



Parque Tepeyac

**Información Operativa y Financiera Suplementaria  
Primer Trimestre 2021  
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 primer trimestre de 2021 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	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](mailto: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>	
Segundo trimestre, 2021	Tentativamente, jueves 22 de julio de 2021	Número telefónico:	+1 (877) 830 2598 desde E.U.A.
Tercer trimestre, 2021	Tentativamente, jueves 21 de octubre de 2021		+1 (785) 424 1745 fuera de E.U.A.
Cuarto trimestre, 2021	Tentativamente, jueves 17 de febrero de 2022	Fecha:	viernes, 23 de abril, 2021
Primer trimestre, 2022	Tentativamente, jueves 21 de abril de 2022	Hora:	11:00 am CST/12:00 pm EST
		ID:	DANHOS

## Información Bursátil

<u>Clave de Pizarra: DANHOS13</u>	<u>1T21</u>	<u>4T20</u>	<u>3T20</u>	<u>2T20</u>	<u>1T20</u>
Precio de cierre (alto)	26.14	24.89	22.88	23.00	30.31
Precio de cierre (bajo)	23.63	19.07	18.41	17.20	17.06
Precio de cierre (promedio)	24.97	22.14	20.79	19.86	26.88
Volumen promedio diario (CBFIs)	1,034,856	1,065,793	901,805	1,510,472	1,265,722
CBFIs emitidos	1,552,383,510	1,552,383,510	1,552,383,510	1,560,862,486	1,560,862,486
CBFIs en circulación	1,493,866,919	1,487,442,960	1,480,032,259	1,468,807,093	1,468,807,093
CBFIs con derechos económicos	1,462,752,158	1,456,328,199	1,448,917,498	1,434,409,737	1,431,127,142
Capitalización de mercado (millones de pesos)	38,093.61	36,174.61	29,985.45	29,385.76	28,553.61

## 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  
jramirezma@santander.com.mx  
armando.rodriguez@signumresearch.com



## Comentarios de nuestro Director General

“Estimados Inversionistas,

Como ustedes saben, las actividades no esenciales en la ciudad de Mexico y zona conurbada comenzaron a partir de la segunda semana de febrero y mostraron una mejor reactivación en relación a la re-apertura de julio de 2020. Las variables de movilidad de nuestro portafolio van en franco ascenso como resultado de un aumento en la confianza del consumidor que se explica entre otras cosas por el despliegue del programa de vacunación y cifras alentadoras que evidencian una disminución de la pandemia. Los inmuebles se mantienen operando con estrictas medidas de seguridad y en base a los lineamientos de las autoridades, que sin embargo han ido flexibilizando las restricciones y han permitido la incorporación de giros deportivos y de entretenimiento. En coordinación con las autoridades de salud y en apoyo a la población, hemos facilitado espacios dentro de nuestros centros comerciales para realizar pruebas rápidas de COVID y desplegar campañas de vacunación contra la influenza. También hemos mantenido un constante diálogo con nuestros socios comerciales ofreciendo apoyos tangibles acorde a las circunstancias actuales que nos han permitido afianzar relaciones y mantener nuestros índices de ocupación.

Los ingresos y NOI consolidado alcanzaron 1,026.1 millones de pesos y 846.5 millones de pesos respectivamente, mostrando disminuciones de 26.5% y 25.1% en relación con el año anterior. Evidentemente la afectación en los resultados obedece al cierre de actividades no esenciales que afecto a los inmuebles durante casi un mes y medio en el trimestre, sin embargo los gastos de operación se mantuvieron controlados, con lo que el margen NOI mostró un incremento de 155 puntos base año contra año, para ubicarse en un nivel de 82.5%. El AFFO de 612.4 millones de pesos representa un AFFO por certificado con derechos económicos de Ps. 0.42. Para este periodo, nuestro Comité Técnico aprobó una distribución de Ps. 0.40 por CBF1 que representa el 95.5% del AFFO.

Parque Tepeyac registra un avance global del 59.2%, la obra civil se encuentra totalmente terminada y hemos empezado con el proceso de las estructuras metálicas. Identificamos mucho interés por el proyecto y seguiremos trabajando en la comercialización para la inauguración programada para el tercer trimestre del año entrante.

El último año ha puesto a prueba nuestra estrategia y capacidad de gestión. Nos sentimos orgullosos del trabajo realizado y mantendremos nuestros principios fundamentales y visión de largo plazo. Tenemos plena confianza en el país y nuestra solidez financiera y operativa nos permitirá atender nuevas oportunidades de crecimiento con rentabilidad. Agradezco el compromiso de nuestro equipo de trabajo, la colaboración de nuestros consejeros y socios comerciales que han contribuido a mantener nuestra compañía funcionando y funcionando bien.”

**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 al 31 de marzo de 2021 y 31 de marzo de 2020 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		
	31 de mzo. 2021	31 de mzo. 2020	Cambio %
Ingresos Totales (Pre descuentos)	1,193,478,778	1,396,624,576	-14.5%
NC facturadas COVID-19	(67,988,675)	-	NA
Reserva de NC COVID-19	(99,408,688)	-	NA
<b>Ingresos Totales (Post descuentos)</b>	<b>1,026,081,415</b>	<b>1,396,624,576</b>	<b>-26.5%</b>
<b>Ingreso Neto Operativo</b>	<b>846,464,090</b>	<b>1,130,528,529</b>	<b>-25.1%</b>
EBITDA	661,660,469	943,269,602	-29.9%
Utilidad Neta	598,409,908	884,765,648	-32.4%
FFO	583,299,253	861,644,104	-32.3%
<b>AFFO</b>	<b>612,406,341</b>	<b>936,080,137</b>	<b>-34.6%</b>
<b>FFO AMEFIBRA</b>	<b>745,529,756</b>	<b>1,023,587,081</b>	<b>-27.2%</b>
Distribución a tenedores de CBFIs	585,100,863	-	NA
CBFIs con derechos económicos (DE)	1,462,752,158	1,431,127,142	2.2%
<b>AFFO por CBFi con DE</b>	<b>0.4187</b>	<b>0.6541</b>	<b>-36.0%</b>
<b>NOI (exc. CU) por CBFi con DE</b>	<b>0.5197</b>	<b>0.7238</b>	<b>-28.2%</b>
Contraprestación Única (Flujo) por CBFi con DE	0.0134	0.0281	-52.3%
<b>Distribución por CBFi con DE</b>	<b>0.4000</b>	<b>0.0000</b>	<b>NA</b>
AFFO no distribuido por CBFi con DE	0.0187	0.6541	-97.1%
Porcentaje de AFFO distribuido	95.5%	0%	NA

Cifras Relevantes Balance General	31 de mzo. 2021	31 de mzo. 2020	Cambio %
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	378,202,677	322,464,739	17.3%
Impuestos por recuperar	241,941,045	125,857,172	92.2%
Propiedades de inversión	65,508,222,517	64,567,917,739	1.5%
<b>Total, activo</b>	<b>67,110,401,325</b>	<b>65,618,610,827</b>	<b>2.3%</b>
Total, deuda	5,730,000,000	5,680,000,000	0.9%
<b>Total, pasivo</b>	<b>7,453,116,781</b>	<b>7,690,822,335</b>	<b>-3.1%</b>
<b>Total, patrimonio</b>	<b>59,657,284,544</b>	<b>57,927,788,492</b>	<b>3.0%</b>
Nivel de endeudamiento (total deuda/total activo)	8.5%	8.7%	-11.8

Fibra Danhos Indicadores Operativos	Por los tres meses terminados el		
	31 de mzo. 2021	31 de mzo. 2020	Cambio %
Área Rentable Bruta (000' m <sup>2</sup> )	891.8	891.7	0.0%
Tasa de Ocupación - Propiedades Totales	85.2%	91.4%	-620.0
Tasa de Ocupación - Mismas Propiedades	93.4%	97.4%	-400.0
Renta Fija Promedio Mensual por m <sup>2</sup>	386.6	416.6	-7.2%
Costo de Ocupación	NA	11.6%	NA
Tasa de Renovación	97.1%	99.6%	-249.0
Afluencia - Propiedades Totales	11,278,409	27,265,248	-58.6%
Afluencia - Mismas Propiedades	8,557,484	21,352,638	-59.9%
Cartera Vencida	5.15%	1.25%	390.0
Pérdida en Renta	4.04%	0.76%	328.0
Lease Spread (Portafolio en Operación)	0.60%	1.3%	-70.0
Lease Spread (Portafolio Comercial)	0.56%	2.0%	-144.0



## Fibra Danhos

Distribución	1T21
<b>Distribución a tenedores de CBFIs</b>	<b>585,100,863.20</b>
<i>Distribución por resultado fiscal</i>	270,366,158.39
<i>Distribución por devolución de capital</i>	314,734,704.81
Fecha de declaración del dividendo	22 de abril de 2021
Fecha Ex-Derecho	6 de mayo de 2021
Fecha de Registro	7 de mayo de 2021
<b>Fecha de pago del dividendo</b>	<b>10 de mayo de 2021</b>

## Resumen Ejecutivo

- **El ingreso total operativo sumó 1,026.1 millones de pesos y el Ingreso Neto Operativo (NOI) sumó 846.5 millones de pesos durante el trimestre, una disminución de 26.5% y 25.1% respectivamente comparado con el mismo periodo del año anterior.** Las actividades comerciales no esenciales estuvieron detenidas desde inicio de año y hasta el 9 de febrero, sin embargo, los inmuebles se mantuvieron operando apegados a los protocolos sanitarios.
- **El programa de apoyo a arrendatarios durante el trimestre sumó un total de 167.3 millones de pesos a través de notas de crédito y provisiones.** Consideramos fundamental mantener una política de dialogo y apoyo constante con nuestros socios comerciales buscando maximizar los niveles de ocupación.
- **Los gastos de operación y mantenimiento registraron una reducción de 37.1% año contra año derivado de un estricto control de gastos e insumos no esenciales y el cierre temporal de los inmuebles.** El gasto total de operación del trimestre disminuyó 32.5%, compensado por una menor disminución en los rubros de predial y seguros.
- **Durante el trimestre generamos 612.4 millones de pesos de AFFO que representan 0.42 pesos por CBFi con derechos económicos.** El AFFO del trimestre registró una caída respecto del 1T20 de 34.6%. **Nuestro Comité Técnico aprobó una distribución de 0.40 pesos por CBFi que representa el 95.5% del AFFO generado.**
- **Las variables de movilidad en nuestro portafolio se vieron afectadas** por el cierre parcial de los inmuebles durante casi la mitad del trimestre y con limitantes de horario y capacidad. **Sin embargo, muestran una recuperación a partir del re inicio de operaciones, que ha sido gradual y continúa avanzando conforme se va controlando la pandemia.** Mantenemos estrictas medidas sanitarias y apego a los lineamientos oficiales que generan confianza a nuestros arrendatarios y visitantes y permitirán mantener la tendencia al alza mostrada en el trimestre.
- **La actividad comercial se recupera gradualmente considerando las circunstancias actuales.** Durante el trimestre renovamos contratos de arrendamiento en un área total de 26 mil metros cuadrados con un “lease spread” de 0.6%. **Las contraprestaciones únicas durante el trimestre ascendieron a 19.6 millones de pesos,** y provienen principalmente de Parque Delta, Parque Las Antenas y Parque Puebla.
- **Si bien el impacto de la pandemia del COVID-19 ha sido generalizado para los centros comerciales, Parque Durazos, Parque Alameda, Reforma 222 y Parque Lindavista han resultado mayormente afectadas** por su ubicación en zonas de oficinas o resultan afectadas por manifestaciones, obras viales o congestión vehicular. **En cuanto al portafolio de oficinas, la mayor afectación se observa en Urbitec y Tereo Parque Central Torre A** por la desocupación generada por el vencimiento y no renovación de algunos contratos de arrendamiento.



- **La Tasa de Ocupación a mismas propiedades registró un nivel de 93.4%, mientras que a propiedades totales registró un nivel de 85.2%.** Estas cifras registran una disminución de 620 y 400 puntos base en comparación con el 1T20.
- **La construcción del desarrollo de Parque Tepeyac avanza en base a presupuesto y registra un avance global de aproximadamente 59.2%.** La obra civil se encuentra completamente terminada y se ha comenzado con los trabajos de estructura.
- **En Asamblea de ordinaria de Accionistas** celebrada el 25 de marzo de 2021, **se aprobó** entre otros asuntos, **la ratificación del límite máximo de apalancamiento y del índice de cobertura de servicio de deuda; y la ampliación del programa de recompra hasta marzo de 2022.**



## 1. Información financiera de Fibra Danhos

### 1.1 Estado consolidado de posición financiera

Fibra Danhos	Al 31 de marzo de 2021	Al 31 de marzo de 2020
<b>Pesos</b>		
<b>Activos</b>		
<b>Activo circulante</b>		
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido <sup>1</sup>	378,202,677	322,464,739
Rentas por cobrar y otras	741,314,810	376,554,064
Cuentas por cobrar a partes relacionadas		1,008,246
Impuestos por recuperar	241,941,045	125,857,172
Pagos anticipados	163,238,535	130,293,349
<b>Total de activo circulante</b>	<b>1,524,697,067</b>	<b>956,177,570</b>
<b>Activo no circulante</b>		
Propiedades de inversión	65,508,222,517	64,567,917,739
Plataforma Tecnológica	1,118,164	6,012,193
Arrendamiento Derecho de Uso	37,117,813	45,088,755
Otros activos	3,672,996	5,798,541
Maquinaria y equipo	22,993,113	25,585,679
Impuesto sobre la renta diferido de subsidiaria	12,579,656	12,030,350
<b>Total de activo no circulante</b>	<b>65,585,704,258</b>	<b>64,662,433,257</b>
<b>Total de activo</b>	<b>\$67,110,401,325</b>	<b>\$65,618,610,827</b>
<b>Pasivo y patrimonio</b>		
<b>Pasivo circulante</b>		
Cuentas por pagar y gastos acumulados	95,818,351	97,035,654
Rentas cobradas por anticipado	27,644,713	34,920,097
Cuentas por pagar a partes relacionadas	195,440,129	195,284,796
Impuestos por pagar	75,833,447	18,498,802
Contraprestación única, neto	243,481,488	359,343,249
Pasivo financiero a corto plazo	107,743,042	106,496,832
Arrendamiento Derecho de Uso a corto plazo	5,050,406	11,362,088
<b>Total de pasivo circulante</b>	<b>751,011,577</b>	<b>822,941,518</b>
<b>Pasivo no circulante</b>		
Depósitos de los arrendatarios	407,765,267	440,020,681
Contraprestación única, neto	538,855,960	728,628,387
Beneficios a empleados	18,774,050	17,190,786
Pasivo financiero a largo plazo	5,703,006,010	5,648,337,045
Arrendamiento Derecho de Uso a largo plazo	33,703,918	33,703,918
<b>Total de pasivo no circulante</b>	<b>6,702,105,204</b>	<b>6,867,880,817</b>
<b>Total de pasivo</b>	<b>\$7,453,116,781</b>	<b>\$7,690,822,335</b>
<b>Patrimonio</b>		
Aportaciones de los fideicomitentes	42,043,924,684	41,746,200,238
Resultado del ejercicio consolidado	16,503,960,510	15,302,032,301
Obligaciones Laborales	(2,780,161)	(3,500,059)
Participación no controladora	1,280,269,996	883,056,013
Programa recompra de CBFIs	(168,090,485)	-
<b>Total de patrimonio</b>	<b>59,657,284,544</b>	<b>57,927,788,492</b>
<b>Total de pasivo y patrimonio</b>	<b>\$67,110,401,325</b>	<b>\$65,618,610,827</b>

<sup>1</sup> El rubro de efectivo que se muestra en el Estado de Posición Financiera por 378 millones de pesos incluyen 163 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		
	31 de marzo de 2021	31 de marzo de 2020	Cambio %
Renta Fija	863,617,641	961,908,664	-10.2%
NC facturadas COVID-19	(67,988,675)	-	NA
Reserva de NC COVID-19	(99,408,688)	-	NA
<b>Renta Fija Total (Post descuentos COVID-19)</b>	<b>696,220,278</b>	<b>961,908,664</b>	<b>-27.6%</b>
Renta Variable	27,429,790	27,370,113	0.2%
Contraprestación Única	86,281,681	94,644,529	-8.8%
Estacionamientos	38,454,867	93,347,472	-58.8%
Mantenimiento, operación, publicidad y otros	177,694,799	219,353,797	-19.0%
<b>Ingreso total operativo</b>	<b>1,026,081,415</b>	<b>1,396,624,576</b>	<b>-26.5%</b>
Gastos de mant. operación, publicidad y otros	118,108,200	187,631,107	-37.1%
Comisión por Servicios de Representación	16,923,580	28,025,795	-39.6%
Impuesto Predial	34,668,086	40,790,964	-15.0%
Seguros	9,917,460	9,648,181	2.8%
Comisión por Asesoría	160,395,317	158,872,684	1.0%
Gastos de Administración	24,408,304	28,386,243	-14.0%
<b>Gasto total</b>	<b>364,420,946</b>	<b>453,354,974</b>	<b>-19.6%</b>
Ingresos por productos financieros	2,957,473	9,005,479	-67.2%
Gastos por interés	85,420,307	89,080,861	-4.1%
Ganancia cambiaria – neta	19,212,273	21,571,428	-10.9%
<b>Utilidad neta consolidada</b>	<b>598,409,908</b>	<b>884,765,648</b>	<b>-32.4%</b>

### 1.3 Estado consolidado de flujos de efectivo

Pesos	Por los tres meses terminados el		
	31 de marzo de 2021	31 de marzo de 2020	Cambio %
<b>Utilidad neta consolidada</b>	<b>598,409,908</b>	<b>884,765,648</b>	<b>-32.4%</b>
Ajustes a la utilidad	247,866,268	251,294,192	-1.4%
Cambios en el capital de trabajo	(324,341,635)	(117,256,508)	176.6%
<b>Flujo de efectivo generado en actividades de op.</b>	<b>521,934,541</b>	<b>1,018,803,332</b>	<b>-48.8%</b>
Adquisición de propiedades de inversión y desarrollo	(141,137,770)	(170,922,318)	-17.4%
Intereses recibidos	2,957,473	9,005,479	-67.2%
<b>Flujo de efectivo utilizado en actividades de inv.</b>	<b>(138,180,297)</b>	<b>(161,916,839)</b>	<b>-14.7%</b>
Reembolso de patrimonio	(284,477,815)	(290,805,991)	-2.2%
Arrendamiento Derecho de Uso	(1,002,052)	(1,536,307)	-34.8%
Intereses pagados por arrendamiento financiero	(112,157)	(81,146)	38.2%
Distribución de dividendos	(589,319,104)	(608,736,074)	-3.2%
Obtención de deuda a largo plazo	200,000,000	30,000,000	566.7%
Pago de deuda	(100,000,000)	-	NA
Aportaciones de capital a Tepeyac	132,544,199	78,450,624	69.0%
Intereses pagados del pasivo financieros	(227,476,943)	(232,068,609)	-2.0%
<b>Flujo de efectivo utilizado en actividades de fin.</b>	<b>(869,843,873)</b>	<b>(1,024,777,503)</b>	<b>-15.1%</b>
<b>(Disminución) aumento de efectivo en el periodo</b>	<b>(486,089,629)</b>	<b>(167,891,009)</b>	<b>189.5%</b>
Efectivo al inicio del periodo	864,292,307	490,355,749	76.3%
<b>Efectivo al final del periodo</b>	<b>378,202,677</b>	<b>322,464,739</b>	<b>17.3%</b>



## 2. Distribución Correspondiente al primer trimestre de 2021 y Conciliación de CBFIs

El resultado fiscal del primer trimestre asciende a 270.4 millones de pesos y el capital a distribuir 314.7 millones. Nuestro Comité Técnico autorizó una distribución de 0.40 pesos por CBFi con derechos económicos que significan 585.1 millones de pesos.

### Fibra Danhos

Por CBFi con derechos económicos		2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Cambio
1T	AFFO	0.49	0.51	0.56	0.59	0.60	0.60	0.65	0.42	-36.0%
	Distribución	0.44	0.48	0.52	0.56	0.58	0.61	0.00	0.40	NA
2T	AFFO	0.47	0.58	0.62	0.61	0.66	0.70	0.39	-	-
	Distribución	0.44	0.49	0.53	0.57	0.60	0.61	0.00	-	-
3T	AFFO	0.59	0.52	0.64	0.66	0.67	0.70	0.47	-	-
	Distribución	0.45	0.50	0.54	0.57	0.61	0.62	0.40	-	-
4T	AFFO	0.46	0.55	0.66	0.66	0.75	0.75	0.56	-	-
	Distribución	0.45	0.51	0.54	0.58	0.61	0.63	0.60	-	-
Total	AFFO	2.00	2.16	2.48	2.52	2.53	2.76	2.07	-	-
	Distribución	1.78	1.98	2.13	2.28	2.40	2.47	1.00	-	-

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

Conciliación CBFIs	31 de marzo de 2021	31 de dic. de 2020	Cambio
<b>CBFIs emitidos al 31 marzo de 2021</b>	<b>1,552,383,510</b>	<b>1,552,383,510</b>	-
<b>CBFIs con derechos económicos</b>	<b>1,462,752,158</b>	<b>1,456,328,199</b>	<b>6,423,959</b>
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	121,583,409	115,159,450	6,423,959
CBFIs con derechos económicos Vía Vallejo	43,847,482	43,847,482	-
CBFIs Programa de Recompra	(8,478,976)	(8,478,976)	-
<b>CBFIs sin derechos económicos</b>	<b>89,631,352</b>	<b>96,055,311</b>	<b>(6,423,959)</b>
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	48,516,591	54,940,550	(6,423,959)
CBFIs emitidos no entregados para pago por aportaciones futuras	10,000,000	10,000,000	-

### 3. Resultados

Fibra Danhos Pesos	Por los tres meses terminados el		
	31 de marzo de 2021	31 de marzo de 2020	Cambio %
Renta Fija	863,617,641	961,908,664	-10.2%
NC facturadas por COVID-19	(67,988,675)	-	NA
Reserva de NC COVID-19	(99,408,688)	-	NA
<b>Renta Fija (Post descuentos COVID-19)</b>	<b>696,220,278</b>	<b>961,908,664</b>	<b>-27.6%</b>
Renta variable	27,429,790	27,370,113	0.2%
Contraprestación única	86,281,681	94,644,529	-8.8%
Estacionamientos	38,454,867	93,347,472	-58.8%
Mantenimiento, operación, publicidad y otros	177,694,799	219,353,797	-19.0%
<b>Total ingresos operativos</b>	<b>1,026,081,415</b>	<b>1,396,624,576</b>	<b>-26.5%</b>
Gastos de mantenimiento, operación, publicidad y otros	118,108,200	187,631,107	-37.1%
Comisión por Servicios de Representación	16,923,580	28,025,795	-39.6%
Impuesto predial	34,668,086	40,790,964	-15.0%
Seguros	9,917,460	9,648,181	2.8%
<b>Total gastos operativos</b>	<b>179,617,325</b>	<b>266,096,047</b>	<b>-32.5%</b>
<b>Ingreso neto operativo (inc. CU)</b>	<b>846,464,090</b>	<b>1,130,528,529</b>	<b>-25.1%</b>
<b>Margen neto operativo (inc. CU)</b>	<b>82.5%</b>	<b>80.9%</b>	<b>154.8</b>
<b>Ingreso neto operativo (exc. CU)</b>	<b>760,182,409</b>	<b>1,035,884,000</b>	<b>-26.6%</b>
<b>Margen neto operativo (exc. CU)</b>	<b>80.9%</b>	<b>79.6%</b>	<b>132.55</b>
Comisión por Asesoría	160,395,317	158,872,684	1.0%
Gastos de Administración	24,408,304	28,386,243	-14.0%
<b>EBITDA (inc. CU)</b>	<b>661,660,469</b>	<b>943,269,602</b>	<b>-29.9%</b>
<b>Margen EBITDA (inc. CU)</b>	<b>64.5%</b>	<b>67.5%</b>	<b>-305.5</b>
<b>EBITDA (exc. CU)</b>	<b>575,378,788</b>	<b>848,625,073</b>	<b>-32.2%</b>
<b>Margen EBITDA (exc. CU)</b>	<b>61.2%</b>	<b>65.2%</b>	<b>-395.6</b>
Ingresos por productos financieros	2,957,473	9,005,479	-67.2%
Gastos por interés	85,420,307	89,080,861	-4.1%
Ganancia cambiaria – neta	19,212,273	21,571,428	-10.9%
<b>Utilidad neta</b>	<b>598,409,908</b>	<b>884,765,648</b>	<b>-32.4%</b>
Ganancia cambiaria neta	15,110,654	23,121,544	-34.6%
<b>FFO</b>	<b>583,299,253</b>	<b>861,644,104</b>	<b>-32.3%</b>
Contraprestación Única neta	(66,655,759)	(54,359,231)	22.6%
Rentas anticipadas neto	46,362,655	58,579,071	-20.9%
Renta lineal neto	4,842,982	5,264,231	-8.0%
Predial y seguros por devengar neto	(123,320,893)	(102,223,779)	20.6%
Comisión por asesoría y representación neto	167,878,103	167,175,741	0.4%
<b>AFFO</b>	<b>612,406,341</b>	<b>936,080,137</b>	<b>-34.6%</b>



<b>Fibra Danhos</b>		<b>Renta Fija + Renta Variable</b>		
<b>Propiedad</b>	<b>1T21</b>	<b>1T20</b>	<b>Cambio %</b>	
Parque Alameda	7,241,659	12,485,734	-42.0%	
Parque Delta	68,122,886	99,795,507	-31.7%	
Parque Duraznos	8,420,196	18,407,461	-54.3%	
Parque Esmeralda	38,022,897	36,375,269	4.5%	
Parque Lindavista	43,541,877	69,000,134	-36.9%	
Reforma 222 (comercial)	18,237,698	33,068,739	-44.8%	
Reforma 222 (oficina)	24,737,807	28,927,097	-14.5%	
Parque Tezontle	64,677,670	91,067,780	-29.0%	
Toreo Hotel	12,132,352	15,290,500	-20.7%	
Urbitec	4,451,140	13,708,300	-67.5%	
Parque Vía Vallejo	42,300,598	65,347,759	-35.3%	
Torre Virreyes	153,222,926	151,249,752	1.3%	
Toreo Comercial	56,168,013	88,415,311	-36.5%	
Parque Virreyes	9,817,374	10,665,330	-8.0%	
<b>Mismas propiedades</b>	<b>551,095,093</b>	<b>733,804,673</b>	<b>-24.9%</b>	
Parque Las Antenas	53,432,096	80,354,178	-33.5%	
Parque Puebla	28,125,905	55,923,027	-49.7%	
Puebla Hotel	4,005,003	6,007,505	-33.3%	
Toreo Oficina A	23,318,730	46,021,231	-49.3%	
Toreo Oficina B&C	63,673,092	67,168,163	-5.2%	
<b>Propiedades totales</b>	<b>723,649,918</b>	<b>989,278,778</b>	<b>-26.9%</b>	

<b>Fibra Danhos</b>		<b>Ingreso Neto Operativo (exc. C.U.)</b>		
<b>Propiedad</b>	<b>1T21</b>	<b>1T20</b>	<b>Cambio %</b>	
Parque Alameda	6,718,785	11,649,714	-42.3%	
Parque Delta	82,629,556	116,382,194	-29.0%	
Parque Duraznos	9,011,507	22,231,084	-59.5%	
Parque Esmeralda	35,768,468	34,162,053	4.7%	
Parque Lindavista	52,420,249	85,366,404	-38.6%	
Reforma 222 (comercial)	20,531,337	37,191,902	-44.8%	
Reforma 222 (oficina)	23,241,301	27,911,668	-16.7%	
Parque Tezontle	76,265,857	104,950,223	-27.3%	
Toreo Hotel	11,734,689	14,961,340	-21.6%	
Urbitec	3,785,054	14,175,855	-73.3%	
Parque Vía Vallejo	37,214,020	58,035,484	-35.9%	
Torre Virreyes	151,887,952	151,187,715	0.5%	
Toreo Comercial	60,788,484	95,408,096	-36.3%	
Parque Virreyes	9,289,835	11,791,318	-21.2%	
<b>Mismas propiedades</b>	<b>581,287,094</b>	<b>785,405,049</b>	<b>-26.0%</b>	
Parque Las Antenas	59,612,875	79,387,686	-24.9%	
Parque Puebla	34,713,379	57,211,148	-39.3%	
Puebla Hotel	3,975,524	6,209,605	-36.0%	
Toreo Oficina A	19,749,583	43,001,588	-54.1%	
Toreo Oficina B&C	60,846,451	67,230,648	-9.5%	
<b>Propiedades totales</b>	<b>760,184,905</b>	<b>1,038,445,724</b>	<b>-26.8%</b>	



### 3.1 Deuda

Nuestro apalancamiento es del 8.5% (deuda total/activos totales). Nuestros próximos vencimientos de deuda están programados para junio de 2026 (DANHOS16), junio de 2027 (DANHOS17) y diciembre 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: 30,000,000.00 (treinta millones 00/100 pesos mexicanos) en tasa variable TIIE+1.35%.
4. BBVA Bancomer: 200,000,000.00 (doscientos 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	5.26	3,000,000,000
Cebures	Local (DANHOS 17)	MXN	Fija	8.54%	10-jul.-17	28-jun-27	6.26	2,500,000,000
Línea de crédito	BBVA BANCOMER	MXN	Variable	TIIE+1.35%	17-nov-20	20-dic-22	1.73	30,000,000
Línea de crédito	BBVA BANCOMER	MXN	Variable	TIIE+1.35%	09-mar-21	20-dic-22	1.73	200,000,000
			<b>Promedio</b>	<b>8.04%</b>			<b>Promedio</b>	<b>5.56</b>
								<b>5,730,000,000</b>

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

Cumplimiento de <i>covenants</i> al 31 de marzo de 2021	Fibra Danhos	Límite	Estatus
Nivel de endeudamiento (total deuda/total activo)	8.5%	50%	OK
Deuda garantizada	0%	40%	OK
Cobertura del servicio de la deuda (AFFO)	5.40x	1.5 x min	OK
Activos totales no gravados	1150%	150%	OK

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

**Nivel de endeudamiento (millones) al 31 de marzo de 2021:**

Nivel de endeudamiento	(millones de pesos)
Deuda bursátil + financiamientos	5,730.00
Activos totales	67,110.40
Nivel de endeudamiento (LTV)	<b>8.5%</b>

Donde:

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

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

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

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

	Período	(miles de pesos)
Efectivo e inversiones en valores (exc. efectivo restringido)	Al 31 de marzo 2021	378,203
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 marzo 2021	1,850,000
<b>Subtotal 1</b>		<b>4,628,203</b>
Amortizaciones de intereses derivadas de financiamientos	Σ siguientes 6 trimestres	821,660
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
<b>Subtotal 2</b>		<b>1,851,660</b>
<b>Índice de cobertura de servicio de deuda (“ICDt”) (subtotal 1 / subtotal 2)</b>		<b>2.50</b>

## 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 tabla muestra la distribución del ARB por tipo de negocio (comercial) al 31 de marzo de 2021:

Giro de negocio	Al 31 de marzo 2021
Ropa y Calzado	32%
Entretenimiento	17%
Departamentales	15%
Alimentos	11%
Servicios	11%
Salud y Belleza	5%
Hogar y Decoración	2%
Especialidades	2%
Accesorios, Joyerías y Ópticas	2%
Electrónica y Comunicaciones	2%
<b>Total</b>	<b>100%</b>

Al 31 de marzo de 2021, nuestros diez arrendatarios más significativos, en términos de Renta Fija, representaban aproximadamente el 24.5% de nuestra Renta Fija y aproximadamente el 38.3% del ARB de nuestro Portafolio en Operación Actual, sin ningún arrendatario que individualmente representara más de 4.3% de la Renta Fija o más de 7.2% del ARB atribuible a nuestro Portafolio en Operación Actual.

Tipo de Arrendatario	ARB ocupada (m <sup>2</sup> )	Porcentaje de ARB total ocupada	Renta base mensual	Porcentaje de renta base mensual total
Tienda departamental, moda y ropa	54,436	7.2%	8,742,249	3.0%
Entretenimiento	39,818	5.2%	2,784,600	0.9%
Tiendas departamentales, servicios financieros, telecomunicaciones y minorista especializado	38,950	5.1%	7,764,367	2.6%
Hotelería	37,408	4.9%	9,016,724	3.1%
Oficinas	34,151	4.5%	12,674,299	4.3%
Entretenimiento	19,393	2.6%	4,185,469	1.4%
Moda y ropa	19,057	2.5%	8,676,064	3.0%
Moda y ropa	17,104	2.3%	2,567,979	0.9%
Alimentos	16,990	2.2%	9,098,940	3.1%
Moda y ropa	13,472	1.8%	6,428,614	2.2%
<b>Total</b>	<b>290,778</b>	<b>38.3%</b>	<b>71,939,305</b>	<b>24.5%</b>

#### 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 marzo de 2021:

Año de Expiración de Contratos <sup>(1)</sup>	Número de Contratos que Expiran	m <sup>2</sup> de Contratos que Expiran <sup>(2)</sup>	% m <sup>2</sup> de Contratos que Expiran	Renta Anualizada que Expira <sup>(4)</sup>	% de Renta Fija de Contratos que Expiran	Renta Fija Mensual (Ps.) por m <sup>2</sup>
2021	383	80,868	10.6%	516,871,038	14.7%	532.6
2022	505	139,243	18.3%	866,521,981	24.6%	518.6
2023	370	114,487	15.1%	692,894,537	19.7%	504.3
2024	113	40,400	5.3%	224,343,844	6.4%	462.8
2025	75	84,955	11.2%	574,463,179	16.3%	563.5
Posterior	131	293,469	38.6%	608,862,098	17.3%	172.9
Indefinido <sup>(3)</sup>	32	6,078	0.8%	39,952,055	1.1%	547.8
<b>Total</b>	<b>1,609</b>	<b>759,499</b>	<b>100.0%</b>	<b>3,523,908,731</b>	<b>100.0%</b>	<b>386.6</b>

(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 marzo de 2021.

(4) Renta anualizada significa la Renta Fija contractual mensual al 31 de marzo de 2021 multiplicada por 12.



Año de Expiración de Contratos (1)	Número de Contratos que Expiran	m <sup>2</sup> de Contratos que Expiran (2)	% m <sup>2</sup> de Contratos que Expiran	Renta Anualizada que Expira (4)	% de Renta Fija de Contratos que Expiran	Renta Fija Mensual (Ps.) por m <sup>2</sup>
2021	370	70,242	12.3%	445,850,935	20.4%	528.9
2022	482	86,229	15.1%	575,022,324	26.3%	555.7
2023	351	80,745	14.2%	487,805,950	22.3%	503.4
2024	108	32,823	5.8%	182,873,305	8.4%	464.3
2025	49	41,128	7.2%	104,119,200	4.8%	211.0
Posterior	123	254,239	44.7%	361,156,980	16.5%	118.4
Indefinido	27	3,792	0.7%	31,097,252	1.4%	683.4
<b>Comercial</b>	<b>1510</b>	<b>569,199</b>	<b>100.0%</b>	<b>2,187,925,947</b>	<b>100.0%</b>	<b>320.3</b>
2021	13	10,626	5.6%	71,020,103	5.3%	557.0
2022	23	53,014	27.9%	291,499,657	21.8%	458.2
2023	19	33,741	17.7%	205,088,586	15.4%	506.5
2024	5	7,577	4.0%	41,470,539	3.1%	456.1
2025	26	43,827	23.0%	470,343,979	35.2%	894.3
Posterior	8	39,230	20.6%	247,705,117	18.5%	526.2
Indefinido	5	2,286	1.2%	8,854,803	0.7%	322.8
<b>Oficinas</b>	<b>99</b>	<b>190,301</b>	<b>100.0%</b>	<b>1,335,982,784</b>	<b>100.0%</b>	<b>585.0</b>

Al 31 de marzo de 2021, 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 en el 1T21 fue de 0.6% para las propiedades de nuestro Portafolio en Operación Actual y de 0.6% para las propiedades comerciales y los componentes comerciales de las propiedades de uso mixto de nuestro Portafolio en Operación Actual.

Lease Spread	4T19	1T20	2T20	3T20	4T20	1T21
Portafolio en Operación	5.9%	1.3%	-0.7%	-0.9%	2.2%	0.6%
Propiedades Comerciales y de Uso Mixto	6.9%	2.0%	2.2%	2.0%	3.5%	0.6%

El Lease Spread del Portafolio en Operación Actual del 1T21 fue calculado sobre 26,465 m<sup>2</sup>. El Lease Spread de las Propiedades Comerciales y de Uso Mixto del 1T21 fue calculado sobre 23,499 m<sup>2</sup>.



#### 4.4. Avances en comercialización

Componente de oficinas de Toreo (torres B y C)	AI 31 de marzo de 2021		AI 31 de diciembre de 2020	
	m <sup>2</sup> de ARB	% de ARB	m <sup>2</sup> de ARB	% de ARB
Contratos de arrendamiento firmados	53,889	83.6%	53,036	82.3%
Contratos de arrendamiento en proceso de firma	-	0.0%	853	1.3%
Cartas de intención	-	0.0%	-	0.0%
<b>Total</b>	<b>53,889</b>	<b>83.6%</b>	<b>53,889</b>	<b>83.6%</b>

  

Componente de oficinas de Toreo (torre A)	AI 31 de marzo de 2021		AI 31 de diciembre de 2020	
	m <sup>2</sup> de ARB	% de ARB	m <sup>2</sup> de ARB	% de ARB
Contratos de arrendamiento firmados	19,751	30.7%	19,751	31.5%
Contratos de arrendamiento en proceso de firma	-	0.0%	-	0.0%
Cartas de intención	3,000	4.7%	5,000	8.0%
<b>Total</b>	<b>22,751</b>	<b>35.3%</b>	<b>24,751</b>	<b>39.5%</b>

  

Parque Puebla (Etapa I)	AI 31 de marzo de 2021		AI 31 de diciembre de 2020	
	m <sup>2</sup> de ARB	% de ARB	m <sup>2</sup> de ARB	% de ARB
Contratos de arrendamiento firmados	51,253	71.8%	52,723	73.9%
Contratos de arrendamiento en proceso de firma	76	0.1%	209	0.3%
Cartas de intención	3,464	4.9%	3,787	5.3%
<b>Total</b>	<b>54,793</b>	<b>76.8%</b>	<b>56,720</b>	<b>79.5%</b>

  

Parque Las Antenas (Etapa I)	AI 31 de marzo de 2021		AI 31 de diciembre de 2020	
	m <sup>2</sup> de ARB	% de ARB	m <sup>2</sup> de ARB	% de ARB
Contratos de arrendamiento firmados	92,287	84.8%	93,299	85.7%
Contratos de arrendamiento en proceso de firma	284	0.3%	104	0.1%
Cartas de intención	6,452	5.9%	6,493	6.0%
<b>Total</b>	<b>99,022</b>	<b>91.0%</b>	<b>99,895</b>	<b>91.8%</b>



#### 4.5 ASG

Desde hace cuatro 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
<b>Portafolio en Operación Actual</b>						
<i>Comercial</i>						
1. Parque Alameda	2003	Cuauhtémoc, CDMX	15,755	1.7%	95.3%	308
2. Parque Delta	2005/2016 (expansión)	Benito Juárez, CDMX	70,831	7.6%	96.4%	2,999
3. Parque Duraznos	2000	Miguel Hidalgo, CDMX	16,389	1.8%	91.3%	1,002
4. Parque Las Antenas	2018	Iztapalapa, CDMX	108,830	11.7%	84.8%	4,351
5. Parque Lindavista	2006	Gustavo A. Madero, CDMX	41,600	4.5%	97.2%	2,254
6.1 Reforma 222 (Comercial)	2007	Cuauhtémoc, CDMX	24,333	2.6%	91.0%	1,438
7.1 Parque Puebla	2017	Puebla, Puebla	71,360	7.7%	71.8%	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%	95.6%	3,045
9.1 Toreo Parque Central (Comercial)	2014	Naucalpan, Estado de México	92,703	10.0%	94.2%	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%	93.2%	4,499
<b>Sub total Comercial</b>			<b>621,631</b>	<b>67.1%</b>	<b>90.5%</b>	<b>27,170</b>
<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%	78.9%	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%	32.5%	316
14. Parque Virreyes	1989	Miguel Hidalgo, CDMX	7,783	0.8%	71.0%	251
<b>Sub total Oficinas</b>			<b>270,159</b>	<b>29.1%</b>	<b>72.8%</b>	<b>7,371</b>
<b>Total Portafolio en Operación Actual</b>			<b>891,790</b>	<b>96.2%</b>	<b>85.2%</b>	<b>34,541</b>
<b>Portafolio en Desarrollo Actual</b>						
<i>Comercial</i>						
15. Parque Tepeyac	2020-2021e	Gustavo A. Madero, CDMX	35,000	3.8%	NA	2,000
<b>Sub total Comercial</b>			<b>35,000</b>	<b>3.8%</b>	<b>NA</b>	<b>2,000</b>
<b>Total Portafolio en Desarrollo Actual</b>			<b>35,000</b>	<b>3.8%</b>	<b>NA</b>	<b>2,000</b>
<b>Total Portafolio</b>			<b>926,790</b>	<b>100.0%</b>	<b>85.2%</b>	<b>36,541</b>
<i>Subtotal/ Prom. Pond. Comercial</i>			<i>656,631</i>	<i>70.9%</i>	<i>90.6%</i>	<i>29,170</i>
<i>Sub total/ Prom. Pond. Oficinas</i>			<i>270,159</i>	<i>29.1%</i>	<i>72.8%</i>	<i>7,371</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 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%
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> aproximadamente. La inversión neta estimada de Fibra Danhos será de aproximadamente 1,800 millones de pesos, incluyendo terreno, de los cuales hemos invertido 1,291 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 59.2%, mientras continuamos con el proceso de comercialización con nuestros socios comerciales de manera muy exitosa. El centro comercial contará con más de 120,000 m<sup>2</sup> 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 marzo de 2021
<b>Avance de obra</b>	<b>100.0%</b>	<b>59.2%</b>
Excavación y cimentación	20.0%	100.0%
Obra civil	45.0%	83.0%
Instalaciones y equipos	20.0%	9.0%
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 período.

**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 m<sup>2</sup> de Renta Fija de los contratos de arrendamiento renovados y de nuevos arrendatarios con respecto al precio por m<sup>2</sup> 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.