Parque Industrial Danhos Cuautitlán I (Nave II)

Información Operativa y Financiera Suplementaria
Cuarto 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 cuarto trimestre de 2024 y conciliación de CBFIs	10
3. Resultados	11
4. Indicadores operativos	14
5. Estrategia ASG	17
6. Portafolio Plan de Crecimiento e Inmuebles en Remodelación	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 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	Fecha
Primer trimestre, 2025	Tentativamente, jueves 24 de abril de 2025
Segundo trimestre, 2025	Tentativamente, jueves 24 de julio de 2025
Tercer trimestre, 2025	Tentativamente, jueves 23 de octubre de 2025
Cuarto trimestre, 2025	Tentativamente, jueves 19 de febrero de 2026

Información de llamada para inversionistas

Número telefónico:	+1 (877) 550 1707 desde E.U.A.
	+1 (848) 488 9020 fuera de E.U.A.
Fecha:	viernes, 21 de febrero, 2025
Hora:	11:00 am hora CDMX/12:00 pm EST
ID:	DANHOS

Información Bursátil

Clave de Pizarra: DANHOS13	4T24	3T24	2T24	1T24	4T23
Precio de cierre (alto)	21.97	21.37	21.40	21.84	21.30
Precio de cierre (bajo)	19.99	19.79	19.79	20.17	19.30
Precio de cierre (promedio)	21.03	20.50	20.63	20.85	19.87
Precio de cierre (último día)	20.06	21.06	19.79	20.28	20.96
Volumen promedio diario (CBFIs)	322,102	2,666,502	524,328	657,133	1,257,213
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	1,588,318,411	1,582,309,343	1,576,191,952	1,570,385,644	1,564,696,751
CBFIs con derechos económicos	1,588,318,411	1,582,309,343	1,576,191,952	1,570,385,644	1,564,696,751
Capitalización de mercado (millones de pesos)	33,404.39	32,439.78	31,192.84	31,847.42	32,796.04

Cobertura de Analistas

Compañía:	Analista:	Correo:
Barclays	Pablo Monsiváis	pablo.monsivais@barclays.com
Bank of America Merrill Lynch	Carlos Peyrelongue / Alan Macías	carlos.peyrelongue@baml.com / alan.macias@bofa.com
BBVA México	Francisco Chávez	f.chavez@bbva.com
Bradesco BBI	Rodolfo Ramos	rodolfo.ramos@bradescobbi.com
BTG Pactual	Gordon Lee	gordon.lee@btgpactual.com
Goldman Sachs	Jorel Guilloty	jorel.guilloty@gs.com
J.P. Morgan	Natalia Leo	natalia.leo@jpm.chase.com
ITAU BBA	Enrico Trotta	enrico.trotta@itaubba.com
Monex	Roberto Solano	jrsolano@monex.com.mx
Morgan Stanley	Alejandra Obregón	alejandra.obregon@morganstanley.com
Nau Securities	Luis Prieto	luisprieto@nau-securities.com
Santander	Bernardo Malpica Dondé	bernardo.malpica@santanderam.com
Signum Research	Armando Rodríguez	armando.rodriguez@signumresearch.com

Mensaje de nuestro Director General

“Estimados Inversionistas,

Me complace compartir con ustedes resultados al cierre de 2024. El portafolio en operación registró resultados operativos y financieros sólidos, con crecimiento de doble dígito en ingresos y un nivel de gasto controlado que se traduce en mejores márgenes de operación (NOI). Los niveles de ocupación mantienen tendencias positivas tanto en centros comerciales como en edificios de oficinas, atrayendo más flujo de visitantes y trabajadores a nuestros inmuebles, y contribuyendo a la generación de actividad económica dentro de las zonas de influencia de nuestros inmuebles

Desde hace poco más de un año, trabajamos arduamente en el desarrollo de nuevos proyectos en sectores que sobresalen por su dinamismo económico y que marcan una nueva etapa de crecimiento para Fibra Danhos. Dichos proyectos se alinean y contribuyen con los objetivos del Plan México, programa impulsado por Presidencia que fomenta la integración de cadenas de valor y la inversión productiva nacional. En el sector industrial, concluimos satisfactoriamente la construcción y comercialización de la fase 1 del Parque Industrial Danhos Cuautitlán I, una nave de altas especificaciones y más de 100,000 metros cuadrados de área rentable, operada por una empresa multinacional de logística y distribución de comercio electrónico. Actualmente, trabajamos en la fase 2, de dimensiones y especificaciones similares, arrendada a largo plazo y programada para entrega durante la primera mitad de 2025. Durante el cuarto trimestre concretamos la adquisición de un predio adicional en el corredor logístico del Estado de México, y firmamos un contrato para el desarrollo, en una primera etapa, de un centro de distribución de altas especificaciones para una reconocida cadena de autoservicio. En el sector comercial, identificamos y firmamos un convenio para desarrollar un centro comercial en Oaxaca, ciudad de gran interés para nuestros socios comerciales.

Para nuestro portafolio en operación, hemos delineado un plan de trabajo enfocado en la conservación y mantenimiento con los estándares de calidad y eficiencia que nos caracterizan. Además, al cierre de año, concluimos con la instalación y puesta en operación de sistemas de energía solar fotovoltaica, que ya abastecen cerca del 20% del consumo eléctrico de nuestro portafolio, un avance significativo dentro de nuestra estrategia de sostenibilidad.

En el cuarto trimestre, los ingresos y el NOI consolidado alcanzaron 1,923 millones de pesos y 1,500 millones de pesos, respectivamente, reflejando incrementos trimestrales de 14.8% y 17.2% en comparación con el mismo periodo de 2023. De forma acumulada en el año, los ingresos y el NOI consolidado crecieron 9.5% y 10.4%, mostrando incrementos en renta fija, variable e ingresos de estacionamiento. Durante el cuarto trimestre, el AFFO alcanzó 1,188.4 millones de pesos, un crecimiento de 8.9% frente al mismo periodo del año pasado, equivalente a Ps. 0.75 por CBFI con derechos económicos. A nivel acumulado, el AFFO durante 2024 registró un nivel de 4,220.6 millones de pesos, y que representó un crecimiento de 6.5% en relación al año anterior. En línea con lo establecido por nuestro Comité Técnico, la distribución trimestral se mantendrá en Ps. 0.45 por CBFI, lo que representa 60% del AFFO, permitiéndonos destinar el flujo no distribuido al desarrollo de proyectos estratégicos.

Reitero nuestra confianza en México y un compromiso de crecimiento sostenible a largo plazo, analizando oportunidades que nos permitan expandir nuestro portafolio, seguir generando valor y conservando la disciplina financiera que nos caracteriza. Aprovecho esta oportunidad para agradecer a nuestro equipo de colaboradores, consejeros y accionistas por su confianza y contribución 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 y doce meses terminados el 31 de diciembre 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.

	Por los tres meses terminados el					
Indicadores Financieros	**31 de dic 2024**	**31 de dic 2023**	**Cambio % / Pbs**	**2024**	**2023**	**Cambio % / Pbs**
Ingresos Totales	**1,923,050,888**	**1,674,747,378**	**14.8%**	**6,774,648,773**	**6,188,989,063**	**9.5%**
Ingreso Neto Operativo	**1,499,716,126**	**1,279,311,356**	**17.2%**	**5,265,874,527**	**4,771,395,905**	**10.4%**
EBITDA	1,265,071,831	1,066,918,200	18.6%	4,404,979,918	3,946,793,719	11.6%
Utilidad neta Consolidada	1,804,026,079	939,862,978	91.9%	4,443,037,529	3,460,538,369	28.4%
Participación en Utilidad Neta no controladora	91,963,013	67,566,330	36.1%	241,826,443	151,334,349	59.8%
Utilidad neta	1,712,063,066	872,296,649	96.3%	4,201,211,086	3,309,204,020	27.0%
FFO	**971,669,298**	**860,264,100**	**13.0%**	**3,570,427,681**	**3,267,016,889**	**9.3%**
FFO AMEFIBRA	**1,098,720,307**	**981,337,856**	**12.0%**	**3,941,724,742**	**3,845,091,870**	**2.5%**
AFFO	**1,188,371,824**	**1,090,771,995**	**8.9%**	**4,220,584,886**	**3,962,178,792**	**6.5%**
Distribución a tenedores de CBFIs	714,743,285	704,113,538	1.5%	2,842,742,408	3,264,407,771	-12.9%
CBFIs con derechos económicos (DE)	1,588,318,411	1,564,696,751	1.5%	1,579,301,338	1,555,369,327	1.5%
AFFO por CBFI con DE	**0.7482**	**0.6971**	**7.3%**	**2.6719**	**2.5469**	**4.9%**
NOI (exc. CU) por CBFI con DE	0.9044	0.7819	15.7%	3.1791	2.9126	9.1%
Contraprestación Única por CBFI con DE	0.0589	0.0410	43.5%	0.1911	0.1321	44.6%
Distribución por CBFI con DE	**0.4500**	**0.4500**	**0.0%**	**1.8000**	**2.1000**	**-14.3%**
AFFO no distribuido por CBFI con DE	0.2982	0.2471	20.7%	0.8719	0.4469	95.1%
Porcentaje de AFFO distribuido	60.1%	64.6%	-440.7	67.4%	82.5%	-1,508.7

Cifras Relevantes Balance General	**31 de diciembre 2024**	**31 de diciembre 2023**	**Cambio % / Pbs**
Efectivo, equivalentes de efectivo[1]	490,688,777	892,211,182	-45.0%
Impuestos por recuperar	291,261,042	479,729,904	-39.3%
Propiedades de inversión	73,574,641,815	69,945,400,990	5.2%
Total Activo	**75,628,326,859**	**72,149,151,893**	**4.8%**
Total Deuda	9,350,000,000	8,000,000,000	16.9%
Total Pasivo	**11,797,768,927**	**10,095,749,860**	**16.9%**
Total Patrimonio	**63,830,557,932**	**62,053,402,033**	**2.9%**
Nivel de endeudamiento (total deuda/total activo)	**12.4%**	**11.1%**	**127**

[1] La posición de efectivo, equivalentes de efectivo al 31 de diciembre de 2024 de $490.7 millones de pesos incluye $140.8 millones de pesos que corresponden al Fideicomiso Invex 3382 (Parque Tepeyac) y consolidan en la información financiera de Fibra Danhos.

Fibra Danhos

Indicadores Operativos	Por los tres meses terminados el 31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023	Cambio % / Pbs
Área Rentable Bruta (000´ m^2)	1,086.8	982.6	10.6%
Área Rentable Bruta Ajustada Fibra Danhos (000´ m^2)[1]	1,042.1	937.8	11.1%
Porcentaje de Participación en ARB Fibra Danhos	95.9%	95.4%	44
Tasa de Ocupación - Propiedades Totales[1]	89.5%	86.3%	312
Tasa de Ocupación – Mismas Propiedades[1]	88.1%	86.4%	167
Renta Fija Promedio Mensual por m^2	$495.8	$460.1	7.8%
Costo de Ocupación	9.3%	8.8%	47
Tasa de Renovación	98.8%	98.3%	50
Afluencia - propiedades totales	34,467,191	31,790,403	8.4%
Cartera Vencida	1.31%	2.33%	-102
Pérdida en Renta	0.37%	1.02%	-65
Lease Spread (Portafolio en Operación)	5.4%	6.5%	-109
Lease Spread (Portafolio Comercial)	5.9%	6.7%	-78

[1] considera el 50% del ARB de Parque Tepeyac.

Fibra Danhos

Distribución	Generado	Fecha de Pago	Monto Total Ps.
Resultado Fiscal Distribuido (100%)	4T2024	13 de marzo de 2025	439,500,364.06
Reembolso de Capital	4T2024	13 de marzo de 2025	275,242,920.89
Importe Total distribuido (Resultado Fiscal + Reembolso de capital)			**714,743,284.95**

Fibra Danhos

Distribución	4T24
Fecha de declaración del dividendo	20 de febrero de 2025
Fecha Ex-Derecho	12 de marzo de 2025
Fecha de Registro	12 de marzo de 2025
Fecha de pago del dividendo	**13 de marzo de 2025**

Resumen Ejecutivo

- El ingreso total y el NOI alcanzaron 1,923.1 millones de pesos y 1,499.7 millones de pesos, respectivamente, en el cuarto trimestre de 2024, registrando incrementos de 14.8% y 17.2% en comparación con el mismo periodo del año anterior. En términos anuales, ambas métricas crecieron 9.5% y 10.4%, respectivamente, frente a 2023.
- El gasto total operativo ascendió a 658.0 millones de pesos durante el cuarto trimestre de 2024, mientras que los gastos en mantenimiento, operación y publicidad totalizaron 318.4 millones de pesos, representando incrementos de 8.3% y 5.1%, respectivamente, en comparación con el año anterior. En términos anuales, ambas métricas crecieron 5.7% y 5.0%, respectivamente, frente a 2023.
- Durante el trimestre, el AFFO generado fue de 1,188.4 millones de pesos, registrando un crecimiento de 8.9% respecto al 4T23. Este monto equivale a 0.75 pesos por CBFI con derechos económicos. En línea con la estrategia determinada por nuestro Comité Técnico, se distribuyeron 0.45 pesos por CBFI, con el objetivo de preservar un balance sólido y una estructura de capital robusta para continuar con nuestro plan de desarrollo.
- Al cierre del cuarto trimestre de 2024, registramos un nivel de apalancamiento de 12.4%. La totalidad de nuestro pasivo financiero está denominado en pesos, con un 85.6% estructurado a tasa fija. Nuestro costo promedio ponderado de deuda se sitúa en 9.2%, un nivel competitivo y por debajo de la tasa de fondeo actual.
- La afluencia total en nuestras propiedades alcanzó 34.5 millones de visitantes en el trimestre y 130.7 millones en 2024, lo que representa un incremento de 8.0% respecto al mismo periodo del año anterior. Adicionalmente, durante el trimestre renovamos contratos de arrendamiento en aproximadamente 20,700 m², logrando un lease spread del 5.4%, superando la inflación gracias a la alta demanda de espacios en nuestros inmuebles.
- En el sector comercial, la ocupación aumentó cerca de 140 puntos básicos respecto al cierre de 2023, alcanzando 93.3% al finalizar 2024, reflejando el dinamismo del consumo. Por otro lado, en el sector de oficinas, gracias a la reactivación de la demanda en el sector y, en parte, a nuestros esfuerzos de comercialización, logramos un incremento de aproximadamente 250 puntos básicos en comparación con los niveles observados al cierre de 2023, cerrando con una ocupación del 75.3%.
- Hemos iniciado con el desarrollo de un nuevo proyecto industrial en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, con aproximadamente 52,000 m² de área rentable bruta, el cual ya cuenta con un contrato de arrendamiento y con entrega estimada en el cuarto trimestre de 2025. Asimismo, la Fase II del Parque Industrial Danhos Cuautitlán I sigue su curso según lo programado, con finalización prevista en el segundo semestre de 2025.
- Nuestros sistemas de energía solar fotovoltaica generaron más de 3.1 millones de kWh, con el objetivo de abastecer cerca del 20% de nuestro consumo eléctrico con fuentes renovables. Esta iniciativa refuerza nuestro compromiso con la sostenibilidad, reduce nuestro impacto ambiental y optimiza costos operativos.

1. Información financiera de Fibra Danhos

1.1 Estado consolidado de posición financiera

Fibra Danhos

Pesos	Al 31 de diciembre de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Activos		
Activo circulante		
Efectivo, equivalentes de efectivo[1]	490,688,777	892,211,182
Rentas por cobrar y otras	687,360,365	580,727,849
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	10,153,725	2,873,453
Impuestos por recuperar	291,261,042	479,729,904
Pagos anticipados	330,003,182	191,206,202
Total de activo circulante	**1,809,467,090**	**2,146,748,589**
Activo no circulante		
Propiedades de inversión	73,227,266,875	69,726,379,452
Inversiones en Negocios Conjuntos	347,374,940	219,021,538
Cuentas por cobrar a largo plazo	190,798,049	-
Activos por derechos de uso	13,535,878	18,584,680
Otros activos	5,842,168	5,504,634
Maquinaria y equipo	17,443,710	22,586,130
Impuesto sobre la renta diferido de subsidiaria	16,598,148	10,326,869
Total de activo no circulante	**73,818,859,767**	**70,002,403,305**
Total de activo	**75,628,326,859**	**72,149,151,893**
Pasivo y patrimonio		
Pasivo circulante		
Cuentas por pagar y gastos acumulados	506,582,819	158,117,863
Rentas cobradas por anticipado	73,297,186	27,405,448
Cuentas por pagar a partes relacionadas	226,828,886	215,703,689
Impuestos por pagar	114,110,269	97,091,021
Contraprestación única, neto	249,815,802	195,249,380
Pasivo financiero a corto plazo	1,350,000,000	-
Intereses por pagar del pasivo financiero	102,756,258	326,358,341
Arrendamiento Derecho de Uso a corto plazo	7,189,216	6,356,180
Total de pasivo circulante	**2,630,580,434**	**1,026,281,922**
Pasivo no circulante		
Depósitos de los arrendatarios	510,418,420	441,589,417
Contraprestación única, neto	631,283,745	610,116,738
Obligaciones laborales	35,407,828	27,991,749
Pasivo financiero a largo plazo	7,978,664,844	7,971,509,381
Arrendamiento Derecho de Uso a largo plazo	11,413,657	18,260,653
Total de pasivo no circulante	**9,167,188,493**	**9,069,467,938**
Total de pasivo	**11,797,768,927**	**10,095,749,860**
Patrimonio		
Aportaciones de los fideicomitentes	38,910,317,321	39,408,412,580
Utilidades Retenidas	22,384,606,374	20,036,051,592
Otras partidas integrales	9,526,912	(2,663,437)
Programa recompra de CBFIs	(168,090,485)	(168,090,485)
Participación no controladora	2,694,197,810	2,779,691,783
Total de patrimonio	**63,830,557,932**	**62,053,402,033**
Total de pasivo y patrimonio	**75,628,326,859**	**72,149,151,893**

[1] La posición de efectivo, equivalentes de efectivo al 31 de diciembre de 2024 de $490.7 millones de pesos incluye $140.8 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 2024**	**31 de dic de 2023**	**Var. %**	**2024**	**2023**	**Var. %**
Renta Fija	1,214,758,015	1,031,013,456	17.8%	4,368,808,547	4,028,710,185	8.4%
Renta Variable	182,144,681	157,392,826	15.7%	487,150,097	383,004,971	27.2%
Contraprestación Única	63,195,472	55,884,486	13.1%	245,094,981	241,171,937	1.6%
Estacionamientos	148,208,121	145,218,177	2.1%	535,897,323	513,488,396	4.4%
Mantenimiento, operación, publicidad y otros	314,744,600	285,238,433	10.3%	1,137,697,825	1,022,613,574	11.3%
Ingreso total operativo	**1,923,050,888**	**1,674,747,378**	**14.8%**	**6,774,648,773**	**6,188,989,063**	**9.5%**
Gastos de mant. operación, publicidad y otros	318,360,275	302,902,860	5.1%	1,107,708,110	1,055,304,477	5.0%
Comisión por Servicios de Representación	36,433,333	32,381,002	12.5%	134,813,039	121,860,142	10.6%
Impuesto Predial	52,429,677	46,973,377	11.6%	209,718,708	188,830,334	11.1%
Seguros	16,111,477	13,178,783	22.3%	56,534,390	51,598,205	9.6%
Comisión por Asesoría	179,584,643	170,997,913	5.0%	696,239,087	675,079,374	3.1%
Gastos de Administración	55,059,653	41,395,244	33.0%	164,655,522	149,522,812	10.1%
Gasto total operativo	**657,979,057**	**607,829,178**	**8.3%**	**2,369,668,855**	**2,242,195,344**	**5.7%**
Ingresos por productos financieros	19,760,463	19,520,976	1.2%	61,211,493	57,646,022	6.2%
Gastos por interés	184,344,009	168,460,795	9.4%	630,118,660	630,463,982	-0.1%
Ganancia cambiaria – neta	7,350,473	-10,835,416	-167.8%	52,217,732	(25,239,939)	-306.9%
Impuestos a la utilidad de subsidiaria	1,013,862	4,288,064	-76.4%	1,013,862	4,288,064	-76.4%
Ajustes al valor razonable de Propiedades de Inv.	697,992,650	39,519,028	1666.2%	557,028,530	118,601,563	369.7%
Participación en resultados en negocios conjuntos	791,466	2,510,950	-68.5%	1,267,622	2,510,950	-49.5%
Utilidad neta consolidada	**1,804,026,079**	**939,862,978**	**91.9%**	**4,443,037,529**	**3,460,538,369**	**28.4%**

1.3 Estado consolidado de flujos de efectivo

	Por los tres meses terminados el					
Pesos	**31 de dic de 2024**	**31 de dic de 2023**	**Var. %**	**2024**	**2023**	**Var. %**
Utilidad neta consolidada	**1,804,026,079**	**939,862,977**	**91.9%**	**4,443,037,529**	**3,460,538,367**	**28.4%**
Ajustes a la utilidad	(354,068,492)	299,235,483	-218.3%	715,007,063	1,164,731,030	-38.6%
Cambios en el capital de trabajo	231,222,579	(103,381,949)	-323.7%	313,535,259	(187,757,219)	-267.0%
Flujo de efectivo actividades de operación	**1,681,180,167**	**1,135,716,511**	**48.0%**	**5,471,579,851**	**4,437,512,178**	**23.3%**
Propiedades de inversión	(1,147,684,979)	(952,369,883)	20.5%	(2,779,003,018)	(1,582,756,416)	75.6%
Adquisición de maquinaria y equipo	-	(47,602,390)	-100.0%	(2,093,133)	(2,379,283)	-12.0%
Pago por inversión en negocio conjunto	(74,634,909)	790,554,687	-109.4%	(129,621,024)	(221,532,488)	-41.5%
Intereses recibidos	19,760,463	19,520,976	1.2%	61,211,493	57,646,022	6.2%
Flujo de efectivo actividades de inversión	**(1,202,559,426)**	**(189,896,610)**	**533.3%**	**(2,849,505,681)**	**(1,749,022,165)**	**62.9%**
Pago de comisión por asesoría	(52,065,555)	(55,750,981)	-6.6%	(206,295,707)	(55,750,981)	270.0%
Arrendamiento Derecho de Uso	(1,661,200)	(1,477,630)	12.4%	(6,381,153)	(5,659,656)	12.7%
Intereses pagados por arrendamiento financiero	(387,532)	(484,738)	-20.1%	(1,721,978)	(2,106,174)	-18.2%
Reembolso de patrimonio	(213,326,028)	(251,742,390)	-15.3%	(979,456,359)	(1,568,813,776)	-37.6%
Distribución de dividendos	(498,713,177)	(449,579,913)	10.9%	(1,852,656,302)	(1,945,367,027)	-4.8%
Obtención de deuda	750,000,000	-	NA	1,500,000,000	5,015,000,000	-70.1%
Pago de deuda	-	-	NA	(150,000,000)	(3,075,000,000)	-95.1%
Aportaciones de capital a Tepeyac	(100,000,000)	-	NA	(302,494,401)	186,529,573	-262.2%
Disminución de la participación no controladora en Tepeyac	(4,678,910)	(8,699,482)	-46.2%	(24,826,016)	(72,225,632)	-65.6%
Intereses pagados del pasivo financiero	(250,951,444)	-	100.0%	(999,764,659)	(550,703,023)	81.5%
Gastos pagados por emisión de pasivo financiero	-	(3,916,143)	-100.0%	-	(13,847,505)	-100.0%
Flujo de efectivo actividades de financiamiento	**(371,783,845)**	**(771,651,277)**	**-51.8%**	**(3,023,596,574)**	**(2,087,944,202)**	**44.8%**
(Disminución) aumento de efectivo en el periodo	**106,836,896**	**174,168,625**	**-38.7%**	**(401,522,404)**	**600,545,811**	**-166.9%**
Efectivo al inicio del período	383,851,880	718,042,555	-46.5%	892,211,181	291,665,368	205.9%
Efectivo al final del período	**490,688,777**	**892,211,179**	**-45.0%**	**490,688,777**	**892,211,178**	**-45.0%**

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

El resultado fiscal del cuarto trimestre alcanzó 439.5 millones de pesos y capital a distribuir 275.2 millones. Nuestro Comité Técnico autorizó una distribución de 0.45 pesos por CBFI con derechos económicos que significan 714.74 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	0.65	4.0%
	Distribución	0.45	0.50	0.54	0.57	0.61	0.62	0.40	0.52	0.60	0.45	0.45	0.0%
4T	AFFO	0.46	0.55	0.66	0.66	0.75	0.75	0.56	0.67	0.66	0.70	0.75	7.3%
	Distribución	0.45	0.51	0.54	0.58	0.61	0.63	0.60	0.58	0.62	0.45	0.45	0.0%
Total	**AFFO**	**2.00**	**2.16**	**2.48**	**2.52**	**2.68**	**2.75**	**2.07**	**2.20**	**2.52**	**2.55**	**2.67**	**4.9%**
	Distribución	**1.78**	**1.98**	**2.13**	**2.28**	**2.40**	**2.47**	**1.00**	**2.00**	**2.40**	**2.10**	**1.80**	**-14.3%**

La siguiente tabla muestra un desglose de los CBFIs con derechos económicos y en tesorería:

Conciliación CBFIs	31 de diciembre de 2024	30 de septiembre de 2024	Cambio
CBFIs emitidos	**1,642,383,510**	**1,642,383,510**	**-**
CBFIs con derechos económicos	**1,588,318,411**	**1,582,309,343**	**6,009,068**
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	216,034,901	210,025,833	6,009,068
CBFIs con derechos económicos Vía Vallejo	43,847,482	43,847,482	-
CBFIs Programa de Recompra	-8,478,976	(8,478,976)	-
CBFIs en tesorería	**54,065,099**	**60,074,167**	**(6,009,068)**
CBFIs emitidos no entregados para contraprestaciones futuras	44,065,099	50,074,167	(6,009,068)
CBFIs emitidos no entregados para futuros pagos	10,000,000	10,000,000	-

3. Resultados

Fibra Danhos	Por los tres meses terminados el					
Pesos	**31 de dic de 2024**	**31 de dic 2023**	**Var. %**	**2024**	**2023**	**Var. %**
Renta Fija	1,214,758,015	1,031,013,456	17.8%	4,368,808,547	4,028,710,185	8.4%
Renta variable	182,144,681	157,392,826	15.7%	487,150,097	383,004,971	27.2%
Contraprestación única	63,195,472	55,884,486	13.1%	245,094,981	241,171,937	1.6%
Estacionamientos	148,208,121	145,218,177	2.1%	535,897,323	513,488,396	4.4%
Mantenimiento, operación, publicidad y otros	314,744,600	285,238,433	10.3%	1,137,697,825	1,022,613,574	11.3%
Total ingresos operativos	**1,923,050,888**	**1,674,747,378**	**14.8%**	**6,774,648,773**	**6,188,989,063**	**9.5%**
Gastos de mantenimiento, operación, publicidad y otros	318,360,275	302,902,860	5.1%	1,107,708,110	1,055,304,477	5.0%
Comisión por Servicios de Representación	36,433,333	32,381,002	12.5%	134,813,039	121,860,142	10.6%
Impuesto predial	52,429,677	46,973,377	11.6%	209,718,708	188,830,334	11.1%
Seguros	16,111,477	13,178,783	22.3%	56,534,390	51,598,205	9.6%
Total gastos operativos	**423,334,762**	**395,436,021**	**7.1%**	**1,508,774,246**	**1,417,593,158**	**6.4%**
Ingreso neto operativo (inc. CU)	**1,499,716,126**	**1,279,311,356**	**17.2%**	**5,265,874,527**	**4,771,395,905**	**10.4%**
Margen neto operativo (inc. CU)	***78.0%***	***76.4%***	***159.8***	***77.7%***	***77.1%***	***63***
Ingreso neto operativo (exc. CU)	**1,436,520,655**	**1,223,426,870**	**17.4%**	**5,020,779,546**	**4,530,223,968**	**10.8%**
Margen neto operativo (exc. CU)	***77.2%***	***75.6%***	***166.5***	***76.9%***	***76.2%***	***73***
Comisión por Asesoría	179,584,643	170,997,913	5.0%	696,239,087	675,079,374	3.1%
Gastos de Administración	55,059,653	41,395,244	33.0%	164,655,522	149,522,812	10.1%
EBITDA (inc. CU)	**1,265,071,831**	**1,066,918,200**	**18.6%**	**4,404,979,918**	**3,946,793,719**	**11.6%**
Margen EBITDA (inc. CU)	***65.8%***	***63.7%***	***208***	***65.0%***	***63.8%***	***125***
EBITDA (exc. CU)	**1,201,876,360**	**1,011,033,714**	**18.9%**	**4,159,884,937**	**3,705,621,782**	**12.3%**
Margen EBITDA (exc. CU)	***64.6%***	***62.5%***	***217***	***63.7%***	***62.3%***	***141***
Ingresos por productos financieros	19,760,463	19,520,976	1.2%	61,211,493	57,646,022	6.2%
Gastos por interés	184,344,009	168,460,795	9.4%	630,118,660	630,463,982	-0.1%
Ganancia cambiaria – neta	7,350,473	(10,835,416)	-167.8%	52,217,732	(25,239,939)	-306.9%
Impuestos a la utilidad de subsidiaria	1,013,862	4,288,064	-76.4%	1,013,862	4,288,064	-76.4%
Ajustes al valor razonable de Propiedades de Inversión	697,992,650	39,519,028	1666.2%	557,028,530	118,601,563	369.7%
Participación en resultados en negocios conjuntos	791,466	2,510,950	-68.5%	1,267,622	2,510,950	-49.5%
Utilidad neta consolidada	**1,804,026,079**	**939,862,978**	**91.9%**	**4,443,037,529**	**3,460,538,369**	**28.4%**
Ganancia cambiaria neta	49,590,132	(14,528,442)	-441.3%	97,532,200	(38,806,918)	-351.3%
Ajuste al valor razonable de las propiedades Neto	697,992,650	39,519,028	1666.2%	557,028,530	118,601,563	369.7%
Estimación de cuenta incobrable	(7,980,480)	(10,447,087)	-23.6%	(25,044,948)	(35,096,563)	-28.6%
Participación no controladora	91,963,013	67,566,330	36.1%	241,826,443	151,334,349	59.8%
Participación en resultados en negocio conjunto	(791,466)	(2,510,950)	-68.5%	(1,267,622)	(2,510,950)	-49.5%
FFO	**971,669,298**	**860,264,100**	**13.0%**	**3,570,427,681**	**3,267,016,889**	**9.3%**
Gastos de Capital						
Contraprestación Única neta	30,373,873	8,332,403	264.5%	66,314,461	(35,631,183)	-286.1%
Rentas anticipadas neto	29,503,624	889,151	3218.2%	43,289,540	(5,602,733)	-872.7%
Renta lineal neto	(60,502,378)	(10,368,169)	483.5%	(69,380,803)	(23,760,796)	192.0%
Predial y seguros por devengar neto	57,219,607	51,177,738	11.8%	488,196	1,988,208	-75.4%
Recuperación de Costo Activo	-	31,784,043	-100.0%	-	79,386,431	-100.0%
Comisión por asesoría y representación neto	160,107,801	148,692,730	7.7%	609,445,810	678,781,976	-10.2%
AFFO	**1,188,371,824**	**1,090,771,995**	**8.9%**	**4,220,584,886**	**3,962,178,792**	**6.5%**

Ingreso Neto Operativo (Excluyendo C.U.)

Propiedad	4T24	4T23	Var %	2024	2023	Var %
Parque Alameda	11,741,500	8,824,865	33.1%	43,001,332	38,448,148	11.8%
Parque Delta	182,514,022	171,295,534	6.5%	635,778,533	612,675,056	3.8%
Parque Duraznos	21,750,631	22,368,063	-2.8%	77,293,716	77,033,238	0.3%
Parque Esmeralda	43,809,783	41,740,822	5.0%	175,264,572	167,412,344	4.7%
Parque Lindavista	108,151,443	90,527,885	19.5%	399,676,743	377,159,871	6.0%
Reforma 222 (comercial)	43,984,664	44,972,887	-2.2%	169,744,824	144,822,429	17.2%
Reforma 222 (oficinas)	16,236,723	13,806,352	17.6%	60,707,829	57,818,311	5.0%
Parque Tezontle	135,461,143	124,655,071	8.7%	466,316,427	454,989,070	2.5%
Toreo Hotel	19,428,648	17,159,289	13.2%	73,177,672	68,560,480	6.7%
Urbitec	1,666,061	3,203,340	-48.0%	12,760,857	14,787,626	-13.7%
Parque Vía Vallejo	63,430,579	73,943,967	-14.2%	240,779,259	280,326,375	-14.1%
Torre Virreyes	195,100,752	145,902,126	33.7%	634,124,681	583,331,975	8.7%
Toreo Centro Comercial	121,766,809	122,965,071	-1.0%	458,670,098	437,406,950	4.9%
Parque Las Antenas	119,769,586	115,486,348	3.7%	433,102,519	400,019,750	8.3%
Parque Puebla	61,320,931	48,926,013	25.3%	213,952,683	185,323,523	15.4%
Puebla Hotel	7,457,049	7,071,462	5.5%	30,596,677	28,114,750	8.8%
Toreo oficinas Torre A	26,318,356	27,194,755	-3.2%	106,088,984	108,908,567	-2.6%
Toreo oficinas Torres B & C	72,431,983	62,287,475	16.3%	274,369,172	247,102,377	11.0%
Parque Virreyes	7,771,836	7,168,095	8.4%	30,992,461	30,342,280	2.1%
Parque Tepeyac	107,793,940	76,956,195	40.1%	417,948,063	221,166,042	89.0%
Propiedades totales	**1,367,906,438**	**1,226,455,614**	**11.5%**	**4,954,347,103**	**4,535,749,162**	**9.2%**

Renta Fija + Renta Variable

Propiedad	4T24	4T23	Var %	2024	2023	Var %
Parque Alameda	14,267,291	11,637,787	22.6%	52,891,430	46,851,311	12.9%
Parque Delta	159,493,063	152,087,334	4.9%	530,767,031	519,326,225	2.2%
Parque Duraznos	17,733,650	19,234,047	-7.8%	73,284,939	70,686,953	3.7%
Parque Esmeralda	46,665,274	44,587,118	4.7%	186,661,098	178,348,472	4.7%
Parque Lindavista	89,666,005	85,016,387	5.5%	332,848,811	319,643,167	4.1%
Reforma 222 (comercial)	44,364,690	41,090,622	8.0%	163,543,058	140,915,815	16.1%
Reforma 222 (oficinas)	19,988,659	16,687,356	19.8%	72,558,621	68,374,993	6.1%
Parque Tezontle	127,011,785	113,456,174	11.9%	434,473,434	413,604,542	5.0%
Toreo Hotel	19,844,026	17,555,427	13.0%	74,398,834	69,894,491	6.4%
Urbitec	4,071,204	5,114,280	-20.4%	18,965,062	20,246,518	-6.3%
Parque Vía Vallejo	78,969,002	76,874,234	2.7%	291,123,723	300,432,739	-3.1%
Torre Virreyes	187,090,966	149,472,610	25.2%	624,616,830	591,478,142	5.6%
Toreo Centro Comercial	115,562,458	108,517,853	6.5%	426,002,485	402,476,069	5.8%
Parque Las Antenas	118,881,762	106,372,901	11.8%	425,264,199	389,324,111	9.2%
Parque Puebla	61,742,743	51,097,112	20.8%	219,963,952	197,592,608	11.3%
Puebla Hotel	7,277,608	6,953,512	4.7%	29,110,430	27,814,048	4.7%
Toreo oficinas Torre A	30,459,764	30,413,685	0.2%	119,956,077	121,830,580	-1.5%
Toreo oficinas Torres B & C	75,794,406	67,495,178	12.3%	284,641,337	263,723,178	7.9%
Parque Virreyes	9,534,692	8,723,539	9.3%	36,365,443	35,676,650	1.9%
Parque Tepeyac	99,152,546	76,019,128	30.4%	389,190,746	233,436,028	66.7%
Propiedades totales	**1,327,571,591**	**1,188,406,282**	**11.7%**	**4,786,627,539**	**4,411,676,641**	**8.5%**

3.2 Deuda

Nuestro nivel de endeudamiento es del 12.4% (deuda total/activos totales). Nuestros 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 1,595 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: 1,350,000,000.00 (mil trescientos 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	1.50	3,000,000,000
Cebures	Local (DANHOS 17)	MXN	Fija	8.54%	10-jul-17	28-jun-27	2.50	2,500,000,000
Cebures	Local (DANHOS 23L)	MXN	Fija	10.67%	18-ago-23	9-ago-30	5.62	2,500,000,000
Línea de crédito C.P.	BBVA México	MXN	Variable	TIIE + 0.70%	14-ene-25	14-abr-25	0.25	1,350,000,000
			Promedio	**9.25%**		**Promedio**	**2.69**	**9,350,000,000**

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

Cumplimiento de *covenants* al 31 de diciembre de 2024	Fibra Danhos	Límite	Estatus
Nivel de endeudamiento (total deuda/total activo)	12.4%	50%	OK
Nivel de apalancamiento	1.18x	2.0x	OK
Deuda garantizada	0%	40%	OK
Cobertura del servicio de la deuda (AFFO)	5.50x	1.5x min	OK
Activos totales no gravados	788%	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 2024:

Nivel de endeudamiento	(millones de pesos)
Deuda bursátil + financiamientos	9,350
Activos totales	75,628
Nivel de endeudamiento (LTV)	**12.4%**

Donde:
Financiamientos: Monto agregado correspondiente a cualquier crédito, préstamo o financiamiento por virtud del cual la emisora quede obligada a pagar, con cargo al patrimonio fideicomitido, 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 fideicomitido.
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	
Efectivo e inversiones en valores	Al 31 de diciembre 2024	490,688,777
Impuesto al valor agregado por recuperar	Σ siguientes 4 trimestres	40,700,000
Utilidad operativa estimada después del pago de distribuciones	Σ siguientes 4 trimestres	4,189,773,507
Líneas de crédito revolventes vigentes, irrevocables y no dispuestas	Al 31 de diciembre 2024	3,245,000,000
Subtotal 1		**7,966,162,285**
Amortizaciones de intereses derivadas de financiamientos	Σ siguientes 4 trimestres	864,673,750
Amortizaciones programadas de principal de financiamientos	Σ siguientes 4 trimestres	1,350,000,000
Gastos de capital recurrentes	Σ siguientes 4 trimestres	30,000,000
Gastos de desarrollo no discrecionales	Σ siguientes 4 trimestres	1,200,000,000
Subtotal 2		**3,444,673,750**
Índice de cobertura de servicio de deuda ("ICDt") (subtotal 1 / subtotal 2)		**2.31**

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 2024:

Giro de negocio	Al 31 de diciembre 2024
Ropa y Calzado	31.4%
Entretenimiento	20.0%
Departamentales	15.5%
Alimentos	12.1%
Servicios	9.4%
Salud y Belleza	4.3%
Hogar y Decoración	2.0%
Especialidades	2.2%
Accesorios, Joyerías y Ópticas	1.7%
Electrónica y Comunicaciones	1.5%
Total	**100%**

Al 31 de diciembre de 2024, los diez arrendatarios más importantes en términos de Renta Fija representaron alrededor del 24.0% de nuestra Renta Fija y aproximadamente el 39.5% del ARB de nuestro Portafolio en Operación Actual. Ningún arrendatario individualmente representó más del 4.2% de la Renta Fija o más del 6.1% 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	6.1%	12,530,817	3.1%
Moda y ropa	49,780	5.1%	12,976,423	3.2%
Entretenimiento	45,289	4.7%	3,443,748	0.9%
Tiendas departamentales, servicios financieros, telecom. y minorista especializado	40,115	4.1%	10,105,622	2.5%
Hotelería	37,408	3.8%	10,770,948	2.7%
Oficinas	35,501	3.7%	15,960,091	4.0%
Entretenimiento	34,948	3.6%	349,650	0.1%
Moda y ropa	34,886	3.6%	16,803,497	4.2%
Entretenimiento	23,738	2.4%	6,126,428	1.5%
Entretenimiento	22,417	2.3%	7,011,894	1.8%
Total	**383,869**	**39.5%**	**96,079,118**	**24.0%**

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

La siguiente tabla incluye información con respecto al vencimiento de los contratos de arrendamiento de nuestro Portafolio en Operación Actual al 31 de diciembre de 2024:

Año de Expiración de Contratos (1)	Número de Contratos que Expiran	m² de Contratos que Expiran (2)	% m² de Contratos que Expiran	Renta Anualizada que Expira (4)	% de Renta Fija de Contratos que Expiran	Renta Fija Mensual (Ps.) por m²
2025	634	191,246	19.7%	1,310,340,560	27.3%	571
2026	464	187,376	19.3%	1,006,112,849	21.0%	447
2027	436	142,761	14.7%	903,230,452	18.8%	527
2028	161	119,104	12.2%	451,557,974	9.4%	316
2029	150	84,738	8.7%	377,736,326	7.9%	371
Posterior	71	232,595	23.9%	736,230,156	15.3%	264
Indefinido (3)	21	14,526	1.5%	16,470,444	0.3%	94
Total(5)	**1,937**	**972,346**	**100%**	**4,801,678,762**	**100%**	**412**

(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 él o anterior al 31 de diciembre de 2024.
(4) Renta anualizada significa la Renta Fija contractual mensual al 31 de diciembre de 2024 multiplicada por 12.
(5) Considera el 100% de los contratos de Parque Tepeyac.

Al 31 de diciembre 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 es de aproximadamente 3.6 años. El promedio ponderado de la vigencia remanente de los contratos de arrendamiento en las propiedades comerciales es de 3.2 años, mientras que para oficinas e industrial es de 2.6 y 9.5 años, respectivamente.

Año de Expiración de Contratos (1)	Número de Contratos que Expiran	m² de Contratos que Expiran (2)	% m² de Contratos que Expiran	Renta Anualizada que Expira (4)	% de Renta Fija de Contratos que Expiran	Renta Fija Mensual (Ps.) por m²
2025	595	111,440	16.6%	738,609,749	23.5%	552
2026	444	146,453	21.8%	773,664,196	24.6%	440
2027	421	120,292	17.9%	702,956,076	22.3%	487
2028	150	102,552	15.3%	354,334,585	11.3%	288
2029	145	78,764	11.7%	318,310,841	10.1%	337
Posterior	56	98,660	14.7%	244,542,253	7.8%	207
Indefinido (3)	20	14,159	2.1%	14,312,132	0.5%	84
Comercial (5)	**1831**	**672,321**	**100%**	**3,146,729,832**	**100%**	**390**
2025	39	79,805	40.5%	571,730,811	39.3%	597
2026	20	40,923	20.8%	232,448,652	16.0%	473
2027	15	22,468	11.4%	200,274,376	13.8%	743
2028	11	16,553	8.4%	97,223,389	6.7%	489
2029	5	5,974	3.0%	59,425,486	4.1%	829
Posterior	14	30,745	15.6%	291,086,854	20.0%	789
Indefinido (3)	1	367	0.2%	2,158,313	0.1%	490
Oficinas	**105**	**196,835**	**100%**	**1,454,347,881**	**100%**	**616**

(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 él o anterior al 31 de diciembre de 2024.
(4) Renta anualizada significa la Renta Fija contractual mensual al 31 de diciembre de 2024 multiplicada por 12.

El Lease Spread en el 4T24 fue de 5.4% para las propiedades de nuestro Portafolio en Operación Actual y de 5.9% para las propiedades comerciales y los componentes comerciales de las propiedades de uso mixto de nuestro Portafolio en Operación Actual. El Lease Spread del Portafolio en Operación Actual del 4T24 fue calculado sobre 20,732m². El Lease Spread de las Propiedades Comerciales del 4T24 fue calculado sobre 14,168m².

Lease Spread	1T20	2T20	3T20	4T20	1T21	2T21	3T21	4T21	1T22	2T22	3T22	4T22	1T23	2T23	3T23	4T23	1T24	2T24	3T24	4T24
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%	4.6%	5.4%
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%	7.0%	5.9%

5. Estrategia ASG

Resumen Ejecutivo ASG

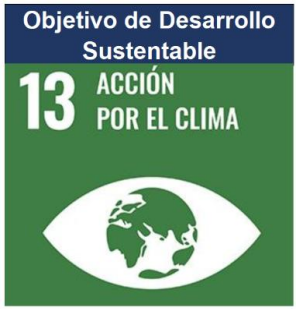
En Fibra Danhos reconocemos que la gestión responsable de los aspectos ambientales, sociales y de gobierno corporativo no solo genera valor para nuestros inversionistas, sino que también fortalece nuestra contribución al desarrollo sostenible de las comunidades en las que operamos. La transparencia y la comunicación abierta con nuestros grupos de interés son esenciales para cumplir con este compromiso. Por ello, de manera trimestral, compartimos los avances más relevantes en nuestras iniciativas de sostenibilidad, destacando las acciones implementadas en línea con nuestras metas y objetivos estratégicos. Continuamos trabajando para consolidarnos como un referente en el sector inmobiliario al liderar prácticas sostenibles que no solo potencien nuestro desempeño financiero, sino que también generen un impacto positivo duradero en la sociedad y el medio ambiente.

Reconocimientos

Fibra Danhos ha sido reconocida como miembro del S&P Global Sustainability Yearbook 2025, una distinción otorgada a las empresas que obtienen una puntuación destacada en el Corporate Sustainability Assessment (CSA). Este reconocimiento se otorga a compañías en el 15% superior de su industria y dentro del 30% con mejor desempeño sectorial. De 7,690 empresas evaluadas en el CSA 2024, solo 777 de 62 sectores fueron seleccionadas. Ser parte de este listado reafirma el compromiso de Fibra Danhos con la sostenibilidad como eje central de sus operaciones, impulsando un impacto positivo en las comunidades donde opera y creando valor sostenible para sus grupos de interés.

Energía y emisiones

Ha iniciado la operación total de los sistemas de energía solar fotovoltaica en nuestros inmuebles. Al cierre de diciembre, estos sistemas han generado más de 3.1 millones de kWh, cubriendo propiedades como Parque Delta, Parque Lindavista, Parque Vía Vallejo, Toreo Parque Central, Parque Duraznos, Urbitec, Reforma 222, Parque Puebla y Parque Las Antenas. Este avance permite que aproximadamente el 20% de nuestro consumo eléctrico provenga de fuentes renovables, reafirmando nuestro compromiso con la sostenibilidad.



Estamos avanzando de manera firme en el diseño de nuestro objetivo de reducción de emisiones alineado con criterios científicos, un paso crucial en nuestro compromiso con la sostenibilidad y la lucha contra el cambio climático. Este objetivo, desarrollado bajo estándares reconocidos internacionalmente, reflejará nuestro compromiso con la mitigación del impacto ambiental y la transición hacia operaciones más responsables. Planeamos publicar este objetivo en 2025, consolidándonos como líderes en la adopción de prácticas sostenibles dentro del sector inmobiliario.

Vinculación con la comunidad

Hemos establecido nuestra primera alianza con UNICEF para promover la concientización sobre los derechos de niñas, niños y adolescentes. Como parte de esta colaboración, desarrollamos actividades educativas y de sensibilización en dos de nuestras principales propiedades: Parque Las Antenas y Toreo Parque Central. Este esfuerzo representa un paso significativo en nuestro compromiso social, al crear espacios que fomenten el conocimiento y la participación comunitaria en temas clave para el desarrollo de las nuevas generaciones y el bienestar infantil.

6. Portafolio, Plan de Crecimiento e Inmuebles en Remodelación

6.1 Portafolio

Portafolio Fibra Danhos	Año de Apertura	Estado / Municipio	ARB	% de ARB	Ocupación	Cajones de Estacionamiento
Portafolio en Operación						
Comercial						
1. Parque Alameda	2003	Cuauhtémoc, CDMX	15,825	1.3%	99.3%	302
2. Parque Delta	2005/2016 (expansión)	Benito Juárez, CDMX	70,704	5.9%	99.2%	2,880
3. Parque Duraznos	2000	Miguel Hidalgo, CDMX	17,092	1.4%	94.5%	898
4. Parque Las Antenas	2018	Iztapalapa, CDMX	109,885	9.2%	90.3%	4,281
5. Parque Lindavista	2006	Gustavo A. Madero, CDMX	41,591	3.5%	99.1%	2,316
6.1 Reforma 222 (Comercial)	2007	Cuauhtémoc, CDMX	24,322	2.0%	98.9%	1,585
7.1 Parque Puebla	2017	Puebla, Puebla	71,458	6.0%	75.1%	3,222
7.2 Puebla (Hotel)	2019	Puebla, Puebla	9,596	0.8%	100.0%	70
8. Parque Tezontle	2007/2015 (expansión)	Iztapalapa, CDMX	68,327	5.7%	98.5%	3,151
9.1 Toreo Parque Central (Comercial)	2014	Naucalpan, Estado de México	92,575	7.7%	97.8%	3,406
9.2 Toreo (Hotel)	2016	Naucalpan, Estado de México	17,297	1.4%	100.0%	400
10. Vía Vallejo	2016	Azcapotzalco, CDMX	84,301	7.0%	90.2%	4,499
15. Parque Tepeyac*	2022	Gustavo A. Madero, CDMX	44,760	3.7%	93.8%	1,780
Sub total Comercial			**667,732**	**55.7%**	**93.3%**	**28,790**
Oficinas						
6.2 Reforma 222 (Oficinas)	2007	Cuauhtémoc, CDMX	20,327	1.7%	58.5%	288
9.3 Toreo (Torres B y C)	2016	Naucalpan, Estado de México	68,682	5.7%	86.2%	1,314
9.4 Toreo (Torre A)	2017	Naucalpan, Estado de México	58,560	4.9%	36.4%	1,315
11. Parque Esmeralda	2000	Tlalpan, CDMX	34,151	2.8%	100.0%	1,636
12. Torre Virreyes	2015	Miguel Hidalgo, CDMX	68,771	5.7%	99.7%	2,285
13. Urbitec	2009	Miguel Hidalgo, CDMX	12,879	1.1%	26.2%	316
14. Parque Virreyes	1989	Miguel Hidalgo, CDMX	7,783	0.6%	74.4%	251
Sub total Oficinas			**271,153**	**22.6%**	**75.3%**	**7,405**
Industrial						
16.1 Parque Industrial Danhos Cuautitlán I (Nave I)	2024	Cuautitlán, Estado de México	103,190	8.6%	100.0%	0
Sub total Industrial			**103,190**	**8.6%**	**100.0%**	**NA**
Total Portafolio en Operación			**1,042,075**	**86.9%**	**89.3%**	**36,195**
Portafolio en Desarrollo						
16.2 Parque Industrial Danhos Cuautitlán I (Nave II)	2025e	Cuautitlán, Estado de México	104,290	10.0%	NA	0
17. The Ritz-Carlton, Cancún, Punta Nizuc**	2027e	Cancún, Quintana Roo	NA	NA	NA	NA
18. Parque Industrial Danhos Palomas	2025e	Cuautitlán, Estado de México	52,461	5.0%	NA	0
Total Portafolio en Desarrollo			**156,751**	**15.0%**	**NA**	**NA**
Subtotal/ Prom. Pond. Comercial			667,732	64.1%	93.3%	28,790
Subtotal/ Prom. Pond. Oficinas			271,153	26.0%	75.3%	7,405
Subtotal/ Prom. Pond. Industrial			103,190	9.9%	100.0%	NA
Total Portafolio Operación y Desarrollo			**1,042,075**	**100.0%**	**89.3%**	**36,195**

* A Fibra Danhos le corresponde 50% del ARB
** El inmueble contará con 131 llaves.

Evolución esperada del ARB (Operación vs. Desarrollo)

Fibra Danhos	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Portafolio en Operación	45%	49%	60%	79%	88%	96%	96%	96%	96%	100%	100%	87%
Portafolio en Desarrollo	0%	28%	28%	21%	12%	4%	4%	4%	4%	0%	0%	13%*
Total	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**

* No considera The Ritz-Carlton, Cancún, Punta Nizuc.

6.2 Plan de Crecimiento

Parque Industrial Danhos Cuautitlán I (Fase II) - Fecha de apertura: Segundo Trimestre 2025

Continuamos con el avance de la segunda fase de Parque Industrial Danhos Cuautitlán I, la cual ya cuenta con un contrato de arrendamiento, y tendrá aproximadamente 104,000 m² de Área Rentable Bruta y, al igual que la primera fase, estará orientada a atender la creciente demanda de infraestructura logística. Con este desarrollo, reafirmamos nuestro compromiso con la expansión selectiva de nuestro portafolio. Este inmueble comenzará a generar rentas a partir del tercer trimestre de 2025, fortaleciendo nuestra presencia en este mercado en constante evolución.

Parque Industrial Danhos Cuautitlán I Fase II

	Contribución a la obra	Avance de obra
Total	**100.0%**	**42.1%**
Excavación y cimentación	20.0%	85.0%
Obra civil	50.0%	43.5%
Instalaciones y equipos	22.0%	15.0%
Acabados y fachadas	8.0%	0.0%

Parque Industrial Danhos Palomas - Fecha de apertura: Cuarto Trimestre 2025

Hemos adquirido un terreno de aproximadamente 474,000 m² en Cuautitlán, Estado de México, una ubicación estratégica con acceso privilegiado a las principales rutas logísticas del corredor CTT. Como parte de nuestra estrategia de crecimiento en el sector industrial, en una primera fase nos encontramos desarrollando un Build-to-Suit de 52,461 m² con especificaciones AAA, diseñado para albergar el CEDIS de una destacada cadena de autoservicio. Este proyecto ya se encuentra arrendado y comenzará a generar rentas en el cuarto trimestre de 2025, reforzando nuestra presencia en el sector logístico.

The Ritz-Carlton, Cancún, Punta Nizuc - Fecha de apertura estimada: 2027

Fibra Danhos anunció de manera conjunta con Marriott International, Fibra Hotel y Beyond Ventures la firma de la marca The Ritz-Carlton Cancún, Punta Nizuc para el proyecto en desarrollo en la Península de Yucatán. El inmueble ubicado en Punta Nizuc en la zona hotelera de Cancún incluirá un hotel de lujo de 131 llaves, que será propiedad de un fideicomiso entre Fibra Danhos y FibraHotel y 126 residencias en asociación con Beyond Ventures. El hotel que se espera inicie operaciones en 2027 contará con certificación LEED y será operado por Marriott International. El diseño del proyecto estará a cargo de los aclamados estudios de arquitectura Lissoni & Partners y Cherem Arquitectos.

Inversión realizada en Negocios Conjuntos

	4T24	al 31 de dic de 2024
The Ritz-Carlton, Cancún, Punta Nizuc	73,843,443	347,374,940

Parque Oaxaca

Se firmó un convenio de inversión con el objetivo de desarrollar un centro comercial en una ubicación privilegiada en Ciudad Oaxaca. Esto representa una oportunidad estratégica, ya que actualmente no existe oferta comercial de este nivel en la zona, y hemos identificado una fuerte demanda por parte de inquilinos interesados.

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 Industrial Danhos Cuautitlán I, 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 nueves 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.