



Parque Tepeyac

**Información Operativa y Financiera Suplementaria
Segundo Trimestre 2022
Fibra Danhos**



Tabla de contenido

Comentarios de nuestro Director General	4
Resumen de la evolución financiera de Fibra Danhos	5
Resumen ejecutivo	6
1. Información financiera de Fibra Danhos	7
2. Distribución correspondiente al segundo trimestre de 2022 y conciliación de CBFIs	9
3. Resultados	10
4. Indicadores operativos	13
5. Portafolio en Operación Actual	17
6. Portafolio en Desarrollo Actual y plan de crecimiento	17
7. Glosario	18

Límite de responsabilidad

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

Fibra Danhos

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

Contacto Relación con Inversionistas

Elías Mizrahi Daniel

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

Email: investor@fibradanhos.com.mx



Resultados

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

<u>Reporte</u>	<u>Fecha</u>	<u>Información de llamada para inversionistas</u>	
Tercer trimestre, 2022	Tentativamente, jueves 20 de octubre de 2022	Número telefónico:	+1 (877) 830 2597 desde E.U.A.
Cuarto trimestre, 2022	Tentativamente, jueves 16 de febrero de 2023		+1 (785) 424 1062 fuera de E.U.A.
Primer trimestre, 2023	Tentativamente, jueves 20 de abril de 2023	Fecha:	viernes, 22 de julio, 2022
Segundo trimestre, 2023	Tentativamente, jueves 20 de julio de 2023	Hora:	11:00 am CST/12:00 pm EST
		ID:	DANHOS

Información Bursátil

<u>Clave de Pizarra: DANHOS13</u>	<u>2T22</u>	<u>1T22</u>	<u>4T21</u>	<u>3T21</u>	<u>2T21</u>
Precio de cierre (alto)	24.90	25.22	25.91	25.66	26.17
Precio de cierre (bajo)	20.52	21.97	21.36	21.87	22.11
Precio de cierre (promedio)	23.23	23.83	23.52	24.01	24.15
Volumen promedio diario (CBFIs)	363,906	1,230,047	675,816	615,911	833,708
CBFIs emitidos	1,642,383,510	1,552,383,510	1,552,383,510	1,552,383,510	1,552,383,510
CBFIs en circulación	1,534,600,510	1,518,458,041	1,511,567,093	1,504,657,545	1,498,047,425
CBFIs con derechos económicos	1,503,485,749	1,487,343,280	1,480,452,332	1,473,542,784	1,466,932,664
Capitalización de mercado (millones de pesos)	35,606.37	35,648.17	35,500.05	36,553.16	37,422.02

Cobertura de Analistas

Compañía:

Barclays
Bank of America Merrill Lynch
BBVA Bancomer
Bradesco BBI
BTG Pactual
Credit Suisse
Evercore ISI
Goldman Sachs
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
Jorel Guilloty
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
Jorel.Guilloty@gs.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,

El segundo trimestre muestra una tendencia positiva en nuestros inmuebles, apoyado en la recuperación continua de los niveles de afluencia con una estadia promedio más prolongada en nuestros inmuebles, el incremento del consumo reportado y el gradual pero evidente regreso a las oficinas. Se percibe mayor demanda de espacios comerciales, lo cual se ve reflejado en buenos niveles de ocupación de nuestro portafolio comercial y de oficinas.

Los ingresos y NOI consolidado alcanzaron 1,338.1 millones de pesos y 1,056.6 millones de pesos respectivamente, mostrando incrementos de 13.6% y 11.3% respecto del mismo periodo del año pasado. El margen NOI registró un nivel de 79% que refleja un incremento en los gastos de operación y mantenimiento como resultado de mayor afluencia de visitantes y mejoras a los inmuebles. El AFFO sumó 982.4 millones de pesos, y representa un AFFO por CBFÍ con derechos económicos de Ps. 0.653, un incremento de 24.4% respecto a 2T21. La distribución determinada por nuestro Comité Técnico para este trimestre es de Ps. 0.60 por CBFÍ que representa el 91.8% del AFFO.

Mantenemos un balance sólido con 8.6% de endeudamiento y un perfil de vencimientos a 4.4 años promedio. En un entorno de tasas a la alza, nuestro costo financiero se mantiene prácticamente sin cambios al tener el 93% de nuestros pasivos a tasa fija promedio de 8.2%, muy cercano al nivel actual de la TIIE a 28 días. La deuda neta al cierre del trimestre fue de Ps. 5,501 millones de pesos.

Parque Duraznos se encuentra en un proceso de remodelación que estará terminado en el cuarto trimestre de este año y que busca mantener una oferta comercial atractiva y diferenciada. Después de más de dos décadas de operación exitosa, se renueva su imagen, se mejora su diseño comercial y se incorporan conceptos y servicios innovadores que sin duda serán muy exitosos.

Las obras de construcción del Parque Tepeyac alcanzaron un 87.5% de avance, la comercialización continúa avanzando mientras algunos locatarios trabajan ya en la adecuación de sus locales. Este icónico proyecto es relevante para la Ciudad de México y representa una importante fuente de empleos directos e indirectos. Su inauguración está prevista para el 25 de octubre de este año y esperamos iniciar operaciones con altos niveles de ocupación en la fase inicial, mientras que la segunda fase que incluye 30,000 metros cuadrados de espacio de entretenimiento se estima que esté lista para el segundo trimestre de 2023.

Mantenemos nuestro compromiso de ofrecer al mercado activos de alta calidad que cumplan con estrictos criterios de elegibilidad y estándares de sostenibilidad. Aprovecho esta oportunidad para reconocer el compromiso de nuestro gran equipo de trabajo y la confianza y apoyo de nuestros socios comerciales.”

Salvador Daniel Kabbaz Zaga
Director General, Fibra Danhos



Resumen de la Evolución Financiera y Operativa de Fibra Danhos

La información financiera de Fibra Danhos por los tres y seis meses terminados el 30 de junio 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 Indicadores Financieros	Por los tres meses terminados el				Por los seis meses terminados el			
	30 de junio 2022	30 de junio 2021	30 de junio 2020	Cambio %	30 de junio 2022	30 de junio 2021	30 de junio 2020	Cambio %
Ingresos Totales (Pre descuentos)	1,362,588,205	1,250,150,613	1,339,362,232	9.0%	2,681,718,251	2,443,629,391	2,735,986,808	9.7%
NC facturadas COVID-19	(24,093,038)	(66,113,724)	(273,824,763)	-63.6%	(40,787,382)	(134,102,399)	(273,824,763)	-69.6%
Reserva de NC COVID-19	(378,292)	(6,532,123)	(165,716,434)	-94.2%	(514,125)	(105,940,811)	(165,716,434)	-99.5%
Ingresos Totales (Post descuentos)	1,338,116,876	1,177,504,766	899,821,035	13.6%	2,640,416,744	2,203,586,181	2,296,445,611	19.8%
Ingreso Neto Operativo	1,056,559,181	949,229,608	732,010,680	11.3%	2,106,890,272	1,795,693,698	1,862,539,209	17.3%
EBITDA	864,375,897	757,479,433	542,352,521	14.1%	1,727,569,454	1,419,139,902	1,485,622,123	21.7%
Utilidad Neta	794,150,890	655,722,353	457,021,263	21.1%	1,572,050,920	1,254,132,261	1,341,786,911	25.3%
FFO	783,145,623	679,187,810	450,874,541	15.3%	1,569,975,799	1,262,487,062	1,312,518,645	24.4%
AFFO	982,438,771	770,630,660	562,072,577	27.5%	1,823,426,305	1,383,037,000	1,498,152,715	31.8%
FFO AMEFIBRA	927,031,614	841,664,178	612,666,907	10.1%	1,890,533,633	1,587,193,934	1,636,253,990	19.1%
Distribución a tenedores de CBFIs	902,091,449	733,466,332	-	23.0%	1,764,750,552	1,318,567,195	-	33.8%
CBFIs con derechos económicos (DE)	1,503,485,749	1,466,932,664	1,434,409,737	2.5%	1,495,414,515	1,464,842,411	1,432,768,440	2.1%
AFFO por CBFi con DE	0.6534	0.5253	0.3918	24.4%	1.2193	0.9442	1.0456	29.1%
NOI (exc. CU) por CBFi con DE	0.6602	0.5936	0.4418	11.2%	1.3158	1.1134	1.1653	18.2%
Contraprestación Única por CBFi con DE	0.0486	0.0147	0.0044	230.7%	0.0746	0.0281	0.0325	165.3%
Distribución por CBFi con DE	0.6000	0.5000	-	20.0%	1.1801	0.9001	-	31.1%
AFFO no distribuido por CBFi con DE	0.0534	0.0253	0.3918	110.9%	0.0392	0.0440	1.0456	-10.8%
Porcentaje de AFFO distribuido	91.8%	95.2%	0.0%	-3.5%	96.8%	95.3%	0.0%	1.5%

Cifras Relevantes Balance General	30 de junio 2022	30 de junio 2021	30 de junio 2020	Cambio %
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	405,399,314	469,819,586	635,211,974	-13.7%
Impuestos por recuperar	395,638,705	260,959,880	140,086,874	51.6%
Propiedades de inversión	67,209,339,272	65,812,811,824	64,673,177,557	2.1%
Total, activo	68,809,917,465	67,398,950,310	66,198,740,982	2.1%
Total, deuda	5,930,000,000	5,580,000,000	5,500,000,000	6.3%
Total, pasivo	7,835,939,275	7,387,191,383	7,708,831,360	6.1%
Total, patrimonio	60,973,978,189	60,011,758,928	58,489,909,622	1.6%
Nivel de endeudamiento (total deuda/total activo)	8.6%	8.3%	8.3%	4.1%

Fibra Danhos Indicadores Operativos	Por los tres meses terminados el			
	30 de junio 2022	30 de junio 2021	30 de junio 2020	Cambio %
Área Rentable Bruta (000' m ²)	894.0	891.8	891.7	0.2%
Tasa de Ocupación - Propiedades Totales	85.5%	85.6%	90.5%	-11.2
Tasa de Ocupación - Mismas Propiedades	93.4%	93.5%	96.4%	-14.5
Renta Fija Promedio Mensual por m ²	408.1	450.7	392.3	-9.5%
Costo de Ocupación	10.2%	10.9%	NA	-6.6%
Tasa de Renovación	98.5%	96.8%	100%	168.0
Afluencia - Propiedades Totales	23,212,239	18,018,127	4,327,240	28.8%
Afluencia - Mismas Propiedades	17,924,141	13,883,686	3,005,482	29.1%
Cartera Vencida	3.06%	4.93%	4.88%	-187.0
Pérdida en Renta	1.07%	2.32%	2.79%	-125.0
Lease Spread (Portafolio en Operación)	3.0%	-1.4%	-0.7%	442.2
Lease Spread (Portafolio Comercial)	5.3%	-0.5%	2.2%	584.6



Fibra Danhos

Distribución	2T22
Distribución a tenedores de CBFIs	902,091,449.40
<i>Distribución por resultado fiscal</i>	<i>415,548,006.73</i>
<i>Distribución por devolución de capital</i>	<i>486,543,442.67</i>
Fecha de declaración del dividendo	21 de julio de 2022
Fecha Ex-Derecho	9 de agosto de 2022
Fecha de Registro	10 de agosto de 2022
Fecha de pago del dividendo	11 de agosto de 2022

Resumen Ejecutivo

- **El ingreso total operativo sumó 1,338.1 millones de pesos y el Ingreso Neto Operativo (NOI) sumó 1,056.6 millones de pesos durante el trimestre, un aumento de 13.6% y 11.3% respectivamente comparado con el mismo periodo del año anterior.**
- **Durante el trimestre generamos 982.4 millones de pesos de AFFO que representan 0.653 pesos por CBFI con derechos económicos. El AFFO del trimestre registró un aumento respecto del 2T21 de 24.4%. El Comité Técnico aprobó una distribución de 0.60 pesos por CBFI que representa el 91.8% del AFFO generado.**
- **El endeudamiento al cierre del 2T22 fue de 8.6% y la deuda neta cerró en \$5,501 millones de pesos, nivel ligeramente menor al reportado en el 1T21.**
- **La afluencia registrada a propiedades totales alcanzó 23.2 millones durante el trimestre, que representa un incremento de 28.8% respecto al año anterior. La Tasa de Ocupación a mismas propiedades registró un nivel de 93.4%, mientras que a propiedades totales registró un nivel de 85.5%, prácticamente sin cambio en comparación con el 2T21.**
- Durante el trimestre renovamos contratos de arrendamiento de locales comerciales en un área de aproximadamente 17,000 metros cuadrados con un “lease spread” de 3.0%. **Las contraprestaciones únicas durante el trimestre ascendieron a 73.0 millones de pesos**, y provienen principalmente de Parque Delta, Parque Lindavista, Parque Tepeyac y Parque Tezontle.
- **Parque Tepeyac registra ya un avance global del 87.5%** mientras avanza su comercialización rumbo a su próxima apertura. Los contratos firmados y en proceso de firma representan aproximadamente el 70% del ABR, mientras que se tienen cartas de intención y en negociación avanzada por el área equivalente al 10% aproximadamente.
- **Parque Durazos se encuentra en un proceso de remodelación** que estará terminado en 4T22 y que busca mantener una oferta comercial atractiva y diferenciada.

1. Información financiera de Fibra Danhos

1.1 Estado consolidado de posición financiera

Fibra Danhos			
Pesos	Al 30 de junio de 2022	Al 30 de junio de 2021	Al 30 de junio de 2020
Activos			
Activo circulante			
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido ¹	405,399,314	469,819,586	635,211,974
Rentas por cobrar y otras	613,622,062	665,973,883	572,138,620
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	-	-	-
Impuestos por recuperar	395,638,705	260,959,880	140,086,874
Pagos anticipados	117,954,116	116,807,333	90,296,053
Total de activo circulante	1,532,614,196	1,513,560,683	1,437,733,522
Activo no circulante			
Propiedades de inversión	67,209,339,272	65,812,811,824	64,673,177,557
Plataforma Tecnológica	37,830	770,662	4,496,684
Arrendamiento Derecho de Uso	23,696,658	35,318,150	42,527,555
Otros activos	10,336,613	3,141,609	5,267,154
Maquinaria y equipo	22,916,397	20,767,726	23,508,159
Impuesto sobre la renta diferido de subsidiaria	10,976,498	12,579,656	12,030,350
Total de activo no circulante	67,277,303,269	65,885,389,627	64,761,007,460
Total de activo	68,809,917,465	67,398,950,310	66,198,740,982
Pasivo y patrimonio			
Pasivo circulante			
Cuentas por pagar y gastos acumulados	110,467,879	104,893,306	71,865,197
Rentas cobradas por anticipado	30,687,396	28,278,632	32,076,657
Cuentas por pagar a partes relacionadas	203,263,297	202,967,780	375,547,126
Impuestos por pagar	74,265,355	91,612,717	54,335,327
Contraprestación única, neto	224,196,265	228,623,808	365,214,620
Pasivo financiero a corto plazo	222,187,064	220,676,458	219,370,837
Arrendamiento Derecho de Uso a corto plazo	2,462,072	3,377,725	9,743,088
Total de pasivo circulante	867,529,328	880,430,425	1,128,152,853
Pasivo no circulante			
Depósitos de los arrendatarios	422,866,890	404,824,514	432,431,678
Contraprestación única, neto	589,599,643	495,285,224	627,879,113
Beneficios a empleados	21,511,706	18,774,050	17,159,510
Pasivo financiero a largo plazo	5,907,317,392	5,554,173,252	5,469,504,288
Arrendamiento Derecho de Uso a largo plazo	27,114,317	33,703,918	33,703,918
Total de pasivo no circulante	6,968,409,947	6,506,760,958	6,580,678,507
Total de pasivo	7,835,939,275	7,387,191,383	7,708,831,360
Patrimonio			
Aportaciones de los fideicomitentes	40,879,928,908	41,889,585,296	41,746,200,238
Resultado del ejercicio consolidado	18,331,647,434	16,891,708,656	15,762,922,444
Obligaciones Laborales	(2,886,119)	(2,780,161)	(3,500,059)
Participación no controladora	1,933,378,452	1,401,335,622	984,286,999
Programa recompra de CBFIs	(168,090,485)	(168,090,485)	-
Total de patrimonio	60,973,978,189	60,011,758,928	58,489,909,622
Total de pasivo y patrimonio	68,809,917,465	67,398,950,310	66,198,740,982

¹ El rubro de efectivo que se muestra por 405.4 millones de pesos incluyen 68.8 millones de pesos corresponden al Fideicomiso Invex 3382 (Parque Tepeyac) y consolidan en la información financiera de Fibra Danhos.

1.2 Estado consolidado de utilidades integrales

Fibra Danhos Pesos	Por los tres meses terminados el				Por los seis meses terminados el			
	30 de junio 2022	30 de junio 2021	30 de junio 2020	Var. %	30 de junio 2022	30 de junio 2021	30 de junio 2020	Var. %
Renta Fija	928,975,139	851,378,870	1,024,429,285	9.1%	1,849,332,705	1,714,996,511	1,986,337,949	7.8%
NC facturadas COVID-19	(24,093,038)	(66,113,724)	(273,824,763)	-63.6%	(40,787,382)	(134,102,399)	(273,824,763)	-69.6%
Reserva de NC COVID-19	(378,292)	(6,532,123)	(165,716,434)	-94.2%	(514,125)	(105,940,811)	(165,716,434)	-99.5%
Renta Fija Total (Post descuentos COVID-19)	904,503,810	778,733,023	584,888,088	16.2%	1,808,031,198	1,474,953,301	1,546,796,752	22.6%
Renta Variable	61,096,035	66,770,051	4,523,569	-8.5%	98,289,359	94,199,841	31,893,682	4.3%
Contraprestación Única	63,999,574	78,443,106	98,274,019	-18.4%	139,285,575	164,724,787	192,918,548	-15.4%
Estacionamientos	100,853,570	71,635,116	11,382,330	40.8%	184,582,522	110,089,983	104,729,802	67.7%
Mantenimiento, operación, publicidad y otros	207,663,887	181,923,469	200,753,030	14.1%	410,228,090	359,618,269	420,106,827	14.1%
Ingreso total operativo	1,338,116,876	1,177,504,766	899,821,035	13.6%	2,640,416,744	2,203,586,181	2,296,445,611	19.8%
Gastos de mant. operación, publicidad y otros	212,061,237	156,408,631	104,158,534	35.6%	389,902,518	274,516,832	291,789,641	42.0%
Comisión por Servicios de Representación	26,965,576	23,471,251	13,108,880	14.9%	53,436,780	40,394,830	41,134,675	32.3%
Impuesto Predial	31,521,288	38,354,883	40,790,965	-17.8%	68,175,608	73,022,968	81,581,929	-6.6%
Seguros	11,009,594	10,040,393	9,751,976	9.7%	22,011,566	19,957,852	19,400,157	10.3%
Comisión por Asesoría	162,519,833	160,663,468	158,793,960	1.2%	324,295,564	321,058,785	317,666,644	1.0%
Gastos de Administración	29,663,451	31,086,708	30,864,200	-4.6%	55,025,253	55,495,011	59,250,443	-0.8%
Gasto total	473,740,978	420,025,333	357,468,514	12.8%	912,847,289	784,446,279	810,823,488	16.4%
Ingresos por productos financieros	7,228,797	3,380,061	2,955,542	113.9%	15,684,555	6,337,534	11,961,021	147.5%
Gastos por interés	93,132,030	87,142,954	86,040,547	6.9%	181,644,342	172,563,261	175,121,409	5.3%
Ganancia cambiaria – neta	5,371,576	(3,579,853)	(2,246,252)	-250.1%	10,316,159	15,632,420	19,325,176	-34.0%
Ajustes al valor razonable de Propiedades de Inv.	10,306,649	(14,414,334)	-	-171.5%	125,094	(14,414,334)	-	100.9%
Utilidad neta consolidada	794,150,890	655,722,353	457,021,263	21.1%	1,572,050,920	1,254,132,261	1,341,786,911	25.3%

1.3 Estado consolidado de flujos de efectivo

Fibra Danhos Pesos	Por los tres meses terminados el				Por los seis meses terminados el			
	30 de junio 2022	30 de junio 2021	30 de junio 2020	Var. %	30 de junio 2022	30 de junio 2021	30 de junio 2020	Var. %
Utilidad neta consolidada	794,150,890	655,722,353	457,021,263	21.1%	1,572,050,920	1,254,132,261	1,341,786,911	25.3%
Ajustes a la utilidad	241,915,896	263,180,080	88,692,320	-8.1%	488,600,107	511,046,348	339,986,512	-4.4%
Cambios en el capital de trabajo	106,261,686	73,552,566	(85,289,241)	44.5%	(71,014,971)	(250,789,070)	(202,545,749)	-71.7%
Flujo de efectivo actividades de operación	1,142,328,472	992,424,999	460,424,342	15.1%	1,989,636,055	1,514,389,539	1,479,227,674	31.4%
Adquisición de propiedades de inversión y desarrollo	(429,675,892)	(286,622,807)	(72,878,984)	49.9%	(752,644,674)	(427,760,576)	(243,801,302)	75.9%
Adquisición de maquinaria, equipo y plataforma tecnológica	(17,142)	-	-	NA	(419,674)	-	-	NA
Intereses recibidos	7,228,797	3,380,061	2,955,542	113.9%	15,684,555	6,337,533	11,961,021	147.5%
Flujo de efectivo actividades de inversión	(422,464,238)	(283,242,745)	(69,923,442)	49.2%	(737,379,793)	(421,423,043)	(231,840,281)	75.0%
Reembolso de patrimonio	(372,553,038)	(314,734,705)	-	18.4%	(774,178,055)	(599,212,520)	(290,805,991)	29.2%
Arrendamiento Derecho de Uso	(1,195,190)	(1,266,884)	-	-5.7%	(2,408,190)	(2,268,937)	-	6.1%
Intereses pagados por arrendamiento financiero	(599,381)	(108,029)	(539,150)	454.8%	(1,222,039)	(220,186)	(2,156,603)	455.0%
Distribución de dividendos	(490,106,064)	(270,366,158)	-	81.3%	(947,143,400)	(859,685,262)	(608,736,074)	10.2%
Obtención de deuda a largo plazo	550,000,000	100,000,000	-	450.0%	730,000,000	300,000,000	30,000,000	143.3%
Pago de deuda	(530,000,000)	(250,000,000)	(180,000,000)	112.0%	(530,000,000)	(350,000,000)	(180,000,000)	51.4%
Aportaciones de capital a Tepeyac	149,355,120	123,457,576	105,099,866	21.0%	330,426,100	256,001,775	183,550,490	29.1%
Disminución de la participación no controladora en Fideicomiso Invex 3382	(15,858,459)	-	-	NA	(20,599,432)	-	-	NA
Intereses pagados del pasivo financieros	(10,809,968)	(4,577,145)	(2,314,380)	136.2%	(243,587,078)	(232,054,087)	(234,382,989)	5.0%
Flujo de efectivo actividades de financiamiento	(721,766,981)	(617,595,345)	(77,753,664)	16.9%	(1,458,712,093)	(1,487,439,217)	(1,102,531,167)	-1.9%
(Disminución) aumento de efectivo en el periodo	(1,902,748)	91,616,909	312,747,236	-102.1%	(206,455,831)	(394,472,721)	144,856,226	-47.7%
Efectivo al inicio del periodo	407,302,061	378,202,678	322,464,739	7.7%	611,855,144	864,292,308	490,355,749	-29.2%
Efectivo al final del periodo	405,399,313	469,819,587	635,211,975	-13.7%	405,399,313	469,819,587	635,211,974	-13.7%

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

El resultado fiscal del segundo trimestre alcanzó 415.5 millones de pesos y el capital a distribuir 486.5 millones. Nuestro Comité Técnico autorizó una distribución de 0.60 pesos por CBFi con derechos económicos que significan 902.1 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	0.65	24.4%
	Distribución	0.44	0.49	0.53	0.57	0.60	0.61	0.00	0.50	0.60	20.0%
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	30 de junio de 2022	31 de marzo de 2022	Cambio
CBFIs emitidos al 30 junio de 2022	1,642,383,510	1,552,383,510	90,000,000
CBFIs con derechos económicos	1,503,485,749	1,487,343,280	16,142,469
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	259,407,738	249,407,738	10,000,000
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	152,317,000	146,174,531	6,142,469
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	138,897,761	65,040,230	73,857,531
CBFIs sin derechos económicos Toreo	21,114,761	31,114,761	(10,000,000)
CBFIs emitidos no entregados para contraprestaciones futuras de asesoría	107,783,000	23,925,469	83,857,531
CBFIs emitidos no entregados para pago por aportaciones futuras	10,000,000	10,000,000	

3. Resultados

Fibra Danhos Pesos	Por los tres meses terminados el				Por los seis meses terminados el			
	30 de jun. 2022	30 de jun. 2021	30 de jun. 2020	Var. %	30 de jun. 2022	30 de jun. 2021	30 de jun. 2020	Var. %
Renta Fija	928,975,139	851,378,870	1,024,429,285	9.1%	1,849,332,705	1,714,996,511	1,986,337,949	7.8%
NC facturadas por COVID-19	(24,093,038)	(66,113,724)	(273,824,763)	-63.6%	(40,787,382)	(134,102,399)	(273,824,763)	-69.6%
Reserva de NC COVID-19	(378,292)	(6,532,123)	(165,716,434)	-94.2%	(514,125)	(105,940,811)	(165,716,434)	-99.5%
Renta Fija (Post descuentos COVID-19)	904,503,810	778,733,023	584,888,088	16.2%	1,808,031,198	1,474,953,301	1,546,796,752	22.6%
Renta variable	61,096,035	66,770,051	4,523,569	-8.5%	98,289,359	94,199,841	31,893,682	4.3%
Contraprestación única	63,999,574	78,443,106	98,274,019	-18.4%	139,285,575	164,724,787	192,918,548	-15.4%
Estacionamientos	100,853,570	71,635,116	11,382,330	40.8%	184,582,522	110,089,983	104,729,802	67.7%
Mantenimiento, operación, publicidad y otros	207,663,887	181,923,469	200,753,030	14.1%	410,228,090	359,618,269	420,106,827	14.1%
Total ingresos operativos	1,338,116,876	1,177,504,766	899,821,035	13.6%	2,640,416,744	2,203,586,181	2,296,445,611	19.8%
Gastos de mantenimiento, operación, publicidad y otros	212,061,237	156,408,631	104,158,534	35.6%	389,902,518	274,516,832	291,789,641	42.0%
Comisión por Servicios de Representación	26,965,576	23,471,251	13,108,880	14.9%	53,436,780	40,394,830	41,134,675	32.3%
Impuesto predial	31,521,288	38,354,883	40,790,965	-17.8%	68,175,608	73,022,968	81,581,929	-6.6%
Seguros	11,009,594	10,040,393	9,751,976	9.7%	22,011,566	19,957,852	19,400,157	10.3%
Total gastos operativos	281,557,694	228,275,157	167,810,355	23.3%	533,526,472	407,892,483	433,906,401	30.8%
Ingreso neto operativo (inc. CU)	1,056,559,181	949,229,608	732,010,680	11.3%	2,106,890,272	1,795,693,698	1,862,539,209	17.3%
Margen neto operativo (inc. CU)	79.0%	80.6%	81.4%	(165.5)	79.8%	81.5%	81.1%	(169.6)
Ingreso neto operativo (exc. CU)	992,559,608	870,786,502	633,736,661	14.0%	1,967,604,697	1,630,968,911	1,669,620,662	20.6%
Margen neto operativo (exc. CU)	77.9%	79.2%	79.1%	(132.8)	78.7%	80.0%	79.4%	(132.55)
Comisión por Asesoría	162,519,833	160,663,468	158,793,960	1.2%	324,295,564	321,058,785	317,666,644	1.0%
Gastos de Administración	29,663,451	31,086,708	30,864,200	-4.6%	55,025,253	55,495,011	59,250,443	-0.8%
EBITDA (inc. CU)	864,375,897	757,479,433	542,352,521	14.1%	1,727,569,454	1,419,139,902	1,485,622,123	21.7%
Margen EBITDA (inc. CU)	64.6%	64.3%	60.3%	26.7	65.4%	64.4%	64.7%	102.7
EBITDA (exc. CU)	800,376,324	679,036,327	444,078,502	17.9%	1,588,283,879	1,254,415,115	1,292,703,575	26.6%
Margen EBITDA (exc. CU)	62.8%	61.8%	55.4%	103.5	63.5%	61.5%	61.5%	197.7
Ingresos por productos financieros	7,228,797	3,380,061	2,955,542	113.9%	15,684,555	6,337,534	11,961,021	147.5%
Gastos por interés	93,132,030	87,142,954	86,040,547	6.9%	181,644,342	172,563,261	175,121,409	5.3%
Ganancia cambiaria – neta	5,371,576	(3,579,853)	(2,246,252)	-250.1%	10,316,159	15,632,420	19,325,176	-34.0%
Ajustes al valor razonable de Propiedades de Inversión	10,306,649	(14,414,334)	-	-171.5%	125,094	(14,414,334)	-	-100.9%
Utilidad neta	794,150,890	655,722,353	457,021,263	21.1%	1,572,050,920	1,254,132,261	1,341,786,911	25.3%
Ganancia cambiaria neta	1,372,419	(2,804,528)	6,146,722	-148.9%	2,623,828	12,306,126	29,268,266	-78.7%
Ajuste al valor razonable de las propiedades - Neto	10,306,649	(14,414,334)	-	-171.5%	125,094	(14,414,334)	-	-100.9%
Estimación de cuenta incobrable	(673,801)	(6,246,594)	-	-89.2%	(673,801)	(6,246,594)	-	-89.2%
FFO	783,145,623	679,187,810	450,874,541	15.3%	1,569,975,799	1,262,487,062	1,312,518,645	24.4%
Contraprestación Única neta	9,039,542	(56,894,364)	(91,964,076)	-115.9%	(27,776,930)	(123,550,123)	(146,323,307)	-77.5%
Rentas anticipadas neto	1,459,276	(3,056,231)	3,397,052	-147.7%	65,932,466	43,306,424	61,976,123	52.2%
Renta lineal neto	2,798,953	5,455,269	6,840,999	-48.7%	4,878,626	10,298,251	12,105,230	-52.6%
Predial y seguros por devengar neto	43,366,705	40,721,718	37,543,137	6.5%	(102,626,854)	(82,599,175)	(64,680,642)	24.2%
Comisión por asesoría y representación neto	142,628,673	105,216,458	155,380,925	35.6%	313,043,198	273,094,561	322,556,666	14.6%
AFFO	987,438,771	770,630,660	562,072,577	27.5%	1,823,426,305	1,383,037,000	1,498,152,715	31.8%



Fibra Danhos

Propiedad	Renta Fija + Renta Variable							
	2T22	2T21	2T20	Cambio %	6M22	6M21	6M20	Cambio %
Parque Alameda	11,410,950	9,026,421	5,497,790	26.4%	23,269,414	16,268,081	17,983,525	43.0%
Parque Delta	110,799,270	94,455,797	29,312,130	17.3%	214,160,812	162,578,683	129,107,638	31.7%
Parque Duraznos	14,163,587	12,104,286	3,761,320	17.0%	29,789,104	20,524,482	22,168,781	45.1%
Parque Esmeralda	41,354,441	38,022,897	36,375,269	8.8%	82,708,883	76,045,793	72,750,537	8.8%
Parque Lindavista	72,070,781	58,599,252	20,529,424	23.0%	140,748,596	102,141,129	89,529,558	37.8%
Reforma 222 (comercial)	34,783,970	26,510,642	10,953,990	31.2%	66,777,920	44,748,340	44,022,729	49.2%
Reforma 222 (oficina)	21,921,233	23,917,244	32,865,872	-8.3%	44,169,924	48,655,051	61,792,969	-9.2%
Parque Tezontle	95,231,654	79,858,657	30,745,030	19.3%	188,651,387	144,536,327	121,812,810	30.5%
Toreo Hotel	16,297,451	7,988,900	8,221,811	104.0%	32,594,902	20,121,252	23,512,311	62.0%
Urbitec	5,338,320	4,855,299	10,673,279	9.9%	10,546,115	9,306,439	24,381,579	13.3%
Parque Vía Vallejo	67,200,055	58,423,239	27,716,329	15.0%	123,283,906	100,723,838	93,064,087	22.4%
Torre Virreyes	152,523,895	151,319,688	170,165,835	0.8%	307,093,520	304,542,614	321,415,588	0.8%
Toreo Comercial	89,079,412	75,653,621	28,904,755	17.7%	175,789,175	131,821,634	117,320,065	33.4%
Parque Virreyes	7,210,767	7,390,404	11,229,734	-2.4%	15,684,255	17,207,779	21,895,064	-8.9%
Mismas propiedades	739,385,785	648,126,348	426,952,568	14.1%	1,455,267,913	1,199,221,441	1,160,757,241	21.4%
Parque Las Antenas	83,036,195	70,734,548	27,771,221	17.4%	165,831,256	124,166,644	108,125,398	33.6%
Parque Puebla	47,655,045	40,221,742	14,100,524	18.5%	94,639,716	68,347,646	70,023,552	38.5%
Puebla Hotel	6,449,363	2,002,502	3,020,736	222.1%	12,898,727	6,007,505	9,028,241	114.7%
Toreo Oficina A	27,005,831	23,952,722	45,141,923	12.7%	53,284,488	47,271,451	91,163,154	12.7%
Toreo Oficina B&C	62,067,475	60,465,063	72,424,685	2.7%	124,398,157	124,138,155	139,592,848	0.2%
Propiedades totales	965,599,695	845,502,924	589,411,656	14.2%	1,906,320,257	1,569,152,842	1,578,690,434	21.5%

Fibra Danhos

Propiedad	Ingreso Neto Operativo (excluyendo Contraprestaciones Únicas)							
	2T22	2T21	2T20	Cambio %	6M22	6M21	6M20	Cambio %
Parque Alameda	9,336,136	8,044,038	4,354,983	16.1%	24,086,982	14,762,823	16,004,697	63.2%
Parque Delta	131,395,276	109,087,989	40,428,249	20.4%	253,734,374	191,717,545	156,810,443	32.3%
Parque Duraznos	13,391,924	13,170,117	3,386,482	1.7%	28,357,144	22,181,625	25,617,566	27.8%
Parque Esmeralda	38,876,547	35,679,328	34,522,306	9.0%	77,764,686	71,447,796	68,684,359	8.8%
Parque Lindavista	88,272,515	71,176,587	24,455,020	24.0%	172,831,713	123,596,836	109,821,424	39.8%
Reforma 222 (comercial)	36,763,719	28,195,650	11,574,638	30.4%	70,617,071	48,726,987	48,766,540	44.9%
Reforma 222 (oficinas)	17,858,874	24,747,357	31,276,090	-27.8%	37,586,042	47,988,658	59,187,758	-21.7%
Parque Tezontle	109,907,561	92,869,550	41,889,099	18.3%	216,169,281	169,135,406	146,839,322	27.8%
Toreo Hotel	15,416,273	7,851,779	7,893,010	96.3%	31,384,498	19,586,468	22,854,350	60.2%
Urbitec	3,271,707	3,471,580	10,244,895	-5.8%	7,589,785	7,256,634	24,420,750	4.6%
Parque Vía Vallejo	67,524,611	53,056,141	21,687,957	27.3%	117,915,734	90,270,161	79,723,441	30.6%
Torre Virreyes	145,474,835	145,026,549	170,549,430	0.3%	296,248,786	296,914,501	321,737,145	-0.2%
Toreo Centro (comercial)	95,184,099	81,110,439	32,966,480	17.4%	186,214,627	141,898,923	128,374,576	31.2%
Parque Virreyes	5,637,476	6,302,871	11,036,994	-10.6%	12,951,407	15,592,706	22,828,312	-16.9%
Mismas propiedades	778,311,553	679,789,975	446,265,636	14.5%	1,533,452,127	1,261,077,069	1,231,670,686	21.6%
Parque Las Antenas	84,464,866	72,375,288	27,121,406	16.7%	171,410,933	131,988,162	106,509,092	29.9%
Parque Puebla	45,048,581	39,969,346	18,361,713	12.7%	91,448,997	74,682,725	75,572,861	22.4%
Puebla Hotel	6,521,433	2,024,949	3,043,409	222.1%	12,944,594	6,000,473	9,253,014	115.7%
Toreo oficinas Torre A	20,891,947	20,775,221	45,769,531	0.6%	43,325,856	40,524,804	88,771,119	6.9%
Toreo oficinas Torres B & C	58,158,466	58,269,823	95,416,796	-0.2%	116,491,919	119,116,274	162,647,444	-2.2%
Propiedades totales	993,396,846	873,204,602	635,978,491	13.8%	1,969,074,426	1,633,389,507	1,674,424,216	20.6%

* 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 nivel de endeudamiento es del 8.6% (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: 30,000,000.00 (Treinta millones 00/100 pesos mexicanos) en tasa variable TIIE+1.20%.
4. BBVA Bancomer: 400,000,000.00 (Cuatrocientos 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	4.01	3,000,000,000
Cebures	Local (DANHOS 17)	MXN	Fija 8.54%	10-jul.-17	28-jun-27	5.01	2,500,000,000
Línea de crédito	BBVA BANCOMER	MXN	Variable TIIE+1.20%	09-nov.-21	25-mar-26	3.75	30,000,000
Línea de crédito	BBVA BANCOMER	MXN	Variable TIIE+1.20%	08-may.-22	25-mar-26	3.75	400,000,000
			Promedio 8.13%			Promedio 4.39	5,930,000,000

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

Cumplimiento de <i>covenants</i> al 30 de junio de 2022	Fibra Danhos	Límite	Estatus
Nivel de endeudamiento (total deuda/total activo)	8.6%	50%	OK
Nivel de apalancamiento	1.13x	2.0x	OK
Deuda garantizada	0%	40%	OK
Cobertura del servicio de la deuda (AFFO)	8.15x	1.5x min	OK
Activos totales no gravados	1140%	150%	OK

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

Nivel de endeudamiento (millones) al 30 de junio de 2022:

Nivel de endeudamiento	(millones de pesos)
Deuda bursátil + financiamientos	5,930.00
Activos totales	68,809.9
Nivel de endeudamiento (LTV)	8.6%

Donde:

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



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

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

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

	Período	(miles de pesos)
Efectivo e inversiones en valores (exc. efectivo restringido)	Al 30 de junio 2022	405,206
Impuesto al valor agregado por recuperar	Σ siguientes 4	-
Utilidad operativa estimada <u>después del pago de distribuciones</u>	Σ siguientes 4	3,457,504
Líneas de crédito revolventes vigentes, irrevocables y no dispuestas	Al 30 de junio 2022	1,570,000
Subtotal 1		5,432,709
Amortizaciones de intereses derivadas de financiamientos	Σ siguientes 4	683,681
Amortizaciones programadas de principal de financiamientos	Σ siguientes 4	-
Gastos de capital recurrentes	Σ siguientes 4	30,000
Gastos de desarrollo no discrecionales	Σ siguientes 4	700,000
Subtotal 2		1,413,681
Índice de cobertura de servicio de deuda (“ICDt”) (subtotal 1 / subtotal 2)		3.84

4. Indicadores Operativos

4.1 Diversificación de Arrendatarios

La siguiente tabla muestra la distribución del ARB por tipo de negocio (comercial) al 30 de junio de 2022:

Giro de negocio	Al 30 de junio 2022
Ropa y Calzado	32%
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 30 de junio de 2022, nuestros diez arrendatarios más significativos, en términos de Renta Fija, representaban aproximadamente el 26.8% de nuestra Renta Fija y aproximadamente el 43.8% del ARB de nuestro Portafolio en Operación Actual, sin ningún arrendatario que individualmente representara más de 4.4% de la Renta Fija o más de 7.2% 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	7.2%	9,580,124	3.1%
Entretenimiento	45,289	5.9%	2,961,287	0.9%
Moda y ropa	47,145	6.2%	12,935,689	4.1%
Tiendas departamentales, servicios financieros, telecom. y minorista	39,661	5.2%	8,607,124	2.7%
Hotelería	37,408	4.9%	9,499,661	3.0%
Oficinas	34,151	4.5%	13,784,814	4.4%
Entretenimiento	22,417	2.9%	6,347,143	2.0%
Moda y ropa	19,512	2.6%	9,377,292	3.0%
Moda y ropa	17,104	2.2%	1,663,574	0.5%
Alimentos	16,522	2.2%	9,346,710	3.0%
Total	334,614	43.8%	84,103,418	26.8%

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 30 de junio 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	440	67,769	8.9%	527,444,789	14.0%	648.6
2023	492	118,988	15.6%	811,648,992	21.6%	568.4
2024	272	80,357	10.5%	457,026,750	12.2%	474.0
2025	155	141,140	18.5%	809,515,816	21.5%	478.0
2026	101	105,575	13.8%	489,861,817	13.0%	386.7
Posterior	138	243,455	31.9%	630,800,337	16.8%	215.9
Indefinido ⁽³⁾	20	6,982	0.9%	34,138,135	0.9%	407.5
Total	1,618	764,266	100.0%	3,760,436,636	100.0%	410.0

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

(2) Se refiere al área rentable ocupada.

(3) Contratos que generan renta y que tienen fecha de vencimiento él o anterior al 30 de junio de 2022.

(4) Renta anualizada significa la Renta Fija contractual mensual al 30 de junio de 2022 multiplicada por 12.



Al 30 de junio 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	433	60,880	10.6%	478,398,369	19.3%	654.8
2023	472	94,376	16.4%	637,362,186	25.7%	562.8
2024	260	69,058	12.0%	388,783,499	15.7%	469.2
2025	121	58,304	10.1%	227,273,769	9.2%	324.8
2026	86	67,971	11.8%	266,576,000	10.8%	326.8
Posterior	130	219,255	38.1%	453,878,257	18.3%	172.5
Indefinido	19	6,113	1.1%	24,361,471	1.0%	332.1
Comercial	1521	575,957	100.0%	2,476,633,550	100.0%	358.3
2022	7	6,889	3.7%	49,046,420	3.8%	593.3
2023	20	24,612	13.1%	174,286,807	13.6%	590.1
2024	12	11,299	6.0%	68,243,250	5.3%	503.3
2025	34	82,836	44.0%	582,242,048	45.4%	585.7
2026	15	37,604	20.0%	223,285,817	17.4%	494.8
Posterior	8	24,201	12.9%	176,922,080	13.8%	609.2
Indefinido	1	869	0.5%	9,776,664	0.8%	937.1
Oficinas	97	188,310	100.0%	1,283,803,086	100.0%	568.1

El Lease Spread en el 2T22 fue de 3.0% para las propiedades de nuestro Portafolio en Operación Actual y de 5.3% 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	2T22
Portafolio en Operación	5.9%	1.3%	-0.7%	-0.9%	2.2%	0.6%	-1.4%	3.0%	2.4%	1.8%	3.0%
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%	5.3%

El Lease Spread del Portafolio en Operación Actual del 2T22 fue calculado sobre 17,390 m². El Lease Spread de las Propiedades Comerciales y de Uso Mixto del 2T22 fue calculado sobre 13,227m².

4.3. Avances en comercialización

Componente de oficinas de Toreo (torre A)	Al 30 de junio de 2022		Al 31 de marzo de 2022	
	m ² de ARB	m ² de ARB	m ² de ARB	% de ARB
Contratos de arrendamiento firmados	22,482	35.9%	22,482	35.9%
Contratos de arrendamiento en proceso de firma	-	0.0%	-	0.0%
Cartas de intención	4,000	6.4%	4,000	6.4%
Total	26,482	42.3%	26,482	42.3%

Parque Tepeyac	Al 30 de junio de 2022		Al 31 de marzo de 2022	
	m ² de ARB	m ² de ARB	m ² de ARB	% de ARB
Contratos de arrendamiento firmados	54,178	62.3%	48,201	55.4%
Contratos de arrendamiento en proceso de firma	6,153	7.1%	3,840	4.4%
Cartas de intención	8,557	9.8%	9,486	10.9%
Total	68,888	79.2%	61,528	70.7%

4.4 ASG

Estrategia ASG

En Fibra Danhos no solo estamos comprometidos con el crecimiento de los activos que forman parte de nuestro portafolio, sino también con nuestra estrategia ASG ya que forma una parte integral de nuestro modelo de negocio.

A la fecha de este reporte:

- Publicamos nuestro Informe de Sostenibilidad 2021 en el mes de mayo, el cual refleja nuestro avance con el cumplimiento de los temas materiales que se plasman en nuestra estrategia ASG. Comprometidos con la transparencia de información, los indicadores estratégicos del Informe fueron verificados por consultores expertos no relacionados.
- Como parte de nuestro programa de eficiencia energética, analizamos la instalación de energía solar en dos de nuestros inmuebles.
- Participamos un año más en los cuestionarios de sostenibilidad S&P CSA, CDP y GRESB atendiendo los intereses de nuestros grupos de interés.
- Hemos sido reconocidos por la revista Expansión y TOP Companies como parte del Ranking Súper Empresas para Mujeres 2022, obteniendo la posición número 72.



- Por segundo año consecutivo el Centro Mexicano para la Filantropía CEMEFI y la Alianza por la Responsabilidad Social Empresarial nos ha otorgado el distintivo de Empresa Socialmente Responsable ESR.

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%	91.3%	308
2. Parque Delta	2005/2016 (expansión)	Benito Juárez, CDMX	70,831	7.5%	97.4%	2,999
3. Parque Duraznos	2000	Miguel Hidalgo, CDMX	19,326	2.0%	84.9%	1,002
4. Parque Las Antenas	2018	Iztapalapa, CDMX	108,841	11.5%	87.0%	4,351
5. Parque Lindavista	2006	Gustavo A. Madero, CDMX	41,615	4.4%	98.5%	2,254
6.1 Reforma 222 (Comercial)	2007	Cuauhtémoc, CDMX	24,291	2.6%	93.0%	1,438
7.1 Parque Puebla	2017	Puebla, Puebla	71,360	7.5%	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	7.2%	98.5%	3,045
9.1 Toreo Parque Central (Comercial)	2014	Naucalpan, Estado de México	92,722	9.8%	94.9%	3,400
9.2 Toreo (Hotel)	2016	Naucalpan, Estado de México	17,297	1.8%	100.0%	400
10. Vía Vallejo	2016	Azcapotzalco, CDMX	83,894	8.9%	92.8%	4,499
Sub total Comercial			623,844	65.8%	91.3%	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	7.2%	70.8%	1,314
9.4 Toreo (Torre A)	2017	Naucalpan, Estado de México	77,031	8.1%	28.6%	1,315
11. Parque Esmeralda	2000	Tlalpan, CDMX	34,151	3.6%	100.0%	1,636
12. Torre Virreyes	2015	Miguel Hidalgo, CDMX	67,911	7.2%	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			288,634	30.5%	67.5%	7,371
Total Portafolio en Operación Actual			912,478	96.3%	83.8%	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.



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%									

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 vinculador 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 \$2,300 millones de pesos, incluyendo terreno, de los cuales hemos invertido \$1,919 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 87.5%, mientras continuamos con el proceso de comercialización con nuestros socios comerciales de manera muy exitosa. El centro comercial contará con más de 120,000 m² de área comercial incluyendo la participación de Liverpool, Sears, Cinépolis, una tienda de autoservicio y estamos en proceso de definir el concepto ancla de entretenimiento. Existe un gran interés por parte de nuestros socios comerciales por participar en el proyecto.

Parque Tepeyac

	Contribución a la obra	al 30 de junio de 2022
Avance de obra	100.0%	87.5%
Excavación y cimentación	20.0%	100.0%
Obra civil	45.0%	100.0%
Instalaciones y equipos	20.0%	75.0%
Acabados y fachadas	15.0%	50.0%

* 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.