



Parque Tepeyac

**Información Operativa y Financiera Suplementaria
Segundo 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 segundo 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



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> |
|-------------------------|--|---|
| Tercer trimestre, 2021 | Tentativamente, jueves 21 de octubre de 2021 | Número telefónico: +1 (800) 895 3361 desde E.U.A. |
| Cuarto trimestre, 2021 | Tentativamente, jueves 17 de febrero de 2022 | +1 (785) 424 1062 fuera de E.U.A. |
| Primer trimestre, 2022 | Tentativamente, jueves 21 de abril de 2022 | Fecha: viernes, 23 de julio, 2021 |
| Segundo trimestre, 2022 | Tentativamente, jueves 21 de julio de 2022 | Hora: 11:00 am CST/12:00 pm EST |
| | | ID: DANHOS |

Información Bursátil

| <u>Clave de Pizarra: DANHOS13</u> | <u>2T21</u> | <u>1T21</u> | <u>4T20</u> | <u>3T20</u> | <u>2T20</u> |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Precio de cierre (alto) | 26.17 | 26.14 | 24.89 | 22.88 | 23.00 |
| Precio de cierre (bajo) | 22.11 | 23.63 | 19.07 | 18.41 | 17.20 |
| Precio de cierre (promedio) | 24.15 | 24.97 | 22.14 | 20.79 | 19.86 |
| Volumen promedio diario (CBFIs) | 833,708 | 1,034,856 | 1,065,793 | 901,805 | 1,510,472 |
| CBFIs emitidos | 1,552,383,510 | 1,552,383,510 | 1,552,383,510 | 1,552,383,510 | 1,560,862,486 |
| CBFIs en circulación | 1,498,047,425 | 1,493,866,919 | 1,487,442,960 | 1,480,032,259 | 1,468,807,093 |
| CBFIs con derechos económicos | 1,466,932,664 | 1,462,752,158 | 1,456,328,199 | 1,448,917,498 | 1,434,409,737 |
| Capitalización de mercado (millones de pesos) | 37,422.02 | 38,093.61 | 36,174.61 | 29,985.45 | 29,385.76 |

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
jmr Ramirez@santander.com.mx
armando.rodriguez@signumresearch.com



Comentarios de nuestro Director General

“Estimados Inversionistas, durante el segundo trimestre la operación de nuestros inmuebles mantuvo una sana tendencia de recuperación. El tráfico de arrendatarios y visitantes ha ido incrementando en la medida que la pandemia cede y avanza el programa de vacunación. La confianza del consumidor se ha reflejado en mayor actividad económica de nuestros centros comerciales, evidenciada por mayores ventas de nuestros inquilinos. Los contratos en su gran mayoría se han renovado, y aquellos espacios que se desocuparon se están rentando nuevamente con muy buen resultado.

El apoyo a nuestros socios comerciales ha rendido frutos, la provisión de reservas por descuentos COVID ha disminuido significativamente, la cartera de cuentas por cobrar se redujo en relación al trimestre inmediato anterior y hemos logrado suscribir convenios de pago con la mayoría de arrendatarios que lo necesitaron.

Los ingresos y NOI consolidado alcanzaron 1,177.5 millones de pesos y 949.2 millones de pesos respectivamente, mostrando incrementos de 14.8% y 12.1% en relación con el trimestre inmediato anterior y se van acercando a niveles pre pandemia, todavía abajo alrededor de 18%. El margen NOI se mantiene estable en niveles de 81% a pesar de que el gasto operativo ha subido en función del volumen de operación de los inmuebles. El AFFO de 770.6 millones de pesos representa un AFFO por CBFi con derechos económicos de Ps. 0.53 y se compara favorablemente con los Ps. 0.41 del trimestre inmediato anterior. La distribución para este periodo determinada por nuestro Comité Técnico fue de Ps. 0.50 por CBFi que representa el 95.2% del AFFO.

Parque Tepeyac registra un avance global del 63%, la obra civil se encuentra totalmente terminada y avanzamos en el proceso de las estructuras metálicas. El proyecto se complementará con veinte mil metros cuadrados destinados a entretenimiento.

A pesar del reciente aumento de casos COVID por la Cepa Delta en ciertas zonas del país, se registran bajos niveles de ocupación hospitalaria, por lo que pareciera ser que se ha superado la etapa de mayor gravedad de la pandemia y que la recuperación económica continuará avanzando. Nos mantenemos alerta y preparados para actuar conforme se requiera. Agradezco el trabajo y compromiso de nuestro equipo, estoy seguro que la fortaleza y experiencia de Fibra Danhos nos permitirá recuperarnos por completo y retomar nuestra senda de crecimiento.”

Salvador Daniel Kabbaz Zaga
Director General, Fibra Danhos



Resumen de la Evolución Financiera y Operativa de Fibra Danhos

La información financiera de Fibra Danhos por los tres meses terminados el 30 de junio de 2021, 2020 y 2019 y por los seis meses terminados el 30 de junio de 2021, 2020 y 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 seis meses terminados el | | | |
|---|----------------------------------|--------------------|----------------------|--------------|----------------------------------|----------------------|----------------------|--------------|
| | 30 de junio 2021 | 30 de junio 2020 | 30 de junio 2019 | Cambio % | 30 de junio 2021 | 30 de junio 2020 | 30 de junio 2019 | Cambio % |
| Ingresos Totales (Pre descuentos) | 1,250,150,613 | 1,339,362,232 | 1,439,778,775 | -6.7% | 2,443,629,391 | 2,735,986,808 | 2,802,586,054 | -10.7% |
| NC facturadas COVID-19 | (66,113,724) | (273,824,763) | - | -75.9% | (134,102,399) | (273,824,763) | - | NA |
| Reserva de NC COVID-19 | (6,532,123) | (165,716,434) | - | -96.1% | (105,940,811) | (165,716,434) | - | NA |
| Ingresos Totales (Post descuentos) | 1,177,504,766 | 899,821,035 | 1,439,778,775 | 30.9% | 2,203,586,181 | 2,296,445,611 | 2,802,586,054 | -4.0% |
| Ingreso Neto Operativo | 949,229,608 | 732,010,680 | 1,170,213,237 | 29.7% | 1,795,693,698 | 1,862,539,209 | 2,282,961,827 | -3.6% |
| EBITDA | 757,479,433 | 542,352,521 | 985,121,614 | 39.7% | 1,419,139,902 | 1,485,622,123 | 1,916,976,777 | -4.5% |
| Utilidad Neta | 655,722,353 | 457,021,263 | 778,947,172 | 43.5% | 1,254,132,261 | 1,341,786,911 | 1,665,744,319 | -6.5% |
| FFO | 679,187,810 | 450,874,541 | 898,669,946 | 50.6% | 1,262,487,062 | 1,312,518,645 | 1,744,903,233 | -3.8% |
| AFFO | 770,630,660 | 562,072,577 | 990,816,292 | 37.1% | 1,383,037,000 | 1,498,152,715 | 1,829,544,086 | -7.7% |
| FFO AMEFIBRA | 829,170,991 | 612,666,907 | 1,055,208,416 | 35.3% | 1,587,193,934 | 1,636,253,990 | 2,057,152,391 | -3.0% |
| Distribución a tenedores de CBFIs | 733,466,332 | 1,055,208,416 | 859,771,902 | NA | 1,318,567,195 | - | 1,716,892,246 | NA |
| CBFIs con derechos económicos (DE) | 1,466,932,664 | 1,434,409,737 | 1,409,462,135 | 2.3% | 1,464,842,411 | 1,432,768,440 | 1,407,288,726 | 2.2% |
| AFFO por CBFi con DE | 0.5253 | 0.3918 | 0.7030 | 34.1% | 0.9442 | 1.0456 | 1.3000 | -9.7% |
| NOI (exc. CU) por CBFi con DE | 0.5936 | 0.4418 | 0.7532 | 34.4% | 1.1134 | 1.1653 | 1.4719 | -4.5% |
| Contraprestación Única por CBFi con DE | 0.0147 | 0.0044 | 0.0369 | 233.9% | 0.0281 | 0.0325 | 0.0836 | -13.6% |
| Distribución por CBFi con DE | 0.5000 | - | 0.6100 | NA | 0.9001 | - | 1.2200 | NA |
| AFFO no distribuido por CBFi con DE | 0.0253 | 0.3918 | 0.0930 | -76.3% | 0.0440 | 1.0456 | 0.0800 | -95.8% |
| Porcentaje de AFFO distribuido | 95.2% | 0.0% | 86.8% | NA | 95.3% | 0.0% | 93.8% | NA |

| Cifras Relevantes Balance General | 30 de junio 2021 | 30 de junio 2020 | 30 de junio 2019 | Cambio % |
|---|-----------------------|-----------------------|-----------------------|--------------|
| Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido | 469,819,586 | 635,211,974 | 1,616,379,651 | -26.0% |
| Impuestos por recuperar | 260,959,880 | 140,086,874 | 47,046,422 | 86.3% |
| Propiedades de inversión | 65,812,811,824 | 64,673,177,557 | 62,986,578,970 | 1.8% |
| Total, activo | 67,398,950,310 | 66,198,740,982 | 65,203,633,264 | 1.8% |
| Total, deuda | 5,580,000,000 | 5,500,000,000 | 6,500,000,000 | 1.5% |
| Total, pasivo | 7,387,191,383 | 7,708,831,360 | 8,713,973,813 | -4.2% |
| Total, patrimonio | 60,011,758,928 | 58,489,909,622 | 56,489,659,451 | 2.6% |
| Nivel de endeudamiento (total deuda/total activo) | 8.3% | 8.3% | 10.0% | -0.4% |

| Fibra Danhos Indicadores Operativos | Por los tres meses terminados el | | | |
|--|----------------------------------|------------------|------------------|----------|
| | 30 de junio 2021 | 30 de junio 2020 | 30 de junio 2019 | Cambio % |
| Área Rentable Bruta (000' m ²) | 891.8 | 891.7 | 891.5 | 0.0% |
| Tasa de Ocupación - Propiedades Totales | 85.6% | 90.5% | 91.6% | -486.9 |
| Tasa de Ocupación - Mismas Propiedades | 93.5% | 96.4% | 98.0% | -288.0 |
| Renta Fija Promedio Mensual por m ² | 450.7 | 392.3 | 387.0 | 14.9% |
| Costo de Ocupación | 10.9% | NA | 10.0% | NA |
| Tasa de Renovación | 96.8% | 100% | 98.7% | -318.3 |
| Afluencia - Propiedades Totales | 18,018,127 | 4,327,240 | 31,544,733 | 316.4% |
| Afluencia - Mismas Propiedades | 13,883,686 | 3,005,482 | 24,818,172 | 361.9% |
| Cartera Vencida | 4.93% | 4.88% | 0.63% | 5.0 |
| Pérdida en Renta | 2.32% | 2.79% | 0.37% | -47.0 |
| Lease Spread (Portafolio en Operación) | -1.4% | -0.7% | 6.9% | -72.2 |
| Lease Spread (Portafolio Comercial) | -0.5% | 2.2% | 7.1% | -274.6 |



Fibra Danhos

| Distribución | 2T21 |
|---|----------------------------|
| Distribución a tenedores de CBFIs | 733,466,332.00 |
| <i>Distribución por resultado fiscal</i> | 336,551,718.18 |
| <i>Distribución por devolución de capital</i> | 396,914,613.82 |
| Fecha de declaración del dividendo | 22 de julio de 2021 |
| Fecha Ex-Derecho | 5 de agosto de 2021 |
| Fecha de Registro | 6 de agosto de 2021 |
| Fecha de pago del dividendo | 9 de agosto de 2021 |

Resumen Ejecutivo

- **El ingreso total operativo sumó 1,177.5 millones de pesos y el Ingreso Neto Operativo (NOI) sumó 949.2 millones de pesos durante el trimestre**, un aumento de 30.9% y 29.7% respectivamente comparado con el mismo periodo del año anterior y **un incremento de aproximadamente 14.5% respecto del trimestre inmediato anterior**. Las variables de movilidad y las ventas de los arrendatarios muestran una tendencia de recuperación económica.
- **El programa de apoyo a arrendatarios durante el trimestre sumó un total de 72.6 millones de pesos a través de notas de crédito y provisiones, una disminución de 83.5% y de 56.6% en relación al año anterior y al trimestre inmediato anterior, respectivamente**. El dialogo constante con nuestros arrendatarios y los apoyos ofrecidos se refleja en la recuperación de cartera y en los niveles de ocupación.
- **Durante el trimestre generamos 770.6 millones de pesos de AFFO que representan 0.53 pesos por CBFi con derechos económicos**. El AFFO del trimestre registró un aumento respecto del 2T20 de 37.1% y de 25.8% respecto del 1T21. **Nuestro Comité Técnico aprobó una distribución de 0.50 pesos por CBFi que representa el 95.2% del AFFO generado**.
- **La deuda neta disminuyó 388 millones de pesos y mantenemos un sólido perfil de liquidez**. Del flujo de efectivo generado, cumplimos con nuestro compromiso de Capex, pagamos parcialmente nuestra línea de crédito revolvente y aumentamos nuestra posición de caja en 188 millones de pesos.
- **Las variables de movilidad en nuestro portafolio mantienen una tendencia de recuperación** conforme incrementa la confianza del consumidor. Aun así, **mantenemos estrictas medidas sanitarias, apego a los lineamientos oficiales y cooperación con las autoridades en el monitoreo de la pandemia**.
- **La actividad comercial se recupera gradualmente considerando las circunstancias actuales**. Durante el trimestre renovamos contratos de arrendamiento en un área de aproximadamente 26 mil metros cuadrados con un *“lease spread”* cercano a cero. **Las contraprestaciones únicas durante el trimestre ascendieron a 21.5 millones de pesos**, y provienen principalmente de Parque Delta, Parque Tezontle y Parque Lindavista.
- **La Tasa de Ocupación a mismas propiedades registró un nivel de 93.5%, mientras que a propiedades totales registró un nivel de 85.6%**. Estas cifras registran una disminución de 288 y 487 puntos base en comparación con el 2T20.
- **La construcción del desarrollo de Parque Tepeyac avanza en base a presupuesto y registra un avance global de aproximadamente 62.9%**. La obra civil se encuentra terminada y los trabajos de estructura continúan avanzando. El proyecto se complementará con veinte mil metros cuadrados destinados a entretenimiento, incluyendo un acuario Michín.



1. Información financiera de Fibra Danhos

1.1 Estado consolidado de posición financiera

| Fibra Danhos | Pesos | Al 30 de junio de 2021 | Al 30 de junio de 2020 | Al 30 de junio de 2019 |
|--|--------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Activos | | | | |
| Activo circulante | | | | |
| Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido ¹ | | 469,819,586 | 635,211,974 | 1,616,379,651 |
| Rentas por cobrar y otras | | 665,973,883 | 572,138,620 | 400,572,348 |
| Cuentas por cobrar a partes relacionadas | | - | - | 371,162 |
| Impuestos por recuperar | | 260,959,880 | 140,086,874 | 47,046,422 |
| Pagos anticipados | | 116,807,333 | 90,296,053 | 101,861,919 |
| Total de activo circulante | | 1,513,560,683 | 1,437,733,522 | 2,166,231,502 |
| Activo no circulante | | | | |
| Propiedades de inversión | | 65,812,811,824 | 64,673,177,557 | 62,986,578,970 |
| Plataforma Tecnológica | | 770,662 | 4,496,684 | 10,558,720 |
| Arrendamiento Derecho de Uso | | 35,318,150 | 42,527,555 | - |
| Otros activos | | 3,141,609 | 5,267,154 | 10,000,000 |
| Maquinaria y equipo | | 20,767,726 | 23,508,159 | 20,055,082 |
| Impuesto sobre la renta diferido de subsidiaria | | 12,579,656 | 12,030,350 | 10,208,989 |
| Total de activo no circulante | | 65,885,389,627 | 64,761,007,460 | 63,037,401,762 |
| Total de activo | | 67,398,950,310 | 66,198,740,982 | 65,203,633,264 |
| Pasivo y patrimonio | | | | |
| Pasivo circulante | | | | |
| Cuentas por pagar y gastos acumulados | | 104,893,306 | 71,865,197 | 51,742,489 |
| Rentas cobradas por anticipado | | 28,278,632 | 32,076,657 | 27,928,632 |
| Cuentas por pagar a partes relacionadas | | 202,967,780 | 375,547,126 | 190,962,480 |
| Impuestos por pagar | | 91,612,717 | 54,335,327 | 59,780,412 |
| Contraprestación única, neto | | 228,623,808 | 365,214,620 | 183,796,175 |
| Pasivo financiero a corto plazo | | 220,676,458 | 219,370,837 | 1,221,192,147 |
| Arrendamiento Derecho de Uso a corto plazo | | 3,377,725 | 9,743,088 | - |
| Total de pasivo circulante | | 880,430,425 | 1,128,152,853 | 1,735,402,334 |
| Pasivo no circulante | | | | |
| Depósitos de los arrendatarios | | 404,824,514 | 432,431,678 | 402,325,662 |
| Contraprestación única, neto | | 495,285,224 | 627,879,113 | 1,098,151,127 |
| Beneficios a empleados | | 18,774,050 | 17,159,510 | 13,259,372 |
| Pasivo financiero a largo plazo | | 5,554,173,252 | 5,469,504,288 | 5,464,835,317 |
| Arrendamiento Derecho de Uso a largo plazo | | 33,703,918 | 33,703,918 | - |
| Total de pasivo no circulante | | 6,506,760,958 | 6,580,678,507 | 6,978,571,479 |
| Total de pasivo | | 7,387,191,383 | 7,708,831,360 | 8,713,973,813 |
| Patrimonio | | | | |
| Aportaciones de los fideicomitentes | | 41,889,585,296 | 41,746,200,238 | 42,149,146,118 |
| Resultado del ejercicio consolidado | | 16,891,708,656 | 15,762,922,444 | 13,562,954,418 |
| Obligaciones Laborales | | (2,780,161) | (3,500,059) | (2,154,136) |
| Participación no controladora | | 1,401,335,622 | 984,286,999 | 779,713,051 |
| Programa recompra de CBFIs | | (168,090,485) | - | - |
| Total de patrimonio | | 60,011,758,928 | 58,489,909,622 | 56,489,659,451 |
| Total de pasivo y patrimonio | | 67,398,950,310 | 66,198,740,982 | 65,203,633,264 |

¹ El rubro de efectivo que se muestra por \$470 millones de pesos incluyen \$67 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

| Fibra Danhos Pesos | Por los tres meses terminados el | | | | Por los seis meses terminados el | | | |
|--|----------------------------------|--------------------|----------------------|--------------|----------------------------------|----------------------|----------------------|--------------|
| | 30 de jun. de 2021 | 30 de jun. de 2020 | 30 de jun. de 2019 | Var. % | 30 de jun. de 2021 | 30 de jun. de 2020 | 30 de jun. de 2019 | Var. % |
| Renta Fija | 851,378,870 | 1,024,429,285 | 925,714,795 | -16.9% | 1,714,996,511 | 1,986,337,949 | 1,832,584,591 | -13.7% |
| NC facturadas COVID-19 | (66,113,724) | (273,824,763) | - | -75.9% | (134,102,399) | (273,824,763) | - | N/A |
| Reserva de NC COVID-19 | (6,532,123) | (165,716,434) | - | -96.1% | (105,940,811) | (165,716,434) | - | N/A |
| Renta Fija Total (Post descuentos COVID-19) | 778,733,023 | 584,888,088 | 925,714,795 | 33.1% | 1,474,953,301 | 1,546,796,752 | 1,832,584,591 | -4.6% |
| Renta Variable | 66,770,051 | 4,523,569 | 61,251,284 | 1376.0% | 94,199,841 | 31,893,682 | 103,000,520 | 195.4% |
| Contraprestación Única | 78,443,106 | 98,274,019 | 108,541,858 | -20.2% | 164,724,787 | 192,918,548 | 211,571,605 | -14.6% |
| Estacionamientos | 71,635,116 | 11,382,330 | 115,795,748 | 529.4% | 110,089,983 | 104,729,802 | 215,307,022 | 5.1% |
| Mantenimiento, operación, publicidad y otros | 181,923,469 | 200,753,030 | 228,475,090 | -9.4% | 359,618,269 | 420,106,827 | 440,122,315 | -14.4% |
| Ingreso total operativo | 1,177,504,766 | 899,821,035 | 1,439,778,775 | 30.9% | 2,203,586,181 | 2,296,445,611 | 2,802,586,054 | -4.0% |
| Gastos de mant. operación, publicidad y otros | 156,408,631 | 104,158,534 | 200,397,039 | 50.2% | 274,516,832 | 291,789,641 | 381,193,202 | -5.9% |
| Comisión por Servicios de Representación | 23,471,251 | 13,108,880 | 26,519,236 | 79.0% | 40,394,830 | 41,134,675 | 53,093,733 | -1.8% |
| Impuesto Predial | 38,354,883 | 40,790,965 | 33,659,366 | -6.0% | 73,022,968 | 81,581,929 | 67,329,473 | -10.5% |
| Seguros | 10,040,393 | 9,751,976 | 8,989,896 | 3.0% | 19,957,852 | 19,400,157 | 18,007,818 | 2.9% |
| Comisión por Asesoría | 160,663,468 | 158,793,960 | 155,022,961 | 1.2% | 321,058,785 | 317,666,644 | 310,413,973 | 1.1% |
| Gastos de Administración | 31,086,708 | 30,864,200 | 30,068,662 | 0.7% | 55,495,011 | 59,250,443 | 55,571,078 | -6.3% |
| Gasto total | 420,025,333 | 357,468,514 | 454,657,160 | 17.5% | 784,446,279 | 810,823,488 | 885,609,277 | -3.3% |
| Ingresos por productos financieros | 3,380,061 | 2,955,542 | 16,730,643 | 14.4% | 6,337,534 | 11,961,021 | 36,051,833 | -47.0% |
| Gastos por interés | 87,142,954 | 86,040,547 | 105,788,945 | 1.3% | 172,563,261 | 175,121,409 | 210,485,794 | -1.5% |
| Ganancia cambiaria – neta | (3,579,853) | (2,246,252) | (7,779,823) | 59.4% | 15,632,420 | 19,325,176 | (16,922,596) | -19.1% |
| Ajustes al valor razonable de Propiedades de Inversión | (14,414,334) | - | (109,336,317) | N/A | (14,414,334) | - | (59,875,901) | NA |
| Utilidad neta consolidada | 655,722,353 | 457,021,263 | 778,947,172 | 43.5% | 1,254,132,261 | 1,341,786,911 | 1,665,744,319 | -6.5% |

1.3 Estado consolidado de flujos de efectivo

| Fibra Danhos Pesos | Por los tres meses terminados el | | | | Por los seis meses terminados el | | | |
|--|----------------------------------|---------------------|----------------------|---------------|----------------------------------|------------------------|------------------------|---------------|
| | 30 de jun. de 2021 | 30 de jun. de 2020 | 30 de jun. de 2019 | Var. % | 30 de jun. de 2021 | 30 de jun. de 2020 | 30 de jun. de 2019 | Var. % |
| Utilidad neta consolidada | 655,722,353 | 457,021,263 | 778,947,172 | 43.5% | 1,254,132,261 | 1,341,786,911 | 1,665,744,322 | -6.5% |
| Ajustes a la utilidad | 263,180,080 | 88,692,320 | 356,728,632 | 196.7% | 511,046,348 | 339,986,512 | 549,158,467 | 50.3% |
| Cambios en el capital de trabajo | 73,552,566 | (85,289,241) | (27,477,028) | -186.2% | (250,789,070) | (202,545,749) | (197,404,160) | 23.8% |
| Flujo de efectivo actividades de operación | 992,454,999 | 460,424,342 | 1,108,198,776 | 115.6% | 1,514,389,539 | 1,479,227,674 | 2,017,498,629 | 2.4% |
| Adquisición de propiedades de inversión y desarrollo | (286,622,807) | (72,878,984) | (119,421,159) | 293.3% | (427,760,576) | (243,801,302) | (265,899,484) | 75.5% |
| Adquisición de maquinaria, equipo y plataforma tecnológica | - | - | - | - | - | - | (302,637) | NA |
| Intereses recibidos | 3,380,061 | 2,955,542 | 16,730,643 | 14.4% | 6,337,533 | 11,961,021 | 36,051,833 | -47.0% |
| Flujo de efectivo actividades de inversión | (283,242,745) | (69,923,442) | (102,690,516) | 305.1% | (421,423,043) | (231,840,281) | (230,150,288) | 81.8% |
| Reembolso de patrimonio | (314,734,705) | - | (383,303,312) | NA | (599,212,520) | (290,805,991) | (542,820,063) | 106.1% |
| Arrendamiento Derecho de Uso | (1,266,884) | - | - | NA | (2,268,937) | - | - | NA |
| Intereses pagados por arrendamiento financiero | (108,029) | (539,150) | - | -80.0% | (220,186) | (2,156,603) | - | -89.8% |
| Distribución de dividendos | (270,366,158) | - | (473,817,032) | NA | (859,685,262) | (608,736,074) | (1,167,803,39) | 41.2% |
| Obtención de deuda a largo plazo | 100,000,000 | - | - | NA | 300,000,000 | 30,000,000 | - | 900.0% |
| Pago de deuda | (250,000,000) | (180,000,000) | - | 38.9% | (350,000,000) | (180,000,000) | - | 94.4% |
| Aportaciones de capital a Tepeyac | 123,457,576 | 105,099,866 | - | 17.5% | 256,001,775 | 183,550,490 | - | 39.5% |
| Intereses pagados del pasivo financieros | (4,577,145) | (2,314,380) | (21,095,557) | 97.8% | (232,054,087) | (234,382,989) | (268,953,058) | -1.0% |
| Flujo de efectivo actividades de financiamiento | (617,595,345) | (77,753,664) | (878,215,900) | 694.3% | (1,487,439,217) | (1,102,531,167) | (1,979,576,518) | 34.9% |
| (Disminución) aumento de efectivo en el periodo | 91,616,909 | 312,747,236 | 127,292,360 | -70.7% | (394,472,721) | 144,856,226 | (192,228,177) | 372.3% |
| Efectivo al inicio del periodo | 378,202,678 | 322,464,739 | 1,489,087,288 | 17.3% | 864,292,308 | 490,355,749 | 1,808,607,828 | 76.3% |
| Efectivo al final del periodo | 469,819,587 | 635,211,975 | 1,616,379,648 | -26.0% | 469,819,587 | 635,211,974 | 1,616,379,651 | -26.0% |



2. Distribución Correspondiente al segundo trimestre de 2021 y Conciliación de CBFIs

El resultado fiscal del segundo trimestre alcanzó 336.6 millones de pesos y el capital a distribuir 396.9 millones. Nuestro Comité Técnico autorizó una distribución de 0.50 pesos por CBFi con derechos económicos que significan 733.5 millones de pesos.

| Fibra Danhos | | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | Cambio % |
|---|---------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|------|----------|
| Por CBFi con derechos económicos | | | | | | | | | | |
| 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 | 0.53 | 34.1% |
| | Distribución | 0.44 | 0.49 | 0.53 | 0.57 | 0.60 | 0.61 | 0.00 | 0.50 | NA |
| 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 | 30 de junio de 2021 | 31 de marzo de 2021 | Cambio |
|--|----------------------|----------------------|--------------------|
| CBFIs emitidos al 30 junio de 2021 | 1,552,383,510 | 1,552,383,510 | - |
| CBFIs con derechos económicos | 1,466,932,664 | 1,462,752,158 | 4,180,506 |
| 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 | 125,763,915 | 121,583,409 | 4,180,506 |
| 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 | 85,450,846 | 89,631,352 | (4,180,506) |
| CBFIs sin derechos económicos Toreo | 31,114,761 | 31,114,761 | - |
| CBFIs emitidos no entregados para contraprestaciones futuras de asesoría | 44,336,085 | 48,516,591 | (4,180,506) |
| CBFIs emitidos no entregados para pago por aportaciones futuras | 10,000,000 | 10,000,000 | - |



3. Resultados

| Fibra Danhos Pesos | Por los tres meses terminados el | | | | Por los seis meses terminados el | | | |
|--|----------------------------------|--------------------|----------------------|---------------|----------------------------------|----------------------|----------------------|--------------|
| | 30 de jun. 2021 | 30 de jun. 2020 | 30 de jun. 2019 | Var. % | 30 de jun. 2021 | 30 de jun. 2020 | 30 de jun. 2019 | Var. % |
| Renta Fija | 851,378,870 | 1,024,429,285 | 925,714,795 | -16.9% | 1,714,996,511 | 1,986,337,949 | 1,832,584,591 | -13.7% |
| NC facturadas por COVID-19 | (66,113,724) | (273,824,763) | - | -75.9% | (134,102,399) | (273,824,763) | - | -51.0% |
| Reserva de NC COVID-19 | (6,532,123) | (165,716,434) | - | -96.1% | (105,940,811) | (165,716,434) | - | -36.1% |
| Renta Fija (Post descuentos COVID-19) | 778,733,023 | 584,888,088 | 925,714,795 | 33.1% | 1,474,953,301 | 1,546,796,752 | 1,832,584,591 | -4.6% |
| Renta variable | 66,770,051 | 4,523,569 | 61,251,284 | 1376.0% | 94,199,841 | 31,893,682 | 103,000,520 | 195.4% |
| Contraprestación única | 78,443,106 | 98,274,019 | 108,541,858 | -20.2% | 164,724,787 | 192,918,548 | 211,571,605 | -14.6% |
| Estacionamientos | 71,635,116 | 11,382,330 | 115,795,748 | 529.4% | 110,089,983 | 104,729,802 | 215,307,022 | 5.1% |
| Mantenimiento, operación, publicidad y otros | 181,923,469 | 200,753,030 | 228,475,090 | -9.4% | 359,618,269 | 420,106,827 | 440,122,315 | -14.4% |
| Total ingresos operativos | 1,177,504,766 | 899,821,035 | 1,439,778,775 | 30.9% | 2,203,586,181 | 2,296,445,611 | 2,802,586,054 | -4.0% |
| Gastos de mantenimiento, operación, publicidad y otros | 156,408,631 | 104,158,534 | 200,397,039 | 50.2% | 274,516,832 | 291,789,641 | 381,193,202 | -5.9% |
| Comisión por Servicios de Representación | 23,471,251 | 13,108,880 | 26,519,236 | 79.0% | 40,394,830 | 41,134,675 | 53,093,733 | -1.8% |
| Impuesto predial | 38,354,883 | 40,790,965 | 33,659,366 | -6.0% | 73,022,968 | 81,581,929 | 67,329,473 | -10.5% |
| Seguros | 10,040,393 | 9,751,976 | 8,989,896 | 3.0% | 19,957,852 | 19,400,157 | 18,007,818 | 2.9% |
| Total gastos operativos | 228,275,157 | 167,810,355 | 269,565,538 | 36.0% | 407,892,483 | 433,906,401 | 519,624,226 | -6.0% |
| Ingreso neto operativo (inc. CU) | 949,229,608 | 732,010,680 | 1,170,213,237 | 29.7% | 1,795,693,698 | 1,862,539,209 | 2,282,961,827 | -3.6% |
| Margen neto operativo (inc. CU) | 80.6% | 81.4% | 81.3% | (73.7) | 81.5% | 81.1% | 81.5% | 38.4 |
| Ingreso neto operativo (exc. CU) | 870,786,502 | 633,736,661 | 1,061,671,379 | 37.4% | 1,630,968,911 | 1,669,620,662 | 2,071,390,222 | -2.3% |
| Margen neto operativo (exc. CU) | 79.2% | 79.1% | 79.8% | 16.6 | 80.0% | 79.4% | 79.9% | 62.17 |
| Comisión por Asesoría | 160,663,468 | 158,793,960 | 155,022,961 | 1.2% | 321,058,785 | 317,666,644 | 310,413,973 | 1.1% |
| Gastos de Administración | 31,086,708 | 30,864,200 | 30,068,662 | 0.7% | 55,495,011 | 59,250,443 | 55,571,078 | -6.3% |
| EBITDA (inc. CU) | 757,479,433 | 542,352,521 | 985,121,614 | 39.7% | 1,419,139,902 | 1,485,622,123 | 1,916,976,777 | -4.5% |
| Margen EBITDA (inc. CU) | 64.3% | 60.3% | 68.4% | 405.6 | 64.4% | 64.7% | 68.4% | -29.1 |
| EBITDA (exc. CU) | 679,036,327 | 444,078,502 | 876,579,757 | 52.9% | 1,254,415,115 | 1,292,703,575 | 1,705,405,172 | -3.0% |
| Margen EBITDA (exc. CU) | 61.8% | 55.4% | 65.8% | 638.1 | 61.5% | 61.5% | 65.8% | 7.1 |
| Ingresos por productos financieros | 3,380,061 | 2,955,542 | 16,730,643 | 14.4% | 6,337,534 | 11,961,021 | 36,051,833 | -47.0% |
| Gastos por interés | 87,142,954 | 86,040,547 | 105,788,945 | 1.3% | 172,563,261 | 175,121,409 | 210,485,794 | -1.5% |
| Ganancia cambiaria – neta | (3,579,853) | (2,246,252) | (7,779,823) | 59.4% | 15,632,420 | 19,325,176 | (16,922,596) | -19.1% |
| Ajustes al valor razonable de Propiedades de Inversión | (14,414,334) | - | (109,336,317) | NA | (14,414,334) | - | (59,875,901) | NA |
| Utilidad neta | 655,722,353 | 457,021,263 | 778,947,173 | 43.5% | 1,254,132,261 | 1,341,786,911 | 1,665,744,319 | -6.5% |
| Ganancia cambiaria neta | (2,804,528) | 6,146,722 | (10,386,457) | -145.6% | 12,306,126 | 29,268,266 | (19,283,013) | -58.0% |
| Ajuste al valor razonable de las propiedades - Neto | (14,414,334) | - | (109,336,317) | NA | (14,414,334) | - | (59,875,901) | NA |
| Estimación de cuenta incobrable | (6,246,594) | - | - | NA | (6,246,594) | - | - | NA |
| FFO | 679,187,810 | 450,874,541 | 898,669,947 | 50.6% | 1,262,487,062 | 1,312,518,645 | 1,744,903,233 | -3.8% |
| Contraprestación Única neta | (56,894,364) | (91,964,076) | (56,531,921) | -38.1% | (123,550,123) | (146,323,307) | (93,873,938) | -15.6% |
| Rentas anticipadas neto | (3,056,231) | 3,397,052 | (3,226,521) | -190.0% | 43,306,424 | 61,976,123 | (14,232,680) | -30.1% |
| Renta lineal neto | 5,455,269 | 6,840,999 | (623,733) | -20.3% | 10,298,251 | 12,105,230 | (3,101,783) | -14.9% |
| Predial y seguros por devengar neto | 40,721,718 | 37,543,137 | 41,274,890 | 8.5% | (82,599,175) | (64,680,642) | (79,360,719) | -27.7% |
| Comisión por asesoría y representación neto | 105,216,458 | 155,380,925 | 111,253,632 | -32.3% | 273,094,561 | 322,556,666 | 275,209,973 | -15.3% |
| AFFO | 770,630,660 | 562,072,577 | 990,816,294 | 37.1% | 1,383,037,000 | 1,498,152,715 | 1,829,544,086 | -7.7% |


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

| Propiedad | 2T21 | 2T20 | 2T19 | Cambio % | 6M21 | 6M20 | 6M19 | Cambio |
|----------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------|----------------------|----------------------|----------------------|--------------|
| Parque Alameda | 9,026,421 | 5,497,790 | 11,941,228 | 64.2% | 16,268,081 | 17,983,525 | 23,970,785 | -9.5% |
| Parque Delta | 94,455,797 | 29,312,130 | 105,059,826 | 222.2% | 162,578,683 | 129,107,638 | 204,101,784 | 25.9% |
| Parque Duraznos | 12,104,286 | 3,761,320 | 18,653,527 | 221.8% | 20,524,482 | 22,168,781 | 35,207,677 | -7.4% |
| Parque Esmeralda | 38,022,897 | 36,375,269 | 34,582,220 | 4.5% | 76,045,793 | 72,750,537 | 69,164,440 | 4.5% |
| Parque Lindavista | 58,599,252 | 20,529,424 | 66,454,235 | 185.4% | 102,141,129 | 89,529,558 | 133,119,622 | 14.1% |
| Reforma 222 (comercial) | 26,510,642 | 10,953,990 | 32,831,500 | 142.0% | 44,748,340 | 44,022,729 | 66,092,075 | 1.6% |
| Reforma 222 (oficina) | 23,917,244 | 32,865,872 | 28,583,493 | -27.2% | 48,655,051 | 61,792,969 | 57,524,410 | -21.3% |
| Parque Tezontle | 79,858,657 | 30,745,030 | 91,373,581 | 159.7% | 144,536,327 | 121,812,810 | 180,265,215 | 18.7% |
| Toreo Hotel | 7,988,900 | 8,221,811 | 13,840,538 | -2.8% | 20,121,252 | 23,512,311 | 27,664,754 | -14.4% |
| Urbitec | 4,855,299 | 10,673,279 | 14,037,902 | -54.5% | 9,306,439 | 24,381,579 | 27,636,617 | -61.8% |
| Parque Vía Vallejo | 58,423,239 | 27,716,329 | 71,421,002 | 110.8% | 100,723,838 | 93,064,087 | 133,472,168 | 8.2% |
| Torre Virreyes | 151,319,688 | 170,165,835 | 150,781,211 | -11.1% | 304,542,614 | 321,415,588 | 303,730,497 | -5.2% |
| Toreo Comercial | 75,653,621 | 28,904,755 | 97,112,018 | 161.7% | 131,821,634 | 117,320,065 | 193,234,396 | 12.4% |
| Parque Virreyes | 7,390,404 | 11,229,734 | 11,331,097 | -34.2% | 17,207,779 | 21,895,064 | 22,700,875 | -21.4% |
| Mismas propiedades | 648,126,348 | 426,952,568 | 748,003,378 | 51.8% | 1,199,221,441 | 1,160,757,241 | 1,477,885,315 | 3.3% |
| Parque Las Antenas | 70,734,548 | 27,771,221 | 80,422,752 | 154.7% | 124,166,644 | 108,125,398 | 159,813,839 | 14.8% |
| Parque Puebla | 40,221,742 | 14,100,524 | 55,824,987 | 185.2% | 68,347,646 | 70,023,552 | 103,744,271 | -2.4% |
| Puebla Hotel | 2,002,502 | 3,020,736 | - | -33.7% | 6,007,505 | 9,028,241 | - | -33.5% |
| Toreo Oficina A | 23,952,722 | 45,141,923 | 38,584,994 | -46.9% | 47,271,451 | 91,163,154 | 66,711,399 | -48.1% |
| Toreo Oficina B&C | 60,465,063 | 72,424,685 | 64,129,968 | -16.5% | 124,138,155 | 139,592,848 | 127,430,288 | -11.1% |
| Propiedades totales | 845,502,924 | 589,411,656 | 986,966,079 | 43.4% | 1,569,152,842 | 1,578,690,434 | 1,935,585,111 | -0.6% |

Ingreso Neto Operativo (excluyendo Contraprestaciones Únicas)

| Propiedad | 2T21 | 2T20 | 2T19 | Change | 6M21 | 6M20 | 6M19 | Change |
|-----------------------------|--------------------|--------------------|----------------------|--------------|----------------------|----------------------|----------------------|--------------|
| Parque Alameda | 8,044,038 | 4,354,983 | 11,403,049 | 84.7% | 14,762,823 | 16,004,697 | 22,977,897 | -7.8% |
| Parque Delta | 109,087,989 | 40,428,249 | 128,443,009 | 169.8% | 191,717,545 | 156,810,443 | 246,839,456 | 22.3% |
| Parque Duraznos | 13,170,117 | 3,386,482 | 22,477,227 | 288.9% | 22,181,625 | 25,617,566 | 42,565,907 | -13.4% |
| Parque Esmeralda | 35,679,328 | 34,522,306 | 32,140,730 | 3.4% | 71,447,796 | 68,684,359 | 64,359,726 | 4.0% |
| Parque Lindavista | 71,176,587 | 24,455,020 | 88,707,397 | 191.1% | 123,596,836 | 109,821,424 | 173,227,335 | 12.5% |
| Reforma 222 (comercial) | 28,195,650 | 11,574,638 | 38,407,437 | 143.6% | 48,726,987 | 48,766,540 | 76,483,529 | -0.1% |
| Reforma 222 (oficinas) | 24,747,357 | 31,276,090 | 26,983,712 | -20.9% | 47,988,658 | 59,187,758 | 54,547,301 | -18.9% |
| Parque Tezontle | 92,869,550 | 41,889,099 | 109,757,463 | 121.7% | 169,135,406 | 146,839,322 | 214,077,538 | 15.2% |
| Toreo Hotel | 7,851,779 | 7,893,010 | 13,864,715 | -0.5% | 19,586,468 | 22,854,350 | 27,400,848 | -14.3% |
| Urbitec | 3,471,580 | 10,244,895 | 15,186,950 | -66.1% | 7,256,634 | 24,420,750 | 27,984,978 | -70.3% |
| Parque Vía Vallejo | 53,056,141 | 21,687,957 | 66,664,512 | 144.6% | 90,270,161 | 79,723,441 | 122,371,845 | 13.2% |
| Torre Virreyes | 145,026,549 | 170,549,430 | 150,117,829 | -15.0% | 296,914,501 | 321,737,145 | 305,239,720 | -7.7% |
| Toreo Centro (comercial) | 81,110,439 | 32,966,480 | 111,256,361 | 146.0% | 141,898,923 | 128,374,576 | 217,582,644 | 10.5% |
| Parque Virreyes | 6,302,871 | 11,036,994 | 10,632,866 | -42.9% | 15,592,706 | 22,828,312 | 21,720,376 | -31.7% |
| Mismas propiedades | 679,789,975 | 446,265,636 | 826,043,257 | 52.3% | 1,261,077,069 | 1,231,670,686 | 1,617,379,100 | 2.4% |
| Parque Las Antenas | 72,375,288 | 27,121,406 | 85,115,779 | 166.9% | 131,988,162 | 106,509,092 | 167,730,734 | 23.9% |
| Parque Puebla | 39,969,346 | 18,361,713 | 50,996,832 | 117.7% | 74,682,725 | 75,572,861 | 99,666,692 | -1.2% |
| Puebla Hotel | 2,024,949 | 3,043,409 | 6,012,548 | -33.5% | 6,000,473 | 9,253,014 | 6,012,548 | -35.2% |
| Toreo oficinas Torre A | 20,775,221 | 45,769,531 | 35,667,280 | -54.6% | 40,524,804 | 88,771,119 | 61,661,529 | -54.3% |
| Toreo oficinas Torres B & C | 58,269,823 | 95,416,796 | 59,434,909 | -38.9% | 119,116,274 | 162,647,444 | 121,753,859 | -26.8% |
| Propiedades totales | 873,204,602 | 635,978,491 | 1,063,270,605 | 37.3% | 1,633,389,507 | 1,674,424,216 | 2,074,204,461 | -2.5% |

* La diferencia entre la Renta Fija y Variable y el Ingreso Neto Operativo por propiedad y consolidado se debe a gastos o ingresos que no son atribuibles a una propiedad en específico.



3.1 Deuda

Nuestro apalancamiento es del 8.3% (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: 80,000,000 (ochenta millones 00/100 pesos mexicanos) en tasa variable TIIE+1.35%.

| Deuda | Institución / Emisión | Moneda | Tasa de Interés | | Emisión | Vencimiento | Plazo remanente (años) | Saldo Insoluto | |
|------------------|-----------------------|--------|-----------------|--------------|------------|-------------|------------------------|----------------|----------------------|
| Cebures | Local (DANHOS 16) | MXN | Fija | 7.80% | 11-jul-16 | 29-jun-26 | 5.01 | 3,000,000,000 | |
| Cebures | Local (DANHOS 17) | MXN | Fija | 8.54% | 10-jul.-17 | 28-jun-27 | 6.01 | 2,500,000,000 | |
| Línea de crédito | BBVA BANCOMER | MXN | Variable | TIIE+1.35% | 09-mar-21 | 20-dic-22 | 1.48 | 80,000,000 | |
| | | | Promedio | 8.10% | | | Promedio | 5.41 | 5,580,000,000 |

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

| Cumplimiento de <i>covenants</i> al 30 de junio de 2021 | Fibra Danhos | Límite | Estatus |
|---|--------------|-----------|---------|
| Nivel de endeudamiento (total deuda/total activo) | 8.3% | 50% | OK |
| Deuda garantizada | 0% | 40% | OK |
| Cobertura del servicio de la deuda (AFFO) | 6.82x | 1.5 x min | OK |
| Activos totales no gravados | 1188% | 150% | OK |

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

Nivel de endeudamiento (millones) al 30 de junio de 2021:

| Nivel de endeudamiento | (millones de pesos) |
|----------------------------------|---------------------|
| Deuda bursátil + financiamientos | 5,580 |
| Activos totales | 67,399 |
| Nivel de endeudamiento (LTV) | 8.3% |

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 30 de junio 2021 | 469,820 |
| Impuesto al valor agregado por recuperar | Σ siguientes 6 trimestres | - |
| Utilidad operativa estimada <u>después del pago de distribuciones</u> | Σ siguientes 6 trimestres | 2,400,000 |
| Líneas de crédito revolventes vigentes, irrevocables y no dispuestas | Al 30 de junio 2021 | 1,850,000 |
| Subtotal 1 | | 4,719,820 |
| Amortizaciones de intereses derivadas de financiamientos | Σ siguientes 6 trimestres | 939,157 |
| Amortizaciones programadas de principal de financiamientos | Σ siguientes 6 trimestres | - |
| Gastos de capital recurrentes | Σ siguientes 6 trimestres | 30,000 |
| Gastos de desarrollo no discrecionales | Σ siguientes 6 trimestres | 1,000,000 |
| Subtotal 2 | | 1,969,157 |
| Índice de cobertura de servicio de deuda (“ICDt”) (subtotal 1 / subtotal 2) | | 2.40 |

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 30 de junio de 2021:

| Giro de negocio | Al 30 de junio 2021 |
|--------------------------------|---------------------|
| Ropa y Calzado | 32% |
| Entretenimiento | 18% |
| 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% |
| Total | 100% |



Al 30 de junio de 2021, nuestros diez arrendatarios más significativos, en términos de Renta Fija, representaban aproximadamente el 23.3% de nuestra Renta Fija y aproximadamente el 47.6% del ARB de nuestro Portafolio en Operación Actual, sin ningún arrendatario que individualmente representara más de 4.0% de la Renta Fija o más de 8.7% 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 | 54,436 | 8.7% | 8,764,706 | 2.8% |
| Entretenimiento | 43,850 | 7.0% | 2,784,600 | 0.9% |
| Tiendas departamentales, servicios financieros, telecomunicaciones y minorista especializado | 38,950 | 6.2% | 7,764,367 | 2.5% |
| Hotelería | 37,408 | 6.0% | 9,016,724 | 2.9% |
| Oficinas | 34,151 | 5.5% | 12,674,299 | 4.0% |
| Entretenimiento | 22,417 | 3.6% | 5,433,044 | 1.7% |
| Moda y ropa | 19,057 | 3.0% | 8,676,064 | 2.8% |
| Moda y ropa | 17,104 | 2.7% | 2,567,977 | 0.8% |
| Alimentos | 16,885 | 2.7% | 9,024,251 | 2.9% |
| Moda y ropa | 13,472 | 2.2% | 6,428,584 | 2.1% |
| Total | 297,731 | 47.6% | 73,134,616 | 23.3% |

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

La siguiente tabla incluye información con respecto al vencimiento de los contratos de arrendamiento de nuestro Portafolio en Operación Actual al 30 de junio de 2021:

| 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 | 312 | 57,993 | 7.6% | 485,513,002 | 12.9% | 697.7 |
| 2022 | 511 | 141,310 | 18.5% | 883,506,511 | 23.5% | 521.0 |
| 2023 | 412 | 124,316 | 16.3% | 847,521,254 | 22.5% | 568.1 |
| 2024 | 139 | 47,816 | 6.3% | 260,125,163 | 6.9% | 453.3 |
| 2025 | 80 | 82,780 | 10.8% | 609,609,340 | 16.2% | 613.7 |
| Posterior Indefinido ⁽³⁾ | 148 | 304,428 | 39.9% | 657,176,113 | 17.5% | 179.9 |
| | 11 | 5,009 | 0.7% | 18,641,784 | 0.5% | 310.2 |
| Total | 1,613 | 763,650 | 100.0% | 3,762,093,168 | 100.0% | 410.5 |

(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 él o anterior al 30 de junio de 2021.

(4) Renta anualizada significa la Renta Fija contractual mensual al 30 de junio de 2021 multiplicada por 12.



Al 30 de junio 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.

| 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 | 304 | 54,266 | 9.4% | 459,617,649 | 19.0% | 705.8 |
| 2022 | 488 | 88,296 | 15.4% | 591,360,007 | 24.4% | 558.1 |
| 2023 | 390 | 90,186 | 15.7% | 640,986,634 | 26.5% | 592.3 |
| 2024 | 133 | 39,872 | 6.9% | 218,264,003 | 9.0% | 456.2 |
| 2025 | 55 | 39,102 | 6.8% | 128,706,268 | 5.3% | 274.3 |
| Posterior | 136 | 258,000 | 44.9% | 363,745,746 | 15.0% | 117.5 |
| Indefinido | 11 | 5,009 | 0.9% | 18,641,784 | 0.8% | 310.2 |
| Comercial | 1517 | 574,730 | 100.0% | 2,421,322,090 | 100.0% | 351.1 |
| 2021 | 8 | 3,727 | 2.0% | 25,895,354 | 1.9% | 579.0 |
| 2022 | 23 | 53,014 | 28.1% | 292,146,504 | 21.8% | 459.2 |
| 2023 | 22 | 34,130 | 18.1% | 206,534,620 | 15.4% | 504.3 |
| 2024 | 6 | 7,944 | 4.2% | 41,861,160 | 3.1% | 439.1 |
| 2025 | 25 | 43,678 | 23.1% | 480,903,072 | 35.9% | 917.5 |
| Posterior | 12 | 46,428 | 24.6% | 293,430,368 | 21.9% | 526.7 |
| Indefinido | 0 | - | 0.0% | - | 0.0% | NA |
| Oficinas | 96 | 188,920 | 100.0% | 1,340,771,078 | 100.0% | 591.4 |

El Lease Spread en el 2T21 fue de -1.4% para las propiedades de nuestro Portafolio en Operación Actual y de -0.5% 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 | 2T21 |
|--|------|------|-------|-------|------|------|-------|
| Portafolio en Operación | 5.9% | 1.3% | -0.7% | -0.9% | 2.2% | 0.6% | -1.4% |
| Propiedades Comerciales y de Uso Mixto | 6.9% | 2.0% | 2.2% | 2.0% | 3.5% | 0.6% | -0.5% |

El Lease Spread del Portafolio en Operación Actual del 2T21 fue calculado sobre 33,619 m². El Lease Spread de las Propiedades Fija Comerciales y de Uso Mixto del 2T21 fue calculado sobre 25,867 m².



4.4. Avances en comercialización

| Componente de oficinas de Toreo (torres B y C) | Al 30 de junio de 2021 | | Al 31 de marzo de 2021 | |
|--|------------------------|-----------------------|------------------------|--------------|
| | m ² de ARB | m ² de ARB | m ² de ARB | % de ARB |
| Contratos de arrendamiento firmados | 50,336 | 78.1% | 53,889 | 83.6% |
| Contratos de arrendamiento en proceso de firma | - | - | - | 0.0% |
| Cartas de intención | - | - | - | 0.0% |
| Total | 50,336 | 78.1% | 53,889 | 83.6% |

| Componente de oficinas de Toreo (torre A) | Al 30 de junio de 2021 | | Al 31 de marzo de 2021 | |
|--|------------------------|-----------------------|------------------------|--------------|
| | m ² de ARB | m ² de ARB | m ² de ARB | % de ARB |
| Contratos de arrendamiento firmados | 19,581 | 31.3% | 19,751 | 31.5% |
| Contratos de arrendamiento en proceso de firma | - | - | - | 0.0% |
| Cartas de intención | - | - | 3,000 | 4.8% |
| Total | 19,581 | 31.3% | 22,751 | 36.3% |

| Parque Puebla (Etapa I) | Al 30 de junio de 2021 | | Al 31 de marzo de 2021 | |
|--|------------------------|-----------------------|------------------------|--------------|
| | m ² de ARB | m ² de ARB | m ² de ARB | % de ARB |
| Contratos de arrendamiento firmados | 52,764 | 73.9% | 51,253 | 71.8% |
| Contratos de arrendamiento en proceso de firma | 294 | 0.4% | 76 | 0.1% |
| Cartas de intención | 3,464 | 4.9% | 3,464 | 4.9% |
| Total | 56,522 | 79.2% | 54,793 | 76.8% |

| Parque Las Antenas (Etapa I) | Al 30 de junio de 2021 | | Al 31 de marzo de 2021 | |
|--|------------------------|-----------------------|------------------------|--------------|
| | m ² de ARB | m ² de ARB | m ² de ARB | % de ARB |
| Contratos de arrendamiento firmados | 94,283 | 86.6% | 92,287 | 84.8% |
| Contratos de arrendamiento en proceso de firma | 927 | 0.9% | 284 | 0.3% |
| Cartas de intención | 5,234 | 4.8% | 6,452 | 5.9% |
| Total | 100,444 | 92.3% | 99,023 | 91.0% |

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 |
|--|-----------------------|-----------------------------|----------------|---------------|--------------|---------------|
| Portafolio en Operación Actual | | | | | | |
| <i>Comercial</i> | | | | | | |
| 1. Parque Alameda | 2003 | Cuauhtémoc, CDMX | 15,755 | 1.7% | 95.0% | 308 |
| 2. Parque Delta | 2005/2016 (expansión) | Benito Juárez, CDMX | 70,831 | 7.6% | 96.0% | 2,999 |
| 3. Parque Duraznos | 2000 | Miguel Hidalgo, CDMX | 16,389 | 1.8% | 91.0% | 1,002 |
| 4. Parque Las Antenas | 2018 | Iztapalapa, CDMX | 108,830 | 11.7% | 86.6% | 4,351 |
| 5. Parque Lindavista | 2006 | Gustavo A. Madero, CDMX | 41,600 | 4.5% | 96.5% | 2,254 |
| 6.1 Reforma 222 (Comercial) | 2007 | Cuauhtémoc, CDMX | 24,333 | 2.6% | 92.4% | 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% | 97.4% | 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 | 84,620 | 9.1% | 93.9% | 4,499 |
| Sub total Comercial | | | 621,632 | 67.1% | 91.4% | 27,170 |
| <i>Oficinas</i> | | | | | | |
| 6.2 Reforma 222 (Oficinas) | 2007 | Cuauhtémoc, CDMX | 20,398 | 2.2% | 72.3% | 288 |
| 9.3 Toreo (Torres B y C) | 2016 | Naucalpan, Estado de México | 64,432 | 7.0% | 78.1% | 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% | 69.6% | 251 |
| Sub total Oficinas | | | 270,159 | 29.1% | 72.3% | 7,371 |
| Total Portafolio en Operación Actual | | | 891,791 | 96.2% | 85.6% | 34,541 |
| Portafolio en Desarrollo Actual | | | | | | |
| <i>Comercial</i> | | | | | | |
| 15. Parque Tepeyac | 2020-2021e | Gustavo A. Madero, CDMX | 35,000 | 3.8% | NA | 2,000 |
| Sub total Comercial | | | 35,000 | 3.8% | NA | 2,000 |
| Total Portafolio en Desarrollo Actual | | | 35,000 | 3.8% | NA | 2,000 |
| Total Portafolio | | | 926,791 | 100.0% | 85.6% | 36,541 |
| <i>Subtotal/ Prom. Pond. Comercial</i> | | | <i>656,632</i> | <i>70.9%</i> | <i>91.4%</i> | <i>29,170</i> |
| <i>Sub total/ Prom. Pond. Oficinas</i> | | | <i>270,159</i> | <i>29.1%</i> | <i>72.3%</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% |
| Total | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% |

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 1,356 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 62.9%, mientras continuamos con el proceso de comercialización con nuestros socios comerciales de manera muy exitosa. El centro comercial contará con más de 120,000 m² de área comercial incluyendo la participación de Liverpool, Sears, Cinépolis, una tienda de autoservicio y estamos en proceso de definir el concepto ancla de entretenimiento. Existe un gran interés por parte de nuestros socios comerciales por participar en el proyecto.

Parque Tepeyac

| | Contribución a la obra | al 30 de junio de 2021 |
|--------------------------|------------------------|------------------------|
| Avance de obra | 100.0% | 62.9% |
| Excavación y cimentación | 20.0% | 100.0% |
| Obra civil | 45.0% | 90.0% |
| Instalaciones y equipos | 20.0% | 12.0% |
| 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.