



Parque Tepeyac

**Información Operativa y Financiera Suplementaria
Tercer 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 tercer 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>	
Cuarto trimestre, 2021	Tentativamente, jueves 17 de febrero de 2022	Número telefónico:	+1 (800) 895 3361 desde E.U.A.
Primer trimestre, 2022	Tentativamente, jueves 21 de abril de 2022		+1 (785) 424 1062 fuera de E.U.A.
Segundo trimestre, 2022	Tentativamente, jueves 21 de julio de 2022	Fecha:	viernes, 22 de octubre, 2021
Tercer trimestre, 2022	Tentativamente, jueves 20 de octubre de 2022	Hora:	11:00 am CST/12:00 pm EST
		ID:	DANHOS

Información Bursátil

<u>Clave de Pizarra: DANHOS13</u>	<u>3T21</u>	<u>2T21</u>	<u>1T21</u>	<u>4T20</u>	<u>3T20</u>
Precio de cierre (alto)	25.66	26.17	26.14	24.89	22.88
Precio de cierre (bajo)	21.87	22.11	23.63	19.07	18.41
Precio de cierre (promedio)	24.01	24.15	24.97	22.14	20.79
Volumen promedio diario (CBFIs)	615,911	833,708	1,034,856	1,065,793	901,805
CBFIs emitidos	1,552,383,510	1,552,383,510	1,552,383,510	1,552,383,510	1,552,383,510
CBFIs en circulación	1,504,657,545	1,498,047,425	1,493,866,919	1,487,442,960	1,480,032,259
CBFIs con derechos económicos	1,473,542,784	1,466,932,664	1,462,752,158	1,456,328,199	1,448,917,498
Capitalización de mercado (millones de pesos)	36,553.16	37,422.02	38,093.61	36,174.61	29,985.45

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,

La actividad económica va en ascenso. Poco a poco durante el año se abrió la economía sobre todo en la Ciudad de México y Estado de México, donde están ubicados la gran mayoría de todos nuestros inmuebles. El 18 de octubre, la CMDX, EdoMex y la Ciudad de Puebla pasaron a semáforo verde. Esto ayudará mucho al regreso a oficinas y posiblemente a la reactivación de sus espacios. Conforme han transcurrido los meses, la tendencia de aforos van al alza y así esperamos se comporte hacia adelante.

Los ingresos y NOI consolidado alcanzaron 1,199 millones de pesos y 969.1 millones de pesos respectivamente, mostrando incrementos de 8.6% y 8.9% respecto del mismo periodo del año pasado, y cerca de 2% en ambos casos en relación con el trimestre inmediato anterior. Continúa la recuperación en renta fija como resultado de menores provisiones y descuentos COVID, y de renta variable e ingresos de estacionamiento por mayor afluencia a las plazas combinada con mejores niveles de conversión. El margen NOI se mantiene estable en niveles de 81% manteniendo un estricto control en el gasto operativo. El AFFO de 869.8 millones de pesos representa un AFFO por CBFÍ con derechos económicos de 0.59 pesos y muestra un incremento de 28.9% respecto a 3T20 y de 12.9% en comparación con el trimestre inmediato anterior. La distribución para este periodo determinada por nuestro Comité Técnico fue de 0.52 pesos por CBFÍ que representa el 88.1% del AFFO.

Conservamos una sólida posición financiera, con un apalancamiento de 8.3%, holgura en nuestros índices de liquidez y una amplia y variada capacidad de acceso a recursos que nos permitirá seguir creciendo de manera ordenada. Concluimos la inscripción de nuestro programa de certificados bursátiles fiduciarios (deuda) por hasta 8,000 millones de pesos y mantenemos nuestra línea comprometida revolving de 2,000 millones.

Parque Tepeyac registra ya un avance global del 68% y es uno de los desarrollos más importantes y ambiciosos en la actualidad, contribuyendo a la reactivación económica y a la generación del empleo. El proyecto ha generado gran expectativa e interés por su excelente ubicación, oferta de servicios e innovador diseño arquitectónico que se adapta a las circunstancias actuales del mercado.

Hoy más que nunca mantenemos nuestra visión de largo plazo con un firme compromiso con México, sus fundamentales son inmejorables y con un potencial demográfico inigualable. Una vez más aprovecho para agradecer el trabajo y compromiso de nuestro equipo, el consejo y acompañamiento de nuestro Comité Técnico, y la confianza de nuestros inversionistas, esperemos muy pronto habremos recuperado la normalidad y continuaremos con nuestro plan de expansión y crecimiento.

Salvador Daniel Kabbaz Zaga
Director General, Fibra Danho



DANHOS FIBRA

Resumen de la Evolución Financiera y Operativa de Fibra Danhos

La información financiera de Fibra Danhos por los tres meses terminados el 30 de septiembre de 2021, 2020 y 2019 y por los nueve meses terminados el 30 de septiembre 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 nueve meses terminados el			
	30 de sep. 2021	30 de sep. 2020	30 de sep. 2019	Cambio %	30 de sep. 2021	30 de sep. 2020	30 de sep. 2019	Cambio %
Ingresos Totales (Pre descuentos)	1,251,911,858	1,322,468,219	1,451,409,184	-5.3%	3,695,541,249	4,058,455,027	4,253,995,238	-8.9%
NC facturadas COVID-19	(44,796,149)	(120,077,738)	-	-62.7%	(178,898,548)	(393,902,501)	-	-54.6%
Reserva de NC COVID-19	(8,075,905)	(98,557,783)	-	-91.8%	(114,016,716)	(264,274,217)	-	-56.9%
Ingresos Totales (Post descuentos)	1,199,039,804	1,103,832,698	1,451,409,184	8.6%	3,402,625,985	3,400,278,309	4,253,995,238	0.1%
Ingreso Neto Operativo	969,159,231	890,121,625	1,180,429,926	8.9%	2,764,852,930	2,752,660,835	3,463,391,753	0.4%
EBITDA	778,479,900	701,745,670	995,432,960	10.9%	2,197,619,803	2,187,367,794	2,912,409,737	0.5%
Utilidad Neta	662,119,194	614,669,625	776,429,301	7.7%	1,916,251,455	1,956,456,537	2,442,173,621	-2.1%
FFO	699,037,722	623,915,956	877,476,643	12.0%	1,961,524,785	1,936,434,601	2,622,379,876	1.3%
AFFO	869,789,594	674,693,403	997,910,229	28.9%	2,252,826,594	2,172,846,118	2,827,454,315	3.7%
FFO AMEFIBRA	862,611,673	786,176,881	1,036,677,957	9.7%	2,395,909,408	2,366,825,432	3,052,952,414	1.2%
Distribución a tenedores de CBFIs	766,242,248	579,566,999	879,629,528	32.2%	2,084,809,443	579,566,999	2,596,521,774	259.7%
CBFIs con derechos económicos (DE)	1,473,542,784	1,448,917,498	1,418,757,304	1.7%	1,467,742,535	1,448,917,498	1,411,153,138	1.3%
AFFO por CBFi con DE	0.5903	0.4657	0.7034	26.8%	1.5349	0.4657	2.0036	229.6%
NOI (exc. CU) por CBFi con DE	0.6143	0.5520	0.7549	11.3%	1.7279	1.7043	2.2268	1.4%
Contraprestación Única por CBFi con DE	0.0091	0.0071	0.0260	27.9%	0.0371	0.0392	0.1095	-5.3%
Distribución por CBFi con DE	0.5200	0.4000	0.6200	30.0%	1.4204	0.4000	1.8400	255.1%
AFFO no distribuido por CBFi con DE	0.0703	0.0657	0.0834	7.0%	0.1145	0.0657	0.1636	74.2%
Porcentaje de AFFO distribuido	88.1%	85.9%	88.1%	2.6%	92.5%	85.9%	91.8%	7.7%

Cifras Relevantes Balance General	30 de sep. 2021	30 de sep. 2020	30 de sep. 2019	Cambio %
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	367,761,079	886,098,722	1,470,972,245	-58.5%
Impuestos por recuperar	284,350,762	165,765,143	60,098,940	71.5%
Propiedades de inversión	65,991,163,207	64,938,967,027	63,355,137,423	1.6%
Total, activo	67,427,748,594	66,759,004,643	65,376,943,433	1.0%
Total, deuda	5,630,000,000	5,500,000,000	6,500,000,000	2.4%
Total, pasivo	7,273,590,838	7,701,529,763	8,545,985,901	-5.6%
Total, patrimonio	60,154,157,756	59,057,474,879	56,830,957,531	1.9%
Nivel de endeudamiento (total deuda/total activo)	8.3%	8.2%	9.9%	1.3%

Fibra Danhos Indicadores Operativos	Por los tres meses terminados el			
	30 de sep. 2021	30 de sep. 2020	30 de sep. 2019	Cambio %
Área Rentable Bruta (000' m ²)	891.2	891.8	891.7	-0.1%
Tasa de Ocupación - Propiedades Totales	85.5%	89.6%	92.0%	-410.0
Tasa de Ocupación - Mismas Propiedades	93.7%	95.4%	97.9%	-170.0
Renta Fija Promedio Mensual por m ²	409.0	404.8	390.0	1.0%
Costo de Ocupación	11.3%	14.2%	9.9%	-20.4%
Tasa de Renovación	99.0%	98.1%	99.4%	85.0
Afluencia - Propiedades Totales	18,422,577	12,337,227	31,024,758	49.3%
Afluencia - Mismas Propiedades	14,383,473	9,428,883	24,520,762	52.5%
Cartera Vencida	4.52%	4.48%	0.67%	4.0
Pérdida en Renta	1.55%	3.14%	0.66%	-159.0
Lease Spread (Portafolio en Operación)	3.0%	-0.9%	13.1%	388.0
Lease Spread (Portafolio Comercial)	3.7%	2.0%	13.1%	168.2



Fibra Danhos

Distribución	3T21
Distribución a tenedores de CBFIs	766,242,247.68
<i>Distribución por resultado fiscal</i>	396,208,160.93
<i>Distribución por devolución de capital</i>	370,034,086.75
Fecha de declaración del dividendo	22 de octubre de 2021
Fecha Ex-Derecho	8 de noviembre de 2021
Fecha de Registro	9 de noviembre de 2021
Fecha de pago del dividendo	10 de noviembre de 2021

Resumen Ejecutivo

- **Las variables de movilidad en nuestro portafolio mantienen una sana recuperación.** A pesar de que durante el mes de agosto se observó una baja generalizada en los flujos de visitantes por la “tercera ola” del COVID, la afluencia registrada a propiedades alcanzó 18.4 millones durante el trimestre, que representa un incremento de 49.3% respecto al año anterior y un aumento de 2.2% respecto al trimestre inmediato anterior.
- **La Tasa de Ocupación a mismas propiedades registró un nivel de 93.7%, mientras que a propiedades totales registró un nivel de 85.5%.** Estas cifras registran una disminución de 170 y 410 puntos base en comparación con el 3T20. La comercialización de espacios continúa mejorando, sobre todo en el portafolio comercial. **Del total de ARB desocupada desde el 1T20 que marcó el inicio de la pandemia, hemos colocado el 47% a través de nuevos contratos de arrendamiento.**
- Durante el trimestre renovamos contratos de arrendamiento de locales comerciales en un área de aproximadamente 13 mil metros cuadrados con un “**lease spread**” de **3.7%.** **Las contraprestaciones únicas durante el trimestre ascendieron a 16.1 millones de pesos,** y provienen principalmente de Parque Tezontle, Parque Toreo, Parque Las Antenas y Parque Tepeyac.
- **El ingreso total operativo sumó 1,199 millones de pesos y el Ingreso Neto Operativo (NOI) sumó 969.2 millones de pesos durante el trimestre,** un aumento de 8.6% y 8.9% respectivamente comparado con el mismo periodo del año anterior y **un incremento de aproximadamente 2% respecto del trimestre inmediato anterior.**
- **El programa de apoyo a arrendatarios durante el trimestre sumó un total de 52.9 millones de pesos a través de notas de crédito y provisiones, una disminución de 75.8% y de 27.1% en relación al año anterior y al trimestre inmediato anterior, respectivamente.** La cartera comercial al 3T21 muestra una disminución de 14.6% respecto al 2T21 con una mejoría en la antigüedad de saldos.
- **Durante el trimestre generamos 869.8 millones de pesos de AFFO que representan 0.59 pesos por CBFi con derechos económicos.** El AFFO del trimestre registró un aumento respecto del 3T20 de 28.9% y de 15.6% respecto del 2T21. **Nuestro Comité Técnico aprobó una distribución de 0.52 pesos por CBFi que representa el 88.1% del AFFO generado.**
- **El apalancamiento al cierre del 3T21 fue de 8.3%.** Concluimos la inscripción en el Registro Nacional de Valores de nuestro programa de certificados bursátiles fiduciarios (deuda) por hasta 8,000 millones de pesos.
- **La construcción del desarrollo de Parque Tepeyac avanza en base a presupuesto.** Con un avance de alrededor de 68%, genera una derrama económica importante y contribuye también a la reactivación del empleo en la CDMX. **Durante el año se han invertido cerca de 600 millones de pesos** en el desarrollo, cuya fecha de apertura está programada para el 4T22.

1. Información financiera de Fibra Danhos

1.1 Estado consolidado de posición financiera

Fibra Danhos	Pesos	Al 30 de septiembre de 2021	Al 30 de septiembre de 2020	Al 30 de septiembre de 2019
Activos				
Activo circulante				
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido ¹		367,761,079	886,098,722	1,470,972,245
Rentas por cobrar y otras		637,599,996	624,821,603	373,590,642
Cuentas por cobrar a partes relacionadas		-	-	-
Impuestos por recuperar		284,350,762	165,765,143	60,098,940
Pagos anticipados		78,882,403	61,705,102	72,860,912
Total de activo circulante		1,368,594,240	1,738,390,570	1,977,522,739
Activo no circulante				
Propiedades de inversión		65,991,163,207	64,938,967,027	63,355,137,423
Plataforma Tecnológica		423,161	2,981,175	9,043,211
Arrendamiento Derecho de Uso		33,841,609	40,474,955	-
Otros activos		2,604,384	4,729,929	6,400,000
Maquinaria y equipo		18,542,338	21,430,638	18,630,071
Impuesto sobre la renta diferido de subsidiaria		12,579,656	12,030,350	10,209,989
Total de activo no circulante		66,059,154,355	65,020,614,073	63,399,420,694
Total de activo		67,427,748,594	66,759,004,643	65,376,943,433
Pasivo y patrimonio				
Pasivo circulante				
Cuentas por pagar y gastos acumulados		82,515,541	126,979,682	70,882,399
Rentas cobradas por anticipado		32,336,030	30,849,355	28,871,654
Cuentas por pagar a partes relacionadas		204,544,965	561,455,771	194,242,890
Impuestos por pagar		83,658,469	10,059,738	43,752,017
Contraprestación única, neto		226,900,064	295,932,742	360,008,085
Pasivo financiero a corto plazo		108,783,894	107,495,837	1,104,841,903
Arrendamiento Derecho de Uso a corto plazo		1,705,040	8,126,296	-
Total de pasivo circulante		740,444,004	1,140,899,422	1,802,598,948
Pasivo no circulante				
Depósitos de los arrendatarios		402,427,109	419,676,607	411,771,326
Contraprestación única, neto		472,901,263	619,418,782	852,353,695
Beneficios a empleados		18,774,050	17,159,510	13,259,372
Pasivo financiero a largo plazo		5,605,340,495	5,470,671,524	5,466,002,560
Arrendamiento Derecho de Uso a largo plazo		33,703,918	33,703,918	-
Total de pasivo no circulante		6,533,146,834	6,560,630,341	6,743,386,953
Total de pasivo		7,273,590,838	7,701,529,763	8,545,985,901
Patrimonio				
Aportaciones de los fideicomitentes		41,597,101,936	41,746,200,238	42,055,918,272
Resultado del ejercicio consolidado		17,216,365,080	16,380,562,915	13,918,576,156
Obligaciones Laborales		(2,780,161)	(3,500,059)	(2,154,136)
Participación no controladora		1,511,561,386	1,032,009,667	858,617,239
Programa recompra de CBFIs		(168,090,485)	(97,797,882)	-
Total de patrimonio		60,154,157,756	59,057,474,879	56,830,957,531
Total de pasivo y patrimonio		67,427,748,594	66,759,004,643	65,376,943,433

¹ El rubro de efectivo que se muestra por 367.8 millones de pesos incluyen \$99.6 millones de pesos corresponden al Fideicomiso Invex 3382 (Parque Tepeyac) y consolidan en la información financiera de Fibra Danhos.

1.2 Estado consolidado de utilidades integrales

Pesos	Por los tres meses terminados el				Por los nueve meses terminados el			
	30 de sep. 2021	30 de sep. 2020	30 de sep. 2019	Var.	30 de sep. 2021	30 de sep. 2020	30 de sep. 2019	Var.
Renta Fija	860,733,511	998,671,673	943,912,285	-13.8%	2,575,730,022	2,985,009,622	2,776,496,876	-13.7%
NC facturadas COVID-19	(44,796,149)	(120,077,738)	-	-62.7%	(178,898,548)	(393,902,501)	-	-54.6%
Reserva de NC COVID-19	(8,075,905)	(98,557,783)	-	-91.8%	(114,016,716)	(264,274,217)	-	-56.9%
Renta Fija Total (Post descuentos COVID-19)	807,861,457	780,036,152	943,912,285	3.6%	2,282,814,758	2,326,832,904	2,776,496,876	-1.9%
Renta Variable	53,052,009	15,087,449	49,395,748	251.6%	147,251,850	46,981,131	152,396,268	213.4%
Contraprestación Única	63,979,046	90,327,611	109,414,760	-29.2%	228,703,833	283,246,158	320,986,366	-19.3%
Estacionamientos	73,944,587	42,453,369	117,797,522	74.2%	184,034,571	147,183,171	333,104,545	25.0%
Mantenimiento, operación, publicidad y otros	200,202,705	175,928,117	230,888,868	13.8%	559,820,974	596,034,944	671,011,183	-6.1%
Ingreso total operativo	1,199,039,804	1,103,832,698	1,451,409,184	8.6%	3,402,625,985	3,400,278,309	4,253,995,238	0.1%
Gastos de mant. operación, publicidad y otros	160,338,026	133,142,329	199,892,414	20.4%	434,854,857	424,931,970	581,085,616	2.3%
Comisión por Servicios de Representación	23,722,750	19,159,195	27,922,618	23.8%	64,117,580	60,293,870	81,016,351	6.3%
Impuesto Predial	35,856,740	50,886,825	34,210,432	-29.5%	108,879,709	132,468,754	101,539,905	-17.8%
Seguros	9,963,057	10,522,724	8,953,794	-5.3%	29,920,910	29,922,881	26,961,612	0.0%
Comisión por Asesoría	160,581,901	159,285,881	157,685,806	0.8%	481,640,685	476,952,525	468,099,779	1.0%
Gastos de Administración	30,097,430	29,090,074	27,311,160	3.5%	85,592,442	88,340,517	82,882,237	-3.1%
Gasto total	420,559,904	402,087,027	455,976,224	4.6%	1,205,006,183	1,212,910,515	1,341,585,500	-0.7%
Ingresos por productos financieros	2,898,843	4,383,241	17,722,611	-33.9%	9,236,377	16,344,262	53,774,444	-43.5%
Gastos por interés	88,153,909	84,996,344	132,054,927	3.7%	260,717,170	260,117,752	342,540,721	0.2%
Ganancia cambiaria – neta	3,634,760	(6,462,943)	15,102,268	-156.2%	19,267,179	12,862,233	(1,820,328)	49.8%
Ajustes al valor razonable de Prop.. de Inversión	(34,740,400)	-	(119,773,611)	NA	(49,154,734)	-	(179,649,512)	NA
Utilidad neta consolidada	662,119,194	614,669,625	776,429,301	7.7%	1,916,251,455	1,956,456,537	2,442,173,621	-2.1%

1.3 Estado consolidado de flujos de efectivo

Pesos	Por los tres meses terminados el				Por los nueve meses terminados el			
	30 de sep. 2021	30 de sep. 2020	30 de sep. 2019	Var.	30 de sep. 2021	30 de sep. 2020	30 de sep. 2019	Var.
Utilidad neta consolidada	662,119,194	614,669,625	776,429,301	7.7%	1,916,251,455	1,956,456,537	2,442,173,621	-2.1%
Ajustes a la utilidad	229,013,376	86,202,892	352,106,955	165.7%	740,059,724	426,189,404	901,265,422	73.6%
Cambios en el capital de trabajo	(10,284,143)	18,011,245	47,379,281	-157.1%	(261,073,212)	(184,534,504)	(150,024,880)	41.5%
Flujo de efectivo actividades de operación	880,848,428	718,883,762	1,175,915,538	22.5%	2,395,237,967	2,198,111,437	3,193,414,163	9.0%
Adquisición de propiedades de inversión y desarrollo	(67,838,742)	(233,052,804)	(217,874,486)	-70.9%	(495,599,318)	(476,854,106)	(483,773,970)	3.9%
Adquisición de maq. equipo y plataforma tecnológica	-	-	-	NA	-	-	(302,637)	NA
Compra de terreno	(112,516,375)	-	-	NA	(112,516,375)	-	-	NA
Intereses recibidos	2,898,843	4,383,241	17,722,611	-33.9%	9,236,376	16,344,262	53,774,444	-43.5%
Flujo de efectivo actividades de inversión	(177,456,274)	(228,669,562)	(200,151,875)	-22.4%	(598,879,317)	(460,509,843)	(430,302,163)	30.0%
Reembolso de patrimonio	(396,914,614)	-	(442,410,267)	NA	(996,127,134)	(290,805,991)	(985,230,330)	242.5%
Arrendamiento Derecho de Uso	(1,567,389)	-	-	NA	(3,836,325)	-	-	NA
Intereses pagados por arrendamiento financiero	(103,925)	(1,024,387)	-	-89.9%	(324,111)	(3,180,990)	-	-89.8%
Distribución de dividendos	(336,551,718)	-	(417,361,636)	NA	(1,196,236,981)	(608,736,074)	(1,585,165,033)	96.5%
Obtención de deuda a largo plazo	300,000,000	-	-	NA	600,000,000	30,000,000	-	1900.0%
Pago de deuda	(250,000,000)	-	-	NA	(600,000,000)	(180,000,000)	-	233.3%
Aportaciones de capital a Tepeyac	109,314,713	50,693,515	-	115.6%	365,316,488	234,244,005	-	56.0%
Recompra CBFIs	-	(62,760,470)	-	-100.0%	-	(62,760,470)	-	-100.0%
Intereses pagados del pasivo financieros	(229,627,728)	(226,236,112)	(261,399,167)	1.5%	(461,681,815)	(460,619,101)	(530,352,225)	0.2%
Flujo de efectivo actividades de financiamiento	(805,450,661)	(239,327,454)	(1,121,171,070)	236.5%	(2,292,889,878)	(1,341,858,620)	(3,100,747,588)	70.9%
(Disminución) aumento de efectivo en el periodo	(102,058,507)	250,886,747	(145,407,409)	-140.7%	(496,531,228)	395,742,973	(337,635,593)	-225.5%
Efectivo al inicio del periodo	469,819,587	635,211,975	1,616,379,651	-26.0%	864,292,308	490,355,749	1,808,607,828	76.3%
Efectivo al final del periodo	367,761,080	886,098,723	1,470,972,246	-58.5%	367,761,080	886,098,722	1,470,972,245	-58.5%



2. Distribución correspondiente al tercer trimestre de 2021 y conciliación de CBFIs

El resultado fiscal del tercer trimestre alcanzó 396 millones de pesos y el capital a distribuir 370 millones. Nuestro Comité Técnico autorizó una distribución de 0.52 pesos por CBFI con derechos económicos que significan 766 millones de pesos.

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	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	0.59	26.7%
	Distribución	0.45	0.50	0.54	0.57	0.61	0.62	0.40	0.52	30.0%
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 septiembre de 2021	30 de junio de 2021	Cambio
CBFIs emitidos al 30 septiembre de 2021	1,552,383,510	1,552,383,510	-
CBFIs con derechos económicos	1,473,542,784	1,466,932,664	6,610,120
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	132,374,035	125,763,915	6,610,120
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	78,840,726	85,450,846	-6,610,120
CBFIs sin derechos económicos Toreo	31,114,761	31,114,761	-
CBFIs emitidos no entregados para contraprestaciones futuras de asesoría	37,725,965	44,336,085	-6,610,120
CBFIs emitidos no entregados para pago por aportaciones futuras	10,000,000	10,000,000	-

3. Resultados

Pesos	Por los tres meses terminados el				Por los nueve meses terminados el			
	30 de sep. 2021	30 de sep. 2020	30 de sep. 2019	Var %	30 de sep. 2021	30 de sep. 2020	30 de sep. 2019	Var %
Renta Fija	860,733,511	998,671,673	943,912,285	-13.8%	2,575,730,022	2,985,009,622	2,776,496,876	-13.7%
NC facturadas por COVID-19	(44,796,149)	(120,077,738)	-	-62.7%	(178,898,548)	(393,902,501)	-	-54.6%
Reserva de NC COVID-19	(8,075,905)	(98,557,783)	-	-91.8%	(114,016,716)	(264,274,217)	-	-56.9%
Renta Fija (Post descuentos COVID-19)	807,861,457	780,036,152	943,912,285	3.6%	2,282,814,758	2,326,832,904	2,776,496,876	-1.9%
Renta variable	53,052,009	15,087,449	49,395,748	251.6%	147,251,850	46,981,131	152,396,268	213.4%
Contraprestación única	63,979,046	90,327,611	109,414,760	-29.2%	228,703,833	283,246,158	320,986,366	-19.3%
Estacionamientos	73,944,587	42,453,369	117,797,522	74.2%	184,034,571	147,183,171	333,104,545	25.0%
Mantenimiento, operación, publicidad y otros	200,202,705	175,928,117	230,888,868	13.8%	559,820,974	596,034,944	671,011,183	-6.1%
Total ingresos operativos	1,199,039,804	1,103,832,698	1,451,409,184	8.6%	3,402,625,985	3,400,278,309	4,253,995,238	0.1%
Gastos de mantenimiento, operación, publicidad y otros	160,338,026	133,142,329	199,892,414	20.4%	434,854,857	424,931,970	581,085,616	2.3%
Comisión por Servicios de Representación	23,722,750	19,159,195	27,922,618	23.8%	64,117,580	60,293,870	81,016,351	6.3%
Impuesto predial	35,856,740	50,886,825	34,210,432	-29.5%	108,879,709	132,468,754	101,539,905	-17.8%
Seguros	9,963,057	10,522,724	8,953,794	-5.3%	29,920,910	29,922,881	26,961,612	0.0%
Total gastos operativos	229,880,573	213,711,072	270,979,258	7.6%	637,773,056	647,617,474	790,603,484	-1.5%
Ingreso neto operativo (inc. CU)	969,159,231	890,121,625	1,180,429,926	8.9%	2,764,852,930	2,752,660,835	3,463,391,753	0.4%
Margen neto operativo (inc. CU)	80.8%	80.6%	81.3%	18.9	81.3%	81.0%	81.4%	30.2
Ingreso neto operativo (exc. CU)	905,180,186	799,794,014	1,071,015,166	13.2%	2,536,149,097	2,469,414,677	3,142,405,388	2.7%
Margen neto operativo (exc. CU)	79.7%	78.9%	79.8%	83.4	79.9%	79.2%	79.9%	68.26
Comisión por Asesoría	160,581,901	159,285,881	157,685,806	0.8%	481,640,685	476,952,525	468,099,779	1.0%
Gastos de Administración	30,097,430	29,090,074	27,311,160	3.5%	85,592,442	88,340,517	82,882,237	-3.1%
EBITDA (inc. CU)	778,479,900	701,745,670	995,432,960	10.9%	2,197,619,803	2,187,367,794	2,912,409,737	0.5%
Margen EBITDA (inc. CU)	64.9%	63.6%	68.6%	135.2	64.6%	64.3%	68.5%	25.7
EBITDA (exc. CU)	714,500,855	611,418,060	886,018,200	16.9%	1,968,915,970	1,904,121,635	2,591,423,371	3.4%
Margen EBITDA (exc. CU)	62.9%	60.3%	66.0%	262.1	62.0%	61.1%	65.9%	94.7
Ingresos por productos financieros	2,898,843	4,383,241	17,722,611	-33.9%	9,236,377	16,344,262	53,774,444	-43.5%
Gastos por interés	88,153,909	84,996,344	132,054,927	3.7%	260,717,170	260,117,752	342,540,721	0.2%
Ganancia cambiaria – neta	3,634,760	(6,462,943)	15,102,268	-156.2%	19,267,179	12,862,233	(1,820,328)	49.8%
Ajustes al valor razonable de Propiedades de Inversión	(34,740,400)	-	(119,773,611)	NA	(49,154,734)	-	(179,649,512)	NA
Utilidad neta	662,119,194	614,669,625	776,429,301	7.7%	1,916,251,455	1,956,456,537	2,442,173,621	-2.1%
Ganancia cambiaria neta	3,279,650	(9,246,331)	18,726,270	-135.5%	15,585,777	20,021,935	(556,743)	-22.2%
Ajuste al valor razonable de las propiedades - Neto	(34,740,400)	-	(119,773,611)	NA	(49,154,734)	-	(179,649,512)	NA
Estimación de cuenta incobrable	(5,457,779)	-	-	NA	(11,704,372)	-	-	NA
FFO	699,037,722	623,915,956	877,476,643	12.0%	1,961,524,785	1,936,434,601	2,622,379,876	1.3%
Contraprestación Única neta	(50,638,931)	(80,068,958)	(72,527,134)	-36.8%	(174,189,054)	(226,392,265)	(166,401,072)	-23.1%
Rentas anticipadas neto	7,105,507	(9,211,859)	(513,383)	-177.1%	50,411,931	52,764,264	(14,746,063)	-4.5%
Renta lineal neto	4,078,049	5,669,300	(3,833,058)	-28.1%	14,376,300	17,774,530	(6,934,841)	-19.1%
Predial y seguros por devengar neto	42,953,530	29,706,215	39,167,396	44.6%	(39,645,646)	(34,974,427)	(40,193,324)	13.4%
Comisión por asesoría y representación neto	167,253,717	104,682,748	158,139,765	59.8%	440,348,278	427,239,414	433,349,738	3.1%
AFFO	869,789,594	674,693,403	997,910,229	28.9%	2,252,826,594	2,172,846,118	2,827,454,315	3.7%



Fibra Danhos

Propiedad	Renta Fija + Renta Variable							
	3T21	3T20	3T19	Cambio %	9M21	9M20	9M19	Cambio %
Parque Alameda	9,391,822	5,734,425	12,310,830	63.8%	25,659,902	23,717,950	36,281,615	8.2%
Parque Delta	96,385,366	71,771,820	103,912,385	34.3%	258,964,049	200,879,458	308,014,169	28.9%
Parque Duraznos	13,844,035	12,206,072	17,020,442	13.4%	34,368,517	34,374,853	52,228,119	0.0%
Parque Esmeralda	38,022,897	18,187,634	34,582,220	109.1%	114,068,690	90,938,171	103,746,660	25.4%
Parque Lindavista	62,364,108	51,174,400	66,518,810	21.9%	164,505,237	140,703,959	199,638,432	16.9%
Reforma 222 (comercial)	27,599,412	20,872,966	32,790,632	32.2%	72,347,752	64,895,695	98,882,707	11.5%
Reforma 222 (oficina)	22,560,931	32,297,098	28,466,872	-30.1%	71,215,982	94,090,067	85,991,282	-24.3%
Parque Tezontle	84,975,284	71,273,937	92,596,566	19.2%	229,511,611	193,086,747	272,861,781	18.9%
Toreo Hotel	9,814,300	3,612,536	14,550,863	171.7%	29,935,552	27,124,847	42,215,617	10.4%
Urbitec	4,852,661	6,933,818	14,211,794	-30.0%	14,159,100	31,315,397	41,848,411	-54.8%
Parque Vía Vallejo	57,353,651	48,358,836	67,463,566	18.6%	158,077,489	141,422,923	200,935,734	11.8%
Torre Virreyes	151,731,969	162,620,075	151,818,770	-6.7%	456,274,584	484,035,663	455,549,267	-5.7%
Toreo Comercial	75,461,189	65,600,074	92,138,790	15.0%	207,282,822	182,920,140	285,373,185	13.3%
Parque Virreyes	7,667,354	11,287,024	11,586,516	-32.1%	24,875,133	33,182,088	34,287,391	-25.0%
Mismas propiedades	662,024,979	581,930,717	739,969,056	13.8%	1,861,246,420	1,742,687,958	2,217,854,371	6.8%
Parque Las Antenas	74,881,353	60,465,495	88,770,015	23.8%	199,047,997	168,590,893	248,583,854	18.1%
Parque Puebla	36,600,672	35,153,619	54,501,818	4.1%	104,948,318	105,177,171	153,312,631	-0.2%
Puebla Hotel	3,003,752	984,267	5,842,252	205.2%	9,011,257	10,012,508	10,775,710	-10.0%
Toreo Oficina A	24,317,143	50,613,688	39,770,249	-52.0%	71,588,594	141,776,842	106,481,648	-49.5%
Toreo Oficina B&C	60,085,417	65,975,815	64,384,643	-8.9%	184,223,572	205,568,663	191,814,931	-10.4%
Propiedades totales	860,913,316	795,123,601	993,238,033	8.3%	2,430,066,158	2,373,814,035	2,928,823,144	2.4%

Fibra Danhos

Propiedad	Ingreso Neto Operativo (excluyendo Contraprestaciones Únicas)							
	3T21	3T20	3T19	Cambio %	9M21	9M20	9M19	Cambio %
Parque Alameda	8,293,449	5,298,946	11,937,629	56.5%	23,056,272	21,303,643	34,915,526	8.2%
Parque Delta	114,669,882	82,720,741	128,376,406	38.6%	306,387,427	239,531,184	375,215,862	27.9%
Parque Duraznos	14,721,253	12,310,784	21,399,882	19.6%	36,902,877	37,928,350	63,965,789	-2.7%
Parque Esmeralda	35,723,435	15,969,985	32,711,626	123.7%	107,171,231	84,654,344	97,071,352	26.6%
Parque Lindavista	78,980,764	58,878,294	88,452,148	34.1%	202,577,600	168,699,718	261,679,484	20.1%
Reforma 222 (comercial)	31,162,706	21,299,177	38,260,056	46.3%	79,889,694	70,065,717	114,743,585	14.0%
Reforma 222 (oficinas)	20,942,301	31,310,990	26,307,423	-33.1%	68,930,959	90,498,748	80,854,724	-23.8%
Parque Tezontle	100,619,984	82,128,200	109,717,224	22.5%	269,755,390	228,967,522	323,794,762	17.8%
Toreo Hotel	9,546,220	3,319,260	14,343,773	187.6%	29,132,687	26,173,610	41,744,621	11.3%
Urbitec	3,410,551	6,032,044	13,998,578	-43.5%	10,667,185	30,452,794	41,983,555	-65.0%
Parque Vía Vallejo	52,025,311	35,162,273	68,163,854	48.0%	142,295,472	114,885,714	190,535,699	23.9%
Torre Virreyes	151,924,909	160,035,727	150,847,465	-5.1%	448,839,410	481,772,872	456,087,184	-6.8%
Toreo Centro (comercial)	80,587,224	70,879,165	104,129,265	13.7%	222,486,147	199,253,741	321,711,910	11.7%
Parque Virreyes	6,709,531	10,850,175	10,821,128	-38.2%	22,302,237	33,678,487	32,541,503	-33.8%
Mismas propiedades	709,317,519	596,195,760	819,466,456	19.0%	1,970,394,587	1,827,866,446	2,436,845,556	7.8%
Parque Las Antenas	77,445,200	54,543,029	95,335,365	42.0%	209,433,362	161,052,121	263,066,099	30.0%
Parque Puebla	37,554,766	37,901,417	55,164,046	-0.9%	112,237,492	113,474,278	154,830,738	-1.1%
Puebla Hotel	3,211,036	924,192	5,005,746	247.4%	9,211,509	10,177,206	11,018,294	-9.5%
Toreo oficinas Torre A	21,328,201	46,644,815	36,740,214	-54.3%	61,853,005	135,415,934	98,401,742	-54.3%
Toreo oficinas Torres B & C	57,388,304	65,859,568	60,452,889	-12.9%	176,504,578	228,507,011	182,206,747	-22.8%
Propiedades totales	906,245,026	802,068,780	1,072,164,715	13.0%	2,539,634,533	2,476,492,996	3,146,369,176	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: 130,000,000 (ciento treinta 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	4.76	3,000,000,000	
Cebures	Local (DANHOS 17)	MXN	Fija	8.54%	10-jul.-17	28-jun-27	5.76	2,500,000,000	
Línea de crédito	BBVA BANCOMER	MXN	Variable	TIIE+1.35%	08-ago.-21	20-dic-22	1.23	130,000,000	
			Promedio	8.09%			Promedio	5.12	5,630,000,000

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

Cumplimiento de <i>covenants</i> al 30 de septiembre 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)	7.64x	1.5 x min	OK
Activos totales no gravados	1179%	150%	OK

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

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

Nivel de endeudamiento	(millones de pesos)
Deuda bursátil + financiamientos	5,630
Activos totales	67,427
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 septiembre 2021	367,761
Impuesto al valor agregado por recuperar	Σ siguientes 6 trimestres	-
Utilidad operativa estimada <u>después del pago de distribuciones</u>	Σ siguientes 6 trimestres	2,400,000
Líneas de crédito revolventes vigentes, irrevocables y no dispuestas	Al 30 de septiembre 2021	1,850,000
Subtotal 1		4,617,761
Amortizaciones de intereses derivadas de financiamientos	Σ siguientes 6 trimestres	1,052,868
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		2,082,868
Índice de cobertura de servicio de deuda (“ICDt”) (subtotal 1 / subtotal 2)		2.22

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 las 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 septiembre de 2021:

Giro de negocio	Al 30 de septiembre 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 septiembre de 2021, nuestros diez arrendatarios más significativos, en términos de Renta Fija, representaban aproximadamente el 25.3% de nuestra Renta Fija y aproximadamente el 39.1% 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 7.3% del ARB atribuible a nuestro Portafolio en Operación Actual.

Tipo de Arrendatario	ARB ocupada (m ²)	Porcentaje de ARB total ocupada	Renta base mensual	Porcentaje de renta base mensual total
Tienda departamental, moda y ropa	55,405	7.3%	9,037,468	3.1%
Entretenimiento	42,749	5.6%	2,817,369	1.0%
Tiendas departamentales, servicios financieros, telecomunicaciones y minorista especializado	38,933	5.1%	7,770,024	2.7%
Hotelería	37,408	4.9%	9,016,724	3.1%
Oficinas	34,151	4.5%	12,674,299	4.3%
Entretenimiento	22,417	2.9%	5,661,216	1.9%
Moda y ropa	19,057	2.5%	8,699,763	3.0%
Moda y ropa	17,104	2.2%	2,567,977	0.9%
Alimentos	16,885	2.2%	9,040,804	3.1%
Moda y ropa	13,472	1.8%	6,428,584	2.2%
Total	297,582	39.1%	73,714,228	25.3%

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 septiembre 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	205	43,060	5.7%	251,720,997	7.2%	487.2
2022	533	137,851	18.1%	877,063,589	25.1%	530.2
2023	466	130,831	17.2%	820,830,191	23.5%	522.8
2024	149	49,590	6.5%	276,921,614	7.9%	465.3
2025	74	84,969	11.2%	489,006,283	14.0%	479.6
Posterior	148	299,167	39.3%	730,015,778	20.9%	203.3
Indefinido ⁽³⁾	40	16,148	2.1%	53,969,494	1.5%	278.5
Total	1,615	761,615	100.0%	3,499,527,945	100.0%	382.9

(1) Ciertos Contratos de Arrendamiento inician su vigencia en la fecha en que el espacio rentable es entregado, la cual podría no estar determinada en la fecha del presente reporte, y podría ser una fecha posterior a la fecha de firma del Contrato de Arrendamiento respectivo. Por lo tanto, ciertos Contratos de Arrendamiento pueden vencer en un año posterior al que se muestra.

(2) Se refiere al área rentable ocupada.

(3) Contratos que generan renta y que tienen fecha de vencimiento él o anterior al 30 de septiembre de 2021.

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

Al 30 de septiembre 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	201	41,863	7.3%	242,340,363	10.6%	482.4
2022	511	85,445	14.9%	587,103,992	25.8%	572.6
2023	445	96,873	16.9%	612,384,470	26.9%	526.8
2024	140	40,070	7.0%	222,341,340	9.8%	462.4
2025	49	41,291	7.2%	124,690,313	5.5%	251.7
Posterior	134	251,904	43.9%	432,856,465	19.0%	143.2
Indefinido	40	16,148	2.8%	53,969,494	2.4%	278.5
Comercial	1520	573,594	100.0%	2,275,686,438	100.0%	330.6
2021	4	1,197	0.6%	9,380,633	0.8%	653.1
2022	22	52,406	27.9%	289,959,597	23.7%	461.1
2023	21	33,958	18.1%	208,445,721	17.0%	511.5
2024	9	9,521	5.1%	54,580,273	4.5%	477.7
2025	25	43,678	23.2%	364,315,970	29.8%	695.1
Posterior	14	47,263	25.1%	297,159,314	24.3%	523.9
Indefinido	-	-	0.0%	-	NA	-
Oficinas	95	188,022	100.0%	1,223,841,508	100.0%	542.4

El Lease Spread en el 3T21 fue de 3.0% para las propiedades de nuestro Portafolio en Operación Actual y de 3.7% 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	3T21
Portafolio en Operación	5.9%	1.3%	-0.7%	-0.9%	2.2%	0.6%	-1.4%	3.0%
Propiedades Comerciales y de Uso Mixto	6.9%	2.0%	2.2%	2.0%	3.5%	0.6%	-0.5%	3.7%

El Lease Spread del Portafolio en Operación Actual del 3T21 fue calculado sobre 13,289 m². El Lease Spread de las Propiedades Comerciales y de Uso Mixto del 3T21 fue calculado sobre 12,157 m².

4.4. Avances en comercialización

Componente de oficinas de Toreo (torres B y C)	Al 30 de septiembre de 2021		Al 30 de junio de 2021	
	m ² de ARB	% de ARB	m ² de ARB	% de ARB
Contratos de arrendamiento firmados	49,868	77.4%	50,336	78.1%
Contratos de arrendamiento en proceso de firma	-	0.0%	-	0.0%
Cartas de intención	-	0.0%	-	0.0%
Total	49,868	77.4%	50,336	78.1%

Componente de oficinas de Toreo (torre A)	Al 30 de septiembre de 2021		Al 30 de junio de 2021	
	m ² de ARB	% de ARB	m ² de ARB	% de ARB
Contratos de arrendamiento firmados	19,581	31.3%	19,581	31.3%
Contratos de arrendamiento en proceso de firma	-	0.0%	-	0.0%
Cartas de intención	-	0.0%	-	0.0%
Total	19,581	31.3%	19,581	31.3%

Parque Puebla (Etapa I)	Al 30 de septiembre de 2021		Al 30 de junio de 2021	
	m ² de ARB	% de ARB	m ² de ARB	% de ARB
Contratos de arrendamiento firmados	52,156	73.1%	52,764	73.9%
Contratos de arrendamiento en proceso de firma	116	0.2%	294	0.4%
Cartas de intención	6,245	8.8%	3,464	4.9%
Total	58,517	82.0%	56,522	79.2%

Parque Las Antenas (Etapa I)	Al 30 de septiembre de 2021		Al 30 de junio de 2021	
	m ² de ARB	% de ARB	m ² de ARB	% de ARB
Contratos de arrendamiento firmados	93,047	85.5%	94,283	86.6%
Contratos de arrendamiento en proceso de firma	450	0.4%	927	0.9%
Cartas de intención	5,505	5.1%	5,234	4.8%
Total	99,002	91.0%	100,444	92.3%

4.5 ASG

Eventos relevantes ASG

- Resultado de GRESB 2020 con una calificación y reconocimiento. (2 Green Stars”) superior al del 2019
- Nueva materialidad considerando impacto pandémico.
- Ratificación de nuestro CEO ante los 10 principios de las Naciones Unidas.
- Estamos cumpliendo con la reforma del art 15 de la LFT referente a la subcontratación de servicios especializados para nuestro personal y proveedores de la Fibra

Nuestro reporte integrado 2020 se encuentra público en <https://www.fibradanhos.com.mx/informe-anual/2020/>, el cual fue desarrollado con metodología GRI y SASB.

5. Portafolio

Portafolio Fibra Danhos	Año de Apertura	Estado / Municipio	ARB	% de ARB	Ocupación	Cajones de Estacionamiento
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%	96.7%	2,999
3. Parque Duraznos	2000	Miguel Hidalgo, CDMX	16,396	1.8%	89.0%	1,002
4. Parque Las Antenas	2018	Iztapalapa, CDMX	108,830	11.8%	85.5%	4,351
5. Parque Lindavista	2006	Gustavo A. Madero, CDMX	41,600	4.5%	97.5%	2,254
6.1 Reforma 222 (Comercial)	2007	Cuauhtémoc, CDMX	24,333	2.6%	92.5%	1,438
7.1 Parque Puebla	2017	Puebla, Puebla	71,360	7.7%	73.1%	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%	97.7%	3,045
9.1 Toreo Parque Central (Comercial)	2014	Naucalpan, Estado de México	92,703	10.0%	95.3%	3,400
9.2 Toreo (Hotel)	2016	Naucalpan, Estado de México	17,297	1.9%	100.0%	400
10. Vía Vallejo	2016	Azcapotzalco, CDMX	83,894	9.1%	94.0%	4,499
Sub total Comercial			620,913	67.0%	91.3%	27,170
<i>Oficinas</i>						
6.2 Reforma 222 (Oficinas)	2007	Cuauhtémoc, CDMX	20,402	2.2%	68.5%	288
9.3 Toreo (Torres B y C)	2016	Naucalpan, Estado de México	64,432	7.0%	77.4%	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	68,008	7.3%	98.5%	2,251
13. Urbitec	2009	Miguel Hidalgo, CDMX	12,879	1.4%	35.2%	316
14. Parque Virreyes	1989	Miguel Hidalgo, CDMX	7,783	0.8%	69.7%	251
Sub total Oficinas			270,260	29.2%	72.0%	7,371
Total Portafolio en Operación Actual			891,173	96.2%	85.5%	34,541
Portafolio en Desarrollo Actual						
<i>Comercial</i>						
15. Parque Tepeyac	2020-2021e	Gustavo A. Madero, CDMX	35,000	3.8%	NA	2,000
Sub total Comercial			35,000	3.8%	NA	2,000
Total Portafolio en Desarrollo Actual			35,000	3.8%	NA	2,000
Total Portafolio			926,173	100.0%	85.5%	36,541
<i>Subtotal/ Prom. Pond. Comercial</i>			655,913	70.8%	91.3%	29,170
<i>Sub total/ Prom. Pond. Oficinas</i>			270,260	29.2%	72.0%	7,371

6. Portafolio en Desarrollo Actual y Plan de Crecimiento

Hemos cumplido con el 100% de los compromisos de desarrollo planteados durante la OPI y hemos reducido drásticamente el riesgo de desarrollo de la Fibra. A la fecha, únicamente el 4.1% de nuestro Portafolio se encuentra en desarrollo y el 95.9% 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	2020	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 durante el primer semestre del 2021 se adquirió un predio aproximadamente de 3,417 m² incrementando la superficie. 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 \$1,449 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 67.5%, 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 septiembre de 2021
Avance de obra	100.0%	67.5%
Excavación y cimentación	20.0%	100.0%
Obra civil	45.0%	95.0%
Instalaciones y equipos	20.0%	20.0%
Acabados y fachadas	15.0%	5.0%

* 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.