



Reforma 222

**Información Operativa y Financiera Suplementaria
Cuarto 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 cuarto 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	19
7. Glosario	21

Límite de responsabilidad

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

Fibra Danhos

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

Contacto Relación con Inversionistas

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:

<u>Reporte</u>	<u>Fecha</u>	<u>Información de llamada para inversionistas</u>
Primer trimestre, 2021	Tentativamente, jueves 22 de abril de 2021	Número telefónico: +1 (800) 895 3361 desde E.U.A.
Segundo trimestre, 2021	Tentativamente, jueves 22 de julio de 2021	+1 (785) 424 1062 fuera de E.U.A.
Tercer trimestre, 2021	Tentativamente, jueves 21 de octubre de 2021	Fecha: viernes, 19 de febrero, 2021
Cuarto trimestre, 2021	Tentativamente, jueves 17 de febrero de 2022	Hora: 12:00 pm CST/1:00 pm EST
		ID: DANHOS

Información Bursátil

<u>Clave de Pizarra: DANHOS13</u>	<u>4T20</u>	<u>3T20</u>	<u>2T20</u>	<u>1T20</u>	<u>4T19</u>
Precio de cierre (alto)	24.89	22.88	23.00	30.31	29.35
Precio de cierre (bajo)	19.07	18.41	17.20	17.06	27.03
Precio de cierre (promedio)	22.14	20.79	19.86	26.88	28.64
Volumen promedio diario (CBFIs)	1,065,793	901,805	1,510,472	1,265,722	1,321,807
CBFIs emitidos	1,552,383,510	1,552,383,510	1,560,862,486	1,560,862,486	1,560,862,486
CBFIs en circulación	1,497,290,745	1,489,880,044	1,475,372,283	1,472,089,688	1,468,807,093
CBFIs con derechos económicos	1,456,328,199	1,448,917,498	1,434,409,737	1,431,127,142	1,427,844,547
Capitalización de mercado (millones de pesos)	36,414.11	30,184.97	29,517.1	28,617.4	42,125.4

Cobertura de Analistas

Compañía:

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

Analista:

Pablo Monsiváis
Carlos Peyrelongue
Francisco Chávez
Víctor Tapia
Gordon Lee
Vanessa Quiroga
Sheila McGrath
Eduardo Altamirano
Adrián Huerta
Enrico Trotta
Roberto Solano
Nikolaj Lippmann
Luis Prieto
José Manuel Ramírez
Armando Rodríguez

Correo:

pablo.monsivais@barclays.com
carlos.peyrelongue@baml.com
f.chavez@bbva.com
victor.tapia@bradescobbi.com.br
gordon.lee@btgpactual.com
Vanessa.quiroga@credit-suisse.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:

El cuarto trimestre mostró signos importantes de recuperación, no obstante, se detuvo esta tendencia hacia finales de año. Las autoridades de la Ciudad de México y del Estado de México decidieron suspender las actividades no esenciales debido al alto impacto de contagios, a partir del 19 de diciembre y hasta el 1 de febrero para giros de restaurantes, y hasta el 9 de febrero para las demás actividades comerciales no esenciales.

Nosotros vemos un futuro alentador, principalmente por el despliegue del plan de vacunación que se inició en el mes de enero, aunque estamos conscientes que la reactivación será gradual y tomará tiempo. Sin embargo, me complace compartir que en el entorno actual hemos renovado contratos de arrendamiento con nuestros socios comerciales y hemos logrado comercializar y firmar nuevos contratos de locales que fueron desocupados.

En la medida en que la pandemia ha seguido golpeando la economía, hemos diseñado planes de apoyo para nuestros arrendatarios comerciales, otorgando descuentos temporales en renta, con el fin de mantener a todos nuestros inquilinos y minimizar los niveles de desocupación.

Los ingresos y NOI consolidado alcanzaron 1,241.4 millones de pesos y 979.9 millones de pesos respectivamente, mostrando disminuciones de 19.4% y 20.8% en relación con el año anterior. El margen NOI mostró reducción de 143 puntos base, para ubicarse en un nivel de 78.9%, mientras que el AFFO por certificado con derechos económicos alcanzo Ps. 0.56, una caída del 25.1% año contra año. Para este periodo, el Comité Técnico aprobó una distribución de Ps. 0.60 por CBFÍ que representa el 107% del AFFO. Los ingresos acumulados del 2020 alcanzaron Ps. 4,641.71 millones de pesos, una caída de 19.9% contra el año anterior. La distribución anual alcanzó Ps. 1.00 por CBFÍ con derechos económicos, que representa el 48% del AFFO generado.

Las obras de construcción de nuestro nuevo desarrollo comercial Parque Tepeyac continúan en base al presupuesto, sin contratiempos, registrando un avance global del 58%. Estamos por concretar una alianza estratégica con una empresa especializada en tecnología, distribución y logística, con la cual buscamos conectar nuestros espacios físicos con el mundo digital para ofrecer un esquema omnicanal que complemente nuestra estrategia comercial.

Sabemos que el futuro inmediato es incierto, pero haremos todo lo necesario para paliar el impacto de la pandemia y conservar nuestra ocupación en niveles aceptables, dadas las circunstancias. Mientras tanto seremos conservadores con nuestros flujos, preservando liquidez y priorizando nuestros compromisos de inversión, financieros y nuestras fuentes de empleo. Mantendremos nuestra visión conservadora de largo plazo, acompañada de una sólida estructura de capital, disciplina operativa y también estaremos atentos a las oportunidades que se presenten.

Agradezco el compromiso de nuestro equipo de trabajo y la colaboración de nuestros accionistas y consejeros, y principalmente a nuestros inquilinos que han valorado el esfuerzo que hemos realizado en apoyo a mantener nuestros negocios activos.”

Salvador Daniel Kabbaz Zaga
Director General, Fibra Danhos



Resumen de la Evolución Financiera y Operativa de Fibra Danhos

La información financiera de Fibra Danhos por los tres meses terminados al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 y por los doce meses terminados al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre 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 Indicadores Financieros	Por los tres meses terminados el			Por los doce meses terminados el		
	31 de dic. 2020	31 de dic. 2019	Cambio %	31 de dic. 2020	31 de dic. 2019	Cambio
Ingresos Totales (Pre descuentos)	1,344,722,483	1,540,460,433	-12.7%	5,403,177,509	5,794,455,671	-6.8%
NC facturadas COVID-19	(65,304,559)	-	NA	(459,207,060)	-	NA
Reserva de NC COVID-19	(37,984,425)	-	NA	(302,258,642)	-	NA
Ingresos Totales (Post descuentos)	1,241,433,500	1,540,460,433	-19.4%	4,641,711,807	5,794,455,671	-19.9%
Ingreso Neto Operativo	979,959,308	1,238,019,666	-20.8%	3,732,620,141	4,701,411,419	-20.6%
EBITDA	779,450,737	1,034,348,711	-24.6%	2,966,818,528	3,946,758,448	-24.8%
Utilidad Neta	687,547,151	1,662,592,469	-58.6%	2,644,003,685	4,104,766,090	-35.6%
FFO	691,208,249	939,184,107	-26.4%	2,627,642,848	3,561,563,983	-26.2%
AFFO	819,460,621	1,073,110,109	-23.6%	2,992,306,736	3,900,564,424	-23.3%
FFO AMEFIBRA	855,106,733	1,106,239,226	-22.7%	3,279,210,721	4,201,265,408	-21.9%
Distribución a tenedores de CBFIs	873,796,919	899,542,065	-2.9%	1,453,363,919	3,496,063,839	-58.4%
CBFIs con derechos económicos (DE)	1,456,328,199	1,427,844,547	2.0%	1,453,363,919	1,415,410,461	2.7%
AFFO por CBFi con DE	0.5621	0.7516	-25.1%	2.0743	2.7558	-24.7%
NOI (exc. CU) por CBFi con DE	0.6061	0.8022	-24.4%	2.3064	3.0294	-23.9%
Contraprestación Única (Flujo) por CBFi con DE	0.0133	0.0109	21.4%	0.0524	0.1202	-56.4%
Distribución por CBFi con DE	0.6000	0.6300	-4.8%	1.0000	2.4700	-59.5%
AFFO no distribuido por CBFi con DE	(0.0373)	0.1216	-130.7%	1.0743	0.2858	275.9%
Porcentaje de AFFO distribuido	106.6%	83.8%	27.2%	48.2%	89.6%	-46.2%

Cifras Relevantes Balance General	31 de dic. 2020	31 de dic. 2019	Cambio %
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	864,292,307	490,355,748	76.3%
Impuestos por recuperar, principalmente IVA	206,127,579	84,514,506	143.9%
Propiedades de inversión	65,335,059,747	64,364,614,588	1.5%
Total, activo	67,118,163,784	65,447,797,171	2.6%
Total, deuda	5,630,000,000	5,650,000,000	-0.4%
Total, pasivo	7,478,891,603	7,749,222,496	-3.5%
Total, patrimonio	59,639,272,181	57,698,574,675	3.4%
Nivel de endeudamiento (total deuda/total activo)	8.4%	8.6%	-24.5

Fibra Danhos Indicadores Operativos	Por los tres meses terminados el		
	31 de dic. 2020	31 de dic. 2019	Cambio %
Área Rentable Bruta (000' m ²)	891.7	891.7	0.0%
Tasa de Ocupación - Propiedades Totales	86.5%	92.2%	-567.9
Tasa de Ocupación - Mismas Propiedades	94.6%	98.2%	-360.8
Renta Fija Promedio Mensual por m ²	405.6	392.3	3.4%
Costo de Ocupación	NA	8.8%	NA
Tasa de Renovación	96.8%	99.6%	-279.0
Afluencia - Propiedades Totales	16,610,696	35,178,426	-52.8%
Afluencia - Mismas Propiedades	12,473,458	26,911,210	-53.6%
Cartera Vencida	2.57%	0.32%	225.0
Pérdida en Renta	4.76%	0.68%	408.0
Lease Spread (Portafolio en Operación)	2.2%	5.9%	-374.0
Lease Spread (Portafolio Comercial)	3.5%	6.9%	-341.0



Fibra Danhos

Distribución	4T20
Distribución a tenedores de CBFIs	873,796,919.40
<i>Distribución por resultado fiscal</i>	589,319,103.99
<i>Distribución por devolución de capital</i>	284,477,815.41
Fecha de declaración del dividendo	18 de febrero de 2021
Fecha Ex-Derecho	8 de marzo de 2021
Fecha de Registro	9 de marzo de 2021
Fecha de pago del dividendo	10 de marzo de 2021

Resumen Ejecutivo

- **El ingreso total operativo sumó 1,241.4 millones de pesos y el Ingreso Neto Operativo (NOI) sumó 979.9 millones de pesos durante el trimestre, una disminución de 19.4% y 20.8% respectivamente comparado con el mismo periodo del año anterior.** Aun cuando las actividades comerciales no esenciales se detuvieron el 18 de diciembre, los rubros de renta fija, renta variable y estacionamientos mostraron incrementos de 7.9%, 74.3% y 37.8% respectivamente en comparación con el trimestre inmediato anterior.
- **El programa de apoyo a arrendatarios durante el trimestre sumó un total de 103.3 millones de pesos a través de notas de crédito y provisiones y representa una disminución de 53% respecto del trimestre inmediato anterior.** Mantenemos un dialogo constante con nuestros socios comerciales buscando maximizar los niveles de ocupación.
- **La política de preservación de liquidez se cumplió de manera exitosa, tuvimos un incremento en la posición de efectivo año contra año (excluyendo la posición de efectivo de Parque Tepeyac) de 588 millones de pesos aproximadamente.**
- **Mantenemos el gasto de operación y mantenimiento bajo control, registrando una reducción de 25.7% año contra año.** A pesar de los cierres de locales de actividades no esenciales, los centros comerciales y edificios corporativos se mantienen operando de manera regular, registrando ahorros importantes en energía, seguridad y limpieza.
- **Durante el trimestre generamos 819.5 millones de pesos de AFFO que representan 0.56 pesos por CBFi con derechos económicos.** El AFFO del trimestre registró una caída respecto del 4T19 de 23.6%, sin embargo, mostró un incremento de 21.5% respecto del 3T20. **Nuestro Comité Técnico aprobó una distribución de 0.60 pesos por CBFi que representa el 106.6% del AFFO generado.** La distribución acumulada representa el 124% de la utilidad fiscal generada durante el 2020 y equivale al 48.2% del AFFO por certificado con derechos económicos.
- **Mantenemos una estructura de capital conservadora con un apalancamiento al cierre de 2020 de 8.4%, y un sólido perfil de liquidez.** Del flujo de efectivo generado durante el 2020, incrementamos nuestra posición de efectivo después de servir pasivos financieros, y se utilizó principalmente para la distribución de dividendos, inversión en activo fijo, y en menor medida recompra de CBFIs.
- **La recuperación gradual mostrada en las variables de movilidad de los centros comerciales se interrumpió con el regreso a semáforo rojo en la CDMX y Edo. Mex.** Las actividades se limitaron a únicamente giros esenciales hasta la gradual apertura del sector de restaurantes a finales de enero y giros comerciales no esenciales a partir del mes de febrero. **La reapertura de centros comerciales en la zona metropolitana inició en febrero, inicialmente con semáforo rojo y luego naranja, con capacidad restringida, horarios extendidos y estrictos protocolos de seguridad.**



- **A pesar del cierre parcial de actividades en los centros comerciales a partir de la segunda quincena de diciembre, la afluencia trimestral de visitantes reportó un incremento de 34.6% contra el trimestre inmediato anterior, sin embargo, muestra una disminución de 52.8% respecto al 2019.** 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 afluencia de vehículos en estacionamientos mostró durante el trimestre niveles de ocupación promedio de 47.5% en relación al periodo comparable pre-COVID.**
- **Nuestro portafolio de oficinas ha sido resiliente, generando flujos estables y destaca por su calidad y la de nuestros arrendatarios.** Durante el 2020 brindamos apoyo a los arrendatarios caso por caso, principalmente en forma de diferimiento de renta. Los edificios de oficinas también se mantienen operando en base a los lineamientos requeridos y el aforo se mantiene en niveles de 20%.
- **La Tasa de Ocupación a mismas propiedades registró un nivel de 94.6%, mientras que a propiedades totales registró un nivel de 86.5%.** Estas cifras registran una disminución de 568 y 361 puntos base en comparación con el 4T19.
- **Durante el trimestre** tuvimos vencimientos de contratos de arrendamientos de oficinas en la Torre A de Toreo y Reforma 222 por aproximadamente 25,000 metros cuadrados que no fueron renovados, incluyendo el único contrato de arrendamiento que teníamos con una entidad gubernamental.
- **La construcción del desarrollo de Parque Tepeyac avanza en base a presupuesto y registra un avance global de aproximadamente 58%.** La obra civil se encuentra prácticamente terminada en tiempo y forma. Se concluyó la adquisición de un lote de tierra colindante de 6,833.58 metros cuadrados que brindará la posibilidad de lograr un proyecto aún más exitoso. Estimamos que la apertura del proyecto se lleve a cabo durante el cuarto trimestre de 2022.



1. Información financiera de Fibra Danhos

1.1 Estado consolidado de posición financiera

Pesos	Al 31 de diciembre de 2020	Al 31 de diciembre de 2019
Activos		
Activo circulante		
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido ¹	864,292,307	490,355,748
Rentas por cobrar y otras	598,639,259	428,140,691
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	-	153,246
Impuestos por recuperar	206,127,579	84,514,506
Pagos anticipados	31,419,927	26,467,213
Total de activo circulante	1,700,479,072	1,029,631,404
Activo no circulante		
Propiedades de inversión	65,335,059,747	64,364,614,588
Plataforma Tecnológica	1,465,666	7,527,702
Arrendamiento Derecho de Uso	39,162,601	-
Otros activos	4,198,542	6,329,927
Maquinaria y equipo	25,218,500	27,663,200
Impuesto sobre la renta diferido de subsidiaria	12,579,656	12,030,350
Total de activo no circulante	65,417,684,713	64,418,165,766
Total de activo	67,118,163,784	65,447,797,171
Pasivo y patrimonio		
Pasivo circulante		
Cuentas por pagar y gastos acumulados	88,416,431	67,556,735
Rentas cobradas por anticipado	26,933,061	35,050,189
Cuentas por pagar a partes relacionadas	196,448,554	204,593,443
Impuestos por pagar	36,903,186	50,231,969
Contraprestación única, neto	265,541,347	347,541,836
Pasivo financiero a corto plazo	221,920,196	220,206,566
Arrendamiento Derecho de Uso a corto plazo	6,723,117	-
Total de pasivo circulante	842,885,892	925,180,738
Pasivo no circulante		
Depósitos de los arrendatarios	407,843,970	408,431,794
Contraprestación única, neto	573,845,007	781,168,056
Beneficios a empleados	18,774,050	17,272,106
Pasivo financiero a largo plazo	5,601,838,767	5,617,169,802
Arrendamiento Derecho de Uso a largo plazo	33,703,918	-
Total de pasivo no circulante	6,636,005,711	6,824,041,758
Total de pasivo	7,478,891,603	7,749,222,496
Patrimonio		
Aportaciones de los fideicomitentes	42,167,547,323	41,871,466,618
Resultado del ejercicio consolidado	16,496,702,995	15,040,867,303
Obligaciones Laborales	(2,780,161)	(3,500,059)
Participación no controladora	1,145,892,509	789,740,813
Programa recompra de CBFIs	(168,090,485)	-
Total de patrimonio	59,639,272,181	57,698,574,675
Total de pasivo y patrimonio	67,118,163,784	65,447,797,171

¹ El rubro de efectivo que se muestra en el Estado de Posición Financiera por \$864 millones de pesos incluyen \$102 millones de pesos corresponden al Fideicomiso Invex 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 doce meses terminados el		
	31 de dic. de 2020	31 de dic. de 2019	Cambio %	31 de dic. de 2020	31 de dic. de 2019	Cambio %
Renta Fija	944,953,602	951,811,172	-0.7%	3,929,963,223	3,728,308,048	5.4%
NC facturadas COVID-19	(65,304,559)	-	NA	(459,207,060)	-	NA
Reserva de NC COVID-19	(37,984,425)	-	NA	(302,258,642)	-	NA
Renta Fija Total (Post descuentos COVID-19)	841,664,618	951,811,172	-11.6%	3,168,497,521	3,728,308,048	-15.0%
Renta Variable	26,301,879	111,946,140	-76.5%	73,283,010	264,342,408	-72.3%
Contraprestación Única	97,281,166	92,534,965	5.1%	380,527,324	413,521,331	-8.0%
Estacionamientos	58,494,352	140,062,649	-58.2%	205,677,522	473,167,193	-56.5%
Mantenimiento, operación, publicidad y otros	217,691,485	244,105,508	-10.8%	813,726,429	915,116,691	-11.1%
Ingreso total operativo	1,241,433,500	1,540,460,433	-19.4%	4,641,711,807	5,794,455,671	-19.9%
Gastos de mant. operación, publicidad y otros	173,647,971	233,661,418	-25.7%	598,579,941	814,747,034	-26.5%
Comisión por Servicios de Representación	23,218,135	27,691,028	-16.2%	83,512,004	108,707,379	-23.2%
Impuesto Predial	54,132,657	32,133,371	68.5%	186,601,411	133,673,275	39.6%
Seguros	10,475,429	8,954,951	17.0%	40,398,310	35,916,563	12.5%
Comisión por Asesoría	160,855,176	165,539,610	-2.8%	637,807,701	633,639,389	0.7%
Gastos de Administración	39,653,396	38,131,344	4.0%	127,993,912	121,013,582	5.8%
Gasto total	461,982,763	506,111,722	-8.7%	1,674,893,278	1,847,697,223	-9.4%
Ingresos por productos financieros	3,945,872	17,285,777	-77.2%	20,290,134	71,060,221	-71.4%
Gastos por interés	85,775,297	105,617,791	-18.8%	345,893,049	448,158,512	-22.8%
Ganancia cambiaria – neta	(44,045,918)	(20,550,066)	114.3%	(31,183,685)	(22,370,393)	39.4%
Impuestos a la utilidad de subsidiaria	2,061,933	5,589,422	-63.1%	2,061,933	5,589,422	-63.1%
Ajustes al valor razonable - netos	36,033,690	742,715,260	-95.1%	36,033,690	563,065,748	-93.6%
Utilidad neta consolidada	687,547,151	1,662,592,469	-58.6%	2,644,003,685	4,104,766,090	-35.6%

1.3 Estado consolidado de flujos de efectivo

Pesos	Por los tres meses terminados el			Por los doce meses terminados el		
	31 de dic. de 2020	31 de dic. de 2019	Cambio %	31 de dic. de 2020	31 de dic. de 2019	Cambio %
Utilidad neta consolidada	687,547,151	1,662,592,469	-58.6%	2,644,003,685	4,104,766,090	-35.6%
Ajustes a la utilidad	477,017,870	(490,585,915)	-197.2%	901,298,748	407,079,508	121.4%
Cambios en el capital de trabajo	(422,089,155)	(185,214,101)	127.9%	(606,315,131)	(335,238,981)	80.9%
Flujo de efectivo generado en actividades de op.	742,475,866	986,792,453	-24.8%	2,938,987,302	4,176,606,617	-29.6%
Adquisición de propiedades de inversión y desarrollo	(327,322,362)	(336,731,745)	-2.8%	(804,176,468)	(820,505,715)	-2.0%
Adquisición de maquinaria, equipo y plataforma tec.	(5,914,671)	(10,456,141)	-43.4%	(5,914,671)	(10,758,778)	-45.0%
Venta de terreno	-	11,293,333	NA	-	11,293,333	NA
Intereses recibidos	3,945,872	17,285,777	-77.2%	20,290,134	71,060,221	-71.4%
Flujo de efectivo utilizado en actividades de inv.	(329,291,161)	(318,608,776)	3.4%	(789,801,005)	(748,910,938)	5.5%
Reembolso de patrimonio	-	(342,137,459)	NA	(290,805,991)	(1,327,367,789)	-78.1%
Arrendamiento Derecho de Uso	(1,617,453)	-	NA	(4,798,443)	-	NA
Distribución de dividendos	(579,566,999)	(537,492,069)	7.8%	(1,188,303,073)	(2,122,657,102)	-44.0%
Comisiones por apertura de crédito pagadas	531,387	70,073	658.3%	2,131,385	3,670,073	-41.9%
Obtención de deuda a largo plazo	130,000,000	150,000,000	-13.3%	160,000,000	150,000,000	6.7%
Pago de deuda	-	(1,000,000,000)	NA	(180,000,000)	(1,000,000,000)	-82.0%
Aportaciones de capital a Tepeyac	122,042,770	94,169,378	29.6%	356,286,775	94,169,378	278.3%
Recompra CBFIs	(105,330,015)	-	NA	(168,090,485)	-	NA
Intereses pagados del pasivo financieros	(1,050,807)	(13,410,097)	-92.2%	(461,669,907)	(543,762,322)	-15.1%
Flujo de efectivo utilizado en actividades de fin.	(434,991,117)	(1,648,800,173)	-73.6%	(1,775,249,739)	(4,745,947,761)	-62.6%
(Disminución) aumento de efectivo en el periodo	(21,806,414)	(980,616,495)	-97.8%	373,936,559	(1,318,252,080)	-128.4%
Efectivo al inicio del periodo	886,098,722	1,470,972,244	-39.8%	490,355,749	1,808,607,828	-72.9%
Efectivo al final del periodo	864,292,307	490,355,749	76.3%	864,292,307	490,355,748	76.3%



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

El resultado fiscal acumulado al cuarto trimestre asciende a 1,168.9 millones de pesos y el capital a distribuir 284.5 millones. Nuestro Comité Técnico autorizó una distribución de 0.60 pesos por CBFi con derechos económicos que significan 873.8 millones de pesos.

Fibra Danhos

Por CBFi con derechos económicos		2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Cambio %
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	0.56	-25.0%
	Distribución	0.45	0.51	0.54	0.58	0.61	0.63	0.60	-4.8%
Total	AFFO	2.00	2.16	2.48	2.52	2.53	2.76	2.07	-24.6%
	Distribución	1.78	1.98	2.13	2.28	2.40	2.47	1.00	-59.5%

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

Conciliación CBFIs	31 de dic. de 2020	30 de sep. de 2020	Cambio %
CBFIs emitidos al 31 diciembre de 2020	1,552,383,510	1,552,383,510	-
CBFIs con derechos económicos	1,456,328,199	1,448,917,498	7,410,701
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	227,505,097	-
CBFIs para adquisición de predios de Parque Puebla	14,712,490	14,712,490	-
CBFIs pagados como contraprestación de asesoría	115,159,450	107,748,749	7,410,701
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	96,055,311	103,466,012	(7,410,701)
CBFIs sin derechos económicos Toreo	31,114,761	31,114,761	-
CBFIs sin derechos económicos Torre Virreyes	-	-	-
CBFIs emitidos no entregados para contraprestaciones futuras de	54,940,550	62,351,251	(7,410,701)
CBFIs emitidos no entregados para pago por aportaciones futuras	10,000,000	10,000,000	-

3. Resultados

Fibra Danhos	Por los tres meses terminados el			Por los doce meses terminados el			
	Pesos	31 de dic. de 2020	31 de dic. de 2019	Cambio %	31 de dic. de 2020	31 de dic. de 2019	Cambio %
Renta Fija		944,953,602	951,811,172	-0.7%	3,929,963,223	3,728,308,048	5.4%
NC facturadas por COVID-19		(65,304,559)	-	NA	(459,207,060)	-	NA
Reserva de NC COVID-19		(37,984,425)	-	NA	(302,258,642)	-	NA
Renta Fija (Post descuentos COVID-19)		841,664,618	951,811,172	-11.6%	3,168,497,521	3,728,308,048	-15.0%
Renta variable		26,301,879	111,946,140	-76.5%	73,283,010	264,342,408	-72.3%
Contraprestación única		97,281,166	92,534,965	5.1%	380,527,324	413,521,331	-8.0%
Estacionamientos		58,494,352	140,062,649	-58.2%	205,677,522	473,167,193	-56.5%
Mantenimiento, operación, publicidad y otros		217,691,485	244,105,508	-10.8%	813,726,429	915,116,691	-11.1%
Total ingresos operativos		1,241,433,500	1,540,460,433	-19.4%	4,641,711,807	5,794,455,671	-19.9%
Gastos de mantenimiento, operación, publicidad y		173,647,971	233,661,418	-25.7%	598,579,941	814,747,034	-26.5%
Comisión por Servicios de Representación		23,218,135	27,691,028	-16.2%	83,512,004	108,707,379	-23.2%
Impuesto predial		54,132,657	32,133,371	68.5%	186,601,411	133,673,275	39.6%
Seguros		10,475,429	8,954,951	17.0%	40,398,310	35,916,563	12.5%
Total gastos operativos		261,474,191	302,440,767	-13.5%	909,091,665	1,093,044,252	-16.8%
Ingreso neto operativo (inc. CU)		979,959,308	1,238,019,666	-20.8%	3,732,620,141	4,701,411,419	-20.6%
Margen neto operativo (inc. CU)		78.9%	80.4%	(142.9)	80.4%	81.1%	(72.2)
Ingreso neto operativo (exc. CU)		882,678,142	1,145,484,701	-22.9%	3,352,092,817	4,287,890,089	-21.8%
Margen neto operativo (exc. CU)		77.1%	79.1%	(196.52)	78.7%	79.7%	(102.10)
Comisión por Asesoría		160,855,176	165,539,610	-2.8%	637,807,701	633,639,389	0.7%
Gastos de Administración		39,653,396	38,131,344	4.0%	127,993,912	121,013,582	5.8%
EBITDA (inc. CU)		779,450,737	1,034,348,711	-24.6%	2,966,818,528	3,946,758,448	-24.8%
Margen EBITDA (inc. CU)		62.8%	67.1%	-435.9	63.9%	68.1%	-419.6
EBITDA (exc. CU)		682,169,571	941,813,746	-27.6%	2,586,291,204	3,533,237,118	-26.8%
Margen EBITDA (exc. CU)		59.6%	65.0%	-542.3	60.7%	65.7%	-496.8
Ingresos por productos financieros		3,945,872	17,285,777	-77.2%	20,290,134	71,060,221	-71.4%
Gastos por interés		85,775,297	105,617,791	-18.8%	345,893,049	448,158,512	-22.8%
Ganancia cambiaria – neta		(44,045,918)	(20,550,066)	114.3%	(31,183,685)	(22,370,393)	39.4%
Impuestos a la utilidad de subsidiaria		2,061,933	5,589,422	-63.1%	2,061,933	5,589,422	-63.1%
Ajustes al valor razonable de Propiedades de		36,033,690	742,715,260	-95.1%	36,033,690	563,065,748	-93.6%
Utilidad neta		687,547,151	1,662,592,469	-58.6%	2,644,003,685	4,104,766,090	-35.6%
Ganancia cambiaria neta		(39,694,788)	(19,306,898)	105.6%	(19,672,853)	(19,863,641)	-1.0%
Ajuste al valor razonable de las propiedades - Neto		36,033,690	742,715,260	-95.1%	36,033,690	563,065,748	-93.6%
FFO		691,208,249	939,184,107	-26.4%	2,627,642,848	3,561,563,983	-26.2%
Contraprestación Única neta		(77,977,536)	(76,943,403)	1.3%	(304,369,801)	(243,344,475)	25.1%
Rentas anticipadas neto		2,251,756	8,040,715	-72.0%	55,016,020	(6,705,348)	-920.5%
Renta lineal neto		6,636,460	2,097,858	216.3%	24,410,990	(4,836,983)	-604.7%
Predial y seguros por devengar neto		34,491,292	35,029,849	-1.5%	(483,135)	(5,163,475)	-90.6%
Comisión por asesoría y representación neto		162,850,400	165,700,984	-1.7%	590,089,814	599,050,722	-1.5%
AFFO		819,460,621	1,073,110,109	-23.6%	2,992,306,736	3,900,564,424	-23.3%


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

Propiedad	4T20	4T19	Cambio %	12M20	12M19	Cambio %
Parque Alameda	10,857,967	12,486,458	-13.0%	34,575,917	48,768,073	-29.1%
Parque Delta	87,923,572	128,007,672	-31.3%	288,803,030	436,021,841	-33.8%
Parque Duraznos	13,106,410	17,578,346	-25.4%	47,481,263	69,806,465	-32.0%
Parque Esmeralda	27,281,451	34,582,220	-21.1%	118,219,623	138,328,880	-14.5%
Parque Lindavista	57,504,836	72,960,602	-21.2%	198,208,794	272,599,034	-27.3%
Reforma 222 (retail)	24,517,029	36,675,422	-33.2%	89,412,724	135,558,130	-34.0%
Reforma 222 (oficina)	30,006,971	28,856,893	4.0%	124,097,037	114,848,174	8.1%
Parque Tezontle	78,583,478	107,159,372	-26.7%	271,670,225	380,021,153	-28.5%
Toreo Hotel	15,290,500	14,324,072	6.7%	42,415,347	56,539,689	-25.0%
Urbitec	6,080,781	14,350,612	-57.6%	37,396,178	56,199,022	-33.5%
Parque Vía Vallejo	55,294,054	71,514,998	-22.7%	196,716,978	272,450,732	-27.8%
Torre Virreyes	158,538,899	152,973,208	3.6%	642,574,561	608,522,475	5.6%
Toreo Comercial	75,968,160	100,227,434	-24.2%	258,888,300	385,600,619	-32.9%
Parque Virreyes	10,655,586	11,334,293	-6.0%	43,837,675	45,621,684	-3.9%
Mismas propiedades	651,609,695	803,031,601	-18.9%	2,394,297,653	3,020,885,971	-20.7%
Parque Las Antenas	70,167,492	92,954,401	-24.5%	238,758,385	341,538,255	-30.1%
Parque Puebla	39,772,285	54,557,751	-27.1%	144,949,456	207,879,383	-30.3%
Puebla Hotel	6,007,505	5,842,252	2.8%	16,020,013	16,617,962	-3.6%
Toreo Oficina A	23,146,125	41,431,989	-44.1%	164,922,967	147,913,636	11.5%
Toreo Oficina B&C	68,779,822	65,729,318	4.6%	274,348,485	257,544,249	6.5%
Propiedades totales	859,482,923	1,063,547,312	-19.2%	3,233,296,958	3,992,370,456	-19.0%

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

Propiedad	4T20	4T19	Cambio %	12M20	12M19	Cambio %
Parque Alameda	10,205,675	11,879,956	-14.1%	31,509,318	46,795,482	-32.7%
Parque Delta	97,799,938	155,102,103	-36.9%	337,331,122	530,317,965	-36.4%
Parque Duraznos	12,430,928	21,672,620	-42.6%	50,359,278	85,638,409	-41.2%
Parque Esmeralda	25,243,664	32,446,504	-22.2%	109,898,008	129,517,856	-15.1%
Parque Lindavista	68,946,430	96,194,042	-28.3%	237,646,147	357,873,526	-33.6%
Reforma 222 Comercial	25,470,394	41,750,459	-39.0%	95,536,111	156,494,044	-39.0%
Reforma 222 Oficina	28,166,225	26,446,191	6.5%	118,664,974	107,300,915	10.6%
Parque Tezontle	90,010,024	128,449,188	-29.9%	318,977,546	452,243,950	-29.5%
Toreo Hotel	14,970,901	14,052,796	6.5%	41,144,512	55,797,416	-26.3%
Urbitec	5,029,437	14,038,743	-64.2%	35,482,231	56,022,298	-36.7%
Parque Vía Vallejo	49,901,001	68,341,791	-27.0%	164,786,715	258,877,490	-36.3%
Torre Virreyes	154,856,328	152,786,345	1.4%	636,629,200	608,873,529	4.6%
Toreo Comercial	78,412,101	113,034,335	-30.6%	277,665,842	434,746,245	-36.1%
Parque Virreyes	9,841,698	10,907,792	-9.8%	43,520,186	43,449,296	0.2%
Mismas propiedades	671,284,744	887,102,864	-24.3%	2,499,151,190	3,323,948,420	-24.8%
Parque Las Antenas	69,273,638	96,494,302	-28.2%	230,325,758	359,560,400	-35.9%
Parque Puebla	45,927,920	54,825,561	-16.2%	159,402,198	209,656,299	-24.0%
Puebla Hotel	6,069,230	5,851,808	3.7%	16,246,436	16,870,102	-3.7%
Toreo Oficina A	18,203,012	37,569,211	-51.5%	153,618,946	135,970,953	13.0%
Toreo Oficina B&C	64,573,917	61,349,951	5.3%	293,080,928	243,556,698	20.3%
Propiedades totales	875,332,460	1,143,193,697	-23.4%	3,351,825,456	4,289,562,873	-21.9%

* 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 8.4% (deuda total/activos totales). Nuestros próximos vencimientos de deuda están programados para junio de 2026 (DANHOS16), junio de 2027 (DANHOS17) y noviembre 2022:

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. BBVA Bancomer: 130,000,000.00 (ciento treinta millones 00/100 pesos mexicanos) en tasa variable TIIE+1.35%.

Deuda	Institución / Emisión	Moneda	Tasa de Interés		Emisión	Vencimien	Plazo remanente	Saldo Insoluto
Cebures	Local (DANHOS 16)	MXN	Fija	7.80%	11-jul-16	29-jun-26	5.51	3,000,000,000
Cebures	Local (DANHOS 17)	MXN	Fija	8.54%	10-jul.-17	28-jun-27	6.51	2,500,000,000
Línea de crédito	BBVA BANCOMER	MXN	Variable	TIIE+1.35%	17-nov-20	17-nov-22	1.88	130,000,000
			Promedio	8.08%			Promedio	5.87
								5,630,000,000

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)	8.4%	50%	OK
Deuda garantizada	0%	40%	OK
Cobertura del servicio de la deuda (AFFO)	7.23x	1.5 x min	OK
Activos totales no gravados	1176%	150%	OK

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

Nivel de endeudamiento (millones) al 31 de diciembre de 2020:

Nivel de endeudamiento	(millones de pesos)
Deuda bursátil + financiamientos	5,630,000,000
Activos totales	67,118,163,784
Nivel de endeudamiento (LTV)	8.4 %

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	(miles de pesos)
Efectivo e inversiones en valores (exc. efectivo restringido)	Al 31 de diciembre 2020	864,292
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 31 de diciembre 2020	1,850,000
Subtotal 1		5,114,292
Amortizaciones de intereses derivadas de financiamientos	Σ siguientes 6 trimestres	939,097
Amortizaciones programadas de principal de financiamientos	Σ siguientes 6 trimestres	0
Gastos de capital recurrentes	Σ siguientes 6 trimestres	30,000
Gastos de desarrollo no discrecionales	Σ siguientes 6 trimestres	1,000,000
Subtotal 2		1,969,097
Índice de cobertura de servicio de deuda (“ICDt”) (subtotal 1 / subtotal 2)		2.60

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 (comercial) al 31 de diciembre de 2020:

Giro de negocio	Al 31 de diciembre, 2020
Ropa y Calzado	33%
Entretenimiento	17%
Departamentales	15%
Alimentos	12%
Servicios	11%
Salud y Belleza	5%
Hogar y Decoración	2%
Especialidades	2%
Accesorios, Joyerías y Ópticas	2%
Electrónica y Comunicaciones	1%
Total	100%



Al 31 de diciembre de 2020, nuestros diez arrendatarios más significativos, en términos de Renta Fija, representaban aproximadamente el 25% de nuestra Renta Fija y aproximadamente el 42.8% del ARB de nuestro Portafolio en Operación Actual, sin ningún arrendatario que individualmente representara más de 5.3% de la Renta Fija o más de 7.2% 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	55,736	7.2%	8,961,969	2.9%
Moda y ropa	48,495	6.3%	16,501,590	5.3%
Entretenimiento	39,818	5.2%	2,784,600	0.9%
Tiendas departamentales, servicios financieros, telecomunicaciones y minorista especializado	38,950	5.0%	7,737,315	2.5%
Hotelería	37,408	4.8%	9,016,724	2.9%
Oficina	34,151	4.4%	12,125,090	3.9%
Entretenimiento	22,417	2.9%	5,330,233	1.7%
Entretenimiento	19,393	2.5%	4,185,469	1.3%
Moda y ropa	17,104	2.2%	2,811,432	0.9%
Alimentos	16,990	2.2%	9,095,682	2.9%
Total	330,461	42.8%	78,550,103	25.0%

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 31 de diciembre 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
2021	510	114,897	14.9%	743,103,406	19.8%	539.0
2022	495	131,861	17.1%	835,540,232	22.3%	528.0
2023	299	99,424	12.9%	597,711,275	15.9%	501.0
2024	107	38,867	5.0%	205,616,813	5.5%	440.9
2025	74	85,101	11.0%	483,585,592	12.9%	473.5
Posterior	126	291,897	37.8%	818,725,644	21.8%	233.7
Indefinido ⁽³⁾	55	9,496	1.2%	70,580,589	1.9%	619.4
Total	1,666	771,543	100.0%	3,754,863,551	100.0%	405.6

(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 31 de diciembre de 2020.

(4) Renta anualizada significa la Renta Fija contractual mensual al 31 de diciembre de 2020 multiplicada por 12.

Al 31 de diciembre 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.



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
2021	480	93,169	16.2%	602,453,902	24.0%	538.9
2022	474	81,446	14.1%	567,102,776	22.6%	580.2
2023	282	66,409	11.5%	396,353,105	15.8%	497.4
2024	103	32,892	5.7%	175,526,560	7.0%	444.7
2025	48	41,274	7.2%	127,697,839	5.1%	257.8
Posterior	118	253,054	43.9%	575,737,232	22.9%	189.6
Indefinido	53	8,487	1.5%	64,943,432	2.6%	637.6
COMERCIAL	1558	576,731	100.0%	2,509,814,846	100.0%	362.6
2021	30	21,729	11.2%	140,649,504	11.3%	539.4
2022	21	50,415	25.9%	268,437,456	21.6%	443.7
2023	17	33,015	16.9%	201,358,170	16.2%	508.2
2024	4	5,975	3.1%	30,090,253	2.4%	419.7
2025	26	43,827	22.5%	355,887,753	28.6%	676.7
Posterior	7	38,843	19.9%	242,988,412	19.5%	521.3
Indefinido	3	1,008	0.5%	5,637,157	0.5%	466.0
OFICINAS	108	194,812	100.0%	1,245,048,705	100.0%	532.6

El Lease Spread en el 4T20 fue de 2.2% para las propiedades de nuestro Portafolio en Operación Actual y de 3.5% para las propiedades comerciales y los componentes comerciales de las propiedades de uso mixto de nuestro Portafolio en Operación Actual.

Lease Spread	4T119	1T20	2T20	3T20	4T20
Portafolio en Operación	5.9%	1.3%	-0.7%	-0.9%	2.2%
Propiedades Comerciales y de Uso Mixto	6.9%	2.0%	2.2%	2.0%	3.5%

El Lease Spread del Portafolio en Operación Actual del 4T20 fue calculado sobre 17,593 m². El Lease Spread de las Propiedades Comerciales y de Uso Mixto del 4T20 fue calculado sobre 12,657 m².

4.4. Avances en comercialización

Componente de oficinas de Toreo (torres B y C)	AI 31 de diciembre de 2020		AI 30 de septiembre de 2020	
	m ² de ARB	% de ARB	m ² de ARB	% del ARB
Contratos de arrendamiento firmados	53,036	82.3%	53,036	82.3%
Contratos de arrendamiento en proceso de firma	853	1.3%	-	0.0%
Cartas de intención	-	0.0%	1,500	2.3%
Total	53,889	83.6%	54,536	84.6%

Componente de oficinas de Toreo (torre A)	AI 31 de diciembre de 2020		AI 30 de septiembre de 2020	
	m ² de ARB	% de ARB	m ² de ARB	% del ARB
Contratos de arrendamiento firmados	19,751	31.5%	40,231	64.3%
Contratos de arrendamiento en proceso de firma	-	0.0%	-	0.0%
Cartas de intención	5,000	8.0%	4,345	6.9%
Total	24,751	39.5%	44,576	71.2%

Parque Puebla (Etapa I)	AI 31 de diciembre de 2020		AI 30 de septiembre de 2020	
	m ² de ARB	% de ARB	m ² de ARB	% del ARB
Contratos de arrendamiento firmados	52,723	73.9%	54,127	75.9%
Contratos de arrendamiento en proceso de firma	209	0.3%	204	0.3%
Cartas de intención	3,787	5.3%	4,536	6.4%
Total	56,720	79.5%	58,867	82.5%

Parque Las Antenas (Etapa I)	AI 31 de diciembre de 2020		AI 30 de septiembre de 2020	
	m ² de ARB	% de ARB	m ² de ARB	% del ARB
Contratos de arrendamiento firmados	93,299	85.7%	94,070	86.4%
Contratos de arrendamiento en proceso de firma	104	0.1%	533	0.5%
Cartas de intención	6,493	6.0%	6,138	5.6%
Total	99,895	91.8%	100,742	92.6%

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%	99.4%	308
2. Parque Delta	2005/2016 (expansión)	Benito Juárez, CDMX	70,825	7.6%	99.4%	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%	85.7%	4,351
5. Parque Lindavista	2006	Gustavo A. Madero, CDMX	41,600	4.5%	97.8%	2,254
6.1 Reforma 222 (Comercial)	2007	Cuauhtémoc, CDMX	24,291	2.6%	90.8%	1,438
7.1 Parque Puebla	2017	Puebla, Puebla	71,360	7.7%	73.9%	3,404
7.2 Parque Puebla (Hotel)	2019	Puebla, Puebla	9,596	1.0%	100.0%	70
8. Parque Tezontle	2007/2015 (expansión)	Iztapalapa, CDMX	68,317	7.4%	96.6%	3,045
9.1 Toreo Parque Central (Comercial)	2014	Naucalpan, Estado de México	92,703	10.0%	94.9%	3,400
9.2 Toreo (Hotel)	2016	Naucalpan, Estado de México	17,297	1.9%	100.0%	400
10. Vía Vallejo	2016	Azcapotzalco, CDMX	84,619	9.1%	94.5%	4,499
Sub total Comercial			621,582	67.1%	91.8%	27,170
<i>Oficinas</i>						
6.2 Reforma 222 (Oficinas)	2007	Cuauhtémoc, CDMX	20,398	2.2%	76.0%	288
9.3 Toreo (Torres B y C)	2016	Naucalpan, Estado de México	64,432	7.0%	82.3%	1,314
9.4 Toreo (Torre A)	2017	Naucalpan, Estado de México	62,605	6.8%	31.3%	1,315
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			270,159	29.2%	74.5%	7,371
Total Portafolio en Operación Actual			891,741	96.2%	86.5%	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			926,741	100.0%	86.7%	36,541
<i>Subtotal/ Prom. Pond. Comercial</i>			629,689	67.9%	91.4%	28,700
<i>Sub total/ Prom. Pond. Oficinas</i>			297,052	32.1%	77.2%	7,841

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 3.8% de nuestro Portafolio se encuentra en desarrollo y el 96.2% 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%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	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 58%, 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 31 de diciembre de 2020
Avance de obra	100.0%	57.9%
Excavación y cimentación	20.0%	98.0%
Obra civil	45.0%	82.0%
Instalaciones y equipos	20.0%	7.0%
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.

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 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.