



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 primer trimestre de 2022 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	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>	
Segundo trimestre, 2022	Tentativamente, jueves 21 de julio de 2022	Número telefónico:	+1 (877) 830 2596 desde E.U.A.
Tercer trimestre, 2022	Tentativamente, jueves 20 de octubre de 2022		+1 (785) 424 1745 fuera de E.U.A.
Cuarto trimestre, 2022	Tentativamente, jueves 16 de febrero de 2023	Fecha:	miércoles, 27 de abril, 2022
Primer trimestre, 2023	Tentativamente, jueves 20 de abril de 2023	Hora:	11:00 am CST/12:00 pm EST
		ID:	DANHOS

Información Bursátil

<u>Clave de Pizarra: DANHOS13</u>	<u>1T22</u>	<u>4T21</u>	<u>3T21</u>	<u>2T21</u>	<u>1T21</u>
Precio de cierre (alto)	25.22	25.91	25.66	26.17	26.14
Precio de cierre (bajo)	21.97	21.36	21.87	22.11	23.63
Precio de cierre (promedio)	23.83	23.52	24.01	24.15	24.97
Volumen promedio diario (CBFIs)	1,230,047	675,816	615,911	833,708	1,034,856
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	1,518,458,041	1,511,567,093	1,504,657,545	1,498,047,425	1,493,866,919
CBFIs con derechos económicos	1,487,343,280	1,480,452,332	1,473,542,784	1,466,932,664	1,462,752,158
Capitalización de mercado (millones de pesos)	35,648.17	35,500.05	36,553.16	37,422.02	38,093.61

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,

Las variables de movilidad y la recuperación del dinamismo económico son cada vez mas evidentes en los centros urbanos, lo cual se refleja de manera positiva en nuestro portafolio de inmuebles. El segmento comercial mantiene buenos niveles de ocupación, hemos renovado gran parte de nuestros contratos e incorporado nuevos arrendatarios, mientras que la afluencia a los centros comerciales mantiene su tendencia a la alza. Nuestro portafolio de oficinas muestra un nivel de ocupación estable e inclusive hemos comenzado a firmar nuevos contratos de arrendamiento. El regreso a las oficinas ha incrementado el tráfico a nuestros edificios y se percibe mayor demanda, demostrando así su resistencia pese a todo lo ocurrido.

Los ingresos y NOI consolidado alcanzaron 1,302.3 millones de pesos y 1,050.3 millones de pesos respectivamente, mostrando incrementos de 26.9% y 24.1% respecto del mismo periodo del año pasado. El margen NOI de 80.7% refleja un control efectivo de los gastos de operación. El AFFO sumó 841 millones de pesos, y representa un AFFO por CBFi con derechos económicos de Ps. 0.565, un incremento de 37.3% respecto a 1T21. El flujo de efectivo del primer trimestre se ve comprometido por el pago de impuestos prediales y de pólizas de seguros, que se amortiza durante el resto del año. La distribución determinada por nuestro Comité Técnico para este trimestre fue de Ps. 0.58 por CBFi. Para el resto del año se espera distribuir una fracción del flujo generado y reservar recursos para fines corporativos, incluyendo necesidades de inversión.

Durante el trimestre renovamos la línea de crédito revolvente y comprometida con condiciones favorables que refuerzan nuestra estrategia de financiamiento. Además de extender la vigencia hasta el 2026 y mejorar el margen financiero, le dimos una acotación de línea verde al asumir compromisos de sustentabilidad medibles en relación al consumo energético, que de lograrse generarán ahorros adicionales. Nuestro apalancamiento al cierre del trimestre se ubica en 8.7%, manteniendo una deuda neta conservadora de Ps. 5,581 millones de pesos. Seguimos adelante con nuestro plan de inversión en Parque Tepeyac, que reporta ya un avance de 80.5% mientras continúa su comercialización con miras a su próxima apertura.

La pandemia nos puso a prueba una vez mas con la ola de contagios de la variante omicron que resultó agresiva pero de corta duración. Afortunadamente la afluencia de visitantes se recuperó rápidamente y aparentemente la tendencia a la normalización en las actividades económicas es sostenible. Nuestra visión estratégica para 2022 se centra en la creación de valor a través de inmuebles de calidad. Aprovecho una vez mas esta oportunidad para reconocer el compromiso de nuestro gran equipo de trabajo y el invaluable apoyo de nuestros inversionistas.”

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 marzo de 2022, 2021 y 2020 se deriva de nuestros estados financieros consolidados. Nuestros estados financieros fueron preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (o "IFRS"), emitidos por el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad. Las cifras están expresadas en Pesos mexicanos y pueden variar por redondeo.

Fibra Danhos	Por los tres meses terminados el			
	Indicadores Financieros	31 de marzo 2022	31 de marzo 2021	31 de marzo 2020
Ingresos Totales (Pre descuentos)	1,319,130,046	1,193,478,778	1,396,624,576	10.5%
NC facturadas COVID-19	(16,694,345)	(67,988,675)	-	-75.4%
Reserva de NC COVID-19	(135,833)	(99,408,688)	-	-99.9%
Ingresos Totales (Post descuentos)	1,302,299,868	1,026,081,415	1,396,624,576	26.9%
Ingreso Neto Operativo	1,050,331,090	846,464,090	1,130,528,529	24.1%
EBITDA	863,193,557	661,660,469	943,269,602	30.5%
Utilidad Neta	777,900,030	598,409,908	884,765,648	30.0%
FFO	786,830,176	583,299,253	861,644,104	34.9%
AFFO	840,987,534	612,406,341	936,080,137	27.4%
FFO AMEFIBRA	949,863,225	745,529,756	1,023,587,081	37.3%
Distribución a tenedores de CBFIs	862,659,102	585,100,863	-	47.4%
CBFIs con derechos económicos (DE)	1,487,343,280	1,462,752,158	1,431,127,142	1.7%
AFFO por CBFi con DE	0.5654	0.4187	0.6541	35.1%
NOI (exc. CU) por CBFi con DE	0.6556	0.5197	0.7238	26.1%
Contraprestación Única por CBFi con DE	0.0259	0.0134	0.0281	92.8%
Distribución por CBFi con DE	0.5800	0.4000	0.0000	45.0%
AFFO no distribuido por CBFi con DE	(0.0146)	0.0187	0.6541	-178.1%
Porcentaje de AFFO distribuido	102.6%	95.5%	0%	7.4%
Cifras Relevantes Balance General	31 de marzo 2022	31 de marzo 2021	31 de marzo 2020	Cambio %
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	407,302,061	378,202,677	322,464,739	7.7%
Impuestos por recuperar	344,107,321	241,941,045	125,857,172	42.2%
Propiedades de inversión	66,736,975,897	65,508,222,517	64,567,917,739	1.9%
Total, activo	68,304,522,943	67,110,401,325	65,618,610,827	1.8%
Total, deuda	5,910,000,000	5,730,000,000	5,680,000,000	5.0%
Total, pasivo	7,557,308,933	7,453,116,781	7,690,822,335	1.4%
Total, patrimonio	60,747,214,010	59,657,284,544	57,927,788,492	1.8%
Nivel de endeudamiento (total deuda/total activo)	8.7%	8.5%	8.7%	3.1%
Fibra Danhos	Por los tres meses terminados el			
Indicadores Operativos	31 de marzo 2022	31 de marzo 2021	31 de marzo 2020	Cambio %
Área Rentable Bruta (000' m ²)	891.5	891.8	891.7	0.0%
Tasa de Ocupación - Propiedades Totales	85.2%	85.2%	91.4%	0.0
Tasa de Ocupación - Mismas Propiedades	93.0%	93.4%	97.4%	-40.0
Renta Fija Promedio Mensual por m ²	407.9	386.6	416.6	5.5%
Costo de Ocupación	11.9%	13.0%	11.6%	-8.8%
Tasa de Renovación	97.9%	97.1%	99.6%	80.0
Afluencia - Propiedades Totales	20,795,810	11,278,409	27,265,248	84.4%
Afluencia - Mismas Propiedades	15,807,191	8,557,484	21,352,638	84.7%
Cartera Vencida	3.69%	5.15%	1.25%	-146.0
Pérdida en Renta	1.19%	4.04%	0.76%	-285.0
Lease Spread (Portafolio en Operación)	1.8%	0.60%	1.3%	124.0
Lease Spread (Portafolio Comercial)	2.0%	0.56%	2.0%	146.0



Fibra Danhos

Distribución	1T22
Distribución a tenedores de CBFIs	862,659,102.40
<i>Distribución por resultado fiscal</i>	490,106,064.01
<i>Distribución por devolución de capital</i>	372,553,038.39
Fecha de declaración del dividendo	26 de abril de 2022
Fecha Ex-Derecho	6 de mayo de 2022
Fecha de Registro	9 de mayo de 2022
Fecha de pago del dividendo	10 de mayo de 2022

Resumen Ejecutivo

- **El ingreso total operativo sumó 1,302.3 millones de pesos y el Ingreso Neto Operativo (NOI) sumó 1,050.3 millones de pesos durante el trimestre,** un aumento de 26.9% y 24.1% respectivamente comparado con el mismo periodo del año anterior.
- **Durante el trimestre generamos 841.0 millones de pesos de AFFO que representan 0.565 pesos por CBFI con derechos económicos.** El AFFO del trimestre registró un aumento respecto del 1T21 de 37.3%. El AFFO del trimestre se ve afectado por el pago del impuesto predial y el pago de primas de seguros, sin embargo, nuestro **Comité Técnico aprobó una distribución de 0.58 pesos por CBFI que representa el 102.6% del AFFO generado.**
- **El apalancamiento al cierre del 1T22 fue de 8.7%** y la deuda neta cerró en \$5,581 millones de pesos, nivel ligeramente mayor al reportado en el 4T21.
- **Suscribimos un acuerdo modificatorio de nuestra línea de crédito comprometida y revolvente por \$2,000 millones de pesos para alcanzar el estatus de "línea verde".** Las nuevas condiciones incluyen asumir compromisos de eficiencia energética alineados con nuestra estrategia ASG, extender el vencimiento hasta 2026 y mejorar nuestro margen financiero.
- **La afluencia registrada a propiedades totales alcanzó 20.8 millones durante el trimestre, que representa un incremento de 84.4% respecto al año anterior. La Tasa de Ocupación a mismas propiedades registró un nivel de 93.0%, mientras que a propiedades totales registró un nivel de 85.2%.** Estas cifras registran una disminución de 0 y -40 puntos base en comparación con el 1T21.
- Durante el trimestre renovamos contratos de arrendamiento de locales comerciales en un área de aproximadamente 19 mil metros cuadrados con un **“lease spread” de 2%.** **Las contraprestaciones únicas durante el trimestre ascendieron a 38.7 millones de pesos,** y provienen principalmente de Parque Delta, Parque Tepeyac, Toreo Parque Central y Parque Lindavista.
- **Parque Tepeyac registra ya un avance global del 80.5%** mientras avanza su comercialización rumbo a su próxima apertura. Los contratos firmados y en proceso de firma representan el 56% del ABR, mientras que se tienen cartas de intención y en negociación avanzada por el área equivalente al 35%. Las tiendas ancla que representan alrededor de 40,000 m2 comerciales planean estar terminadas para la inauguración.
- **El 31 de marzo de 2022 llevamos a cabo nuestra Asamblea Ordinaria de Tenedores, la cual estuvo representada por una mayoría del 84.8%.** La Asamblea fue legalmente instalada y los acuerdos son válidos y por lo tanto adoptados respecto a la aprobación de los estados financieros del ejercicio 2021, ratificación de Miembros del Comité Técnico, aprobación del Programa de Recompra y aprobación de la emisión de CBFIs para ser utilizados como pago de la contraprestación al Contrato por Asesoría en Planeación.



1. Información financiera de Fibra Danhos

1.1 Estado consolidado de posición financiera

Fibra Danhos	Al 31 de marzo de 2022	Al 31 de marzo de 2021	Al 31 de marzo de 2020
Pesos			
Activos			
Activo circulante			
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido ¹	407,302,061	378,202,677	322,464,739
Rentas por cobrar y otras	517,010,556	741,314,810	376,554,064
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	12,970		1,008,246
Impuestos por recuperar	344,107,321	241,941,045	125,857,172
Pagos anticipados	226,623,702	163,238,535	130,293,349
Total de activo circulante	1,495,056,611	1,524,697,067	956,177,570
Activo no circulante			
Propiedades de inversión	66,736,975,897	65,508,222,517	64,567,917,739
Plataforma Tecnológica	56,745	1,118,164	6,012,193
Arrendamiento Derecho de Uso	24,935,061	37,117,813	45,088,755
Otros activos	11,493,000	3,672,996	5,798,541
Maquinaria y equipo	25,029,132	22,993,113	25,585,679
Impuesto sobre la renta diferido de subsidiaria	10,976,498	12,579,656	12,030,350
Total de activo no circulante	66,809,466,332	65,585,704,258	64,662,433,257
Total de activo	68,304,522,943	67,110,401,325	65,618,610,827
Pasivo y patrimonio			
Pasivo circulante			
Cuentas por pagar y gastos acumulados	129,567,627	95,818,351	97,035,654
Rentas cobradas por anticipado	29,958,235	27,644,713	34,920,097
Cuentas por pagar a partes relacionadas	201,566,344	195,440,129	195,284,796
Impuestos por pagar	33,751,298	75,833,447	18,498,802
Contraprestación única, neto	233,585,548	243,481,488	359,343,249
Pasivo financiero a corto plazo	109,250,792	107,743,042	106,496,832
Arrendamiento Derecho de Uso a corto plazo	3,657,262	5,050,406	11,362,088
Total de pasivo circulante	741,337,107	751,011,577	822,941,518
Pasivo no circulante			
Depósitos de los arrendatarios	416,312,372	407,765,267	440,020,681
Contraprestación única, neto	464,883,283	538,855,960	728,628,387
Beneficios a empleados	21,511,706	18,774,050	17,190,786
Pasivo financiero a largo plazo	5,886,150,149	5,703,006,010	5,648,337,045
Arrendamiento Derecho de Uso a largo plazo	27,114,317	33,703,918	33,703,918
Total de pasivo no circulante	6,815,971,826	6,702,105,204	6,867,880,817
Total de pasivo	7,557,308,933	7,453,116,781	7,690,822,335
Patrimonio			
Aportaciones de los fideicomitentes	41,148,299,582	42,043,924,684	41,746,200,238
Resultado del ejercicio consolidado	18,029,968,707	16,503,960,510	15,302,032,301
Obligaciones Laborales	(2,886,119)	(2,780,161)	(3,500,059)
Participación no controladora	1,739,922,325	1,280,269,996	883,056,013
Programa recompra de CBFIs	(168,090,485)	(168,090,485)	-
Total de patrimonio	60,747,214,010	59,657,284,544	57,927,788,492
Total de pasivo y patrimonio	68,304,522,943	67,110,401,325	65,618,610,827

¹ El rubro de efectivo que se muestra por 407.3 millones de pesos incluyen 102.6 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			
	31 de marzo de 2022	31 de marzo de 2021	31 de marzo de 2020	Var.
Renta Fija	920,357,566	863,617,641	961,908,664	6.6%
NC facturadas COVID-19	(16,694,345)	(67,988,675)	-	-75.4%
Reserva de NC COVID-19	(135,833)	(99,408,688)	-	-99.9%
Renta Fija Total (Post descuentos COVID-19)	903,527,388	696,220,278	961,908,664	29.8%
Renta Variable	37,193,324	27,429,790	27,370,113	35.6%
Contraprestación Única	75,286,001	86,281,681	94,644,529	-12.7%
Estacionamientos	83,728,951	38,454,867	93,347,472	117.7%
Mantenimiento, operación, publicidad y otros	202,564,203	177,694,799	219,353,797	14.0%
Ingreso total operativo	1,302,299,868	1,026,081,415	1,396,624,576	26.9%
Gastos de mantenimiento operación, publicidad y otros	177,841,280	118,108,200	187,631,107	50.6%
Comisión por Servicios de Representación	26,471,205	16,923,580	28,025,795	56.4%
Impuesto Predial	36,654,320	34,668,086	40,790,964	5.7%
Seguros	11,001,973	9,917,460	9,648,181	10.9%
Comisión por Asesoría	161,775,732	160,395,317	158,872,684	0.9%
Gastos de Administración	25,361,802	24,408,304	28,386,243	3.9%
Gasto total	439,106,311	364,420,946	453,354,974	20.5%
Ingresos por productos financieros	8,455,758	2,957,473	9,005,479	185.9%
Gastos por interés	88,512,312	85,420,307	89,080,861	3.6%
Ganancia cambiaria – neta	4,944,583	19,212,273	21,571,428	-74.3%
Ajustes al valor razonable de Propiedades de Inversión	(10,181,555)	-	-	N/A
Utilidad neta consolidada	777,900,030	598,409,908	884,765,648	30.0%

1.3 Estado consolidado de flujos de efectivo

Pesos	Por los tres meses terminados el			
	31 de marzo de 2022	31 de marzo de 2021	31 de marzo de 2020	Var.
Utilidad neta consolidada	777,900,030	598,409,908	884,765,648	30.0%
Ajustes a la utilidad	246,684,211	247,866,268	251,294,192	-0.5%
Cambios en el capital de trabajo	(177,276,657)	(324,341,635)	(117,256,508)	-45.3%
Flujo de efectivo actividades de operación	847,307,584	521,934,541	1,018,803,332	62.3%
Adquisición de propiedades de inversión y desarrollo	(322,968,782)	(141,137,770)	(170,922,318)	128.8%
Adquisición de maquinaria, equipo y plataforma tecnológica	(402,532)	-	-	N/A
Intereses recibidos	8,455,758	2,957,473	9,005,479	185.9%
Flujo de efectivo actividades de inversión	(314,915,556)	(138,180,297)	(161,916,839)	127.9%
Reembolso de patrimonio	(401,625,017)	(284,477,815)	(290,805,991)	41.2%
Pagos de arrendamiento	(1,212,999)	(1,002,052)	(1,536,307)	21.1%
Intereses pagados por arrendamiento financiero	(622,658)	(112,157)	(81,146)	455.2%
Distribución de dividendos	(457,037,336)	(589,319,104)	(608,736,074)	-22.4%
Préstamos obtenidos por terceros	180,000,000	200,000,000	30,000,000	-10.0%
Pago de deuda	-	(100,000,000)	-	-100.0%
Aportaciones de la participación no controladora en Fideicomiso Invex 3382 (Parque Tepeyac)	181,070,980	132,544,199	78,450,624	36.6%
Disminución de la participación no controladora en Fideicomiso Invex 3382	(4,740,972)	-	-	N/A
Intereses pagados del pasivo financieros	(232,777,110)	(227,476,943)	(232,068,609)	2.3%
Flujo de efectivo actividades de financiamiento	(736,945,112)	(869,843,873)	(1,024,777,503)	-15.3%
(Disminución) aumento de efectivo en el período	(204,553,084)	(486,089,629)	(167,891,009)	-57.9%
Efectivo al inicio del período	611,855,144	864,292,307	490,355,749	-29.2%
Efectivo al final del período	407,302,061	378,202,677	322,464,739	7.7%

2. Distribución correspondiente al primer trimestre de 2022 y conciliación de CBFIs

El resultado fiscal del primer trimestre alcanzó 490.1 millones de pesos y el capital a distribuir 372.6 millones. Nuestro Comité Técnico autorizó una distribución de 0.58 pesos por CBFi con derechos económicos que significan 862.7 millones de pesos.

Por CBFi con derechos económicos		2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Cambio %
1T	AFFO	0.49	0.51	0.56	0.59	0.60	0.60	0.65	0.42	0.57	35.1%
	Distribución	0.44	0.48	0.52	0.56	0.58	0.61	0.00	0.40	0.58	45.0%
2T	AFFO	0.47	0.58	0.62	0.61	0.66	0.70	0.39	0.53		
	Distribución	0.44	0.49	0.53	0.57	0.60	0.61	0.00	0.50		
3T	AFFO	0.59	0.52	0.64	0.66	0.67	0.70	0.47	0.59		
	Distribución	0.45	0.50	0.54	0.57	0.61	0.62	0.40	0.52		
4T	AFFO	0.46	0.55	0.66	0.66	0.75	0.75	0.56	0.67		
	Distribución	0.45	0.51	0.54	0.58	0.61	0.63	0.60	0.58		
Total	AFFO	2.00	2.16	2.48	2.52	2.53	2.76	2.07	2.20		
	Distribución	1.78	1.98	2.13	2.28	2.40	2.47	1.00	2.00		

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

Conciliación CBFIs	31 de marzo de 2022	31 de diciembre de 2021	Cambio
CBFIs emitidos al 31 marzo de 2022	1,552,383,510	1,552,383,510	
CBFIs con derechos económicos	1,487,343,280	1,480,452,332	6,890,948
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	146,174,531	139,283,583	6,890,948
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	65,040,230	71,931,178	-6,890,948
CBFIs sin derechos económicos Toreo	31,114,761	31,114,761	
CBFIs emitidos no entregados para contraprestaciones futuras de asesoría	23,925,469	30,816,417	-6,890,948
CBFIs emitidos no entregados para pago por aportaciones futuras	10,000,000	10,000,000	

En la Asamblea de Tenedores del 31 de marzo del 2022, se aprobó la emisión de 90 millones de CBFIs que se utilizarán para el pago de la Contraprestación Anual al Asesor.

3. Resultados

Por los tres meses terminados el

Pesos	31 de marzo de 2022	31 de marzo de 2021	31 de marzo de 2020	Var %
Renta Fija	920,357,566	863,617,641	961,908,664	6.6%
NC facturadas por COVID-19	(16,694,345)	(67,988,675)	-	-75.4%
Reserva de NC COVID-19	(135,833)	(99,408,688)	-	-99.9%
Renta Fija (Post descuentos COVID-19)	903,527,388	696,220,278	961,908,664	29.8%
Renta variable	37,193,324	27,429,790	27,370,113	35.6%
Contraprestación única	75,286,001	86,281,681	94,644,529	-12.7%
Estacionamientos	83,728,951	38,454,867	93,347,472	117.7%
Mantenimiento, operación, publicidad y otros	202,564,203	177,694,799	219,353,797	14.0%
Total ingresos operativos	1,302,299,868	1,026,081,415	1,396,624,576	26.9%
Gastos de mantenimiento, operación, publicidad y otros	177,841,280	118,108,200	187,631,107	50.6%
Comisión por Servicios de Representación	26,471,205	16,923,580	28,025,795	56.4%
Impuesto predial	36,654,320	34,668,086	40,790,964	5.7%
Seguros	11,001,973	9,917,460	9,648,181	10.9%
Total gastos operativos	251,968,778	179,617,325	266,096,047	40.3%
Ingreso neto operativo (inc. CU)	1,050,331,090	846,464,090	1,130,528,529	24.1%
Margen neto operativo (inc. CU)	80.7%	82.5%	80.9%	(184.3)
Ingreso neto operativo (exc. CU)	975,045,089	760,182,409	1,035,884,000	28.3%
Margen neto operativo (exc. CU)	79.5%	80.9%	79.6%	(142.3)
Comisión por Asesoría	161,775,732	160,395,317	158,872,684	0.9%
Gastos de Administración	25,361,802	24,408,304	28,386,243	3.9%
EBITDA (inc. CU)	863,193,557	661,660,469	943,269,602	30.5%
Margen EBITDA (inc. CU)	66.3%	64.5%	67.5%	179.8
EBITDA (exc. CU)	787,907,555	575,378,788	848,625,073	36.9%
Margen EBITDA (exc. CU)	64.2%	61.2%	65.2%	299.0
Ingresos por productos financieros	8,455,758	2,957,473	9,005,479	185.9%
Gastos por interés	88,512,312	85,420,307	89,080,861	3.6%
Ganancia cambiaria – neta	4,944,583	19,212,273	21,571,428	-74.3%
Ajustes al valor razonable de Propiedades de Inversión	(10,181,555)	-	-	N/A
Utilidad neta	777,900,030	598,409,908	884,765,648	30.0%
Ganancia cambiaria neta	1,251,409	15,110,654	23,121,544	-91.7%
Ajuste al valor razonable de las propiedades - Neto	(10,181,555)	-	-	N/A
FFO	786,830,176	583,299,253	861,644,104	34.9%
Contraprestación Única neta	(36,816,472)	(66,655,759)	(54,359,231)	-44.8%
Rentas anticipadas neto	64,473,191	46,362,655	58,579,071	39.1%
Renta lineal neto	2,079,673	4,842,982	5,264,231	-57.1%
Predial y seguros por devengar neto	(145,993,559)	(123,320,893)	(102,223,779)	18.4%
Comisión por asesoría y representación neto	170,414,525	167,878,103	167,175,741	1.5%
AFFO	840,987,534	612,406,341	936,080,137	37.3%



Fibra Danhos		Renta Fija + Renta Variable			
Propiedad	1T22	1T21	1T20	Cambio %	
Parque Alameda	11,858,465	7,241,659	12,485,734	63.8%	
Parque Delta	103,361,542	68,122,886	99,795,507	51.7%	
Parque Duraznos	15,625,517	8,420,196	18,407,461	85.6%	
Parque Esmeralda	41,354,441	38,022,897	36,375,269	8.8%	
Parque Lindavista	68,677,815	43,541,877	69,000,134	57.7%	
Reforma 222 (comercial)	31,993,951	18,237,698	33,068,739	75.4%	
Reforma 222 (oficina)	22,248,690	24,737,807	28,927,097	-10.1%	
Parque Tezontle	93,419,733	64,677,670	91,067,780	44.4%	
Toreo Hotel	16,297,451	12,132,352	15,290,500	34.3%	
Urbitec	5,207,795	4,451,140	13,708,300	17.0%	
Parque Vía Vallejo	56,083,851	42,300,598	65,347,759	32.6%	
Torre Virreyes	154,569,625	153,222,926	151,249,752	0.9%	
Toreo Comercial	86,709,763	56,168,013	88,415,311	54.4%	
Parque Virreyes	8,473,488	9,817,374	10,665,330	-13.7%	
Mismas propiedades	715,882,129	551,095,093	733,804,673	29.9%	
Parque Las Antenas	82,795,061	53,432,096	80,354,178	55.0%	
Parque Puebla	46,984,670	28,125,905	55,923,027	67.1%	
Puebla Hotel	6,449,363	4,005,003	6,007,505	61.0%	
Toreo Oficina A	26,278,657	23,318,730	46,021,231	12.7%	
Toreo Oficina B&C	62,330,682	63,673,092	67,168,163	-2.1%	
Propiedades totales	940,720,562	723,649,918	989,278,778	30.0%	

Fibra Danhos		Ingreso Neto Operativo (exc. C.U.)			
Propiedad	1T22	1T21	1T20	Cambio %	
Parque Alameda	14,750,846	6,718,785	11,649,714	119.5%	
Parque Delta	122,339,098	82,629,556	116,382,194	48.1%	
Parque Duraznos	14,965,220	9,011,507	22,231,084	66.1%	
Parque Esmeralda	38,888,139	35,768,468	34,162,053	8.7%	
Parque Lindavista	84,559,198	52,420,249	85,366,404	61.3%	
Reforma 222 (comercial)	33,853,352	20,531,337	37,191,902	64.9%	
Reforma 222 (oficinas)	19,727,168	23,241,301	27,911,668	-15.1%	
Parque Tezontle	106,261,720	76,265,857	104,950,223	39.3%	
Toreo Hotel	15,968,225	11,734,689	14,961,340	36.1%	
Urbitec	4,318,078	3,785,054	14,175,855	14.1%	
Parque Vía Vallejo	50,391,123	37,214,020	58,035,484	35.4%	
Torre Virreyes	150,773,950	151,887,952	151,187,715	-0.7%	
Toreo Centro (comercial)	91,030,527	60,788,484	95,408,096	49.7%	
Parque Virreyes	7,313,930	9,289,835	11,791,318	-21.3%	
Mismas propiedades	755,140,574	581,287,094	785,405,049	29.9%	
Parque Las Antenas	86,946,066	59,612,875	79,387,686	45.9%	
Parque Puebla	46,400,416	34,713,379	57,211,148	33.7%	
Puebla Hotel	6,423,161	3,975,524	6,209,605	61.6%	
Toreo oficinas Torre A	22,433,909	19,749,583	43,001,588	13.6%	
Toreo oficinas Torres B & C	58,333,453	60,846,451	67,230,648	-4.1%	
Propiedades totales	975,677,579	760,184,905	1,038,445,724	28.3%	

* 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 8.7% (deuda total/activos totales). Nuestros próximos vencimientos de deuda están programados para junio de 2026 (DANHOS16), junio de 2027 (DANHOS17) y marzo 2026.

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+1.20%.
4. BBVA Bancomer: 180,000,000 (ciento ochenta millones 00/100 pesos mexicanos) en tasa variable TIIE+1.20%.

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	4.26	3,000,000,000	
Cebures	Local (DANHOS 17)	MXN	Fija	8.54%	10-jul.-17	28-jun-27	5.26	2,500,000,000	
Línea de crédito	BBVA BANCOMER	MXN	Variable	TIIE+1.20%	09-nov.-21	25-mar-26	4.00	230,000,000	
Línea de crédito	BBVA BANCOMER	MXN	Variable	TIIE+1.20%	08-mar.-22	25-mar-26	4.00	180,000,000	
			Promedio	8.09%			Promedio	4.67	5,910,000,000

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

Cumplimiento de <i>covenants</i> al 31 de marzo de 2022	Fibra Danhos	Límite	Estatus
Nivel de endeudamiento (total deuda/total activo)	8.7%	50%	OK
Deuda garantizada	0%	40%	OK
Cobertura del servicio de la deuda (AFFO)	7.03x	1.5 x min	OK
Activos totales no gravados	1136%	150%	OK

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

Nivel de endeudamiento (millones) al 31 de marzo de 2022:

Nivel de endeudamiento	(millones de pesos)
Deuda bursátil + financiamientos	5,910.00
Activos totales	68,304.5
Nivel de endeudamiento (LTV)	8.7%

Donde:

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

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

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

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

	Período	(miles de pesos)
Efectivo e inversiones en valores (exc. efectivo restringido)	Al 31 de marzo 2022	407,302
Impuesto al valor agregado por recuperar	Σ siguientes 6 trimestres	-
Utilidad operativa estimada <u>después del pago de distribuciones</u>	Σ siguientes 6 trimestres	2,400,000
Líneas de crédito revolventes vigentes, irrevocables y no dispuestas	Al 31 de marzo 2022	1,850,000
Subtotal 1		4,657,302
Amortizaciones de intereses derivadas de financiamientos	Σ siguientes 6 trimestres	786,854
Amortizaciones programadas de principal de financiamientos	Σ siguientes 6 trimestres	-
Gastos de capital recurrentes	Σ siguientes 6 trimestres	30,000
Gastos de desarrollo no discrecionales	Σ siguientes 6 trimestres	1,000,000
Subtotal 2		1,816,854
Índice de cobertura de servicio de deuda ("ICDt") (subtotal 1 / subtotal 2)		2.56

4. Indicadores Operativos

4.1 Diversificación de Arrendatarios

La siguiente tabla muestra la distribución del ARB por tipo de negocio (comercial) al 31 de marzo de 2022:

Giro de negocio	Al 31 de marzo 2022
Ropa y Calzado	31%
Entretenimiento	18%
Departamentales	16%
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 marzo de 2022, nuestros diez arrendatarios más significativos, en términos de Renta Fija, representaban aproximadamente el 27.3% de nuestra Renta Fija y aproximadamente el 43.7% del ARB de nuestro Portafolio en Operación Actual, sin ningún arrendatario que individualmente representara más de 4.7% 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%	9,486,389	3.1%
Entretenimiento	43,850	5.8%	2,938,913	0.9%
Tiendas departamentales, servicios financieros, telecomunicaciones y minorista especializado	46,679	6.1%	14,525,368	4.7%
Hotelería	38,933	5.1%	7,982,807	2.6%
Oficinas	37,408	4.9%	9,499,661	3.1%
Entretenimiento	34,151	4.5%	13,784,814	4.4%
Moda y ropa	22,417	3.0%	6,286,290	2.0%
Moda y ropa	19,057	2.5%	9,074,908	2.9%
Alimentos	17,104	2.3%	1,663,574	0.5%
Moda y ropa	16,885	2.2%	9,324,334	3.0%
Total	331,890	43.7%	84,567,058	27.3%

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 marzo de 2022:

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	539	83,086	10.9%	648,465,872	17.4%	650.4
2023	487	118,121	15.5%	795,979,430	21.4%	561.6
2024	251	77,985	10.3%	428,337,990	11.5%	457.7
2025	106	132,273	17.4%	719,487,013	19.3%	453.3
2026	70	70,629	9.3%	359,283,373	9.7%	423.9
Posterior	138	274,154	36.1%	759,641,787	20.4%	230.9
Indefinido ⁽³⁾	11	3,557	0.5%	7,626,069	0.2%	178.7
Total	1,602	759,804	100.0%	3,718,821,534	100.0%	407.9

(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 31 de marzo de 2022.

(4) Renta anualizada significa la Renta Fija contractual mensual al 31 de marzo de 2022 multiplicada por 12.

Al 31 de marzo de 2022, 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
2022	528	72,817	12.8%	571,522,962	23.3%	654.4
2023	468	94,514	16.6%	628,181,500	25.7%	553.9
2024	239	66,686	11.7%	361,686,476	14.8%	452.0
2025	75	52,019	9.1%	170,867,718	7.0%	273.7
2026	55	33,025	5.8%	137,263,353	5.6%	346.4
Posterior	130	247,515	43.4%	571,165,056	23.3%	187.3
Indefinido	11	3,557	0.6%	7,626,069	0.3%	432.7
Comercial	1506	570,134	100.0%	2,448,313,133	100.0%	357.9
2022	11	10,269	5.4%	76,942,910	6.1%	624.4
2023	19	23,607	12.4%	167,797,930	13.2%	592.3
2024	12	11,299	6.0%	66,651,515	5.2%	491.6
2025	31	80,254	42.3%	548,619,295	43.2%	569.7
2026	15	37,604	19.8%	222,020,021	17.5%	492.0
Posterior	8	26,638	14.0%	188,476,731	14.8%	589.6
Indefinido	-	-	0.0%	-	0.0%	-
Oficinas	96	189,670	100.0%	1,270,508,401	100.0%	558.2

El Lease Spread en el 1T22 fue de 1.08% para las propiedades de nuestro Portafolio en Operación Actual y de 2.0% 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	1T22
Portafolio en Operación	5.9%	1.3%	-0.7%	-0.9%	2.2%	0.6%	-1.4%	3.0%	2.4%	1.8%
Propiedades Comerciales y de Uso Mixto	6.9%	2.0%	2.2%	2.0%	3.5%	0.6%	-0.5%	3.7%	2.7%	2.0%

El Lease Spread del Portafolio en Operación Actual del 1T22 fue calculado sobre 26,833 m². El Lease Spread de las Propiedades Comerciales y de Uso Mixto del 1T22 fue calculado sobre 19,070 m².

4.3. Avances en comercialización

Componente de oficinas de Toreo (torres B y C)	Al 31 de marzo de 2022		Al 31 de diciembre 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 marzo de 2022		Al 31 de diciembre de 2021	
	m ² de ARB	m ² de ARB	m ² de ARB	% de ARB
Contratos de arrendamiento firmados	22,482	35.9%	19,917	31.8%
Contratos de arrendamiento en proceso de firma	-	0.0%	2,565	4.1%
Cartas de intención	4,000	6.4%	-	0.0%
Total	26,482	42.3%	22,482	35.9%

Parque Puebla (Etapa I)	Al 31 de marzo de 2022		Al 31 de diciembre de 2021	
	m ² de ARB	m ² de ARB	m ² de ARB	% de ARB
Contratos de arrendamiento firmados	52,217	73.1%	52,217	73.1%
Contratos de arrendamiento en proceso de firma	-	0.2%	-	0.2%
Cartas de intención	6,245	8.8%	6,245	8.8%
Total	58,462	82.0%	58,462	82.0%

Parque Las Antenas (Etapa I)	Al 31 de marzo de 2022		Al 31 de diciembre de 2021	
	m ² de ARB	m ² de ARB	m ² de ARB	% de ARB
Contratos de arrendamiento firmados	92,963	85.4%	92,963	85.4%
Contratos de arrendamiento en proceso de firma	-	0.0%	-	0.0%
Cartas de intención	5,505	5.1%	5,505	5.1%
Total	98,468	90.5%	98,468	90.5%

Parque Tepeyac	Al 31 de marzo de 2022		Al 31 de diciembre de 2021	
	m ² de ARB	m ² de ARB	m ² de ARB	% de ARB
Contratos de arrendamiento firmados	48,201	55.4%	42,209	48.5%
Contratos de arrendamiento en proceso de firma	3,840	4.4%	3,286	3.8%
Cartas de intención	9,486	10.9%	9,981	11.5%
Total	61,528	70.7%	55,476	63.8%

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.

- A la fecha de este reporte estamos trabajando en la elaboración de nuestro Informe de Sostenibilidad 2021 en el que buscamos reflejar nuestro avance en el cumplimiento de los temas materiales que se plasman en nuestra estrategia ASG. Así mismo comprometidos con la transparencia de la información continuamos como cada año con la asesoría de consultores expertos para la verificación de indicadores estratégicos.
- En cuanto a la gestión del cambio climático reconocemos la magnitud del riesgo que representa este tema, por lo cual durante el mes de marzo de 2022 hemos llevado a cabo en conjunto con consultores expertos en este tema nuestro primer análisis interno enfocado en las cuatro áreas temáticas que representan elementos centrales de la operación de acuerdo a las recomendaciones del Grupo de Trabajo Task Force on Climate Related Financial Disclosures (TCFD).



Una vez con los resultados estaremos trabajando en una estrategia climática que considere aquellos riesgos y oportunidades ocasionados por el cambio climático.

- En Fibra Danhos mantenemos el compromiso de continuar avanzando en materia de sostenibilidad adoptando los más altos estándares internacionales que nos apoyen a crecer como organización.
- **Suscribimos un acuerdo modificadorio de nuestra línea de crédito comprometida y revolvente por \$2,000 millones de pesos para alcanzar el estatus de "línea verde"**. Las nuevas condiciones incluyen asumir compromisos de eficiencia energética alineados con nuestra estrategia ASG, extender el vencimiento hasta 2026 y mejorar nuestro margen financiero.

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%	93.6%	308
2. Parque Delta	2005/2016 (expansión)	Benito Juárez, CDMX	70,831	7.6%	97.1%	2,999
3. Parque Duraznos	2000	Miguel Hidalgo, CDMX	16,847	1.8%	81.8%	1,002
4. Parque Las Antenas	2018	Iztapalapa, CDMX	108,830	11.7%	85.6%	4,351
5. Parque Lindavista	2006	Gustavo A. Madero, CDMX	41,615	4.5%	97.9%	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%	71.9%	3,404
7.2 Parque Puebla (Hotel)	2019	Puebla, Puebla	9,596	1.0%	100.0%	70
8. Parque Tezontle	2007/2015 (expansión)	Iztapalapa, CDMX	68,317	7.4%	98.1%	3,045
9.1 Toreo Parque Central (Comercial)	2014	Naucalpan, Estado de México	92,723	10.0%	93.5%	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%	92.8%	4,499
Sub total Comercial			621,355	67.1%	90.7%	27,170
<i>Oficinas</i>						
6.2 Reforma 222 (Oficinas)	2007	Cuauhtémoc, CDMX	20,402	2.2%	66.3%	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%	37.6%	1,315
11. Parque Esmeralda	2000	Tlalpan, CDMX	34,151	3.7%	100.0%	1,636
12. Torre Virreyes	2015	Miguel Hidalgo, CDMX	67,911	7.3%	98.7%	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%	65.1%	251
Sub total Oficinas			270,163	29.2%	72.6%	7,371
Total Portafolio en Operación Actual			891,519	96.2%	85.2%	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			926,519	100.0%	85.2%	36,541
<i>Subtotal/ Promedio Ponderado Comercial</i>			656,355	70.8%	90.7%	29,170
<i>Sub total/ Promedio Ponderado Oficinas</i>			270,163	29.2%	72.6%	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% de nuestro Portafolio se encuentra en desarrollo y el 96% en operación y estabilización. Hemos empezado los trabajos de pre construcción en Parque Tepeyac. Hemos multiplicado el ARB de nuestro Portafolio en Operación Inicial 3.4 veces y hemos añadido más de 656,320 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%	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%	4%	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. 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 \$1,782 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 80.5%, 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 31 de marzo de 2022
Avance de obra	100.0%	80.5%
Excavación y cimentación	20.0%	100.0%
Obra civil	45.0%	100.0%
Instalaciones y equipos	20.0%	55.0%
Acabados y fachadas	15.0%	30.0%

* 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.