



Parque Tepeyac



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	7
2. Distribución correspondiente al cuarto trimestre de 2021 y conciliación de CBFIs	9
3. Resultados	10
4. Indicadores operativos	13
5. Portafolio en Operación Actual	18
6. Portafolio en Desarrollo Actual y plan de crecimiento	18
7. Glosario	19

Límite de responsabilidad

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

Fibra Danhos

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

Contacto Relación con Inversionistas

Elías Mizrahi Daniel

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

Email: investor@fibradanhos.com.mx



Resultados

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

<u>Reporte</u>	<u>Fecha</u>	<u>Información de llamada para inversionistas</u>	
Primer trimestre, 2022	Tentativamente, martes 26 de abril de 2022	Número telefónico:	+1 (800) 895 2195 desde E.U.A.
Segundo trimestre, 2022	Tentativamente, jueves 21 de julio de 2022		+1 (785) 424 1061 fuera de E.U.A.
Tercer trimestre, 2022	Tentativamente, jueves 20 de octubre de 2022	Fecha:	viernes, 18 de febrero, 2022
Cuarto trimestre, 2022	Tentativamente, jueves 16 de febrero de 2023	Hora:	11:00 am CST/12:00 pm EST
		ID:	DANHOS

Información Bursátil

<u>Clave de Pizarra: DANHOS13</u>	<u>4T21</u>	<u>3T21</u>	<u>2T21</u>	<u>1T21</u>	<u>4T20</u>
Precio de cierre (alto)	25.91	25.66	26.17	26.14	24.89
Precio de cierre (bajo)	21.36	21.87	22.11	23.63	19.07
Precio de cierre (promedio)	23.52	24.01	24.15	24.97	22.14
Volumen promedio diario (CBFIs)	675,816	615,911	833,708	1,034,856	1,065,793
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	1,511,567,093	1,504,657,545	1,498,047,425	1,493,866,919	1,487,442,960
CBFIs con derechos económicos	1,480,452,332	1,473,542,784	1,466,932,664	1,462,752,158	1,456,328,199
Capitalización de mercado (millones de pesos)	35,500.05	36,553.16	37,422.02	38,093.61	36,174.61

Cobertura de Analistas

Compañía:

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

Analista:

Pablo Monsiváis
Carlos Peyrelongue
Francisco Chávez
Rodolfo Ramos
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
rodolfo.ramos@bradescobbi.com
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,

Me es grato compartir resultados positivos del cuarto trimestre que muestran una continua tendencia de recuperación en niveles de ocupación y aforo de visitantes a nuestros inmuebles comerciales que evidencia una mejoría en el consumo y derivó en mayores ingresos por arrendamiento y estacionamientos. Las tasas de ocupación se mantuvieron estables en nuestro portafolio de oficinas; percibimos mayor interés por espacios disponibles y hemos negociado anticipadamente y renovado buena parte de los contratos que vencen durante este año. La afluencia de los edificios de oficinas ha aumentado a medida que se implementan gradualmente los programas de "regreso a la oficina" de los inquilinos. Nuestro trabajo es brindar condiciones de seguridad y confianza a los inquilinos y visitantes de nuestras propiedades.

Los ingresos y NOI consolidado alcanzaron 1,363.6 millones de pesos y 1,072.7 millones de pesos respectivamente, mostrando incrementos de 9.8% y 9.5% respecto del mismo periodo del año pasado y de 13.7% y 10.7%, en relación con el trimestre inmediato anterior. Estos resultados se fundamentan en mayor afluencia de visitantes que pasan más tiempo en los inmuebles y con buenos niveles de conversión. El margen NOI fue de 78.7% y representó una leve disminución generada principalmente por el incremento en gasto de operación y mantenimiento que refleja mayor actividad en los inmuebles. El AFFO de 986.2 millones de pesos representa un AFFO por CBFÍ con derechos económicos de Ps. 0.67 y muestra un incremento de 20.3% respecto a 4T20 y de 13.4% en comparación con el trimestre inmediato anterior. La distribución para este periodo determinada por nuestro Comité Técnico fue de Ps. 0.58 por CBFÍ que representa el 87.1% del AFFO. Los ingresos acumulados del 2021 alcanzaron Ps. 4,766.2 millones de pesos, 2.7% por arriba de los reportados el año anterior. La distribución anual representa el 90.9% del AFFO generado y un 88.5% de incremento en relación a 2020.

Nuestro apalancamiento al cierre del año fue de 8.4%, mientras que la deuda neta fue de 5,258 millones de pesos, ligeramente menor a lo reportado el trimestre anterior. El Capex se ha financiado con recursos propios de la operación y se ha utilizado principalmente en Parque Tepeyac, que ha alcanzado un 70.2% de avance. Su comercialización refleja el interés del mercado y la gran expectativa por su próxima apertura programada para el 4T22.

El 2021 dejó importantes lecciones y logros que nos han permitido encontrar el camino de regreso a una nueva realidad de nuestro patrimonio inmobiliario. Queda claro que la resiliencia de nuestro portafolio se basa en la combinación de sus excelentes ubicaciones que nos permiten incorporar a los mejores inquilinos y así atender a un enorme flujo de visitantes que mantienen a cada uno de nuestros inmuebles dentro de sus preferencias. Contamos con un gran equipo que ha trabajado arduamente para mantener los protocolos de operación y servicio acordes a las circunstancias actuales, aprovecho para reconocer y agradecer su esfuerzo y compromiso que contribuye a mantenernos como un referente en el sector inmobiliario.”

Salvador Daniel Kabbaz Zaga
Director General, Fibra Danhos



DANHOS FIBRA

Resumen de la Evolución Financiera y Operativa de Fibra Danhos

La información financiera de Fibra Danhos por los tres meses terminados el 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019 y por los doce meses terminados el 31 de diciembre 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 doce meses terminados el			
	31 de dic. 2021	31 de dic. 2020	31 de dic. 2019	Cambio %	31 de dic. 2021	31 de dic. 2020	31 de dic. 2019	Cambio %
Ingresos Totales (Pre descuentos)	1,408,857,217	1,344,722,483	1,540,460,433	4.8%	5,104,398,466	5,403,177,509	5,794,455,671	-5.5%
NC facturadas COVID-19	(44,526,167)	(65,304,559)	-	-31.8%	(223,424,715)	(459,207,060)	-	-51.3%
Reserva de NC COVID-19	(777,972)	(37,984,425)	-	-98.0%	(114,794,688)	(302,258,642)	-	-62.0%
Ingresos Totales (Post descuentos)	1,363,553,078	1,241,433,500	1,540,460,433	9.8%	4,766,179,063	4,641,711,807	5,794,455,671	2.7%
Ingreso Neto Operativo	1,072,708,202	979,959,308	1,238,019,666	9.5%	3,837,561,132	3,732,620,141	4,701,411,419	2.8%
EBITDA	868,296,643	779,450,737	1,034,348,711	11.4%	3,065,916,445	2,966,818,528	3,946,758,448	3.3%
Utilidad Neta	887,749,698	687,547,151	1,662,592,469	29.1%	2,804,001,154	2,644,003,685	4,104,766,090	6.1%
FFO	786,048,342	691,208,249	939,184,107	13.7%	2,747,573,127	2,627,642,848	3,561,563,983	4.6%
AFFO	986,176,113	819,460,621	1,073,110,109	20.3%	3,239,002,708	2,992,306,736	3,900,564,424	8.2%
FFO AMEFIBRA	950,362,687	855,106,733	1,106,239,226	11.1%	3,402,504,309	3,277,537,601	4,201,265,408	3.8%
Distribución a tenedores de CBFIs	858,662,353	873,796,919	899,542,065	-1.7%	2,943,471,795	1,453,363,919	3,496,063,839	102.5%
CBFIs con derechos económicos (DE)	1,480,452,332	1,456,328,199	1,427,844,547	1.7%	1,470,919,985	1,453,363,919	1,415,410,461	1.2%
AFFO por CBFi con DE	0.6661	0.5627	0.7516	18.4%	2.2020	2.0743	2.7558	6.2%
NOI (exc. CU) por CBFi con DE	0.6813	0.6061	0.8022	12.4%	2.4100	2.3064	3.0294	4.5%
Contraprestación Única por CBFi con DE	0.0371	0.0133	0.0109	179.7%	0.0744	0.0524	0.1202	41.9%
Distribución por CBFi con DE	0.5800	0.6000	0.6300	-3.3%	2.0011	1.0000	2.4700	100.1%
AFFO no distribuido por CBFi con DE	0.0861	(0.0373)	0.1216	-330.9%	0.2009	1.0743	0.2858	-81.3%
Porcentaje de AFFO distribuido	87.1%	106.6%	83.8%	-18.3%	90.9%	48.2%	89.6%	88.5%

Cifras Relevantes Balance General	31 de dic. 2021	31 de dic. 2020	31 de dic. 2019	Cambio %
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	611,855,145	864,292,307	490,355,748	-29.2%
Impuestos por recuperar	304,696,801	206,127,579	84,514,506	47.8%
Propiedades de inversión	66,392,163,670	65,335,059,747	64,364,614,588	1.6%
Total, activo	68,039,778,598	67,118,163,784	65,447,797,171	1.4%
Total, deuda	5,730,000,000	5,630,000,000	5,650,000,000	1.8%
Total, pasivo	7,550,407,123	7,478,891,603	7,749,222,496	1.0%
Total, patrimonio	60,489,371,475	59,639,272,181	57,698,574,675	1.4%
Nivel de endeudamiento (total deuda/total activo)	8.4%	8.4%	8.6%	0.4%

Fibra Danhos Indicadores Operativos	Por los tres meses terminados el			
	31 de dic. 2021	31 de dic. 2020	31 de dic. 2019	Cambio %
Área Rentable Bruta (000' m ²)	891.1	891.7	891.7	-0.1%
Tasa de Ocupación - Propiedades Totales	85.6%	86.5%	92.2%	-86.0
Tasa de Ocupación - Mismas Propiedades	93.9%	94.6%	98.2%	-71.5
Renta Fija Promedio Mensual por m ²	415.6	405.6	392.3	2.5%
Costo de Ocupación	8.7%	NA	8.8%	NA
Tasa de Renovación	97.3%	96.8%	99.6%	51.0
Afluencia - Propiedades Totales	24,361,471	16,610,696	35,178,426	46.7%
Afluencia - Mismas Propiedades	18,727,591	12,473,458	26,911,210	50.1%
Cartera Vencida	4.02%	4.76%	0.68%	-74.0
Pérdida en Renta	1.25%	2.57%	0.32%	-132.0
Lease Spread (Portafolio en Operación)	2.4%	2.2%	5.9%	19.0
Lease Spread (Portafolio Comercial)	2.7%	3.5%	6.9%	-76.0



Fibra Danhos

Distribución	4T21
Distribución a tenedores de CBFIs	858,662,352.56
<i>Distribución por resultado fiscal</i>	<i>457,037,336.06</i>
<i>Distribución por devolución de capital</i>	<i>401,625,016.50</i>
Fecha de declaración del dividendo	18 de febrero de 2022
Fecha Ex-Derecho	7 de marzo de 2022
Fecha de Registro	8 de marzo de 2022
Fecha de pago del dividendo	9 de marzo de 2022

Resumen Ejecutivo

- **El ingreso total operativo sumó 1,363.6 millones de pesos y el Ingreso Neto Operativo (NOI) sumó 1,072.7 millones de pesos durante el trimestre, un aumento de 9.8% y 9.5% respectivamente comparado con el mismo periodo del año anterior y un incremento de 13.7% y 10.7% respecto del trimestre inmediato anterior. El acumulado anual del ingreso total operativo fue de 4,766.2 millones de pesos mientras que el NOI alcanzó 3,837.6 millones de pesos, un aumento de 2.7% y 2.8% respectivamente comparado con el del 2020.**
- **El programa de apoyo a arrendatarios durante el trimestre sumó un total de 45.3 millones de pesos a través de notas de crédito y provisiones, una disminución de 56.1% y de 14.4% en relación al año anterior y al trimestre inmediato anterior, respectivamente.** La cartera de nuestro portafolio comercial y de oficinas al 4T21 muestra una disminución de 20% respecto al 3T21 con una mejoría en la antigüedad de saldos.
- **Durante el trimestre generamos 986.2 millones de pesos de AFFO que representan 0.67 pesos por CBFi con derechos económicos.** El AFFO del trimestre registró un aumento respecto del 4T20 de 20.3% y de 13.4% respecto del 3T21. **Nuestro Comité Técnico aprobó una distribución de 0.58 pesos por CBFi que representa el 86.1% del AFFO generado.** La distribución anual representa el 90.9% del AFFO generado y un 88.5% de incremento en relación a 2020.
- **El apalancamiento al cierre del 2021 fue de 8.4%** y la deuda neta cerró en 5,258 millones de pesos, nivel ligeramente menor al reportado en el 3T21.
- **La afluencia registrada a propiedades totales alcanzó 24.4 millones durante el trimestre, que representa un incremento de 46.7% respecto al año anterior y un aumento de 32.2% respecto al trimestre inmediato anterior. De forma acumulada durante el año 2021 la afluencia registró 72.1 millones y representó un incremento de 19.1% respecto de 2020.**
- **La Tasa de Ocupación a mismas propiedades registró un nivel de 93.9%, mientras que a propiedades totales registró un nivel de 85.6%.** Estas cifras registran una disminución de 90 y 70 puntos base en comparación con el 4T20. La comercialización de espacios continúa mejorando, sobre todo en el portafolio comercial. **Del total de ARB comercial desocupada desde el 1T20 que marcó el inicio de la pandemia, hemos colocado el 59% a través de nuevos contratos de arrendamiento.**
- Durante el trimestre renovamos contratos de arrendamiento de locales comerciales en un área de aproximadamente 26 mil metros cuadrados con un “**lease spread**” de 2.7%. **Las contraprestaciones únicas durante el trimestre ascendieron a 54.9 millones de pesos,** y provienen principalmente de Parque Lindavista, Parque Tezontle, Parque Delta y Parque Tepeyac.
- **Parque Tepeyac registra ya un avance global del 70.2%** mientras avanza su comercialización y se mantiene gran expectativa por su próxima apertura a finales de este año.



1. Información financiera de Fibra Danhos

1.1 Estado consolidado de posición financiera

Fibra Danhos	Pesos	Al 31 de diciembre de 2021	Al 31 de diciembre de 2020	Al 31 de diciembre de 2019
Activos				
Activo circulante				
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido ¹		611,855,145	864,292,307	490,355,748
Rentas por cobrar y otras		599,089,928	598,639,259	428,140,691
Cuentas por cobrar a partes relacionadas		-	-	153,246
Impuestos por recuperar		304,696,801	206,127,579	84,514,506
Pagos anticipados		65,713,897	31,419,927	26,467,213
Total de activo circulante		1,581,355,772	1,700,479,072	1,029,631,404
Activo no circulante				
Propiedades de inversión		66,392,163,670	65,335,059,747	64,364,614,588
Plataforma Tecnológica		75,659	1,465,666	7,527,702
Arrendamiento Derecho de Uso		26,173,464	39,162,601	-
Otros activos		2,067,158	4,198,542	6,329,927
Maquinaria y equipo		26,966,377	25,218,500	27,663,200
Impuesto sobre la renta diferido de subsidiaria		10,976,498	12,579,656	12,030,350
Total de activo no circulante		66,458,422,826	65,417,684,713	64,418,165,766
Total de activo		68,039,778,598	67,118,163,784	65,447,797,171
Pasivo y patrimonio				
Pasivo circulante				
Cuentas por pagar y gastos acumulados		94,323,382	88,416,431	67,556,735
Rentas cobradas por anticipado		39,526,965	26,933,061	35,050,189
Cuentas por pagar a partes relacionadas		200,818,399	196,448,554	204,593,443
Impuestos por pagar		92,761,028	36,903,186	50,231,969
Contraprestación única, neto		220,525,353	265,541,347	347,541,836
Pasivo financiero a corto plazo		223,280,484	221,920,196	220,206,566
Arrendamiento Derecho de Uso a corto plazo		4,829,177	6,723,117	-
Total de pasivo circulante		876,064,788	842,885,892	925,180,738
Pasivo no circulante				
Depósitos de los arrendatarios		413,658,099	407,843,970	408,431,794
Contraprestación única, neto		507,075,306	573,845,007	781,168,056
Beneficios a empleados		21,511,706	18,774,050	17,272,106
Pasivo financiero a largo plazo		5,704,982,907	5,601,838,767	5,617,169,802
Arrendamiento Derecho de Uso a largo plazo		27,114,317	33,703,918	-
Total de pasivo no circulante		6,674,342,335	6,636,005,711	6,824,041,758
Total de pasivo		7,550,407,123	7,478,891,603	7,749,222,496
Patrimonio				
Aportaciones de los fideicomitentes		41,387,649,750	42,167,547,323	41,871,466,618
Resultado del ejercicio consolidado		17,709,095,235	16,496,702,995	15,040,867,303
Obligaciones Laborales		(2,886,119)	(2,780,161)	(3,500,059)
Participación no controladora		1,563,603,094	1,145,892,509	789,740,813
Programa recompra de CBFIs		(168,090,485)	(168,090,485)	-
Total de patrimonio		60,489,371,475	59,639,272,181	57,698,574,675
Total de pasivo y patrimonio		68,039,778,598	67,118,163,784	65,447,797,171

¹ El rubro de efectivo que se muestra por 611.9 millones de pesos incluyen 139.9 millones de pesos corresponden al Fideicomiso Invex 3382 (Parque Tepeyac) y consolidan en la información financiera de Fibra Danhos.



1.2 Estado consolidado de utilidades integrales

Pesos	Por los tres meses terminados el				Por los doce meses terminados el			
	31 de dic. 2021	31 de dic. 2020	31 de dic. 2019	Var.	31 de dic. 2021	31 de dic. 2020	31 de dic. 2019	Var.
Renta Fija	894,875,082	944,953,602	951,811,172	-5.3%	3,470,605,104	3,929,963,223	3,728,308,048	-11.7%
NC facturadas COVID-19	(44,526,167)	(65,304,559)	-	-31.8%	(223,424,715)	(459,207,060)	-	-51.3%
Reserva de NC COVID-19	(777,972)	(37,984,425)	-	-98.0%	(114,794,688)	(302,258,642)	-	-62.0%
Renta Fija Total (Post descuentos COVID-19)	849,570,943	841,664,618	951,811,172	0.9%	3,132,385,701	3,168,497,521	3,728,308,048	-1.1%
Renta Variable	133,754,286	26,301,879	111,946,140	408.5%	281,006,136	73,283,010	264,342,408	283.5%
Contraprestación Única	64,002,946	97,281,166	92,534,965	-34.2%	292,706,778	380,527,324	413,521,331	-23.1%
Estacionamientos	103,382,816	58,494,352	140,062,649	76.7%	287,417,387	205,677,522	473,167,193	39.7%
Mantenimiento, operación, publicidad y otros	212,842,087	217,691,485	244,105,508	-2.2%	772,663,060	813,726,429	915,116,691	-5.0%
Ingreso total operativo	1,363,553,078	1,241,433,500	1,540,460,433	9.8%	4,766,179,063	4,641,711,807	5,794,455,671	2.7%
Gastos de mant. operación, publicidad y otros	212,250,891	173,647,971	233,661,418	22.2%	647,105,749	598,579,941	814,747,034	8.1%
Comisión por Servicios de Representación	26,862,461	23,218,135	27,691,028	15.7%	90,980,042	83,512,004	108,707,379	8.9%
Impuesto Predial	41,766,539	54,132,657	32,133,371	-22.8%	150,646,248	186,601,411	133,673,275	-19.3%
Seguros	9,964,983	10,475,429	8,954,951	-4.9%	39,885,893	40,398,310	35,916,563	-1.3%
Comisión por Asesoría	162,274,848	160,855,176	165,539,610	0.9%	643,915,534	637,807,701	633,639,389	1.0%
Gastos de Administración	42,136,711	39,653,396	38,131,344	6.3%	127,729,153	127,993,912	121,013,582	-0.2%
Gasto total	495,256,435	461,982,763	506,111,722	7.2%	1,700,262,617	1,674,893,278	1,847,697,223	1.5%
Ingresos por productos financieros	6,962,259	3,945,872	17,285,777	76.4%	16,198,636	20,290,134	71,060,221	-20.2%
Gastos por interés	91,141,680	85,775,297	105,617,791	6.3%	351,858,849	345,893,049	448,158,512	1.7%
Ganancia cambiaria – neta	(1,182,186)	(44,045,918)	(20,550,066)	-97.3%	18,084,993	(31,183,685)	(22,370,393)	-158.0%
Impuestos a la utilidad de subsidiaria	3,009,992	2,061,933	5,589,422	46.0%	3,009,992	2,061,933	5,589,422	46.0%
Ajustes al valor razonable de Prop. de Inversión	107,824,654	36,033,690	742,715,260	199.2%	58,669,921	36,033,690	563,065,748	62.8%
Utilidad neta consolidada	887,749,698	687,547,151	1,662,592,469	29.1%	2,804,001,154	2,644,003,685	4,104,766,090	6.1%

1.3 Estado consolidado de flujos de efectivo

Pesos	Por los tres meses terminados el				Por los doce meses terminados el			
	31 de dic. 2021	31 de dic. 2020	31 de dic. 2019	Var.	31 de dic. 2021	31 de dic. 2020	31 de dic. 2019	Var.
Utilidad neta consolidada	887,749,698	687,547,151	1,662,592,469	29.1%	2,804,001,154	2,644,003,685	4,104,766,093	6.1%
Ajustes a la utilidad	146,167,048	477,549,221	(490,585,915)	-69.4%	886,226,772	903,738,625	407,079,508	-1.9%
Cambios en el capital de trabajo	89,138,856	(422,089,122)	(185,144,028)	-121.1%	(171,934,356)	(606,623,625)	(331,568,908)	-71.7%
Flujo de efectivo actividades de operación	1,123,055,602	743,007,250	986,862,526	51.2%	3,518,293,569	2,941,118,685	4,180,276,693	19.6%
Adquisición de propiedades de inversión y desarrollo	(260,439,142)	(327,322,362)	(336,731,745)	-20.4%	(756,038,460)	(804,176,468)	(820,505,715)	-6.0%
Adquisición de maq. equipo y plataforma tecnológica	(10,649,425)	(5,914,671)	(10,456,141)	80.1	(10,649,425)	(5,914,671)	(10,758,778)	80.1%
Venta de terreno	-	-	11,293,333	NA	(112,516,375)	-	11,293,333	NA
Intereses recibidos	6,962,259	3,945,872	17,285,777	76.4%	16,198,635	20,290,134	71,060,221	-20.2%
Flujo de efectivo actividades de inversión	(264,126,308)	(329,291,161)	(318,608,776)	-19.8%	(863,005,625)	(789,801,005)	(748,910,938)	9.3%
Reembolso de patrimonio	(370,034,087)	-	(342,137,459)	NA	(1,366,161,221)	(290,805,991)	(1,327,367,789)	369.8%
Arrendamiento Derecho de Uso	3,388,309	(4,368,444)	-	-177.6%	(448,017)	(4,798,444)	-	-89.7%
Intereses pagados por arrendamiento financiero	324,111	2,750,991	-	-88.2%	-	(429,999)	-	-100.0%
Distribución de dividendos	(396,208,161)	(579,566,999)	(537,492,069)	-31.6%	(1,592,445,141)	(1,188,303,073)	(2,122,657,102)	34.0%
Obtención de deuda a largo plazo	230,000,000	100,000,000	150,000,000	130.0%	830,000,000	130,000,000	150,000,000	538.5%
Pago de deuda	(130,000,000)	30,000,000	(1,000,000,000)	-533.3%	(730,000,000)	(150,000,000)	(1,000,000,000)	386.7%
Aportaciones de capital a Tepeyac	53,230,326	122,042,770	94,169,378	-56.4%	418,546,814	356,286,775	94,169,378	17.5%
Recompra CBFIs	-	(105,330,015)	-	-100.0%	-	(168,090,485)	-	-100.0%
Intereses pagados del pasivo financieros	(4,010,894)	(1,050,807)	(13,410,097)	281.7%	(465,692,709)	(461,669,907)	(543,762,322)	0.9%
Gastos pagados por emisión de pasivo financiero	(1,524,831)	-	-	NA	(1,524,831)	-	-	NA
Flujo de efectivo actividades de financiamiento	(614,835,227)	(435,522,504)	(1,648,800,173)	41.2%	(2,907,725,105)	(1,777,381,125)	(4,749,617,834)	63.6%
(Disminución) aumento de efectivo en el periodo	244,094,067	(21,806,414)	(980,616,498)	-1219.4%	(252,437,161)	373,936,555	(1,318,252,085)	-167.5%
Efectivo al inicio del periodo	367,761,080	886,098,722	1,470,972,244	-58.5%	864,292,308	490,355,749	1,808,607,828	76.3%
Efectivo al final del periodo	611,855,147	864,292,307	490,355,750	-29.2%	611,855,147	864,292,304	490,355,753	-29.2%

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

El resultado fiscal del cuarto trimestre alcanzó 457 millones de pesos y el capital a distribuir 401.6 millones. Nuestro Comité Técnico autorizó una distribución de 0.58 pesos por CBFi con derechos económicos que significan 858.7 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	0.67	18.4%
	Distribución	0.45	0.51	0.54	0.58	0.61	0.63	0.60	0.58	-3.3%
Total	AFFO	2.00	2.16	2.48	2.52	2.53	2.76	2.07	2.20	6.1%
	Distribución	1.78	1.98	2.13	2.28	2.40	2.47	1.00	2.00	100.0%

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

Conciliación CBFIs	31 de diciembre de 2021	30 de septiembre de 2021	Cambio
CBFIs emitidos al 31 diciembre de 2021	1,552,383,510	1,552,383,510	-
CBFIs con derechos económicos	1,480,452,332	1,473,542,784	6,909,548
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	139,283,583	132,374,035	6,909,548
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	71,931,178	78,840,726	(6,909,548)
CBFIs sin derechos económicos Toreo	31,114,761	31,114,761	-
CBFIs emitidos no entregados para contraprestaciones futuras de asesoría	30,816,417	37,725,965	(6,909,548)
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 doce meses terminados el			
	31 de dic. 2021	31 de dic. 2020	31 de dic. 2019	Var %	31 de dic. 2021	31 de dic. 2020	31 de dic. 2019	Var %
Renta Fija	894,875,082	944,953,602	951,811,172	-5.3%	3,470,605,104	3,929,963,223	3,728,308,048	-11.7%
NC facturadas por COVID-19	(44,526,167)	(65,304,559)	-	-31.8%	(223,424,715)	(459,207,060)	-	-51.3%
Reserva de NC COVID-19	(777,972)	(37,984,425)	-	-98.0%	(114,794,688)	(302,258,642)	-	-62.0%
Renta Fija (Post descuentos COVID-19)	849,570,943	841,664,618	951,811,172	0.9%	3,132,385,701	3,168,497,521	3,728,308,048	-1.1%
Renta variable	133,754,286	26,301,879	111,946,140	408.5%	281,006,136	73,283,010	264,342,408	283.5%
Contraprestación única	64,002,946	97,281,166	92,534,965	-34.2%	292,706,778	380,527,324	413,521,331	-23.1%
Estacionamientos	103,382,816	58,494,352	140,062,649	76.7%	287,417,387	205,677,522	473,167,193	39.7%
Mantenimiento, operación, publicidad y otros	212,842,087	217,691,485	244,105,508	-2.2%	772,663,060	813,726,429	915,116,691	-5.0%
Total ingresos operativos	1,363,553,078	1,241,433,500	1,540,460,433	9.8%	4,766,179,063	4,641,711,807	5,794,455,671	2.7%
Gastos de mantenimiento, operación, publicidad y otros	212,250,891	173,647,971	233,661,418	22.2%	647,105,749	598,579,941	814,747,034	8.1%
Comisión por Servicios de Representación	26,862,461	23,218,135	27,691,028	15.7%	90,980,042	83,512,004	108,707,379	8.9%
Impuesto predial	41,766,539	54,132,657	32,133,371	-22.8%	150,646,248	186,601,411	133,673,275	-19.3%
Seguros	9,964,983	10,475,429	8,954,951	-4.9%	39,885,893	40,398,310	35,916,563	-1.3%
Total gastos operativos	290,844,875	261,474,191	302,440,767	11.2%	928,617,931	909,091,665	1,093,044,252	2.1%
Ingreso neto operativo (inc. CU)	1,072,708,202	979,959,308	1,238,019,666	9.5%	3,837,561,132	3,732,620,141	4,701,411,419	2.8%
Margen neto operativo (inc. CU)	78.7%	78.9%	80.4%	(26.8)	80.5%	80.4%	81.1%	10.2
Ingreso neto operativo (exc. CU)	1,008,705,257	882,678,142	1,145,484,701	14.3%	3,544,854,353	3,352,092,817	4,287,890,089	5.8%
Margen neto operativo (exc. CU)	77.6%	77.1%	79.1%	47.3	79.2%	78.7%	79.7%	57.59
Comisión por Asesoría	162,274,848	160,855,176	165,539,610	0.9%	643,915,534	637,807,701	633,639,389	1.0%
Gastos de Administración	42,136,711	39,653,396	38,131,344	6.3%	127,729,153	127,993,912	121,013,582	-0.2%
EBITDA (inc. CU)	868,296,643	779,450,737	1,034,348,711	11.4%	3,065,916,445	2,966,818,528	3,946,758,448	3.3%
Margen EBITDA (inc. CU)	63.7%	62.8%	67.1%	89.3	64.3%	63.9%	68.1%	41.0
EBITDA (exc. CU)	804,293,697	682,169,571	941,813,746	17.9%	2,773,209,667	2,586,291,204	3,533,237,118	7.2%
Margen EBITDA (exc. CU)	61.9%	59.6%	65.0%	226.8	62.0%	60.7%	65.7%	129.8
Ingresos por productos financieros	6,962,259	3,945,872	17,285,777	76.4%	16,198,636	20,290,134	71,060,221	-20.2%
Gastos por interés	91,141,680	85,775,297	105,617,791	6.3%	351,858,849	345,893,049	448,158,512	1.7%
Ganancia cambiaria – neta	(1,182,186)	(44,045,918)	(20,550,066)	-97.3%	18,084,993	(31,183,685)	(22,370,393)	-158.0%
Impuestos a la utilidad de subsidiaria	3,009,992	2,061,933	5,589,422	46.0%	3,009,992	2,061,933	5,589,422	46.0%
Ajustes al valor razonable de Propiedades de Inversión	107,824,654	36,033,690	742,715,260	199.2%	58,669,921	36,033,690	563,065,748	62.8%
Utilidad neta	887,749,698	687,547,151	1,662,592,469	29.1%	2,804,001,154	2,644,003,685	4,104,766,090	6.1%
Ganancia cambiaria neta	1,714,347	(39,694,788)	(19,306,898)	-104.3%	17,300,124	(19,672,853)	(19,863,641)	-187.9%
Ajuste al valor razonable de las propiedades - Neto	107,824,654	36,033,690	742,715,260	199.2%	58,669,921	36,033,690	563,065,748	62.8%
Estimación de cuenta incobrable	(7,837,645)	-	-	NA	(19,542,018)	-	-	NA
FFO	786,048,342	691,208,249	939,184,107	13.7%	2,747,573,127	2,627,642,848	3,561,563,983	4.6%
Contraprestación Única neta	(9,111,626)	(77,977,536)	(76,943,403)	-88.3%	(183,300,679)	(304,369,801)	(243,344,475)	-39.8%
Rentas anticipadas neto	13,099,387	2,251,756	8,040,715	481.7%	63,511,318	55,016,020	(6,705,348)	15.4%
Renta lineal neto	(980,479)	6,636,460	2,097,858	-114.8%	13,395,820	24,410,990	(4,836,983)	-45.1%
Predial y seguros por devengar neto	40,159,821	34,491,292	35,029,849	16.4%	514,176	(483,135)	(5,163,475)	-206.4%
Comisión por asesoría y representación neto	156,960,669	162,850,400	165,700,984	-3.6%	597,308,947	590,089,814	599,050,722	1.2%
AFFO	986,176,113	819,460,621	1,073,110,109	20.3%	3,239,002,708	2,992,306,736	3,900,564,424	8.2%



Fibra Danhos

Propiedad	Renta Fija + Renta Variable							
	4T21	4T20	4T19	Cambio %	2021	2020	2019	Cambio %
Parque Alameda	11,176,963	10,857,967	12,486,458	2.9%	36,836,865	34,575,916	48,768,073	6.5%
Parque Delta	123,705,398	87,923,572	128,007,672	40.7%	382,669,447	288,803,029	436,021,841	32.5%
Parque Duraznos	15,471,636	15,176,410	17,578,346	18.0%	49,840,153	47,481,263	69,806,465	5.0%
Parque Esmeralda	38,022,897	27,281,451	34,582,220	39.4%	152,091,586	118,219,623	138,328,880	28.7%
Parque Lindavista	71,914,290	57,504,836	72,960,602	25.1%	236,419,527	198,208,794	272,599,034	19.3%
Reforma 222 (comercial)	32,702,536	24,517,029	36,675,422	33.4%	105,050,288	89,412,724	135,558,130	17.5%
Reforma 222 (oficina)	22,144,155	30,006,971	28,856,893	-26.2%	93,360,137	124,097,038	114,848,174	-24.8%
Parque Tezontle	103,342,310	78,583,478	107,159,372	31.5%	332,853,922	271,670,225	380,021,153	22.5%
Toreo Hotel	15,290,500	15,290,500	14,324,072	0.0%	45,226,052	42,415,347	56,539,689	6.6%
Urbitec	4,930,944	6,080,781	14,350,612	-18.9%	19,090,044	37,396,178	56,199,022	-49.0%
Parque Vía Vallejo	64,230,228	55,294,054	71,514,998	16.2%	222,307,717	196,716,978	272,450,732	13.0%
Torre Virreyes	157,274,725	158,538,899	152,973,208	-0.8%	613,549,309	642,574,561	608,522,475	-4.5%
Toreo Comercial	92,068,654	75,968,160	100,227,434	21.2%	299,351,476	258,888,300	385,600,619	15.6%
Parque Virreyes	8,509,963	10,655,586	11,334,293	-20.1%	33,385,095	43,837,674	45,621,684	-23.8%
Mismas propiedades	760,785,198	651,609,695	803,031,601	16.8%	2,622,031,618	2,394,297,650	3,020,885,971	9.5%
Parque Las Antenas	84,982,709	70,167,492	92,954,401	21.1%	284,030,706	238,758,386	341,538,255	19.0%
Parque Puebla	46,970,036	39,772,285	54,557,751	18.1%	151,918,354	144,949,455	207,870,383	4.8%
Puebla Hotel	3,003,752	6,007,505	5,842,252	-50.0%	12,015,010	16,020,013	16,617,962	-25.0%
Toreo Oficina A	24,757,084	23,146,125	41,431,989	7.0%	96,345,678	164,922,967	147,913,636	-41.6%
Toreo Oficina B&C	62,826,300	68,779,822	65,729,318	-8.7%	247,049,872	274,348,485	257,544,249	-10.0%
Propiedades totales	983,325,079	859,482,923	1,063,547,312	14.4%	3,413,391,238	3,233,296,956	3,992,370,456	5.6%

Fibra Danhos

Propiedad	Ingreso Neto Operativo (excluyendo Contraprestaciones Únicas)							
	4T21	4T20	4T19	Cambio %	2021	2020	2019	Cambio %
Parque Alameda	9,439,457	10,205,675	11,879,956	-7.5%	32,495,729	31,509,318	46,795,482	3.1%
Parque Delta	142,095,435	98,878,240	155,102,103	43.7%	448,482,862	337,331,122	530,317,965	33.0%
Parque Duraznos	15,614,400	12,430,928	21,672,620	25.6%	52,517,277	50,359,278	85,638,409	4.3%
Parque Esmeralda	35,711,287	25,243,664	32,446,504	41.5%	142,882,518	109,898,008	129,517,856	30.0%
Parque Lindavista	86,568,189	68,946,430	96,194,042	25.6%	289,145,789	237,646,147	357,873,526	21.7%
Reforma 222 (comercial)	34,290,168	25,470,394	41,750,459	34.6%	114,179,862	95,536,111	156,494,044	19.5%
Reforma 222 (oficinas)	19,513,028	28,166,225	26,446,191	-30.7%	88,443,987	118,664,974	107,300,915	-25.5%
Parque Tezontle	114,909,084	90,010,024	128,449,188	27.7%	384,664,474	318,977,546	452,243,950	20.6%
Toreo Hotel	15,204,177	14,970,901	14,052,796	1.6%	44,336,864	41,144,512	55,797,416	7.8%
Urbitec	3,023,000	5,029,437	14,038,743	-39.9%	13,690,185	35,482,231	56,022,298	-61.4%
Parque Vía Vallejo	59,735,338	49,901,001	68,341,791	19.7%	202,030,810	164,786,715	258,877,490	22.6%
Torre Virreyes	152,516,804	154,856,328	152,786,345	-1.5%	601,356,214	636,629,200	608,873,529	-5.5%
Toreo Centro (comercial)	96,449,960	78,412,101	113,034,335	23.0%	318,936,107	277,665,842	434,746,245	14.9%
Parque Virreyes	7,144,481	9,841,698	10,907,792	-27.4%	29,446,718	43,520,186	43,449,296	-32.3%
Mismas propiedades	792,214,808	672,363,046	887,102,864	17.8%	2,762,609,395	2,499,151,190	3,323,948,420	10.5%
Parque Las Antenas	88,603,412	69,273,638	96,494,302	27.9%	298,036,774	230,325,758	359,560,400	29.4%
Parque Puebla	45,741,254	45,927,920	54,825,561	-0.4%	157,978,746	159,402,198	209,656,299	-0.9%
Puebla Hotel	3,137,057	6,069,230	5,851,808	-48.3%	82,619,792	16,246,436	16,870,102	408.5%
Toreo oficinas Torre A	20,766,787	18,203,012	37,569,211	14.1%	235,786,324	153,618,946	135,970,953	53.5%
Toreo oficinas Torres B & C	59,281,746	64,573,917	61,349,951	-8.2%	235,947,527	293,080,928	243,556,698	-19.5%
Propiedades totales	1,009,745,063	876,410,762	1,143,193,697	15.2%	3,772,978,558	3,351,825,456	4,289,562,873	12.6%

* 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 8.5% (deuda total/activos totales). Nuestros próximos vencimientos de deuda están programados para junio de 2026 (DANHOS16), junio de 2027 (DANHOS17) y diciembre 2022.

1. DANHOS16: 3,000,000,000.00 (tres mil millones 00/100 pesos mexicanos) en tasa fija nominal a 10 años, la cual se colocó con un cupón de 7.80% (Mbono 2026 + 185 pbs).
2. DANHOS17: 2,500,000,000.00 (dos mil quinientos millones 00/100 pesos mexicanos) en tasa fija nominal a 10 años, la cual se colocó con un cupón de 8.54% (Mbono 2027 + 169 pbs).
3. BBVA Bancomer: 230,000,000 (doscientos 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	4.51	3,000,000,000	
Cebures	Local (DANHOS 17)	MXN	Fija	8.54%	10-jul.-17	28-jun-27	5.51	2,500,000,000	
Línea de crédito	BBVA BANCOMER	MXN	Variable	TIIE+1.35%	08-ago.-21	20-dic-22	0.97	230,000,000	
			Promedio	8.09%			Promedio	4.80	5,730,000,000

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

Cumplimiento de <i>covenants</i> al 31 de diciembre de 2021	Fibra Danhos	Límite	Estatus
Nivel de endeudamiento (total deuda/total activo)	8.4%	50%	OK
Deuda garantizada	0%	40%	OK
Cobertura del servicio de la deuda (AFFO)	8.5x	1.5 x min	OK
Activos totales no gravados	1169%	150%	OK

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

Nivel de endeudamiento (millones) al 31 de diciembre de 2021:

Nivel de endeudamiento	(millones de pesos)
Deuda bursátil + financiamientos	5,730
Activos totales	68,040
Nivel de endeudamiento (LTV)	8.4%

Donde:

Financiamientos: Monto agregado correspondiente a cualquier crédito, préstamo o financiamiento por virtud del cual la emisora quede obligada a pagar, con cargo al patrimonio 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.



DANHOS FIBRA

Índice de cobertura de servicio de deuda ("ICDt") (en miles):

	Período	(miles de pesos)
Efectivo e inversiones en valores (exc. efectivo restringido)	Al 31 de diciembre 2021	611,855
Impuesto al valor agregado por recuperar	Σ siguientes 6 trimestres	-
Utilidad operativa estimada <u>después del pago de distribuciones</u>	Σ siguientes 6 trimestres	2,400,000
Líneas de crédito revolventes vigentes, irrevocables y no dispuestas	Al 31 de diciembre 2021	1,850,000
Subtotal 1		4,861,855
Amortizaciones de intereses derivadas de financiamientos	Σ siguientes 6 trimestres	1,165,986
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		2,195,986
Índice de cobertura de servicio de deuda ("ICDt") (subtotal 1 / subtotal 2)		2.21

4. Indicadores Operativos

4.1 Diversificación de Arrendatarios

La siguiente tabla muestra la distribución del ARB por tipo de negocio (comercial) al 31 de diciembre de 2021:

Giro de negocio	Al 31 de diciembre 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 31 de diciembre de 2021, nuestros diez arrendatarios más significativos, en términos de Renta Fija, representaban aproximadamente el 25.1% de nuestra Renta Fija y aproximadamente el 39.0% 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.



DANHOS FIBRA

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%	9,428,966	3.2%
Entretenimiento	42,749	5.6%	2,909,946	1.0%
Tiendas departamentales, servicios financieros, telecomunicaciones y minorista especializado	38,933	5.1%	7,841,407	2.6%
Hotelería	37,408	4.9%	9,016,724	3.0%
Oficinas	34,151	4.5%	12,674,299	4.3%
Entretenimiento	22,417	2.9%	5,550,354	1.9%
Moda y ropa	19,057	2.5%	8,991,369	3.0%
Moda y ropa	17,104	2.2%	2,567,977	0.9%
Alimentos	16,885	2.2%	9,126,329	3.1%
Moda y ropa	13,472	1.8%	6,441,315	2.2%
Total	297,582	39.0%	74,548,686	25.1%

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

La siguiente tabla incluye información con respecto al vencimiento de los contratos de arrendamiento de nuestro Portafolio en Operación Actual al 31 de diciembre de 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
2022	616	106,561	14.0%	799,950,014	22.4%	625.6
2023	495	125,677	16.5%	816,228,190	22.9%	541.2
2024	212	64,486	8.4%	350,853,001	9.8%	453.4
2025	80	125,605	16.5%	681,736,512	19.1%	452.3
2026	97	105,084	13.8%	453,720,577	12.7%	359.8
Posterior	97	227,694	29.8%	412,151,726	11.6%	150.8
Indefinido ⁽³⁾	26	8,055	1.1%	48,725,926	1.4%	504.1
Total	1,623	763,161	100.0%	3,563,365,948	100.0%	389.1

(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 31 de diciembre de 2021.

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

Al 31 de diciembre 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.



DANHOS FIBRA

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
2022	597	88,124	15.3%	654,775,839	28.6%	619.2
2023	475	96,793	16.8%	634,382,877	27.7%	546.2
2024	203	55,816	9.7%	299,687,894	13.1%	447.4
2025	52	47,776	8.3%	148,643,706	6.5%	259.3
2026	83	67,725	11.8%	234,358,843	10.2%	288.4
Posterior	91	210,496	36.6%	271,843,514	11.9%	107.6
Indefinido	26	8,055	1.4%	48,725,926	2.1%	504.1
Comercial	1527	574,785	100.0%	2,292,418,599	100.0%	332.4
2022	19	18,436	9.8%	145,174,176	11.4%	656.2
2023	20	28,884	15.3%	181,845,313	14.3%	524.6
2024	9	8,670	4.6%	51,165,107	4.0%	491.8
2025	28	77,829	41.3%	533,092,807	41.9%	570.8
2026	14	37,359	19.8%	219,361,734	17.3%	489.3
Posterior	6	17,198	9.1%	140,308,212	11.0%	679.9
Indefinido	-	-	0.0%	-	0.0%	-
Oficinas	96	188,377	100.0%	1,270,947,349	100.0%	562.2

El Lease Spread en el 4T21 fue de 2.4% para las propiedades de nuestro Portafolio en Operación Actual y de 2.7% 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	4T21
Portafolio en Operación	5.9%	1.3%	-0.7%	-0.9%	2.2%	0.6%	-1.4%	3.0%	2.4%
Propiedades Comerciales y de Uso Mixto	6.9%	2.0%	2.2%	2.0%	3.5%	0.6%	-0.5%	3.7%	2.7%

El Lease Spread del Portafolio en Operación Actual del 4T21 fue calculado sobre 27,835 m². El Lease Spread de las Propiedades Comerciales y de Uso Mixto del 4T21 fue calculado sobre 26,400 m².

4.3. Avances en comercialización

Componente de oficinas de Toreo (torres B y C)	Al 31 de diciembre de 2021		Al 30 de septiembre de 2021	
	m ² de ARB	% de ARB	m ² de ARB	% de ARB
Contratos de arrendamiento firmados	49,868	77.4%	49,868	77.4%
Contratos de arrendamiento en proceso de firma	-	0.0%	-	0.0%
Cartas de intención	-	0.0%	-	0.0%
Total	49,868	77.4%	49,868	77.4%

Componente de oficinas de Toreo (torre A)	Al 31 de diciembre de 2021		Al 30 de septiembre de 2021	
	m ² de ARB	% de ARB	m ² de ARB	% de ARB
Contratos de arrendamiento firmados	19,917.71	31.8%	19,581	31.3%
Contratos de arrendamiento en proceso de firma	2,564.60	4.1%	-	0.0%
Cartas de intención	-	0.0%	-	0.0%
Total	22,482	35.9%	19,581	31.3%

Parque Puebla (Etapa I)	Al 31 de diciembre de 2021		Al 30 de septiembre de 2021	
	m ² de ARB	% de ARB	m ² de ARB	% de ARB
Contratos de arrendamiento firmados	52,217	73.2%	52,156	73.1%
Contratos de arrendamiento en proceso de firma	-	0.0%	116	0.2%
Cartas de intención	6,245	8.8%	6,245	8.8%
Total	58,462	81.9%	58,517	82.0%

Parque Las Antenas (Etapa I)	Al 31 de diciembre de 2021		Al 30 de septiembre de 2021	
	m ² de ARB	% de ARB	m ² de ARB	% de ARB
Contratos de arrendamiento firmados	92,963	85.4%	93,047	85.5%
Contratos de arrendamiento en proceso de firma	-	0.0%	450	0.4%
Cartas de intención	5,505	5.1%	5,505	5.1%
Total	98,468	90.5%	99,002	91.0%

Parque Tepeyac	Al 31 de diciembre de 2021		Al 30 de septiembre de 2021	
	m ² de ARB	% de ARB	m ² de ARB	% de ARB
Contratos de arrendamiento firmados	42,209	48.5%	NA	0.0%
Contratos de arrendamiento en proceso de firma	3,286	3.8%	NA	0.0%
Cartas de intención	9,981	11.5%	NA	0.0%
Total	55,476	63.8%	NA	0.0%



4.4 ASG

Estrategia ASG

- En Fibra Danhos no solo estamos comprometidos con el crecimiento de los activos que forman parte de nuestro portafolio, también con el desarrollo del país y de nuestros colaboradores.
- En el 2021 continuamos con nuestro compromiso publicando nuestro Informe Integrado incluyendo indicadores SASB y GRI, así como la adopción del Manual ASG de AMEFIBRA.
- Para mantenernos actualizados e identificar los aspectos ASG en el contexto de pandemia, actualizamos nuestra matriz de materialidad con el apoyo de la firma Deloitte. Estas acciones han sido reconocidas por asesores líderes señalando a Fibra Danhos en el top 3 del desempeño ESG de acuerdo al Informe Anual: *México ESG Development in the Public Equity Market*.
- Participamos en los cuestionarios de sostenibilidad S&P CSA con un avance en la calificación de cuatro puntos y en GRESB una mejora de cinco puntos con respecto a los periodos previos.
- Hemos sido reconocidos mediante el Distintivo ESR 2021 y signatarios del Pacto Mundial de las Naciones Unidas apegándonos a los Objetivos de Desarrollo Sostenible.
- Como respuesta a la pandemia Covid hemos puesto a disposición nuestras instalaciones en Parque Delta, Vía Vallejo y Parque Tezontle como centros de vacunación y respecto a nuestros colaboradores hemos instalado módulos de prueba Covid.
- Apoyamos a instituciones enfocadas en niños, fundaciones para la inclusión, diversidad, visibilidad y equidad de género.
- En el siguiente año seguiremos trabajando en nuestra estrategia ASG abordando los requisitos de inversionistas institucionales incluyendo las recomendaciones de análisis TCFD.

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%	97.0%	2,999
3. Parque Duraznos	2000	Miguel Hidalgo, CDMX	16,396	1.8%	88.9%	1,002
4. Parque Las Antenas	2018	Iztapalapa, CDMX	108,830	11.8%	85.4%	4,351
5. Parque Lindavista	2006	Gustavo A. Madero, CDMX	41,600	4.5%	98.2%	2,254
6.1 Reforma 222 (Comercial)	2007	Cuauhtémoc, CDMX	24,291	2.6%	92.7%	1,438
7.1 Parque Puebla	2017	Puebla, Puebla	71,360	7.7%	73.2%	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%	98.2%	3,045
9.1 Toreo Parque Central (Comercial)	2014	Naucalpan, Estado de México	92,703	10.0%	95.2%	3,400
9.2 Toreo (Hotel)	2016	Naucalpan, Estado de México	17,297	1.9%	100.0%	400
10. Vía Vallejo	2016	Azcapotzalco, CDMX	83,894	9.1%	94.5%	4,499
Sub total Comercial			620,870	67.0%	91.5%	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	68,477	7.4%	72.8%	1,314
9.4 Toreo (Torre A)	2017	Naucalpan, Estado de México	58,560	6.3%	34.0%	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%	72.1%	7,371
Total Portafolio en Operación Actual			891,130	96.2%	85.6%	34,541
Portafolio en Desarrollo Actual						
<i>Comercial</i>						
15. Parque Tepeyac	2022e	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			926,130	100.0%	85.6%	36,541
<i>Subtotal/ Prom. Pond. Comercial</i>			<i>655,870</i>	<i>70.8%</i>	<i>91.5%</i>	<i>29,170</i>
<i>Sub total/ Prom. Pond. Oficinas</i>			<i>270,260</i>	<i>29.2%</i>	<i>72.1%</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	2020	2021	2022e
Portafolio en Operación	45%	49%	60%	79%	88%	96%	96%	96%	96.2%	100%
Portafolio en Desarrollo pre-OPI	55%	23%	12%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Portafolio en Desarrollo post-OPI	0%	28%	28%	21%	12%	4%	4%	4%	3.8%	0%
Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

6.1 Parque Tepeyac– Fecha de apertura estimada (Fase I): segundo 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 \$1,643 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 70.2%, mientras continuamos con el proceso de comercialización con nuestros socios comerciales de manera muy exitosa. El centro comercial contará con más de 120,000 m² de área comercial incluyendo la participación de Liverpool, Sears, Cinépolis, una tienda de autoservicio y estamos en proceso de definir el concepto ancla de entretenimiento. Existe un gran interés por parte de nuestros socios comerciales por participar en el proyecto.

Parque Tepeyac

	Contribución a la obra	al 31 de diciembre de 2021
Avance de obra	100.0%	70.2%
Excavación y cimentación	20.0%	100.0%
Obra civil	45.0%	98.0%
Instalaciones y equipos	20.0%	25.0%
Acabados y fachadas	15.0%	7.0%

* 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.