



Torre Virreyes

**Información Operativa y Financiera Suplementaria
Tercer Trimestre 2020
Fibra Danhos**



Tabla de contenido

Comentarios de nuestro Director General	4
Resumen de la evolución financiera de Fibra Danhos	5
Resumen ejecutivo	6
1. Información financiera de Fibra Danhos	8
2. Distribución correspondiente al tercer trimestre de 2020 y conciliación de CBFIs	10
3. Resultados	11
4. Indicadores operativos	14
5. Portafolio en Operación Actual	18
6. Portafolio en Desarrollo Actual y plan de crecimiento	18
7. Glosario	20

Límite de responsabilidad

Este reporte puede contener ciertas declaraciones a futuro que pueden implicar ciertos riesgos e incertidumbre. Términos tales como "estimamos", "proyectamos", "planeamos", "creemos", "esperamos", "anticipamos", "trataremos", y otras expresiones similares podrían ser interpretadas como previsiones o estimadas. Fibra Danhos advierte a los lectores que las declaraciones y estimados contenidas en este documento, o realizadas por el equipo directivo de Fibra Danhos implican riesgos e incertidumbres que podrían cambiar en función de varios factores que están fuera del control de Fibra Danhos. Cualquier expectativa futura refleja los juicios de valor de Fibra Danhos a la fecha del presente documento. Fibra Danhos se reserva el derecho o la obligación de actualizar la información contenida en el reporte o derivada del mismo. El desempeño pasado o presente no es un indicador del desempeño futuro.

Fibra Danhos

Somos un fideicomiso mexicano constituido principalmente para desarrollar, ser propietario de, arrendar, operar y adquirir activos inmobiliarios comerciales icónicos y de calidad premier en México. Nuestro objetivo es proporcionar rendimientos atractivos ajustados por riesgo para los Tenedores de nuestros CBFIs a largo plazo, a través de distribuciones de efectivo estables y la apreciación de nuestras propiedades. Buscaremos mantener y hacer crecer un portafolio de propiedades de alta calidad, a través de nuestras incomparables capacidades de desarrollo, y de la adquisición selectiva de inmuebles icónicos y de calidad premier. Consideramos que un inmueble es icónico si tiene la capacidad única de transformar los alrededores en los que se ubica y consideramos que un inmueble es de calidad premier si se encuentra en ubicaciones destacadas, ha sido desarrollado con los estándares más altos de construcción y diseño, se compone de arrendatarios de alta calidad, reporta altas tasas de ocupación y, en el caso de propiedades comerciales, reporta un alto volumen de visitantes.

Contacto Relación con Inversionistas

Elías Mizrahi Daniel

Oficina: +52 (55) 5284 0030 ext.1024

Email: investor@fibradanhos.com.mx



Resultados

Los resultados trimestrales de los siguientes trimestres serán publicados en las siguientes fechas:

Reporte

Cuarto trimestre, 2020
Primer trimestre, 2021
Segundo trimestre, 2021
Tercer trimestre, 2021

Fecha

Tentativamente, jueves 18 de febrero de 2021
Tentativamente, jueves 22 de abril de 2021
Tentativamente, jueves 22 de julio de 2021
Tentativamente, martes 21 de octubre de 2021

Información Bursátil

<u>Clave de Pizarra: DANHOS13</u>	<u>3T20</u>	<u>2T20</u>	<u>1T20</u>	<u>4T19</u>	<u>3T19</u>
Precio de cierre (alto)	22.88	23.00	30.31	29.35	28.43
Precio de cierre (bajo)	18.41	17.20	17.06	27.03	23.98
Precio de cierre (promedio)	20.79	19.86	26.88	28.64	26.26
Volumen promedio diario (CBFIs)	901,805	1,510,472	1,265,722	1,321,807	1,122,686
CBFIs emitidos	1,552,383,510	1,560,862,486	1,560,862,486	1,560,862,486	1,560,862,486
CBFIs en circulación	1,489,880,044	1,475,372,283	1,472,089,688	1,468,807,093	1,463,002,445
CBFIs con derechos económicos	1,448,917,498	1,434,409,737	1,431,127,142	1,427,844,547	1,418,757,304
Capitalización de mercado (millones de pesos)	30,184.97	29,517.1	28,617.4	42,125.4	40,188.7

Cobertura de Analistas

Compañía

Barclays
Bank of America Merrill Lynch
BBVA Bancomer
Bradesco BBI
BTG Pactual
Evercore ISI
HSBC
J.P. Morgan
ITAU BBA
Monex
Morgan Stanley
Nau Securities
Santander
Signum Research

Analista

Pablo Monsiváis
Carlos Peyrelongue
Francisco Chávez
Victor Tapia
Gordon Lee
Sheila McGrath
Eduardo Altamirano
Adrián Huerta
Enrico Trotta
Roberto Solano
Nikolaj Lippmann
Luis Prieto
Jose Manuel Ramirez
Armando Rodríguez

Correo electrónico

pablo.monsivais@barclays.com
carlos.peyrelongue@baml.com
f.chavez@bbva.com
victor.tapia@bradescobbi.com.br
gordon.lee@btgpactual.com
sheila.mcgrath@evercoreisi.com
eduardo.x.altamirano@us.hsbc.com
adrian.huerta@jpmorgan.com
enrico.trotta@itaubba.com
jrsolano@monex.com.mx
nikolaj.lippmann@morganstanley.com
luisprieto@nau-securities.com
jmramirezma@santander.com.mx
armando.rodriguez@signumresearch.com



Comentarios de nuestro Director General

“Estimados inversionistas,

Me complace compartirles que a siete meses del inicio de la pandemia nos hemos adaptado a la nueva normalidad manteniendo altos niveles de ocupación y una propuesta de valor para nuestros arrendatarios y visitantes. La conveniencia de nuestras ubicaciones, se combina con una visión sustentable, eficiencia operativa y el diseño de programas de apoyo a nuestros socios comerciales que han permitido la recuperación gradual de los niveles de afluencia en los inmuebles. Atendiendo los protocolos sanitarios, con horarios restringidos, capacidad limitada, y la apertura escalonada de algunos giros comerciales, los centros comerciales muestran mejoría en su afluencia y un aumento en las tasas de conversión. El tráfico promedio ha incrementado desde niveles de 30% a mediados de julio que re-iniciaron actividades, a aproximadamente 60% en fechas recientes con respecto a periodos comparables pre-covid. Las plazas ubicadas en zonas densamente pobladas han alcanzado niveles de afluencia de hasta 70% con respecto a periodos comparables pre-covid, mientras que algunas otras muestran una recuperación más lenta, especialmente aquellos ubicados en el corredor Reforma-Centro y la zona poniente de la ciudad, que se han visto afectadas por el retraso en el regreso a las oficinas y las manifestaciones y plantones en la zona.

Los ingresos y NOI consolidado alcanzaron 1,103.8 millones de pesos y 890.1 millones de pesos respectivamente, mostrando disminuciones de cerca de 24% en ambos casos en relación con el año anterior. El margen NOI mostró una ligera reducción, pero se mantiene en un nivel de 80.6% mientras que el AFFO por certificado con derechos económicos alcanzó Ps. 0.47, una caída de 33.8% año contra año. Los resultados trimestrales se vieron afectados por una caída de los ingresos de renta fija (ajustada por notas de crédito y provisión covid), renta variable y de estacionamiento de 17.4%, 69.5%, y 64% respectivamente. Mantenemos sana nuestra liquidez con 667.3 millones de pesos en caja, excluyendo los 208.8 millones de caja restringida en el fideicomiso de Parque Tepeyac y nuestra línea de crédito comprometida por 2,000 millones de pesos. Durante el trimestre acumulamos 284.5 millones de pesos de caja adicional, después de haber utilizado recursos por cerca de 482 millones de pesos en servicio de deuda, inversión en el desarrollo de Parque Tepeyac y en el programa de recompra.

En los últimos meses hemos analizado algunas oportunidades de inversión en activos comerciales y de oficinas, sin embargo, no hemos encontrado mejor alternativa que la recompra de nuestros propios CBFs. En septiembre activamos el programa autorizado, y a la fecha hemos acumulado una posición que se mantendrá en tesorería, sin derechos económicos, y se propondrá su cancelación en la próxima asamblea. Mantendremos la recompra mientras percibamos una discrepancia en el mercado respecto del valor intrínseco de nuestros activos.

Parque Tepeyac avanza conforme a presupuesto, al cual se incorporaron ciertas adecuaciones en su diseño arquitectónico incluyendo más espacios abiertos con un ambiente sano, innovador y una oferta diversificada de servicios y entretenimiento. Registramos un avance de obra del 49%, y se ha programado su fecha de apertura para el primer semestre de 2022.

Los tiempos actuales han sacado lo mejor de nosotros mismos, nuestro equipo ha demostrado un gran compromiso, implementamos medidas que nos han permitido sortear la crisis y brindar apoyo a nuestros socios comerciales. Mantenemos la confianza en el país convencido de que saldremos adelante con una clara estrategia sustentable y de largo plazo. Agradezco a nuestros accionistas, consejeros y a todo nuestro capital humano su comprensión e invaluable apoyo.”

Salvador Daniel Kabbaz Zaga
Director General, Fibra Danhos



DANHOS FIBRA

Resumen de la Evolución Financiera y Operativa de Fibra Danhos

La información financiera de Fibra Danhos por los tres meses terminados el 30 de septiembre de 2020 y 30 de septiembre de 2019 y por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2020 y 30 de septiembre de 2019 se deriva de nuestros estados financieros consolidados. Nuestros estados financieros fueron preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (o "IFRS"), emitidos por el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad. Las cifras están expresadas en Pesos mexicanos y pueden variar por redondeo.

Fibra Danhos	Por los tres meses terminados el			Por los nueve meses terminados el		
	Indicadores Financieros	30 de sep. 2020	30 de sep. 2019	Cambio %	30 de sep. 2020	30 de sep. 2019
Ingresos Totales (Pre descuentos)	1,322,468,218	1,451,409,184	-8.9%	4,058,455,027	4,253,995,238	-4.6%
NC facturadas COVID-19	(120,077,738)	-	NA	(393,902,501)	-	NA
Reserva de NC COVID-19	(98,557,783)	-	NA	(264,274,217)	-	NA
Ingresos Totales (Post descuentos)	1,103,832,698	1,451,409,184	-23.9%	3,400,278,309	4,253,995,238	-20.1%
Ingreso Neto Operativo	890,121,625	1,180,429,926	-24.6%	2,752,660,835	3,463,391,753	-20.5%
EBITDA	701,745,670	995,432,960	-29.5%	2,187,367,794	2,912,409,737	-24.9%
Utilidad Neta	614,558,625	776,429,301	-20.8%	1,956,456,537	2,442,173,621	-19.9%
FFO	623,915,956	877,476,643	-28.9%	1,936,434,601	2,622,379,876	-26.2%
AFFO	674,693,403	997,910,229	-32.4%	2,172,846,118	2,827,454,315	-23.2%
Distribución a tenedores de CBFIs	579,566,999	879,629,528	-34.1%	579,566,999	2,596,521,774	-77.7%
CBFIs con derechos económicos (DE)	1,448,917,498	1,418,757,304	2.1%	1,448,917,498	1,411,153,138	2.7%
AFFO por CBFi con DE	0.4657	0.7034	-33.8%	0.4657	2.0033	-76.8%
NOI (exc. CU) por CBFi con DE	0.5520	0.7549	-26.9%	1.7043	2.2268	-23.5%
Contraprestación Única (Flujo) por CBFi con DE	0.0071	0.0260	-72.8%	0.0392	1.1095	-64.2%
Distribución por CBFi con DE	0.4000	0.6200	-35.5%	0.4000	1.8400	-78.3%
AFFO no distribuido por CBFi con DE	0.0657	0.0834	-21.2%	0.0657	0.1633	-59.8%
Porcentaje de AFFO distribuido	85.9%	88.1%	-2.5%	85.9%	91.8%	-6.5%

Cifras Relevantes Balance General	30 de sep. 2020	30 de sep. 2019	Cambio %
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	886,098,722	1,470,972,245	-39.8%
Impuestos por recuperar, principalmente IVA	165,765,143	60,098,940	175.8%
Propiedades de inversión	64,938,967,027	63,355,137,423	2.5%
Total, activo	66,759,045,643	65,376,943,433	2.1%
Total, deuda	5,500,000,000	6,500,000,000	-15.4%
Total, pasivo	7,701,529,763	8,545,985,901	-9.9%
Total, patrimonio	59,057,474,879	56,830,957,531	3.9%
Nivel de endeudamiento (total deuda/total activo)	8.2%	9.9%	-170.4

Fibra Danhos	Por los tres meses terminados el		
Indicadores Operativos	30 de sep. 2020	30 de sep. 2019	Cambio %
Área Rentable Bruta (000' m ²)	891.8	891.7	0.0%
Tasa de Ocupación - Propiedades Totales	89.6%	92.0%	-240.0
Tasa de Ocupación - Mismas Propiedades	95.4%	97.9%	-250.0
Renta Fija Promedio Mensual por m ²	404.8	390.0	3.8%
Costo de Ocupación	NA	9.9%	NA
Tasa de Renovación	98.1%	99.4%	-128.0
Afluencia - Propiedades Totales	12,337,227	31,024,758	-60.2%
Afluencia - Mismas Propiedades	9,428,883	24,520,762	-61.5%
Cartera Vencida	4.48%	0.67%	381.0
Pérdida en Renta	3.14%	0.66%	248.0
Lease Spread (Portafolio en Operación)	-0.9%	13.1%	-1,400.0
Lease Spread (Portafolio Comercial)	2.0%	13.1%	-1,110.0



Fibra Danhos

Distribución	3T20
Distribución a tenedores de CBFIs	579,566,999.20
<i>Distribución por resultado fiscal</i>	579,566,999.20
<i>Distribución por devolución de capital</i>	-
Fecha de declaración del dividendo	27 de octubre de 2020
Fecha Ex-Derecho	13 de noviembre de 2020
Fecha de Registro	17 de noviembre de 2020
Fecha de pago del dividendo	18 de noviembre de 2020

Resumen Ejecutivo

- **Los centros comerciales y edificios oficinas se mantienen operando con estricto apego a los protocolos de seguridad e higiene y a las restricciones de capacidad y horario establecidas en base al semáforo epidemiológico.** Mientras la movilidad en edificios de oficinas se mantiene en niveles de 20%, los centros comerciales han mostrado una recuperación gradual pasando de niveles de afluencia de 30% en julio a 60% en septiembre, como porcentaje promedio de meses comparables pre-covid. De igual forma la afluencia de vehículos en estacionamientos se ha recuperado de niveles de 40% a 80% promedio en relación a meses comparables pre-covid.
- **El ingreso total operativo sumó 1,103.8 millones de pesos y el Ingreso Neto Operativo (NOI) sumó 890.1 millones de pesos durante el trimestre, con una disminución de 23.9% y 24.6% respectivamente comparado con el mismo periodo del año anterior.** Se observa una recuperación contra el trimestre inmediato anterior en los rubros de renta fija, renta variable y estacionamientos con incrementos de 33.4%, 233.5% y 273.0% respectivamente.
- **El programa de apoyo a arrendatarios durante el trimestre sumó un total de 218.6 millones de pesos a través de notas de crédito y provisiones, y representa una disminución de 50.2% respecto del trimestre inmediato anterior.** Seguiremos enfocados en mantener nuestros niveles de ocupación y una buena relación con nuestros socios comerciales.
- **El gasto de operación y mantenimiento se mantuvo controlado registrando una reducción de 33.4% año contra año.** Se mantienen ahorros importantes en energía, seguridad y limpieza sin demeritar el servicio dentro de las instalaciones.
- **Durante el trimestre generamos 674.7 millones de pesos de AFFO que representan 0.47 pesos por CBFi con derechos económicos.** El AFFO del trimestre registró una caída respecto del 3T19 de 33.8%. **Nuestro Comité Técnico aprobó una distribución de 0.40 pesos por CBFi en función de los resultados obtenidos, pero conservando aún una postura prudente ante la situación actual.** Mantenemos una sólida estructura de liquidez que nos permite enfocarnos en la operación, evitando presiones financieras.
- **El resultado fiscal acumulado al tercer trimestre de 2020 asciende a 706.4 millones de pesos.** La distribución del trimestre que asciende a 579.6 millones de pesos proviene en su totalidad de la cuenta de resultado fiscal.
- **Durante el trimestre activamos el programa de recompra autorizado en 2018, y a la fecha hemos acumulado una posición de cerca de 8.5 millones de CBFIs, aproximadamente el 0.6% de los títulos en circulación.** Los CBFIs se mantendrán en tesorería, sin derechos económicos, y se propondrá su cancelación en la próxima asamblea de accionistas.



- **La afluencia trimestral de visitantes reportó un decremento de 57% respecto a 2019, sin embargo, muestra una recuperación de 282.3% respecto al trimestre inmediato anterior.** Los visitantes registran tasas de conversión más altas, pero tiempos de permanencia más bajos, lo cual se refleja en el ritmo de recuperación de ingresos por renta variable y de estacionamiento.
- **La Tasa de Ocupación a mismas propiedades registró un nivel de 95.4%**, mientras que a propiedades totales registró un nivel de 89.6%. Estas cifras registran una disminución de 250 y 240 puntos base en comparación con el 3T19.
- **La construcción del desarrollo de Parque Tepeyac avanza en base a presupuesto e incorpora ajustes en su diseño arquitectónico para atender mejor las circunstancias actuales.** El proyecto registra un avance global de aproximadamente 49%, mientras continuamos con el proceso de comercialización y se re programó la fecha de apertura para el primer semestre de 2022.



1. Información financiera de Fibra Danhos

1.1 Estado consolidado de posición financiera

Fibra Danhos	Al 30 de septiembre de 2020	Al 30 de septiembre de 2019
Pesos		
Activos		
Activo circulante		
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido ¹	886,098,722	1,470,972,245
Rentas por cobrar y otras	624,821,603	373,590,642
Impuestos por recuperar	165,765,143	60,098,940
Pagos anticipados	61,705,102	72,860,912
Total de activo circulante	1,738,390,570	1,977,522,739
Activo no circulante		
Propiedades de inversión	64,938,967,027	63,355,137,423
Plataforma Tecnológica	2,981,175	9,043,211
Arrendamiento Derecho de Uso	40,474,955	-
Otros activos	4,729,929	6,400,000
Maquinaria y equipo	21,430,638	18,631,071
Impuesto sobre la renta diferido de subsidiaria	12,030,350	10,209,989
Total de activo no circulante	65,020,614,073	63,399,420,694
Total de activo	66,759,004,643	65,376,943,433
Pasivo y patrimonio		
Pasivo circulante		
Cuentas por pagar y gastos acumulados	126,979,682	70,882,399
Rentas cobradas por anticipado	30,849,355	28,871,654
Cuentas por pagar a partes relacionadas	561,455,771	194,242,890
Impuestos por pagar	10,059,738	43,752,017
Contraprestación única, neto	295,932,742	360,008,085
Pasivo financiero a corto plazo	107,495,837	1,104,841,903
Arrendamiento Derecho de Uso a corto plazo	8,126,296	-
Total de pasivo circulante	1,140,899,422	1,802,598,948
Pasivo no circulante		
Depósitos de los arrendatarios	419,676,607	411,771,326
Contraprestación única, neto	619,418,782	852,353,695
Beneficios a empleados	17,159,510	13,259,372
Pasivo financiero a largo plazo	5,470,671,524	5,466,002,560
Arrendamiento Derecho de Uso a largo plazo	33,703,918	-
Total de pasivo no circulante	6,560,630,341	6,743,386,953
Total de pasivo	7,701,529,763	8,545,985,901
Patrimonio		
Aportaciones de los fideicomitentes	41,746,200,238	42,055,918,272
Resultado del ejercicio consolidado	16,380,562,915	13,918,576,156
Obligaciones Laborales	(3,500,059)	(2,154,136)
Participación no controladora	1,032,009,667	858,617,239
Programa recompra de CBFIs	(97,797,882)	-
Total de patrimonio	59,057,474,879	56,830,957,531
Total de pasivo y patrimonio	66,759,004,643	65,376,943,433

¹ El rubro de efectivo que se muestra en el Estado de Posición Financiera por 886.09 millones de pesos incluyen 208.8 millones de pesos corresponden al Fideicomiso Inxev 3382 (Parque Tepeyac) y consolidan en la información financiera de Fibra Danhos.

1.2 Estado consolidado de utilidades integrales

Pesos	Por los tres meses terminados el			Por los nueve meses terminados el		
	30 de sep. de 2020	30 de sep. de 2019	%	30 de sep. de 2020	30 de sep. de 2019	%
Renta Fija	998,671,673	943,912,285	5.8%	2,985,009,622	2,776,496,876	7.5%
NC facturadas COVID-19	(120,077,738)	-	NA	(393,902,501)	-	NA
Reserva de NC COVID-19	(98,557,783)	-	NA	(264,274,217)	-	NA
Renta Fija Total (Post descuentos COVID-19)	780,036,152	943,912,285	-17.4%	2,326,832,904	2,776,496,876	-16.2%
Renta Variable	15,087,449	49,395,748	-69.5%	46,981,131	152,396,268	-69.2%
Contraprestación Única	90,327,611	109,414,760	-17.4%	283,246,158	320,986,366	-11.8%
Estacionamientos	42,453,369	117,797,522	-64.0%	147,183,171	333,104,545	-55.8%
Mantenimiento, operación, publicidad y otros	175,928,117	230,888,868	-23.8%	596,034,944	671,011,183	-11.2%
Ingreso total operativo	1,103,832,698	1,451,409,184	-23.9%	3,400,278,309	4,253,995,238	-20.1%
Gastos de mant., operación, publicidad y otros	133,142,329	199,892,414	-33.4%	424,931,970	581,085,616	-26.9%
Comisión por Servicios de Representación	19,159,195	27,922,618	-31.4%	60,293,870	81,016,351	-25.6%
Impuesto Predial	50,886,825	34,210,432	48.7%	132,468,754	101,539,905	30.5%
Seguros	10,522,724	8,953,794	17.5%	29,922,881	26,961,612	11.0%
Comisión por Asesoría	159,285,881	157,685,806	1.0%	476,952,525	468,099,779	1.9%
Gastos de Administración	29,090,074	27,311,160	6.5%	88,340,517	82,882,237	6.6%
Gasto total	402,087,027	455,976,224	-11.8%	1,212,910,515	1,341,585,501	-9.6%
Ingresos por productos financieros	4,383,241	17,722,611	-75.3%	16,344,262	53,774,444	-69.6%
Gastos por interés	84,996,344	132,054,927	-35.6%	260,117,752	342,540,721	-24.1%
Ganancia cambiaria – neta	(6,462,943)	15,102,268	-142.8%	12,862,233	(1,820,328)	-806.6%
Ajustes al valor razonable - netos	-	(119,773,611)	-100.0%	-	(179,649,512)	-100.0%
Utilidad neta consolidada	614,669,625	776,429,301	-20.8%	1,956,456,537	2,442,173,621	-19.9%

1.3 Estado consolidado de flujos de efectivo

Pesos	Por los tres meses terminados el			Por los nueve meses terminados el		
	30 de sep. de 2020	30 de sep. de 2019	Cambio %	30 de sep. de 2020	30 de sep. de 2019	Cambio %
Utilidad neta consolidada	614,669,625	776,429,301	-20.8%	1,956,456,537	2,442,173,621	-19.9%
Ajustes a la utilidad	85,665,667	348,506,955	-75.4%	424,589,406	897,665,422	-52.7%
Cambios en el capital de trabajo	18,011,245	47,379,281	-62.0%	(184,534,504)	(150,024,880)	23.0%
Flujo de efectivo generado en actividades de op.	718,346,537	1,172,315,537	-38.7%	2,196,511,438	3,189,814,163	-31.1%
Adquisición de propiedades de inversión y desarrollo	(233,052,804)	(217,874,486)	7.0%	(476,854,106)	(483,773,970)	-1.4%
Adquisición de maquinaria, equipo y plataforma tec.	-	-	NA	-	(302,637)	-100.0%
Intereses recibidos	4,383,241	17,722,611	-75.3%	16,344,262	53,774,444	-69.6%
Flujo de efectivo utilizado en actividades de inv.	(228,669,562)	(200,151,875)	14.2%	(460,509,843)	(430,302,163)	7.0%
Reembolso de patrimonio	-	(442,410,267)	-100.0%	(290,805,991)	(985,230,330)	-70.5%
Arrendamiento Derecho de Uso	(1,024,387)	-	NA	(3,180,990)	-	NA
Distribución de dividendos	-	(417,361,636)	-100.0%	(608,736,074)	(1,585,165,033)	-61.6%
Comisiones por apertura de crédito pagadas	537,225	3,600,000	NA	1,599,998	3,600,000	NA
Obtención de deuda a largo plazo	-	-	NA	30,000,000	-	NA
Pago de deuda	-	-	NA	(180,000,000)	-	NA
Aportaciones de capital a Tepeyac	50,693,515	-	NA	234,244,005	-	NA
Recompra CBFIs	(62,760,470)	-	NA	(62,760,470)	-	NA
Intereses pagados del pasivo financieros	(226,236,112)	(261,399,167)	-13.5%	(460,619,101)	(530,352,225)	-13.1%
Flujo de efectivo utilizado en actividades de fin.	(238,303,066)	(1,117,571,070)	-78.7%	(1,340,258,622)	(3,097,147,588)	-56.7%
(Disminución) aumento de efectivo en el periodo	250,886,747	(145,407,406)	-272.5%	395,742,973	(337,635,583)	-217.2%
Efectivo al inicio del periodo	635,211,975	1,616,379,651	-60.7%	490,355,749	1,808,607,828	-72.9%
Efectivo al final del periodo	886,098,722	1,470,972,245	-39.8%	886,098,722	1,470,972,245	-39.8%



2. Distribución Correspondiente al tercer trimestre de 2020 y Conciliación de CBFIs

El resultado fiscal acumulado al tercer trimestre asciende a 706.4 millones de pesos. Nuestro Comité Técnico autorizó una distribución de 0.40 pesos por CBFI con derechos económicos que significan 579.6 millones de pesos.

Fibra Danhos		2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Cambio %
Por CBFI con derechos económicos									
1T	AFFO	0.49	0.51	0.56	0.59	0.60	0.60	0.65	-9.0%
	Distribución	0.44	0.48	0.52	0.56	0.58	0.61	0.00	-100.0%
2T	AFFO	0.47	0.58	0.62	0.61	0.66	0.70	0.39	-44.0%
	Distribución	0.44	0.49	0.53	0.57	0.60	0.61	0.00	-100.0%
3T	AFFO	0.59	0.52	0.64	0.66	0.67	0.70	0.47	-33.5%
	Distribución	0.45	0.50	0.54	0.57	0.61	0.62	0.40	-35.5%
4T	AFFO	0.46	0.55	0.66	0.66	0.75	0.75		
	Distribución	0.45	0.51	0.54	0.58	0.61	0.63		
Total	AFFO	2.00	2.16	2.48	2.52	2.53	2.76	1.51	
	Distribución	1.78	1.98	2.13	2.28	2.40	2.47	0.40	

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

Conciliación CBFIs	30 de sep. de 2020	30 de jun. de 2020	Cambio
CBFIs emitidos al 30 septiembre de 2020	1,552,383,510	1,560,862,486	(8,478,976)
CBFIs con derechos económicos	1,448,917,498	1,434,409,737	14,507,761
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	249,407,738	249,407,738	-
CBFIs con derechos económicos Virreyes	227,505,097	224,222,502	3,282,595
CBFIs para adquisición de predios de Parque Puebla	14,712,490	14,712,490	-
CBFIs pagados como contraprestación de asesoría *	107,748,749	88,044,607	19,704,142
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	103,466,012	126,452,749	(22,986,737)
CBFIs sin derechos económicos Toreo	31,114,761	31,114,761	-
CBFIs sin derechos económicos Torre Virreyes	-	3,282,595	(3,282,595)
CBFIs emitidos no entregados para contraprestaciones futuras de	62,351,251	82,055,393	(19,704,142)
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 nueve meses terminados el		
	30 de sep. 2020	30 de sep. 2019	Cambio	30 de sep. 2020	30 de sep. 2019	Cambio
Renta Fija	998,671,673	943,912,285	5.8%	2,985,009,622	2,776,496,876	7.5%
NC facturadas por COVID-19	(120,077,738)	-	NA	(393,902,501)	-	NA
Reserva de NC COVID-19	(98,557,783)	-	NA	(264,274,217)	-	NA
Renta Fija (Post descuentos COVID-19)	780,036,152	943,912,285	-17.4%	2,326,832,904	2,776,496,876	-16.2%
Renta variable	15,087,449	49,395,748	-69.5%	46,981,131	152,396,268	-69.2%
Contraprestación única	90,327,611	109,414,760	-17.4%	283,246,158	320,986,366	-11.8%
Estacionamientos	42,453,369	117,797,522	-64.0%	147,183,171	333,104,545	-55.8%
Mantenimiento, operación, publicidad y otros	175,928,117	230,888,868	-23.8%	596,034,944	671,011,183	-11.2%
Total ingresos operativos	1,103,832,698	1,451,409,184	-23.9%	3,400,278,309	4,253,995,238	-20.1%
Gastos de mantenimiento, operación, publicidad y	133,142,329	199,892,414	-33.4%	424,931,970	581,085,616	-26.9%
Comisión por Servicios de Representación	19,159,195	27,922,618	-31.4%	60,293,870	81,016,351	-25.6%
Impuesto predial	50,886,825	34,210,432	48.7%	132,468,754	101,539,905	30.5%
Seguros	10,522,724	8,953,794	17.5%	29,922,881	26,961,612	11.0%
Total gastos operativos	213,711,072	270,979,258	-21.1%	647,617,474	790,603,484	-18.1%
Ingreso neto operativo (inc. CU)	890,121,625	1,180,429,926	-24.6%	2,752,660,835	3,463,391,753	-20.5%
Margen neto operativo (inc. CU)	80.6%	81.3%	(69.1)	81.0%	81.4%	(46.1)
Ingreso neto operativo (exc. CU)	799,794,014	1,071,015,166	-25.3%	2,469,414,677	3,142,405,388	-21.4%
Margen neto operativo (exc. CU)	78.9%	79.8%	(89.41)	79.2%	79.9%	(67.50)
Comisión por Asesoría	159,285,881	157,685,806	1.0%	476,952,525	468,099,779	1.9%
Gastos de Administración	29,090,074	27,311,160	6.5%	88,340,517	82,882,237	6.6%
EBITDA (inc. CU)	701,745,670	995,432,960	-29.5%	2,187,367,794	2,912,409,737	-24.9%
Margen EBITDA (inc. CU)	63.6%	68.6%	-501.0	64.3%	68.5%	-413.4
EBITDA (exc. CU)	611,418,060	886,018,200	-31.0%	1,904,121,635	2,591,423,371	-26.5%
Margen EBITDA (exc. CU)	60.3%	66.0%	-569.5	61.1%	65.9%	-480.1
Ingresos por productos financieros	4,383,241	17,722,611	-75.3%	16,344,262	53,774,444	-69.6%
Gastos por interés	84,996,344	132,054,927	-35.6%	260,117,752	342,540,721	-24.1%
Ganancia cambiaria – neta	(6,462,943)	15,102,268	-142.8%	12,862,233	(1,820,328)	-806.6%
Ajustes al valor razonable de Propiedades de	-	(119,773,611)	-100.0%	-	(179,649,512)	-100.0%
Utilidad neta	614,669,625	776,429,301	-20.8%	1,956,456,537	2,442,173,621	-19.9%
Ganancia cambiaria neta	(9,246,331)	18,726,270	-149.4%	20,021,935	(556,743)	-3696.3%
Ajuste al valor razonable de las propiedades - Neto	-	(119,773,611)	-100.0%	-	(179,649,512)	-100.0%
FFO	623,915,956	877,476,643	-28.9%	1,936,434,601	2,622,379,876	-26.2%
Contraprestación Única neta	(80,068,958)	(72,527,134)	10.4%	(226,392,265)	(166,401,072)	36.1%
Rentas anticipadas neto	(9,211,859)	(513,383)	1694.3%	52,764,264	(14,746,063)	-457.8%
Renta lineal neto	5,669,300	(3,833,058)	-247.9%	17,774,530	(6,934,841)	-356.3%
Predial y seguros por devengar neto	29,706,215	39,167,396	-24.2%	(34,974,427)	(40,193,324)	-13.0%
Comisión por asesoría y representación neto	104,682,748	158,139,765	-33.8%	427,239,414	433,349,738	-1.4%
AFFO	674,693,403	997,910,229	-32.4%	2,172,846,118	2,827,454,315	-23.2%


Fibra Danhos
Renta Fija + Renta Variable (incluye notas de crédito)

Propiedad	3T20	3T19	Cambio	9M20	9M19	Cambio
Parque Alameda	5,734,425	12,310,830	-53.4%	23,717,950	36,281,615	-34.6%
Parque Delta	71,771,820	103,912,385	-30.9%	200,879,458	308,014,169	-34.8%
Parque Duraznos	12,206,072	17,020,442	-28.3%	34,374,853	52,228,119	-34.2%
Parque Esmeralda	18,187,634	34,582,220	-47.4%	90,938,171	103,746,660	-12.3%
Parque Lindavista	51,174,400	66,518,810	-23.1%	140,703,959	199,638,432	-29.5%
Reforma 222 (retail)	20,872,966	32,790,632	-36.3%	64,895,695	98,882,707	-34.4%
Reforma 222 (oficina)	32,297,098	28,466,872	13.5%	94,090,067	85,991,282	9.4%
Parque Tezontle	71,273,937	92,596,566	-23.0%	193,086,747	272,861,781	-29.2%
Toreo Hotel	3,612,536	14,550,863	-75.2%	27,124,847	42,215,617	-35.7%
Urbitec	6,933,818	14,211,794	-51.2%	31,315,397	41,848,411	-25.2%
Parque Vía Vallejo	48,358,836	67,463,566	-28.3%	141,422,923	200,935,734	-29.6%
Torre Virreyes	162,620,075	151,818,770	7.1%	484,035,663	455,549,267	6.3%
Toreo Comercial	65,600,074	92,138,790	-28.8%	182,920,140	285,373,185	-35.9%
Parque Virreyes	11,287,024	11,586,516	-2.6%	33,182,088	34,287,391	-3.2%
Mismas propiedades	581,930,717	739,969,056	-21.4%	1,742,687,958	2,217,854,371	-21.4%
Parque Las Antenas	60,465,495	88,770,015	-31.9%	168,590,893	248,583,854	-32.2%
Parque Puebla	35,153,619	54,501,818	-35.5%	105,177,171	153,312,631	-31.4%
Puebla Hotel	984,267	5,842,252	-83.2%	10,012,508	10,775,710	-7.1%
Toreo Oficina A	50,613,688	39,770,249	27.3%	141,776,842	106,481,648	33.1%
Toreo Oficina B&C	65,975,815	64,384,643	2.5%	205,568,663	191,814,931	7.2%
Propiedades totales	795,123,601	993,238,033	-19.9%	2,373,814,035	2,928,823,144	-18.9%

Fibra Danhos
Ingreso Neto Operativo (exc. C.U.)

Propiedad	3T20	3T19	Cambio	9M20	9M19	Cambio
Parque Alameda	5,298,946	11,937,629	-55.6%	21,303,643	34,915,526	-39.0%
Parque Delta	82,720,741	128,376,406	-35.6%	239,531,184	375,215,862	-36.2%
Parque Duraznos	12,310,784	21,399,882	-42.5%	37,928,350	63,965,789	-40.7%
Parque Esmeralda	15,969,985	32,711,626	-51.2%	84,654,344	97,071,352	-12.8%
Parque Lindavista	58,878,294	88,452,148	-33.4%	168,699,718	261,679,484	-35.5%
Reforma 222 Comercial	21,299,177	38,260,056	-44.3%	70,065,717	114,743,585	-38.9%
Reforma 222 Oficina	31,310,990	26,307,423	19.0%	90,498,748	80,854,724	11.9%
Parque Tezontle	82,128,200	109,717,224	-25.1%	228,967,522	323,794,762	-29.3%
Toreo Hotel	3,319,260	14,343,773	-76.9%	26,173,610	41,744,621	-37.3%
Urbitec	6,032,044	13,998,578	-56.9%	30,452,794	41,983,555	-27.5%
Parque Vía Vallejo	35,162,273	68,163,854	-48.4%	114,885,714	190,535,699	-39.7%
Torre Virreyes	160,035,727	150,847,465	6.1%	481,772,872	456,087,184	5.6%
Toreo Comercial	70,879,165	104,129,265	-31.9%	199,253,741	321,711,910	-38.1%
Parque Virreyes	10,850,175	10,821,128	0.3%	33,678,487	32,541,503	3.5%
Mismas propiedades	596,195,760	819,466,456	-27.2%	1,827,866,446	2,436,845,556	-25.0%
Parque Las Antenas	54,543,029	95,335,365	-42.8%	161,052,121	263,066,099	-38.8%
Parque Puebla	37,901,417	55,164,046	-31.3%	113,474,278	154,830,738	-26.7%
Puebla Hotel	924,192	5,005,746	-81.5%	10,177,206	11,018,294	-7.6%
Toreo Oficina A	46,644,815	36,740,214	27.0%	135,415,934	98,401,742	37.6%
Toreo Oficina B&C	65,859,568	60,452,889	8.9%	228,507,011	182,206,747	25.4%
Propiedades totales	802,068,780	1,072,164,715	-25.2%	2,476,492,996	3,146,369,176	-21.3%

* La diferencia entre la Renta Fija, la Renta Variable y el NOI consolidado y por propiedad corresponde a ingresos y gastos no relacionados con el Portafolio en Operación.



3.1 Deuda

Nuestro apalancamiento es del 8.2% (deuda total/activos totales). Nuestros próximos vencimientos de deuda están programados para junio de 2026 (DANHOS16) y junio de 2027 (DANHOS17):

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).

Deuda	Institución / Emisión	Moneda	Tasa de Interés		Emisión	Vencimiento	Plazo remanente	Saldo Insoluto
Cebures	Local (DANHOS 16)	MXN	Fija	7.80%	11-jul-16	29-jun-26	5.76	3,000,000,000
Cebures	Local (DANHOS 17)	MXN	Fija	8.54%	10-jul.-17	28-jun-27	6.76	2,500,000,000
			Promedio	8.14%			Promedio	6.22
							6.22	5,500,000,000

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

Cumplimiento de <i>covenants</i> al 30 de sep. de 2020	Fibra Danhos	Límite	Estatus
Nivel de endeudamiento (total deuda/total activo)	8.2%	50%	OK
Deuda garantizada	0%	40%	OK
Cobertura del servicio de la deuda (AFFO)	6.03x	1.5 x min	OK
Activos totales no gravados	1197%	150%	OK

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

Nivel de endeudamiento (millones) al 30 de septiembre de 2020:

Nivel de endeudamiento	(millones de pesos)
Deuda bursátil + financiamientos	5,500
Activos totales	66,759.0
Nivel de endeudamiento (LTV)	8.2%

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	(miles de pesos)
Efectivo e inversiones en valores (exc. efectivo restringido)	Al 30 de septiembre 2020	886,099
Impuesto al valor agregado por recuperar	Σ siguientes 6 trimestres	-
Utilidad operativa estimada <u>después del pago de distribuciones</u>	Σ siguientes 6 trimestres	2,400,000
Líneas de crédito revolventes vigentes, irrevocables y no dispuestas	Al 30 de septiembre 2020	1,850,000
Subtotal 1		5,136,099
Amortizaciones de intereses derivadas de financiamientos	Σ siguientes 6 trimestres	824,146
Amortizaciones programadas de principal de financiamientos	Σ siguientes 6 trimestres	-
Gastos de capital recurrentes	Σ siguientes 6 trimestres	30,000
Gastos de desarrollo no discrecionales	Σ siguientes 6 trimestres	1,000,000
Subtotal 2		1,854,146
Índice de cobertura de servicio de deuda ("ICDt") (subtotal 1 / subtotal 2)		2.77

4. Indicadores Operativos

4.1 Ventas de Arrendatarios (mismas propiedades y propiedades totales)

Los arrendatarios comerciales institucionales más significativos en términos de ARB y Renta Fija que reportan ventas por obligación contractual se han visto afectados en sus ventas y en consecuencia no es factible reportar el costo de ocupación y ventas de arrendatarios comparables.

4.2 Diversificación de Arrendatarios

La siguiente gráfica muestra la distribución del ARB por tipo de negocio al 30 de septiembre de 2020:

Tipo de Negocio	Al 30 de septiembre de 2020
Accesorios, Joyerías y Ópticas	1%
Alimentos	8%
Departamentales	10%
Electrónica y Comunicaciones	1%
Entretenimiento	13%
Especialidades	2%
Hogar y Decoración	2%
Ropa y Calzado	24%
Salud y Belleza	4%
Servicios	35%
Total	100%

Al 30 de septiembre de 2020, nuestros diez arrendatarios más significativos, en términos de Renta Fija, representaban aproximadamente el 24.2% de nuestra Renta Fija y aproximadamente el 41.4% del ARB de nuestro Portafolio en Operación Actual, sin ningún arrendatario que individualmente representara más de 5.1% de la Renta Fija o más de 7.0% del ARB atribuible a nuestro Portafolio en Operación Actual.

Tipo de Arrendatario	ARB ocupada (m ²)	Porcentaje de ARB total ocupada	Renta base mensual	Porcentaje de renta base mensual total
Tienda departamental, moda y ropa	55,894	7.0%	8,809,920	2.7%
Moda y ropa	48,534	6.1%	16,536,464	5.1%
Entretenimiento	39,818	5.0%	2,784,600	0.9%
Tiendas departamentales, servicios financieros, telecomunicaciones y minorista especializado	39,116	4.9%	7,649,478	2.4%
Hotelería	37,408	4.7%	9,016,724	2.8%
Oficina	34,151	4.3%	12,125,090	3.7%
Entretenimiento	22,417	2.8%	5,286,208	1.6%
Entretenimiento	19,393	2.4%	4,185,469	1.3%
Moda y ropa	17,104	2.1%	2,811,432	0.9%
Alimentos	16,990	2.1%	9,066,423	2.8%
Total	330,825	41.4%	78,271,807	24.2%

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

La siguiente tabla incluye información con respecto al vencimiento de los contratos de arrendamiento de nuestro Portafolio en Operación Actual al 30 de septiembre de 2020:

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
2020	242	77,263	9.7%	327,515,842	8.4%	353.2
2021	420	113,738	14.2%	714,092,690	18.4%	523.2
2022	420	124,408	15.6%	771,664,511	19.9%	516.9
2023	295	115,964	14.5%	689,041,797	17.7%	495.2
2024	106	36,491	4.6%	199,440,009	5.1%	455.5
Posterior	178	331,236	41.4%	1,179,592,575	30.4%	296.8
Indefinido ⁽³⁾	4	192	0.0%	634,592	0.0%	275.7
Total	1,665	799,291	100.0%	3,881,982,016	100.0%	404.7

(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

(2) Se refiere al área rentable ocupada.

(3) Contratos que generan renta y que tienen fecha de vencimiento el o anterior al 30 de septiembre de 2020.

(4) Renta anualizada significa la Renta Fija contractual mensual al 30 de septiembre de 2020 multiplicada por 12.

Al 30 de septiembre de 2020, el promedio ponderado por ARB de la vigencia remanente de los contratos de arrendamiento de los inmuebles en nuestro Portafolio en Operación Actual, era de aproximadamente 5.0 años. El promedio ponderado de la vigencia remanente de los contratos de arrendamiento en las propiedades comerciales, oficinas y proyectos de usos mixtos en nuestro Portafolio en Operación Actual fue de aproximadamente 5.0, 4.4 y 5.2 años, respectivamente.

El 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) en el 3T20 fue de -0.9% para las propiedades de nuestro Portafolio en Operación Actual y de 2.0% para las propiedades comerciales y los componentes comerciales de las propiedades de uso mixto de nuestro Portafolio en Operación Actual.



Lease Spread	2T19	3T19	4T119	1T20	2T20	3T20
Portafolio en Operación	6.9%	13.1%	5.9%	1.3%	-0.7%	-0.9
Propiedades Comerciales y de Uso Mixto	7.1%	13.1%	6.9%	2.0%	2.2%	2.0%

El Lease Spread del Portafolio en Operación Actual del 3T20 fue calculado sobre 17,593 m². El Lease Spread de las Propiedades Comerciales y de Uso Mixto del 3T20 fue calculado sobre 12,657 m².

4.4. Avances en comercialización

Componente de oficinas de Toreo (torres B y C)	Al 30 de septiembre de 2020		Al 30 de junio de 2020	
	m ² de ARB	% de ARB	m ² de ARB	% del ARB
Contratos de arrendamiento firmados	53,036	82.3%	54,586	84.7%
Contratos de arrendamiento en proceso de firma	-	0.0%	718	1.1%
Cartas de intención	1,500	2.3%	6,389	9.9%
Total	54,536	84.6%	61,693	95.7%

Componente de oficinas de Toreo (torre A)	Al 30 de septiembre de 2020		Al 30 de junio de 2020	
	m ² de ARB	% de ARB	m ² de ARB	% del ARB
Contratos de arrendamiento firmados	40,231	64.3%	40,231	64.3%
Contratos de arrendamiento en proceso de firma	-	0.0%	-	0.0%
Cartas de intención	4,345	6.9%	17,066	27.3%
Total	44,576	71.2%	57,297	91.5%

Parque Puebla (Etapa I)	Al 30 de septiembre de 2020		Al 30 de junio de 2020	
	m ² de ARB	% de ARB	m ² de ARB	% del ARB
Contratos de arrendamiento firmados	54,127	75.9%	54,603	76.5%
Contratos de arrendamiento en proceso de firma	204	0.3%	224	0.3%
Cartas de intención	4,536	6.4%	4,494	6.3%
Total	58,867	82.5%	59,321	83.1%

Parque Las Antenas (Etapa I)	Al 30 de septiembre de 2020		Al 30 de junio de 2020	
	m ² de ARB	% de ARB	m ² de ARB	% del ARB
Contratos de arrendamiento firmados	94,070	86.4%	94,236	86.6%
Contratos de arrendamiento en proceso de firma	533	0.5%	990	0.9%
Cartas de intención	6,138	5.6%	6,404	5.9%
Total	100,742	92.6%	101,629	93.4%



4.5 ASG

Desde hace tres años, elaboramos nuestro informe de acuerdo con los indicadores GRI, cada vez integrando más aspectos para ser una empresa rentable, pero también hemos evolucionado para convertirnos en una compañía social y ambientalmente responsable. Somos conscientes de la necesidad de ampliar constantemente la infraestructura, derivada del crecimiento poblacional y el desarrollo económico. Por ello, y dado el giro de nuestra empresa, fomentamos la creación de soluciones que contribuyan a mitigar nuestro impacto y de sistemas que nos ayuden a medirlo en las actividades que llevamos a cabo.

En el aspecto ambiental, medimos sobre todo nuestra gestión de energía, agua y residuos, los factores más relevantes de nuestras operaciones y los que inciden de manera directa en las actividades de los inmuebles que gestionamos.

En el rubro social, logramos impactos positivos al ser una empresa rentable y generar empleo, pero también ofrecemos a nuestros empleados un plan integral de remuneraciones y beneficios competitivos y por encima de la ley, con lo cual buscamos retener al mejor talento al contribuir a mejorar su calidad de vida. Además de una remuneración competitiva, contamos con beneficios superiores a los que estipula la ley, como fondo de ahorro y seguro de gastos médicos mayores.

En cuanto a la gobernanza corporativa, somos conscientes de que ésta representa el marco dentro del cual se gestionan todos los demás elementos. Excedemos al demostrar una estructura de gobierno corporativo clara y con intereses alineados con las necesidades del inversionista. Tenemos objetivos financieros, ambientales y sociales, así como también varias políticas para el manejo de la materialidad de la administración. Primeramente, el Código de Ética, que da las bases para el rendimiento de los miembros de Fibra Danhos y todos aquellos con los que nos relacionamos. También tenemos políticas específicas de diversidad e inclusión; Seguridad Ocupacional; protección ambiental; sistemas anticorrupción; fuentes sustentables; relaciones con inversionistas y sustentabilidad; atracción y contratación de personal y políticas de proveedores

En 2018 obtuvimos el distintivo “**Green Star**” de **GRESB**, y lo hemos mantenido al 2019 con una mejora considerable en nuestra calificación.

Participamos en el índice **S&P SAM** por tercer año consecutivo y estamos en espera de los resultados

En 2019 recibimos una mejora en la calificación de **MSCI ESG Ratings** de B a BB

Nos convertimos en signatarios de Pacto Mundial de la ONU

Adoptamos el manual ASG de AMEFIBRA que incluye:

- Métricas de estandarización
- Mejorar los estándares de transparencia en resultados
- Hacer un compromiso de iniciativas ASG en el sector de FIBRAS

5. Portafolio

Portafolio Fibra Danhos	Año de Apertura	Estado / Municipio	ARB	% de ARB	Ocupación	Cajones de
Portafolio en Operación Actual						
<i>Comercial</i>						
1. Parque Alameda	2003	Cuauhtémoc, CDMX	15,755	1.7%	99.2%	308
2. Parque Delta	2005/2016 (expansión)	Benito Juárez, CDMX	70,831	7.6%	99.2%	2,999
3. Parque Duraznos	2000	Miguel Hidalgo, CDMX	16,389	1.8%	89.8%	1,002
4. Parque Las Antenas	2018	Iztapalapa, CDMX	108,830	11.7%	86.4%	4,351
5. Parque Lindavista	2006	Gustavo A. Madero, CDMX	41,600	4.5%	98.5%	2,254
6.1 Reforma 222 (Comercial)	2007	Cuauhtémoc, CDMX	24,291	2.6%	90.9%	1,438
7. Parque Puebla	2017	Puebla, Puebla	71,360	7.7%	75.9%	3,404
8. Parque Tezontle	2007/2015 (expansión)	Iztapalapa, CDMX	68,317	7.4%	98.6%	3,045
9.1 Toreo Parque Central (Comercial)	2014	Naucalpan, Estado de México	92,707	10.0%	95.1%	3,400
10. Vía Vallejo	2016	Azcapotzalco, CDMX	84,619	9.1%	94.8%	4,499
Sub total Comercial			594,699	64.2%	92.1%	26,700
<i>Oficinas</i>						
6.2 Reforma 222 (Oficinas)	2007	Cuauhtémoc, CDMX	20,398	2.2%	89.8%	288
7.2 Parque Puebla (Hotel)	2019	Puebla, Puebla	9,596	1.0%	100.0%	70
9.2 Toreo (Torres B y C)	2016	Naucalpan, Estado de México	64,432	7.0%	82.3%	1,314
9.3 Toreo (Torre A)	2017	Naucalpan, Estado de México	62,605	6.8%	64.3%	1,315
9.4 Toreo (Hotel)	2016	Naucalpan, Estado de México	17,297	1.9%	100.0%	400
11. Parque Esmeralda	2000	Tlalpan, CDMX	34,151	3.7%	100.0%	1,636
12. Torre Virreyes	2015	Miguel Hidalgo, CDMX	67,878	7.3%	98.5%	2,251
13. Urbitec	2009	Miguel Hidalgo, CDMX	12,912	1.4%	38.8%	316
14. Parque Virreyes	1989	Miguel Hidalgo, CDMX	7,783	0.8%	90.7%	251
Sub total Oficinas			297,052	32.1%	84.7%	7,841
Total Portafolio en Operación Actual			891,751	96.2%	89.6%	34,541
Portafolio en Desarrollo Actual						
<i>Comercial</i>						
15. Parque Tepeyac	2020-2021e	Gustavo A. Madero, CDMX	35,000	3.8%	NA	2,000
Sub total Comercial			35,000	3.8%	NA	2,000
Total Portafolio en Desarrollo Actual			35,000	3.8%	NA	2,000
Total Portafolio			926,751	100.0%	89.6%	36,541
<i>Subtotal/ Prom. Pond. Comercial</i>			<i>629,699</i>	<i>67.9%</i>	<i>92.1%</i>	<i>28,700</i>
<i>Sub total/ Prom. Pond. Oficinas</i>			<i>297,052</i>	<i>32.1%</i>	<i>84.7%</i>	<i>7,841</i>

6. Portafolio en Desarrollo Actual y Plan de Crecimiento

Hemos cumplido con el 100% de los compromisos de desarrollo planteados durante la OPI y hemos reducido drásticamente el riesgo de desarrollo de la Fibra. A la fecha, únicamente el 4% de nuestro Portafolio se encuentra en desarrollo y el 96% en operación y estabilización. Hemos empezado los trabajos de pre construcción en Parque Tepeyac. Hemos multiplicado el ARB de nuestro Portafolio en Operación Inicial 3.3 veces y hemos añadido más de 500,000 metros cuadrados de calidad premier a nuestro portafolio desde octubre 2013.



Evolución esperada del ARB (operación vs. desarrollo)

Fibra Danhos	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2022e
Portafolio en Operación	45%	49%	60%	79%	88%	96%	96%	100%
Portafolio en Desarrollo pre-OPI	55%	23%	12%	0%	0%	0%	0%	0%
Portafolio en Desarrollo post-OPI	0%	28%	28%	21%	12%	4%	4%	0%
Total	100%							

El ARB que se muestra en la tabla anterior es el ARB estimado total del Portafolio en Operación al final de cada año.

6.1 Parque Tepeyac– Fecha de apertura estimada (Fase I): primer semestre 2022

En la sesión de Comité Técnico del 21 de julio de 2016 se aprobó la participación de Fibra Danhos en un nuevo desarrollo de usos mixtos en el nororiente de la Ciudad de México, una zona con alta densidad poblacional y de vocación habitacional y comercial. El 21 de diciembre de 2017 firmamos un convenio vinculatorio de asociación con terceros no relacionados para participar en el desarrollo de un centro comercial y de entretenimiento en el nororiente de la Ciudad de México denominado Parque Tepeyac. La participación de Fibra Danhos en el proyecto es del 50%.

El proyecto se desplantará en varios predios con una superficie conjunta de aproximadamente 51,700 m². Fibra Danhos estará a cargo de la gestión, construcción, operación y administración del proyecto. El área rentable de Fibra Danhos (50%) será de 35,000 m² aproximadamente. La inversión neta estimada de Fibra Danhos será de aproximadamente 1,800 millones de pesos, incluyendo terreno, de los cuales hemos invertido 1,089 millones de pesos a la fecha.

La construcción del desarrollo de Parque Tepeyac se reactivó con en apego a los lineamientos de la nueva normalidad. El proyecto registra un avance global de aproximadamente 49%, mientras continuamos con el proceso de comercialización con nuestros socios comerciales de manera muy exitosa. El centro comercial contará con más de 120,000 m² de área comercial incluyendo la participación de Liverpool, Sears, Cinépolis, una tienda de autoservicio y estamos en proceso de definir el concepto ancla de entretenimiento. Existe un gran interés por parte de nuestros socios comerciales por participar en el proyecto.

Parque Tepeyac

	Contribución a la obra	al 30 de sep. del 2020
Avance de obra	100.0%	48.6%
Excavación y cimentación	20.0%	85.0%
Obra civil	45.0%	68.0%
Instalaciones y equipos	20.0%	5.0%
Acabados y fachadas	15.0%	0.0%

* Excluye terminaciones de obra y permisos de ocupación



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.

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 y la ganancia (perdida) cambiaria efectivamente realizada durante el periodo.

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 actualmente se encuentran en desarrollo y/o fase conclusiva. (Parque Tepeyac).

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 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.