069)
Programa recompra de CBFIs	(168,090,485)	(168,090,485)
Participación no controladora	2,747,960,295	2,692,829,007
Total de patrimonio	62,454,694,927	61,541,102,459
Total de pasivo y patrimonio	73,217,580,352	70,983,172,209

¹ La posición de efectivo, equivalentes de efectivo al 30 de junio de 2024 de \$667.1 millones de pesos incluye \$223.4 millones de pesos que corresponden al Fideicomiso Invex 3382 (Parque Tepeyac) y consolidan en la información financiera de Fibra Danhos.

1.2 Estado consolidado de utilidades integrales

Fibra Danhos Pesos	Por los tres meses terminados el			Por los seis meses terminados el		
	30 de junio de 2024	30 de junio de 2023	Var. %	30 de junio de 2024	30 de junio de 2023	Var. %
Renta Fija	1,032,638,374	1,001,304,625	3.1%	2,070,195,281	1,982,965,808	4.4%
Renta Variable	111,983,987	76,407,926	46.6%	199,514,903	138,553,669	44.0%
Contraprestación Única	56,062,391	62,859,335	(10.8%)	118,046,238	127,177,309	-7.2%
Estacionamientos	131,990,644	128,795,813	2.5%	255,487,106	240,146,489	6.4%
Mantenimiento, operación, publicidad y otros	278,995,987	245,072,761	13.8%	537,968,099	473,804,763	13.5%
Ingreso total operativo	1,611,671,382	1,514,440,459	6.4%	3,181,211,626	2,962,648,037	7.4%
Gastos de mant. operación, publicidad y otros	267,448,955	262,885,121	1.7%	518,392,301	488,932,204	6.0%
Comisión por Servicios de Representación	32,735,994	30,115,520	8.7%	64,498,349	59,793,070	7.9%
Impuesto Predial	50,796,211	46,984,719	8.1%	104,859,354	93,946,754	11.6%
Seguros	15,627,192	12,332,062	26.7%	26,871,889	25,365,972	5.9%
Comisión por Asesoría	172,198,494	167,320,739	2.9%	343,102,595	333,841,277	2.8%
Gastos de Administración	40,719,052	37,629,274	8.2%	73,849,806	73,143,048	1.0%
Gasto total operativo	579,525,898	557,267,434	4.0%	1,131,574,295	1,075,022,325	5.3%
Ingresos por productos financieros	11,758,574	16,367,795	(28.2%)	30,317,685	22,798,836	33.0%
Gastos por interés	140,708,878	153,119,957	(8.1%)	297,892,509	290,480,127	2.6%
Ganancia cambiaria – neta	34,297,024	(5,506,450)	-	31,125,810	(19,422,274)	(260.3%)
Ajustes al valor razonable de Propiedades de Inv.	(100,052,230)	(22,848,065)	337.9%	(120,641,396)	(3,848,394)	3,034.9%
Participación en resultados en negocios conjuntos	(97,370)	-	-	112,546	-	-
Utilidad neta consolidada	837,537,344	792,066,348	5.7%	1,692,434,376	1,596,673,753	6.0%

1.3 Estado consolidado de flujos de efectivo

Pesos	Por los tres meses terminados el			Por los tres meses terminados el		
	30 de junio de 2024	30 de junio de 2023	Var. %	30 de junio de 2024	30 de junio de 2023	Var. %
Utilidad neta consolidada	837,537,344	792,066,348	5.7%	1,692,434,376	1,596,673,753	6.0%
Ajustes a la utilidad	454,202,540	328,477,525	38.3%	736,374,695	611,477,393	20.4%
Cambios en el capital de trabajo	35,462,949	(50,864,808)	-	127,981,415	(115,446,609)	-210.9%
Flujo de efectivo actividades de operación	1,327,202,834	1,069,679,065	24.1%	2,556,790,486	2,092,704,538	22.2%
Propiedades de inversión	(816,964,390)	(193,387,029)	322.5%	(1,224,106,001)	(493,269,902)	148.2%
Adquisición de maquinaria y equipo	(337,533)	(1,264,476)	(73.3%)	(2,093,133)	45,223,107	-104.6%
Pago por inversión en negocio conjunto	(55,328,404)	(575,313,259)	(90.4%)	(55,188,496)	(634,515,759)	-91.3%
Intereses recibidos	11,758,574	16,367,795	(28.2%)	30,317,685	22,798,836	33.0%
Flujo de efectivo actividades de inversión	(860,871,753)	(753,596,970)	14.2%	(1,251,069,945)	(1,059,763,719)	18.1%
Pago de comisión por asesoría	(51,271,230)	-	-	(102,570,604)	-	-
Arrendamiento Derecho de Uso	(1,573,115)	(1,393,829)	12.9%	(3,115,592)	(2,760,511)	12.9%
Intereses pagados por arrendamiento financiero	(445,018)	(540,658)	(17.7%)	(920,674)	(1,108,463)	-16.9%
Reembolso de patrimonio	(245,163,110)	(371,707,713)	(34.0%)	(480,032,905)	(749,768,850)	-36.0%
Distribución de dividendos	(461,510,430)	(555,524,354)	(16.9%)	(930,754,173)	(1,131,349,787)	-17.7%
Obtención de deuda	470,000,000	1,100,000,000	(57.3%)	470,000,000	1,995,000,000	-76.4%
Pago de deuda	-	(250,000,000)	(100.0%)	-	(700,000,000)	-100.0%
Aportaciones de capital a Tepeyac	-	35,930,872	(100.0%)	(110,000,000)	172,690,872	-163.7%
Disminución de la participación no controladora en Tepeyac	(4,851,109)	(24,565,621)	(80.3%)	(9,685,812)	(53,141,554)	-81.8%
Intereses pagados del pasivo financiero	(1,388,758)	(46,512,460)	(97.0%)	(363,724,870)	(294,056,429)	23.7%
Flujo de efectivo actividades de financiamiento	(296,202,771)	(114,313,763)	159.1%	(1,530,804,629)	(764,494,722)	100.2%
(Disminución) aumento de efectivo en el periodo	170,128,311	201,768,332	-15.7%	(225,084,089)	268,446,097	-183.8%
Efectivo al inicio del período	496,998,782	358,343,131	38.7%	892,211,181	291,665,368	205.9%
Efectivo al final del período	667,127,092	560,111,463	19.1%	667,127,092	560,111,465	19.1%

2. Distribución correspondiente al segundo trimestre de 2024 y conciliación de CBFIs

El resultado fiscal del segundo trimestre alcanzó 423.19 millones de pesos y capital a distribuir 286.10 millones. Nuestro Comité Técnico autorizó una distribución de 0.45 pesos por CBFi con derechos económicos que significan 709.29 millones de pesos.

Por CBFi con derechos económicos		2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Cambio %
1T	AFFO	0.49	0.51	0.56	0.59	0.60	0.60	0.65	0.42	0.57	0.61	0.60	-1.8%
	Distribución	0.44	0.48	0.52	0.56	0.58	0.61	0.00	0.40	0.58	0.60	0.45	-25.0%
2T	AFFO	0.47	0.58	0.62	0.61	0.66	0.70	0.39	0.53	0.65	0.62	0.68	9.7%
	Distribución	0.44	0.49	0.53	0.57	0.60	0.61	0.00	0.50	0.60	0.60	0.45	-25.0%
3T	AFFO	0.59	0.52	0.64	0.66	0.67	0.70	0.47	0.59	0.64	0.62		
	Distribución	0.45	0.50	0.54	0.57	0.61	0.62	0.40	0.52	0.60	0.45		
4T	AFFO	0.46	0.55	0.66	0.66	0.75	0.75	0.56	0.67	0.66	0.70		
	Distribución	0.45	0.51	0.54	0.58	0.61	0.63	0.60	0.58	0.62	0.45		
Total	AFFO	2.00	2.16	2.48	2.52	2.53	2.76	2.07	2.20	2.52	2.55	1.27	
	Distribución	1.78	1.98	2.13	2.28	2.40	2.47	1.00	2.00	2.40	2.10	0.90	

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

Conciliación CBFIs	30 de junio de 2024	31 de marzo de 2024	Cambio
CBFIs emitidos	1,642,383,510	1,642,383,510	-
CBFIs con derechos económicos	1,576,191,952	1,570,385,644	5,806,308
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	203,908,442	198,102,134	5,806,308
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	66,191,558	71,997,866	(5,806,308)
CBFIs emitidos no entregados para contraprestaciones futuras de asesoría	56,191,558	61,997,866	(5,806,308)
CBFIs emitidos no entregados para pago por aportaciones futuras	10,000,000	10,000,000	-

3. Resultados

Fibra Danhos Pesos	Por los tres meses terminados el			Por los seis meses terminados el		
	30 de junio de 2024	30 de junio 2023	Var. %	30 de junio de 2024	30 de junio 2023	Var. %
Renta Fija	1,032,638,374	1,001,304,625	3.1%	2,070,195,281	1,982,965,808	4.4%
Renta variable	111,983,987	76,407,926	46.6%	199,514,903	138,553,669	44.0%
Contraprestación única	56,062,391	62,859,335	(10.8%)	118,046,238	127,177,309	(7.2%)
Estacionamientos	131,990,644	128,795,813	2.5%	255,487,106	240,146,489	6.4%
Mantenimiento, operación, publicidad y otros	278,995,987	245,072,761	13.8%	537,968,099	473,804,763	13.5%
Total ingresos operativos	1,611,671,382	1,514,440,459	6.4%	3,181,211,626	2,962,648,037	7.4%
Gastos de mantenimiento, operación, publicidad y otros	267,448,955	262,885,121	1.7%	518,392,301	488,932,204	6.0%
Comisión por Servicios de Representación	32,735,994	30,115,520	8.7%	64,498,349	59,793,070	7.9%
Impuesto predial	50,796,211	46,984,719	8.1%	104,859,354	93,946,754	11.6%
Seguros	15,627,192	12,332,062	26.7%	26,871,889	25,365,972	5.9%
Total gastos operativos	366,608,352	352,317,421	4.1%	714,621,894	668,038,000	7.0%
Ingreso neto operativo (inc. CU)	1,245,063,029	1,162,123,038	7.1%	2,466,589,732	2,294,610,037	7.5%
Margen neto operativo (inc. CU)	77.3%	76.7%	52	77.5%	77.5%	8
Ingreso neto operativo (exc. CU)	1,189,000,639	1,099,263,703	8.2%	2,348,543,494	2,167,432,729	8.4%
Margen neto operativo (exc. CU)	76.4%	75.7%	70	76.7%	76.4%	23
Comisión por Asesoría	172,198,494	167,320,739	2.9%	343,102,595	333,841,277	2.8%
Gastos de Administración	40,719,052	37,629,274	8.2%	73,849,806	73,143,048	1.0%
EBITDA (inc. CU)	1,032,145,484	957,173,025	7.8%	2,049,637,331	1,887,625,712	8.6%
Margen EBITDA (inc. CU)	64.0%	63.2%	83.9	64.4%	63.7%	72
EBITDA (exc. CU)	976,083,093	894,313,690	9.1%	1,931,591,093	1,760,448,403	9.7%
Margen EBITDA (exc. CU)	62.7%	61.6%	114	63.1%	62.1%	97
Ingresos por productos financieros	11,758,574	16,367,795	(28.2%)	30,317,685	22,798,836	33.0%
Gastos por interés	140,708,878	153,119,957	(8.1%)	297,892,509	290,480,127	2.6%
Ganancia cambiaria – neta	34,297,024	(5,506,450)	-	31,125,810	(19,422,274)	(260.3%)
Ajustes al valor razonable de Propiedades de Inversión	(100,052,230)	(22,848,065)	337.9%	(120,641,396)	(3,848,394)	3,034.9%
Participación en resultados en negocios conjuntos	(97,370)	-	-	112,546	-	-
Utilidad neta consolidada	837,537,344	792,066,348	5.7%	1,692,434,376	1,596,673,753	6.0%
Ganancia cambiaria neta	10,937,077	(12,543,628)	(187.2%)	3,413,732	(19,931,945)	(117.1%)
Ajuste al valor razonable de las propiedades Neto	(100,052,230)	(22,848,065)	337.9%	(120,641,396)	(3,848,394)	3,034.9%
Estimación de cuenta incobrable	(9,084,216)	(13,232,233)	(31.3%)	(16,115,797)	(13,232,233)	21.8%
Participación no controladora	38,216,658	30,595,262	24.9%	87,954,324	59,226,195	48.5%
Participación en resultados en negocio conjunto	97,370	-	-	(112,546)	-	-
FFO	897,617,425	810,095,012	10.8%	1,737,936,059	1,574,460,129	10.4%
Gastos de Capital						
Contraprestación Única neta	33,774,594	(8,190,768)	-	24,049,302	(26,900,854)	-
Rentas anticipadas neto	12,466,463	(6,758,238)	-	6,740,573	(8,347,278)	-
Renta lineal neto	(2,682,274)	(6,329,533)	-57.6%	465,763	(4,870,423)	-
Predial y seguros por devengar neto	(25,637,284)	(16,559,714)	54.8%	(58,130,852)	(64,884,613)	(10.4%)
Recuperación de Costo Activo	-	-	-	-	47,602,388	(100.0%)
Comisión por asesoría y representación neto	152,560,005	187,239,047	-18.5%	294,227,236	381,885,556	(23.0%)
AFFO	1,068,098,928	959,495,806	11.3%	2,005,288,080	1,898,944,905	5.6%

Ingreso Neto Operativo (Excluyendo C.U.)

Propiedad	2T24	2T23	Var %	6M24	6M23	Var %
Parque Alameda	10,873,624	9,398,742	15.7%	21,156,380	19,379,919	9.2%
Parque Delta	156,873,845	149,290,374	5.1%	299,208,037	289,647,876	3.3%
Parque Duraznos	17,487,234	17,856,010	(2.1%)	39,287,346	35,300,040	11.3%
Parque Esmeralda	44,167,251	41,810,576	5.6%	87,634,594	83,778,317	4.6%
Parque Lindavista	100,098,949	96,129,406	4.1%	195,722,022	191,092,906	2.4%
Reforma 222 (comercial)	38,975,193	37,265,123	4.6%	81,457,854	62,011,310	31.4%
Reforma 222 (oficinas)	14,174,412	15,030,868	(5.7%)	28,317,223	30,335,242	-6.7%
Parque Tezontle	111,671,614	108,307,018	3.1%	220,255,100	218,766,461	0.7%
Toreo Hotel	17,741,027	17,051,537	4.0%	35,764,097	34,076,714	5.0%
Urbitec	3,940,419	3,342,136	17.9%	8,785,719	7,687,418	14.3%
Parque Vía Vallejo	55,600,655	63,625,997	(12.6%)	115,652,919	132,828,811	(12.9%)
Torre Virreyes	141,303,914	148,554,474	(4.9%)	283,741,345	295,626,307	(4.0%)
Toreo Centro (comercial)	116,828,929	101,427,788	15.2%	219,825,648	204,219,205	7.6%
Parque Las Antenas	108,935,675	91,899,011	18.5%	204,208,595	183,721,061	11.2%
Parque Puebla	48,277,270	45,278,657	6.6%	96,562,100	86,698,980	11.4%
Puebla Hotel	8,482,201	7,038,390	20.5%	15,759,037	13,985,727	12.7%
Toreo oficinas Torre A	27,727,065	26,525,584	4.5%	54,300,650	53,484,985	1.5%
Toreo oficinas Torres B & C	66,473,771	64,001,023	3.9%	132,107,067	121,327,017	8.9%
Parque Virreyes	7,824,155	8,344,368	(6.2%)	15,535,182	15,641,608	(0.7%)
Mismas Propiedades	1,097,457,201	1,052,177,082	4.3%	2,155,280,917	2,079,609,903	3.6%
Parque Tepeyac	93,206,089	47,968,401	94.3%	194,960,592	89,506,400	117.8%
Propiedades totales	1,190,663,289	1,100,145,483	8.2%	2,350,241,508	2,169,116,303	8.4%

Renta Fija + Renta Variable

Propiedad	2T24	2T23	Var %	6M24	6M23	Var %
Parque Alameda	12,750,906	11,489,765	11.0%	25,393,170	22,886,162	11.0%
Parque Delta	125,943,504	122,881,247	2.5%	245,862,036	240,108,118	2.4%
Parque Duraznos	19,605,211	17,443,692	12.4%	38,588,598	34,364,911	12.3%
Parque Esmeralda	46,665,274	44,587,118	4.7%	93,330,549	89,174,236	4.7%
Parque Lindavista	82,145,468	78,492,852	4.7%	162,299,709	156,507,526	3.7%
Reforma 222 (comercial)	39,057,462	36,161,049	8.0%	78,243,963	63,550,179	23.1%
Reforma 222 (oficinas)	17,211,587	17,124,658	0.5%	33,699,656	35,131,062	(4.1%)
Parque Tezontle	100,810,082	99,303,542	1.5%	203,381,305	199,446,926	2.0%
Toreo Hotel	18,184,936	17,446,355	4.2%	36,369,872	34,892,710	4.2%
Urbitec	5,271,700	4,656,368	13.2%	10,417,914	10,061,751	3.5%
Parque Vía Vallejo	71,637,454	71,919,420	(0.4%)	141,694,106	145,755,454	(2.8%)
Torre Virreyes	134,062,180	148,689,932	(9.8%)	279,314,711	299,582,557	(6.8%)
Toreo Centro (comercial)	105,029,419	97,380,313	7.9%	205,336,098	193,562,675	6.1%
Parque Las Antenas	106,087,007	94,976,531	11.7%	201,563,678	185,376,983	8.7%
Parque Puebla	52,641,942	49,302,971	6.8%	102,841,806	94,588,818	8.7%
Puebla Hotel	7,277,608	6,953,512	4.7%	14,555,215	13,907,024	4.7%
Toreo oficinas Torre A	30,507,741	29,905,383	2.0%	60,418,883	61,278,752	(1.4%)
Toreo oficinas Torres B & C	69,298,565	67,443,913	2.7%	135,575,544	129,619,630	4.6%
Parque Virreyes	8,841,006	9,319,669	(5.1%)	17,594,900	17,870,537	(1.5%)
Mismas Propiedades	1,053,029,052	1,025,478,290	2.7%	2,086,481,713	2,027,666,013	2.9%
Parque Tepeyac	91,593,308	52,234,261	75.4%	183,228,470	93,853,465	95.2%
Propiedades totales	1,144,622,360	1,077,712,551	6.2%	2,269,710,183	2,121,519,477	7.0%

3.2 Deuda

Nuestro nivel de endeudamiento es del 11.6% (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 dos líneas de crédito con BBVA México, ambas certificadas como verdes, lo que nos permite obtener ahorros en el margen financiero. La primera es una línea de crédito a largo plazo, revolvente y garantizada, por un monto de hasta 3,000 millones de pesos. La segunda es una línea de crédito a corto plazo por un monto de 1,000 millones de pesos.

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).
4. BBVA México Línea Corto Plazo: 470,000,000.00 (cuatrocientos setenta millones 00/100 pesos mexicanos) a tasa variable TIIE + 0.70%.

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	2.00	3,000,000,000
Cebures	Local (DANHOS 17)	MXN	Fija	8.54%	10-jul-17	28-jun-27	3.00	2,500,000,000
Cebures	Local (DANHOS 23L)	MXN	Fija	10.67%	18-ago-23	9-ago-30	6.13	2,500,000,000
Línea de crédito C.P.	BBVA México	MXN	Variable	TIIE + 0.70%	31-may-24	27-ago-24	0.16	470,000,000
Promedio				9.10%		Promedio	3.41	8,470,000,000

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

Cumplimiento de <i>covenants</i> al 30 de junio de 2024	Fibra Danhos	Límite	Estatus
Nivel de endeudamiento (total deuda/total activo)	11.6%	50%	OK
Nivel de apalancamiento	1.17x	2.0x	OK
Deuda garantizada	0%	40%	OK
Cobertura del servicio de la deuda (AFFO)	5.54x	1.5x min	OK
Activos totales no gravados	845%	150%	OK

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

Nivel de endeudamiento (millones) al 30 de junio de 2024:

Nivel de endeudamiento	(millones de pesos)
Deuda bursátil + financiamientos	8,470
Activos totales	73,218
Nivel de endeudamiento (LTV)	11.6%

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	Al 30 de junio 2024	667,127
Impuesto al valor agregado por recuperar	Σ siguientes 4 trimestres	54,547
Utilidad operativa estimada <u>después del pago de distribuciones</u>	Σ siguientes 4 trimestres	4,128,582
Líneas de crédito revolventes vigentes, irrevocables y no dispuestas	Al 30 de junio 2024	3,530,000
Subtotal 1		8,380,256
Amortizaciones de intereses derivadas de financiamientos	Σ siguientes 4 trimestres	725,547
Amortizaciones programadas de principal de financiamientos	Σ siguientes 4 trimestres	470,000
Gastos de capital recurrentes	Σ siguientes 4 trimestres	30,000
Gastos de desarrollo no discrecionales	Σ siguientes 4 trimestres	1,300,000
Subtotal 2		2,525,547
Índice de cobertura de servicio de deuda ("ICDt") (subtotal 1 / subtotal 2)		3.32

4. Indicadores Operativos

4.1 Diversificación de Arrendatarios

La siguiente tabla muestra la distribución del ARB por tipo de negocio (comercial) al 30 de junio de 2024:

Giro de negocio	Al 30 de junio 2024
Ropa y Calzado	31%
Entretenimiento	20%
Departamentales	16%
Alimentos	12%
Servicios	10%
Salud y Belleza	4%
Hogar y Decoración	2%
Especialidades	2%
Accesorios, Joyerías y Ópticas	2%
Electrónica y Comunicaciones	1%
Total	100%



Al 30 de junio de 2024, los diez arrendatarios más importantes en términos de Renta Fija representaron alrededor del 26.2% de nuestra Renta Fija y aproximadamente el 44.7% del ARB de nuestro Portafolio en Operación Actual. Ningún arrendatario individualmente representó más del 4.5% 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%	12,176,866	3.4%
Moda y ropa	49,780	5.8%	12,974,726	3.6%
Entretenimiento	45,289	5.3%	3,339,110	0.9%
Tiendas departamentales, servicios financieros, telecom. y minorista especializado	39,909	4.7%	9,845,314	2.7%
Hotelería	37,408	4.4%	10,662,709	2.9%
Oficinas	35,501	4.1%	15,960,091	4.4%
Entretenimiento	34,948	4.1%	333,972	0.1%
Moda y ropa	34,643	4.0%	16,439,842	4.5%
Entretenimiento	23,738	2.8%	6,124,781	1.7%
Entretenimiento	22,417	2.6%	7,011,894	1.9%
Total	383,419	44.7%	94,869,305	26.2%

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

La siguiente tabla incluye información con respecto al vencimiento de los contratos de arrendamiento de nuestro Portafolio en Operación Actual al 30 de junio de 2024:

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	422	74,198	8.7%	\$476,445,882	11%	535
2025	386	162,319	18.9%	\$1,033,481,633	24%	531
2026	469	194,808	22.7%	\$1,041,696,040	24%	446
2027	294	126,314	14.7%	\$739,010,541	17%	488
2028	158	116,586	13.6%	\$426,108,354	10%	305
Posterior	161	179,387	20.9%	\$607,561,836	14%	282
Indefinido ⁽³⁾	7	4,147	0.5%	\$17,820,800	0%	358
Total	1,897	857,759	100.0%	4,342,125,087	100%	422

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

(2) Se refiere al área rentable ocupada.

(3) Contratos que generan renta y que tienen fecha de vencimiento el o anterior al 30 de junio de 2024.

(4) Renta anualizada significa la Renta Fija contractual mensual al 30 de junio de 2024 multiplicada por 12.



Al 30 de junio de 2024, 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 3.1 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 2.6 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	411	67,436	10.2%	434,597,570	14.3%	537.1
2025	350	84,404	12.7%	513,171,128	16.8%	506.7
2026	445	148,376	22.3%	770,582,835	25.3%	432.8
2027	281	100,223	15.1%	517,896,592	17.0%	430.6
2028	148	101,571	15.3%	339,527,173	11.1%	278.6
Posterior	153	158,895	23.9%	461,372,184	15.1%	242.0
Indefinido ⁽³⁾	6	3,024	0.5%	8,483,857	0.3%	233.8
Comercial	1794	663,929	100.0%	3,045,631,338	100.0%	382.3
2024	11	6,762	3.5%	41,848,312	3.2%	515.7
2025	36	77,915	40.2%	520,310,505	40.1%	556.5
2026	24	46,431	24.0%	271,113,205	20.9%	486.6
2027	13	26,090	13.5%	221,113,949	17.1%	706.2
2028	10	15,015	7.7%	86,581,182	6.7%	480.5
Posterior	8	20,493	10.6%	146,189,652	11.3%	594.5
Indefinido	1	1,123	0.6%	9,336,943	0.7%	0.0
Oficinas	103	193,830	100.0%	1,296,493,749	100.0%	557.4

El Lease Spread en el 2T24 fue de 5.7% para las propiedades de nuestro Portafolio en Operación Actual y de 5.0% 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	1T24	2T24
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%	6.4%	5.7%
Propiedades Comerciales y Usos Mixtos	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%	7.0%	5.0%

El Lease Spread del Portafolio en Operación Actual del 2T24 fue calculado sobre 24,479m². El Lease Spread de las Propiedades Comerciales del 2T24 fue calculado sobre 17,512m².

5. Estrategia ASG

Resumen Ejecutivo ASG

La estrategia de Sostenibilidad de Fibra Danhos es una piedra angular de nuestro modelo de negocio, centrada en la transparencia y comunicación de nuestro desempeño ambiental, social y de gobierno corporativo (ASG). Cada trimestre, informamos sobre las acciones relevantes alineadas con nuestras metas de sostenibilidad, consolidándonos como un referente en el sector inmobiliario. Esta práctica refuerza nuestro compromiso con el crecimiento sostenible y subraya nuestra responsabilidad en promover prácticas empresariales responsables y sostenibles, con miras a mantener una relación de confianza y valor con todos nuestros grupos de interés.

Informe Anual Integrado

El pasado mes de mayo, publicamos en nuestro sitio web el Informe Anual Integrado 2023, destacando los hitos en desempeño ASG y nuestro progreso hacia los objetivos de sostenibilidad. Este informe, verificado por un tercero independiente, garantiza la confiabilidad de la información y la creación de valor a largo plazo para nuestros grupos de interés, reafirmando nuestro compromiso con la transparencia y la integridad.

https://www.fibradanhos.com.mx/informes-anales/pdf/2023/FibraDanhos_IAI23.pdf

Índices y Ratings

Durante este trimestre, participamos en el Corporate Sustainability Assessment de S&P Global, con el objetivo de fortalecer la integración de nuestra estrategia de sostenibilidad y evaluar nuestro desempeño ASG frente a las mejores prácticas globales. Esta evaluación es crucial para identificar oportunidades de mejora y reafirmar nuestro liderazgo en la implementación de prácticas empresariales responsables y sostenibles. La participación continua en este tipo de evaluaciones demuestra nuestro compromiso con la excelencia y nos permite mantenernos a la vanguardia de las tendencias y estándares del sector.

Ambiental

El 27 de junio, Fibra Danhos reafirmó su compromiso con la iniciativa Science Based Targets mediante una firma simbólica durante el Encuentro Empresarial por la Sostenibilidad organizado por Pacto Global México. Esta acción subraya nuestro interés de establecer objetivos basados en la ciencia alineados con la meta de limitar el aumento de temperatura a 1.5°C, contribuyendo así al cumplimiento del Acuerdo de París

Objetivo de desarrollo Sostenible



Responsabilidad social

Como parte de nuestros esfuerzos en favor de la Diversidad e Inclusión, el pasado viernes 28 de junio, Torre Virreyes se iluminó con los colores de la bandera LGBTQ+. Esta iniciativa fue parte de una serie de eventos promovidos por el comité de Diversidad e Inclusión de la Torre en apoyo a la comunidad LGBTQ+. Los eventos incluyeron conferencias y actividades que refuerzan nuestro compromiso con la promoción de un entorno inclusivo y respetuoso para todos, destacando nuestra dedicación a la defensa de los derechos humanos y la igualdad en el lugar de trabajo.

Objetivo de desarrollo Sostenible



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%	96.1%	308
2. Parque Delta	2005/2016 (expansión)	Benito Juárez, CDMX	70,704	7.5%	99.4%	2,999
3. Parque Duraznos	2000	Miguel Hidalgo, CDMX	17,081	1.8%	99.2%	921
4. Parque Las Antenas	2018	Iztapalapa, CDMX	109,904	11.7%	89.0%	4,351
5. Parque Lindavista	2006	Gustavo A. Madero, CDMX	41,587	4.4%	98.3%	2,254
6.1 Reforma 222 (Comercial)	2007	Cuauhtémoc, CDMX	24,322	2.6%	98.6%	1,438
7.1 Parque Puebla	2017	Puebla, Puebla	70,950	7.6%	71.8%	3,404
7.2 Puebla (Hotel)	2019	Puebla, Puebla	9,596	1.0%	100.0%	70
8. Parque Tezontle	2007/2015 (expansión)	Iztapalapa, CDMX	68,321	7.3%	98.5%	3,045
9.1 Toreo Parque Central (Comercial)	2014	Naucalpan, Estado de México	92,575	9.9%	97.5%	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%	88.6%	4,499
15. Parque Tepeyac*	2022	Gustavo A. Madero, CDMX	44,760	4.8%	90.9%	2,000
Sub total Comercial			667,152	71.1%	92.3%	29,089
<i>Oficinas</i>						
6.2 Reforma 222 (Oficinas)	2007	Cuauhtémoc, CDMX	20,402	2.2%	56.2%	288
9.3 Toreo (Torres B y C)	2016	Naucalpan, Estado de México	68,682	7.3%	84.0%	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%	96.5%	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%	74.4%	251
Sub total Oficinas			271,324	28.9%	74.2%	7,371
Total Portafolio en Operación Actual			938,476	100.0%	87.1%	36,460
15. Parque Tepeyac (Copropiedad Total) **	2022	Gustavo A. Madero, CDMX	89,519	9.1%	90.9%	4,000
<i>Subtotal/ Prom. Pond. Comercial</i>			711,912	72.4%	92.2%	31,089
<i>Subtotal/ Prom. Pond. Oficinas</i>			271,324	27.6%	74.2%	7,371
Total Portafolio en Operación Actual**			983,236	100.0%	87.2%	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 de 2022 con un éxito rotundo. El pasado 13 de octubre de 2023, 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 junio de 2024		Al 31 de marzo de 2024	
	m ² de ARB	% de ARB	m ² de ARB	% de ARB
Contratos de arrendamiento firmados	81,373	90.9%	80,030	89.4%
Contratos de arrendamiento en proceso de firma	2,507	2.8%	2,327	2.6%
Cartas de intención	3,402	3.8%	4,118	4.6%
Total	87,281	97.5%	86,475	96.5%



6.2 Parque Industrial Danhos Cuautitlán I –Fecha de apertura (Fase I): Cuarto Trimestre 2024

En la sesión de Comité Técnico del 16 de febrero de 2023 se aprobó la modificación de los criterios de elegibilidad del Fideicomiso, así como la participación de Fibra Danhos en un nuevo proyecto industrial. El proyecto Parque Industrial Cuautitlán (Fase I) 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.

El área rentable del proyecto, en esta primera fase, es de 103,190 m². El proyecto registra un avance global de aproximadamente 80.4%.

Parque Industrial Cuautitlán

	Contribución a la obra	% de avance a la fecha
Avance de obra	100.0%	80.4%
Excavación y cimentación	20.0%	100.0%
Obra civil	50.0%	80.0%
Instalaciones y equipos	22.0%	74.5%
Acabados y fachadas	8.0%	54.0%

Generalidades del proyecto

- 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: 103,190 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.