



**Información Operativa y Financiera Suplementaria  
Segundo Trimestre 2019  
Fibra Danhos**



## Tabla de contenido

Comentarios de nuestro Director General	4
Resumen de la evolución financiera de Fibra Danhos	5
Resumen ejecutivo	6
1. Información financiera de Fibra Danhos	8
2. Distribución correspondiente al segundo trimestre de 2019 y conciliación de CBFIs	9
3. Resultados	11
4. Indicadores operativos	16
5. Portafolio en Operación Actual	21
6. Portafolio en Desarrollo Actual y plan de crecimiento	22
7. Glosario	23

## 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 y ventas por metro cuadrado

## 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:

### Reporte

Tercer Trimestre, 2019  
Cuarto Trimestre, 2019  
Primer Trimestre, 2020  
Segundo Trimestre, 2020

### Fecha

Tentativamente, jueves 24 de octubre de 2019  
Tentativamente, jueves 20 de febrero de 2020  
Tentativamente, martes 28 de abril de 2020  
Tentativamente, jueves 30 de julio de 2020

## Información Bursátil

<u>Clave de Pizarra: DANHOS13</u>	<u>2T19</u>	<u>1T19</u>	<u>4T18</u>	<u>3T18</u>	<u>2T18</u>
Precio de cierre (alto)	27.99	28.24	30.40	32.06	33.26
Precio de cierre (bajo)	23.99	23.79	22.95	29.50	29.51
Precio de cierre (promedio)	26.08	26.67	26.14	30.87	30.69
Volumen promedio diario (CBFIs)	1,021,458	902,236	509,813	530,121	1,314,428
CBFIs emitidos	1,466,669,347	1,466,669,374	1,466,669,374	1,466,669,374	1,518,764,772
CBFIs en circulación	1,447,846,750	1,443,499,932	1,437,570,053	1,431,613,897	1,427,016,090
CBFIs con derechos económicos	1,409,462,135	1,405,115,317	1,399,185,438	1,383,833,385	1,379,235,578
Capitalización de mercado (millones de pesos)	36,789.8	37,330.9	36,917.5	43,406.5	43,795.12

## Cobertura de Analistas

### Compañía

Barclays  
Bank of America Merrill Lynch  
BBVA Bancomer  
Bradesco BBI  
Evercore ISI  
HSBC  
J.P. Morgan  
Monex  
Morgan Stanley  
Nau Securities  
Santander  
UBS

### Analista

Pablo Monsiváis  
Carlos Peyrelongue  
Francisco Chávez  
Luiz Mauricio García  
Sheila McGrath  
Eduardo Altamirano  
Adrián Huerta  
Roberto Solano  
Nikolaj Lippmann  
Luis Prieto  
Cecilia Jiménez  
Marimar Torreblanca

### Correo electrónico

pablo.monsivais@barclays.com  
carlos.peyrelongue@baml.com  
f.chavez@bbva.com  
luiz.garcia@bradescobbi.com.br  
sheila.mcgrath@evercoreisi.com  
eduardo.x.altamirano@us.hsbc.com  
adrian.huerta@jpmorgan.com  
jrsolano@monex.com.mx  
nikolaj.lippmann@morganstanley.com  
luisprieto@nau-securities.com  
mcjimenez@santander.com.mx  
marimar.torreblanca@ubs.com



## Comentarios de nuestro Director General

“Al cierre del primer semestre se mantiene un clima de incertidumbre y desaceleración global que aunado a diversos factores internos ha frenado la inversión productiva, sin embargo, se mantiene un marco macroeconómico sólido que permite atender los retos que enfrenta la economía mexicana. El consumo de forma general se ha mantenido estable, lo cual, aunado al proceso de estabilización de las más recientes aperturas y a la solidez de las propiedades estabilizadas, nos ha permitido mantener tendencias de crecimiento en términos reales.

Me complace reportar sólidos resultados operativos y financieros para el segundo trimestre y de forma acumulada al primer semestre, que revierten los efectos estacionales del primer trimestre. Los ingresos y el NOI consolidado crecieron 15.3% y 16% respectivamente, mientras que el NOI excluyendo C.U. fue de 1,061.7 millones de pesos en 2T19, y representa un crecimiento de 15.5% comparado con el año anterior. Con base en una generación de flujo por CBFi con derechos económicos de 0.70 pesos, que representa un incremento de 6.2% comparado con 2T18, el Comité Técnico aprobó una distribución trimestral de 0.61 pesos por CBFi que representa un crecimiento de 1.7% contra el año anterior. El flujo no distribuido, que representa aproximadamente 112.5 millones de pesos en 2019, se utilizará para la amortización de deuda que tenemos programada para fin de año.

En asamblea extraordinaria del pasado 5 de julio, se aprobó realizar un ajuste a la contraprestación del componente comercial de Toreo Parque Central y Torre Virreyes resultando en una emisión neta de 9.1 mm de CBFIs, que representa el 0.6% de los certificados emitidos. El proceso para determinar el valor de aportación de dichos activos, que en su momento se encontraban en desarrollo, se planteó en los documentos de la Oferta Pública Inicial con la idea de valuarlos en función del flujo estabilizado que generarán. Concluido el proceso, el ajuste fue aprobado por nuestro Comité Técnico, apegado a las mejores prácticas de mercado, resultando en una cancelación parcial de títulos en Toreo y logrando negociar una emisión sustancialmente menor de lo que correspondía a Torre Virreyes, consiguiendo así alinear los intereses entre los aportantes y los inversionistas minoritarios.

En cuanto a desarrollo, reiniciamos los trabajos de Parque Tepeyac, en estricto apego a la normatividad vigente, convirtiéndose en uno de los proyectos más relevantes de la zona metropolitana de la CDMX, y que contribuirá a impulsar la derrama económica en la delegación Gustavo A. Madero. El programa de obra revisado contempla su terminación para mediados de 2021 con una inversión aproximada de 3,600 millones de pesos, además de una importante generación de empleos temporales y permanentes en su zona de influencia.

Una vez más aprovecho para agradecer a nuestro equipo de colaboradores, consejeros y accionistas por la confianza depositada en nosotros para el logro de estos resultados. Las circunstancias actuales demandan mantener disciplina y eficiencia en nuestra operación, manteniendo una clara visión de largo plazo y plena confianza en el país.”

**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 30 de junio de 2019 y 30 de junio de 2018 y los seis meses terminados el 30 de junio de 2019 y 30 de junio de 2018 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 a menos que se indique lo contrario, y pueden variar por redondeo.

Fibra Danhos Indicadores Financieros	Por los tres meses terminados el			Por los seis meses terminados el		
	30 de junio 2019	30 de junio 2018	Cambio %	30 de junio 2019	30 de junio 2018	Cambio %
Ingresos Totales	1,439,778,775	1,248,784,619	15.3%	2,802,586,054	2,402,902,236	16.6%
Ingreso Neto Operativo	<b>1,170,213,237</b>	<b>1,009,195,736</b>	<b>16.0%</b>	<b>2,282,961,827</b>	<b>1,965,836,496</b>	<b>16.1%</b>
EBITDA	985,121,614	825,333,535	19.4%	1,916,976,777	1,610,525,020	19.0%
Utilidad Neta	778,947,172	1,761,503,625	-55.8%	1,665,744,319	2,362,529,027	-29.5%
FFO	898,669,946	782,184,959	14.9%	1,744,903,233	1,546,382,208	12.8%
<b>AFFO</b>	<b>990,816,292</b>	<b>913,038,547</b>	<b>8.5%</b>	<b>1,829,544,086</b>	<b>1,735,675,839</b>	<b>5.4%</b>
Distribución a tenedores de CBFIs	859,771,902	827,541,347	3.9%	1,716,892,246	1,624,887,982	5.7%
CBFIs con derechos económicos (DE)	1,409,462,135	1,379,235,578	2.2%	1,407,288,726	1,376,985,578	2.2%
<b>AFFO por CBFI con DE</b>	<b>0.7030</b>	<b>0.6620</b>	<b>6.2%</b>	<b>1.3000</b>	<b>1.2605</b>	<b>3.1%</b>
<b>NOI (exc. CU) por CBFI con DE</b>	<b>0.7532</b>	<b>0.6666</b>	<b>13.0%</b>	<b>1.4719</b>	<b>1.3057</b>	<b>12.7%</b>
Contraprestación Única (Flujo) por CBFI con DE	0.0369	0.0415	-11.0%	0.0836	0.1019	-17.9%
<b>Distribución por CBFI con DE</b>	<b>0.6100</b>	<b>0.6000</b>	<b>1.7%</b>	<b>1.2200</b>	<b>1.1800</b>	<b>3.4%</b>
AFFO no distribuido por CBFI con DE	0.0930	0.0620	50.0%	0.0800	0.0805	-0.5%
Porcentaje de AFFO distribuido	86.8%	90.6%	-4.3%	93.8%	93.6%	0.2%

Cifras Relevantes Balance General	30 de junio 2019	30 de junio 2018	Cambio %
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	1,616,379,651	1,911,591,698	-15.4%
Impuestos por recuperar, principalmente IVA	47,046,422	881,416	5237.6%
Propiedades de inversión	62,986,578,970	62,338,817,753	1.0%
<b>Total activo</b>	<b>65,203,633,264</b>	<b>64,732,751,271</b>	<b>0.7%</b>
Total, deuda	6,500,000,000	6,500,000,000	0.0%
<b>Total pasivo</b>	<b>8,713,973,813</b>	<b>8,952,473,259</b>	<b>-2.7%</b>
<b>Total patrimonio</b>	<b>56,489,659,451</b>	<b>55,780,278,012</b>	<b>1.3%</b>
Nivel de endeudamiento (total deuda/total activo)	10.0%	10%	-7.3%

Fibra Danhos Indicadores Operativos	Por los tres meses terminados el		
	30 de junio 2019	30 de junio 2018	Cambio %
Área Rentable Bruta (000' m <sup>2</sup> )	891.5	880.2	1.3%
Tasa de Ocupación - Propiedades Totales	91.6%	88.2%	340.0
Tasa de Ocupación - Mismas Propiedades	98.0%	97.1%	94.0
Renta Fija Promedio Mensual por m <sup>2</sup>	387.0	376.0	2.9%
Costo de Ocupación	10.0%	10.1%	-12.0
Tasa de Renovación	98.8%	99.5%	-65.0
Ventas de Arrendatarios - Propiedades Totales (000')	3,019,900	2,644,035	14.2%
Ventas de Arrendatarios - Mismas Propiedades (000')	2,644,702	2,526,654	4.7%
Afluencia - Propiedades Totales	31,544,733	25,981,453	21.4%
Afluencia - Mismas Propiedades	24,818,172	24,091,227	3.0%
Cartera Vencida	0.63%	0.69%	-6.0
Pérdida en Renta	0.37%	0.29%	8.0
Lease Spread (Portafolio en Operación)	6.9%	5.6%	125.0
Lease Spread (Propiedades comerciales)	7.1%	7.2%	-9.0



## Fibra Danhos

Distribución	2T19
<b>Distribución a tenedores de CBFIs</b>	<b>859,771,902.35</b>
<i>Distribución por resultado fiscal</i>	<i>417,361,635.53</i>
<i>Distribución por devolución de capital</i>	<i>442,410,266.82</i>
Fecha de declaración del dividendo	25 de julio de 2019
Fecha Ex-Derecho	7 de agosto de 2019
Fecha de Registro	8 de agosto de 2019
<b>Fecha de pago del dividendo</b>	<b>9 de agosto de 2019</b>

## Resumen Ejecutivo

Nota: Todos los términos en mayúscula están definidos en la sección “Glosario” de este documento o en el Prospecto de Colocación de Fibra Danhos.

- **El ingreso total operativo sumó 1,439.8 millones de pesos y el Ingreso Neto Operativo (NOI) sumó 1,170.2 millones de pesos** durante el trimestre, registrando crecimientos de 15.3% y 16.0% respectivamente, comparado con el mismo periodo del año anterior, lo cual se explica principalmente por la estabilización de Parque Las Antenas, y por la eficiencia operativa del resto del portafolio.
- **El NOI exc. C.U. alcanzó 1,061.7 millones de pesos, que representa 0.75 pesos por CBFI con derechos económicos.** Esta cifra se compara con 919.5 millones de pesos del mismo periodo del año anterior, que representa 0.67 pesos con derechos económicos, un crecimiento de 15.5% y 13.5% respectivamente.
- **Las Contraprestaciones Únicas (CU-flujo) del trimestre ascendieron a 52.0 millones de pesos,** cifra que resulta 9.0% menor a los 57.2 millones del año anterior, y provienen fundamentalmente Parque Delta y de Parque Las Antenas.
- La Utilidad Neta del trimestre decremento un 55.8% con respecto al 2T18 por efectos de registros contables, sin embargo, esto no afecta ni está relacionado con la generación de flujo de efectivo y es un efecto puramente contable dado que se reconoció la incorporación de Parque Las Antenas al Portafolio en Operación en 2T18.
- **Durante el trimestre generamos 990.8 millones de pesos de AFFO que representan 0.70 pesos por CBFI con derechos económicos,** cifra que considera un pago en efectivo al asesor de 43.6 millones de pesos, equivalente a 0.03 pesos por CBFI y la liberación de derechos económicos a 4.3 millones de CBFIS.
- **La comisión por Asesoría durante el segundo trimestre se integra de 43.6 millones de pesos en efectivo y de 4.347 millones de CBFIs.** El pago en efectivo del 28.1% de la comisión, disminuye el pago de la contraprestación con CBFIs.
- **Nuestro Comité Técnico aprobó una distribución de Ps. 0.61 por CBFI, un incremento de 1.7% con respecto a la distribución de Ps. 0.60 durante el 2T18. Se distribuyó el 86.8% del AFFO del periodo y se reservaron 131 millones de pesos para el pago del vencimiento del bono 16-2 en diciembre de 2019.**



- **En asamblea extraordinaria celebrada el 5 de julio, se aprobó el ajuste a la contraprestación pagada a los aportantes del componente comercial de Toreo Parque Central y de Torre Virreyes, incluyendo principalmente (i) la cancelación de 7.3 millones de CBFIs de los emitidos para el pago del componente comercial de Toreo; y (ii) la emisión de 16.4 millones de CBFIs adicionales para el pago de Torre Virreyes. La emisión neta negociada por el Comité Técnico de 9.1 millones de CBFIs, que representa el 0.6% de los títulos en circulación, alinea los intereses entre los aportantes originales y los inversionistas minoritarios.**
- **En Toreo Parque Central hemos comercializado a la fecha aproximadamente 94,200 m<sup>2</sup> que representa el 75% de nuestro inventario de espacio de oficinas y estamos en proceso de firma de 2,085 m<sup>2</sup> adicionales.** Durante el trimestre firmamos aproximadamente 5,100 metros cuadrados.
- **Nuestro portafolio comercial registró una afluencia trimestral de visitantes de 31.5 millones,** un incremento de 21% respecto a 2018. La ocupación a mismas propiedades registró un nivel estable de 98%.
- **Parque Las Antenas llegó a un 86% de ocupación y reportó altos niveles de afluencia.** En relación al ARB reportamos un avance de comercialización de 86.7%, considerando contratos firmados y cerca de 97.0% incluyendo cartas de intención y contratos en proceso de firma.
- **En Parque Puebla reportó un 78.1% de ocupación y continúa la construcción del acuario,** que estima iniciar operaciones en el segundo semestre de 2019. En relación al ARB, reportamos un avance de comercialización de 78.0% considerando contratos firmados y cerca de 87.0% incluyendo cartas de intención y contratos en proceso de firma.
- **Se reiniciaron los trabajos de construcción de Parque Tepeyac.** Continuaremos con el programa de obra que estimamos concluirá en el a mediados de 2021 con una inversión estimada de Ps. 3,600 mm de pesos de los cuales nos corresponde el 50%.



## 1. Información financiera de Fibra Danhos

### 1.1 Estado consolidado de posición financiera

Fibra Danhos	Al 30 de junio de 2019	Al 30 de junio de 2018
<b>Pesos</b>		
<b>Activos</b>		
<b>Activo circulante</b>		
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido <sup>1</sup>	1,616,379,651	1,911,591,698
Rentas por cobrar y otras	400,572,348	332,206,362
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	371,162	64,362
Impuestos por recuperar	47,046,422	881,416
Pagos anticipados	101,861,919	112,282,793
<b>Total de activo circulante</b>	<b>2,166,231,502</b>	<b>2,357,026,632</b>
<b>Activo no circulante</b>		
Propiedades de inversión	62,986,578,970	62,338,817,753
Plataforma Tecnológica	10,558,720	13,807,093
Otros activos	10,000,000	10,000,000
Maquinaria y equipo	20,055,082	13,099,794
Impuesto sobre la renta diferido de subsidiaria	10,208,989	-
<b>Total de activo no circulante</b>	<b>63,037,401,762</b>	<b>62,375,724,640</b>
<b>Total de activo</b>	<b>65,203,633,264</b>	<b>64,732,751,271</b>
<b>Pasivo y patrimonio</b>		
<b>Pasivo circulante</b>		
Cuentas por pagar y gastos acumulados	51,742,489	200,117,102
Rentas cobradas por anticipado	27,928,632	46,066,584
Cuentas por pagar a partes relacionadas	190,962,480	185,225,004
Impuestos por pagar	59,780,412	11,064,639
Contraprestación única, neto	183,796,175	182,933,380
Pasivo financiero a corto plazo	1,221,192,147	220,788,061
<b>Total de pasivo circulante</b>	<b>1,735,402,334</b>	<b>846,194,769</b>
<b>Pasivo no circulante</b>		
Depósitos de los arrendatarios	402,325,662	377,226,550
Contraprestación única, neto	1,098,151,127	1,262,810,567
Beneficios a empleados	13,259,372	9,959,699
Pasivo financiero a largo plazo	5,464,835,317	6,456,281,674
<b>Total de pasivo no circulante</b>	<b>6,978,571,479</b>	<b>8,106,278,490</b>
<b>Total de pasivo</b>	<b>8,713,973,813</b>	<b>8,952,473,259</b>
<b>Patrimonio</b>		
Aportaciones de los fideicomitentes	42,149,146,118	43,017,904,794
Resultado del ejercicio consolidado	13,562,954,418	12,301,755,161
Obligaciones Laborales	(2,154,136)	(1,075,211)
Participación no controladora	779,713,051	461,693,269
<b>Total de patrimonio</b>	<b>56,489,659,451</b>	<b>55,780,278,012</b>
<b>Total de pasivo y patrimonio</b>	<b>65,203,633,264</b>	<b>64,732,751,271</b>

<sup>1</sup> El rubro de efectivo que se muestra en el Estado de Posición Financiera por 1,616 millones de pesos incluye 467 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 de 2019	30 de junio de 2018	Cambio %	30 de junio de 2019	30 de junio de 2018	Cambio %
Renta Fija	925,714,795	820,350,898	12.8%	1,832,584,591	1,597,370,841	14.7%
Renta Variable	61,251,284	44,432,468	37.9%	103,000,520	80,225,603	28.4%
Contraprestación Única	108,541,858	89,743,374	20.9%	211,571,605	167,871,662	26.0%
Estacionamientos	115,795,748	101,616,014	14.0%	215,307,022	196,359,621	9.6%
Mantenimiento, operación, publicidad y otros	228,475,090	192,641,865	18.6%	440,122,315	361,074,509	21.9%
<b>Ingreso total operativo</b>	<b>1,439,778,775</b>	<b>1,248,784,619</b>	<b>15.3%</b>	<b>2,802,586,054</b>	<b>2,402,902,236</b>	<b>16.6%</b>
Gastos de mantenimiento, operación, publicidad y otros	200,397,039	174,339,914	14.9%	381,193,202	312,209,303	22.1%
Comisión por Servicios de Representación	26,519,236	23,823,144	11.3%	53,093,733	48,053,666	10.5%
Impuesto Predial	33,659,366	30,222,543	11.4%	67,329,473	60,764,306	10.8%
Seguros	8,989,896	11,203,283	-19.8%	18,007,818	16,038,466	12.3%
Comisión por Asesoría	155,022,961	150,768,800	2.8%	310,413,973	300,025,576	3.5%
Gastos de Administración	30,068,662	33,093,400	-9.1%	55,571,078	55,285,899	0.5%
<b>Gasto total</b>	<b>454,657,160</b>	<b>423,451,084</b>	<b>7.4%</b>	<b>885,609,277</b>	<b>792,377,216</b>	<b>11.8%</b>
Ingresos por productos financieros	16,730,643	21,053,794	-20.5%	36,051,833	56,762,852	-36.5%
Gastos por interés	105,788,945	67,444,518	56.9%	210,485,794	120,956,932	74.0%
Ganancia cambiaria – neta	(7,779,823)	71,922,979	-110.8%	(16,922,596)	14,158,169	-219.5%
Ajustes al valor razonable - netos	(109,336,317)	910,637,834	-112.0%	(59,875,901)	802,039,917	-107.5%
<b>Utilidad neta consolidada</b>	<b>778,947,172</b>	<b>1,761,503,625</b>	<b>-55.8%</b>	<b>1,665,744,319</b>	<b>2,362,529,027</b>	<b>-29.5%</b>

## 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 de 2019	30 de junio de 2018	Cambio %	30 de junio de 2019	30 de junio de 2018	Cambio %
<b>Utilidad neta consolidada</b>	<b>778,947,172</b>	<b>1,761,503,625</b>	<b>-55.8%</b>	<b>1,665,744,319</b>	<b>2,362,529,027</b>	<b>-29.5%</b>
Ajustes a la utilidad	356,728,632	(953,648,956)	-137.4%	549,158,467	(674,398,800)	-181.4%
Cambios en el capital de trabajo	(27,477,028)	53,205,333	-151.6%	(197,404,160)	(44,740,920)	341.2%
<b>Flujo neto de efectivo generado en actividades de op.</b>	<b>1,108,198,779</b>	<b>861,060,002</b>	<b>28.7%</b>	<b>2,017,498,629</b>	<b>1,643,389,307</b>	<b>22.8%</b>
Adquisición de propiedades de inversión y desarrollo	(119,421,159)	(538,335,431)	-77.8%	(265,899,484)	(1,014,897,087)	-73.8%
Adquisición de maquinaria, equipo y plataforma tec.	-	(977,576)	-100.0%	(302,637)	(2,523,581)	-88.0%
Intereses recibidos	16,730,643	21,053,794	-20.5%	36,051,833	56,762,852	-36.5%
<b>Flujo neto utilizado en actividades de inversión</b>	<b>(102,690,516)</b>	<b>(518,259,213)</b>	<b>-80.2%</b>	<b>(230,150,288)</b>	<b>(960,657,816)</b>	<b>-76.0%</b>
Reembolso de patrimonio	(383,303,312)	(402,553,821)	-4.8%	(542,820,063)	(652,194,180)	-16.8%
Distribución de dividendos	(473,817,032)	(394,792,813)	20.0%	(1,167,803,398)	(939,673,224)	24.3%
Intereses pagados del pasivo financieros	(21,095,557)	(21,544,109)	-2.1%	(268,953,058)	(267,597,048)	0.5%
<b>Flujo neto utilizado en actividades de financiamiento</b>	<b>(878,215,900)</b>	<b>(818,890,744)</b>	<b>7.2%</b>	<b>(1,979,576,518)</b>	<b>(1,859,464,453)</b>	<b>6.5%</b>
Disminución neto en efectivo	127,292,363	(476,089,955)	-126.7%	(192,228,177)	(1,176,732,962)	-83.7%
Efectivo al inicio del período	1,489,087,288	2,387,681,653	-37.6%	1,808,607,828	3,088,324,660	-41.4%
<b>Efectivo al final del período</b>	<b>1,616,379,651</b>	<b>1,911,591,698</b>	<b>-15.4%</b>	<b>1,616,379,651</b>	<b>1,911,591,698</b>	<b>-15.4%</b>



## 2. Distribución correspondiente al segundo trimestre de 2019 y Conciliación de CBFIs

Nuestro Comité Técnico determinó una distribución de 0.61 pesos por CBFi, que representa un crecimiento de 1.7% con respecto a la distribución de 0.60 pesos por CBFi del 2T18. El porcentaje de AFFO distribuido fue de 86.8%, mientras que reservamos 131 millones de pesos para reinversión en nuestros desarrollos y el pago de deuda en diciembre 2019.

### Fibra Danhos

Por CBFi con derechos económicos		2014	2015	2016	2017	2018	2019	Cambio %
1T	AFFO	0.49	0.51	0.56	0.59	0.60	0.60	0.0%
	Distribución	0.44	0.48	0.52	0.56	0.58	0.61	5.2%
2T	AFFO	0.47	0.58	0.62	0.61	0.66	0.73	10.7%
	Distribución	0.44	0.49	0.53	0.57	0.60	0.61	1.7%
3T	AFFO	0.59	0.52	0.64	0.66	0.67	-	-
	Distribución	0.45	0.50	0.54	0.57	0.61	-	-
4T	AFFO	0.46	0.55	0.66	0.66	0.75	-	-
	Distribución	0.45	0.51	0.54	0.58	0.61	-	-
Total	AFFO	2.00	2.16	2.48	2.52	2.68	-	-
	Distribución	1.78	1.98	2.13	2.28	2.40	-	-

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

Conciliación CBFIs	Al 30 de junio de 2019	Al 31 de marzo de 2019	Cambio
<b>CBFIs emitidos al 30 de junio de 2019</b>	<b>1,466,669,374</b>	<b>1,466,669,374</b>	-
<b>CBFIs con derechos económicos</b>	<b>1,409,462,135</b>	<b>1,405,115,317</b>	<b>4,346,818</b>
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	211,092,131	211,092,131	-
CBFIs para adquisición de predios de Parque Puebla	14,712,490	14,712,490	-
CBFIs pagados como contraprestación de asesoría *	76,227,376	71,880,558	4,346,818
CBFIs con derechos económicos Vía Vallejo	43,847,482	43,847,482	-
<b>CBFIs sin derechos económicos</b>	<b>57,207,239</b>	<b>61,554,057</b>	<b>(4,346,818)</b>
CBFIs sin derechos económicos Toreo	38,384,615	38,384,615	-
CBFIs emitidos no entregados para contraprestaciones futuras de asesoría	8,822,624	13,169,442	(4,346,818)
CBFIs emitidos no entregados para pago por aportaciones futuras	10,000,000	10,000,000	-

\* Incluye 4,346,818 CBFIs a ser entregados al Asesor como pago de la Contraprestación por el segundo trimestre de 2019.

\* No se considera (i) la emisión de 85,050,000 CBFIs para contraprestaciones futuras de asesoría; (ii) la emisión de 16,412,966 CBFIs como ajuste de contraprestación por la aportación de Torre Virreyes; y (iii) la cancelación de 7,269,854 CBFIs como ajuste de contraprestación por la aportación del Componente Comercial de Toreo aprobadas en la Asamblea de Tenedores del 5 de julio de 2019, mismas que se encuentran en trámite



### 3. Resultados

Nota: Todos los términos en mayúscula están definidos en la sección “Glosario” de este documento o en el Prospecto de Colocación de Fibra Danhos.

Fibra Danhos Pesos	Por los tres meses terminados el			Por los seis meses terminados el		
	30 de junio 2019	30 de junio 2018	Cambio %	30 de junio 2019	30 de junio 2018	Cambio %
Renta fija	925,714,795	820,350,898	12.8%	1,832,584,591	1,597,370,841	14.7%
Renta variable	61,251,284	44,432,468	37.9%	103,000,520	80,225,603	28.4%
Contraprestación única	108,541,858	89,743,374	20.9%	211,571,605	167,871,662	26.0%
Estacionamientos	115,795,748	101,616,014	14.0%	215,307,022	196,359,621	9.6%
Mantenimiento, operación, publicidad y otros	228,475,090	192,641,865	18.6%	440,122,315	361,074,509	21.9%
<b>Total ingresos operativos</b>	<b>1,439,778,775</b>	<b>1,248,784,619</b>	<b>15.3%</b>	<b>2,802,586,054</b>	<b>2,402,902,236</b>	<b>16.6%</b>
Gastos de mantenimiento, operación, publicidad y otros	200,397,039	174,339,914	14.9%	381,193,202	312,209,303	22.1%
Comisión por Servicios de Representación	26,519,236	23,823,144	11.3%	53,093,733	48,053,666	10.5%
Impuesto predial	33,659,366	30,222,543	11.4%	67,329,473	60,764,306	10.8%
Seguros	8,989,896	11,203,283	-19.8%	18,007,818	16,038,466	12.3%
<b>Total gastos operativos</b>	<b>269,565,538</b>	<b>239,588,883</b>	<b>12.5%</b>	<b>519,624,226</b>	<b>437,065,740</b>	<b>18.9%</b>
<b>Ingreso neto operativo (inc. CU)</b>	<b>1,170,213,237</b>	<b>1,009,195,736</b>	<b>16.0%</b>	<b>2,282,961,827</b>	<b>1,965,836,496</b>	<b>16.1%</b>
<b>Margen neto operativo (inc. CU)</b>	<b>81.3%</b>	<b>80.8%</b>	<b>46.3</b>	<b>81.5%</b>	<b>81.8%</b>	<b>(35.2)</b>
<b>Ingreso neto operativo (exc. CU)</b>	<b>1,061,671,379</b>	<b>919,452,362</b>	<b>15.5%</b>	<b>2,071,390,222</b>	<b>1,797,964,834</b>	<b>15.2%</b>
<b>Margen neto operativo (exc. CU)</b>	<b>79.8%</b>	<b>79.3%</b>	<b>42.20</b>	<b>79.9%</b>	<b>80.4%</b>	<b>(50)</b>
Comisión por Asesoría	155,022,961	150,768,800	2.8%	310,413,973	300,025,576	3.5%
Gastos de Administración	30,068,662	33,093,400	-9.1%	55,571,078	55,285,899	0.5%
<b>EBITDA (inc. CU)</b>	<b>985,121,614</b>	<b>825,333,535</b>	<b>19.4%</b>	<b>1,916,976,777</b>	<b>1,610,525,020</b>	<b>19.0%</b>
<b>Margen EBITDA (inc. CU)</b>	<b>68.4%</b>	<b>66.1%</b>	<b>233.1</b>	<b>68.4%</b>	<b>67.0%</b>	<b>137.6</b>
<b>EBITDA (exc. CU)</b>	<b>876,579,757</b>	<b>735,590,161</b>	<b>19.2%</b>	<b>1,705,405,172</b>	<b>1,442,653,358</b>	<b>18.2%</b>
<b>Margen EBITDA (exc. CU)</b>	<b>65.8%</b>	<b>63.5%</b>	<b>238.2</b>	<b>187.6%</b>	<b>188.5%</b>	<b>-88.5</b>
Ingresos por productos financieros	16,730,643	21,053,794	-20.5%	36,051,833	56,762,852	-36.5%
Gastos por interés	105,788,945	67,444,518	56.9%	210,485,794	120,956,932	74.0%
Ganancia cambiaria – neta	(7,779,823)	71,922,979	-110.8%	(16,922,596)	14,158,169	-219.5%
Ajustes al valor razonable de Propiedades de Inversión	(109,336,317)	910,637,834	-112.0%	(59,875,901)	802,039,917	-107.5%
<b>Utilidad neta</b>	<b>778,947,172</b>	<b>1,761,503,625</b>	<b>-55.8%</b>	<b>1,665,744,319</b>	<b>2,362,529,027</b>	<b>-29.5%</b>
Ganancia cambiaria neta	(10,386,457)	68,680,832	-115.1%	(19,283,013)	14,106,902	-236.7%
Ajuste al valor razonable de las propiedades - Neto	(109,336,317)	910,637,834	-112.0%	(59,875,901)	802,039,918	-107.5%
<b>FFO</b>	<b>898,669,946</b>	<b>782,184,959</b>	<b>14.9%</b>	<b>1,744,903,233</b>	<b>1,546,382,208</b>	<b>12.8%</b>
Gastos de capital	-	-	NA	-	-	NA
Contraprestación Única neta	(56,531,921)	(32,552,509)	73.7%	(93,873,938)	(27,608,877)	240.0%
Rentas anticipadas neto	(3,226,521)	(2,440,879)	32.2%	(14,232,680)	2,855,136	-598.5%
Renta lineal neto	(623,733)	(4,665,651)	-86.6%	(3,101,783)	(2,418,251)	28.3%
Predial y seguros por devengar neto	41,274,890	32,459,099	27.2%	(79,360,719)	(78,209,241)	1.5%
Comisión por asesoría y representación neto	111,253,632	138,053,529	-19.4%	275,209,973	294,674,864	-6.6%
<b>AFFO</b>	<b>990,816,292</b>	<b>913,038,547</b>	<b>8.5%</b>	<b>1,829,544,086</b>	<b>1,735,675,839</b>	<b>5.4%</b>



Fibra Danhos		Renta Fija + Renta Variable				
Propiedad	2T19	2T18	Cambio %	6M19	6M18	Cambio %
Parque Alameda	11,941,228	10,725,511	11.3%	23,970,785	21,261,361	12.7%
Parque Delta	105,059,826	101,581,896	3.4%	204,101,784	195,633,496	4.3%
Parque Duraznos	18,653,527	15,679,115	19.0%	35,207,677	30,438,666	15.7%
Parque Esmeralda	34,582,220	32,185,486	7.4%	69,164,440	64,370,972	7.4%
Parque Lindavista	66,454,235	63,796,256	4.2%	133,119,622	128,324,990	3.7%
Reforma 222 (retail)	32,831,500	32,210,560	1.9%	66,092,075	64,084,544	3.1%
Reforma 222 (office)	28,583,493	33,465,373	-14.6%	57,524,410	66,402,219	-13.4%
Parque Tezontle	91,373,581	89,588,880	2.0%	180,265,215	173,109,034	4.1%
Toreo Hotel	13,840,538	13,735,698	0.8%	27,664,754	26,275,353	5.3%
Urbitec	14,037,902	13,328,777	5.3%	27,636,617	26,493,883	4.3%
Parque Vía Vallejo	71,421,002	65,939,136	8.3%	133,472,168	126,023,373	5.9%
Torre Virreyes	150,781,211	144,849,560	4.1%	303,730,497	288,596,109	5.2%
Toreo (retail)	97,112,018	87,607,341	10.8%	193,234,396	172,526,726	12.0%
Parque Virreyes	11,331,097	12,101,251	-6.4%	22,700,875	21,936,331	3.5%
<b>Mismas propiedades</b>	<b>748,003,378</b>	<b>716,794,839</b>	<b>4.4%</b>	<b>1,477,885,315</b>	<b>1,405,477,057</b>	<b>5.2%</b>
Parque Las Antenas	80,422,752	4,716,659	1,605.1%	159,813,839	4,716,659	3,288.3%
Parque Puebla	55,824,987	51,572,223	8.2%	103,744,271	91,321,300	13.6%
Toreo (office A)	38,584,994	30,805,103	25.3%	66,711,399	57,075,717	16.9%
Toreo (office B&C)	64,129,968	60,907,663	5.3%	127,430,288	119,018,686	7.1%
<b>Propiedades totales</b>	<b>986,966,079</b>	<b>864,796,487</b>	<b>14.1%</b>	<b>1,935,585,111</b>	<b>1,677,609,418</b>	<b>15.4%</b>

  

Fibra Danhos		Ingreso Neto Operativo (exc. CU)				
Propiedad	2T19	2T18	Cambio %	6M19	6M18	Cambio %
Parque Alameda	11,403,049	10,062,888	13.3%	22,977,897	20,003,287	14.9%
Parque Delta	128,443,009	123,916,960	3.7%	246,839,456	238,291,284	3.6%
Parque Duraznos	22,477,227	20,373,801	10.3%	42,565,907	40,735,555	4.5%
Parque Esmeralda	32,140,730	28,994,016	10.9%	64,359,726	58,832,741	9.4%
Parque Lindavista	88,707,397	84,410,212	5.1%	173,227,335	167,692,092	3.3%
Reforma 222 (retail)	38,407,437	37,495,568	2.4%	76,483,529	75,770,858	0.9%
Reforma 222 (office)	26,983,712	31,486,074	-14.3%	54,547,301	63,655,337	-14.3%
Parque Tezontle	109,757,463	108,617,593	1.0%	214,077,538	208,290,789	2.8%
Toreo Hotel	13,864,715	13,479,736	2.9%	27,400,848	25,724,765	6.5%
Urbitec	15,186,950	12,333,762	23.1%	27,984,978	24,417,364	14.6%
Parque Vía Vallejo	66,664,512	60,590,830	10.0%	122,371,845	116,959,609	4.6%
Torre Virreyes	150,117,829	143,453,278	4.6%	305,239,720	287,425,898	6.2%
Toreo Centro (retail)	111,256,361	101,260,937	9.9%	217,582,644	198,757,519	9.5%
Parque Virreyes	10,632,866	11,355,542	-6.4%	21,720,376	20,251,161	7.3%
<b>Mismas propiedades</b>	<b>826,043,257</b>	<b>787,831,197</b>	<b>4.9%</b>	<b>1,617,379,100</b>	<b>1,546,808,259</b>	<b>4.6%</b>
Parque Las Antenas	85,115,779	(177,213)	NA	167,730,734	(177,213)	NA
Parque Puebla	57,009,380	49,335,897	15.6%	105,679,239	89,271,185	18.4%
Toreo office A	35,667,280	28,558,094	24.9%	61,661,529	54,491,668	13.2%
Toreo office B & C	59,434,909	56,097,653	5.9%	121,753,859	111,414,861	9.3%
<b>Propiedades totales</b>	<b>1,063,270,605</b>	<b>921,645,629</b>	<b>15.4%</b>	<b>2,074,204,461</b>	<b>1,801,808,761</b>	<b>15.1%</b>

La diferencia entre la Renta Fija, la Renta Variable y el NOI consolidado y por propiedad corresponde a ingresos y gastos no relacionados con el Portafolio en Operación.



### 3.1 Ingresos Operativos

**Ingreso total operativo:** Sumó 1,439.8 millones de pesos en el 2T19, lo cual representa un incremento de 15.3% con respecto al 2T18. Este incremento obedece principalmente a la incorporación de Parque Las Antenas y Parque Puebla, así como incrementos generalizados en ingresos mismas propiedades.

Composición del ingreso total operativo	2T19	2T18	6M19	6M18
Renta Fija	64.3%	65.7%	65.4%	66.5%
Renta Variable	4.3%	3.6%	3.7%	3.3%
C.U.	7.5%	7.2%	7.5%	7.0%
Estacionamientos	8.0%	8.1%	7.7%	8.2%
Mantenimiento, operación, publicidad y otros	15.9%	15.4%	15.7%	15.0%
<b>Ingreso total operativo</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>

**Renta Fija:** Sumó 925.7 millones de pesos durante el 2T19, lo cual representa un incremento de 12.8% con respecto al 2T18. Adicionalmente, el crecimiento mismas propiedades fue de 5.2% originado principalmente por incrementos en renta por metro cuadrado en el Portafolio en Operación (Leasing Spreads).

El ingreso por Renta Fija mensual promedio por metro cuadrado alcanzó 387.0 pesos en el 2T19, lo que representa un incremento anual de 2.9% contra los 376 pesos por metro cuadrado reportados en el 2T18.

**Renta Variable:** Sumó 61.2 millones de pesos durante el 2T19, que representa una variación de 37.9% con respecto al 2T18. Esta variación obedece principalmente a la incorporación y estabilización de propiedades incorporadas al Portafolio en Operación, en particular, Parque Las Antenas y Parque Puebla, así como un incremento en las Ventas de Arrendatarios en Toreo Parque Central y Vía Vallejo.

**Entrada de efectivo por Contraprestaciones Únicas:** Recibimos 52.0 millones de pesos de Contraprestaciones Únicas que corresponden principalmente a nuevos arrendatarios en Parque Delta y Parque Las Antenas.

**Ingresos por Contraprestaciones Únicas:** Sumó 108.5 millones de pesos durante el 2T19, lo que representa un incremento comparado con los 89.7 millones de pesos del 2T18. Esta variación se explica principalmente por la amortización de Contraprestaciones Únicas de Parque Delta, Parque Puebla y Parque Las Antenas.

**Ingresos por estacionamiento:** Sumaron 115.8 millones de pesos durante el 2T19, lo cual representa un incremento de 14.0% con respecto al 2T18. Este incremento es originado por el incremento en tarifas en nuestros centros comerciales y el incremento en flujo vehicular. Adicionalmente, se incorporaron los cajones de estacionamiento de Parque Las Antenas al portafolio, mismos que no contribuyeron ingresos por estacionamiento en 2T18.

**Ingresos por mantenimiento, operación, publicidad y otros:** Sumaron 228.5 millones de pesos durante el 2T19, lo que representa un incremento de 18.6% con respecto al 2T18.



### 3.2 Gastos Operativos

**Gastos de operación, mantenimiento y publicidad:** Sumaron 200.4 millones de pesos durante el 2T19, lo que representa un incremento de 14.9% con respecto al 2T18. Esta variación se explica principalmente por el reconocimiento de gastos operativos de las propiedades recientemente incorporadas al Portafolio en Operación.

**Comisión por Asesoría y la Comisión por Servicios de Representación:** Sumaron 155.0 y 26.5 millones de pesos durante el 2T19, lo que representa variaciones de 2.8% y 11.3%, respectivamente, comparado con el 2T18. Se entregarán 4,346,818 CBFIs y 43.6 millones de pesos a nuestro Asesor que corresponden al pago de las contraprestaciones devengadas no pagadas correspondientes al 2T19.

Contraprestación Asesoría	
Periodo	Del 1 de Abril al 30 Junio 2019
Contraprestación total	155,022,960.79
Precio promedio ponderado del CBFI en el periodo	25.6421
Contraprestación por pagar en CBFIs	111,461,508.81
CBFIs por entregar	4,346,818
Contraprestación por pagar en efectivo	43,561,451.98
CBFIs de asesoría utilizados al 30 de junio de 2019	76,227,376
CBFIs emitidos no entregados para contraprestaciones futuras de asesoría	8,822,624

Conforme a lo establecido en el Contrato de Asesoría en Planeación, para la contraprestación al Asesor del 2T9, el valor unitario del CBFI se determinó como el precio ponderado por volumen de las cotizaciones diarias del 1 de abril de 2019 al 30 de junio de 2019. Durante el 2T19, la comisión de asesoría ascendió el 13.25% de nuestro Ingreso Neto Operativo, mientras que en el 2T18 representó el 14.94%.

**Gastos de predial y seguros:** Sumaron 33.6 y 8.9 millones de pesos, lo que representa variaciones de 11.4% y -19.8% respectivamente, con respecto al 2T18.

En el caso del predial la variación se debe primordialmente a ajustes en el cálculo en Parque Lindavista y Parque Tezontle, donde logramos obtener una tarifa reducida por cumplir con ciertos parámetros ambientales.

En el caso de los seguros, la variación se debe a que al cierre del 2T19 aún no se contempla la amortización del seguro contra incendio en cada una de las plazas. El incremento acumulado durante la primera mitad de 2019 fue de 12.3% comparado con la primera mitad de 2018.

**Gastos de Administración:** Sumaron 30.1 millones de pesos, lo cual representan un decremento de -9.1% comparado con 2T18. Este decremento se debe principalmente a ciertos gastos administrativos relacionados con nuestras emisiones de deuda incluyendo honorarios de las agencias calificadoras, comisiones anuales de listado que se están amortizando durante el ejercicio 2019.



### 3.3 NOI, EBITDA, Utilidad Neta, FFO y AFFO

**Ingreso Neto Operativo:** Sumó 1,170.2 millones de pesos durante el 2T19, lo cual representa un incremento de 16.0% con respecto al 2T18, derivado principalmente por principalmente a la incorporación de Parque Las Antenas, Parque Puebla, así como un incremento en NOI mismas propiedades de 4.9%.

**EBITDA:** Sumó 985.1 millones de pesos durante el 2T9, lo que representa un incremento de 19.4%. El margen EBITDA fue 68.4%, mayor al reportado en 2T18 que fue de 66.1%.

**La Utilidad Neta, el FFO y el AFFO:** Sumaron en el 2T9, 778.9 millones de pesos, 898.7 millones de pesos, y 990.8 millones de pesos, respectivamente. Fibra Danhos alcanzó un AFFO de 990.8 millones de pesos durante el 2T19, que se traduce en un AFFO por CBFi con derechos económicos de 0.7030 pesos y representa una variación de 6.2% con respecto al 2T18. La distribución a nuestros tenedores de CBFIs con derechos económicos del trimestre es de 0.61 pesos por CBFi, que representa un incremento de 1.7% con respecto a la distribución de 2T18.

### 3.4 Deuda

**Buscaremos pagar el bono DANHOS16-2 en diciembre de 2019 con recursos de tesorería y**, si es necesario, complementaremos estos recursos con la línea de crédito revolving. Buscaremos reducir nuestro apalancamiento del 10% (deuda total / activos totales) a niveles del 8,5% en el corto plazo. Nuestros próximos vencimientos de deuda están programados para julio de 2026 (DANHOS16) y julio de 2027 (DANHOS17), lo que nos da flexibilidad en el perfil de vencimiento.

1. DANHOS 16: 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. DANHOS 16-2: 1,000,000,000.00 (mil millones 00/100 pesos mexicanos) en tasa flotante (TIIE 28 + 65 pbs).
3. DANHOS 17: 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).

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	7.02	3,000,000,000
Cebures	Local (DANHOS 16-2)	MXN	Variable TIIE + 0.65%	11-jul.-16	23-dic.-19	0.49	1,000,000,000
Cebures	Local (DANHOS 17)	MXN	Fija 8.54%	10-jul.-17	28-jun.-27	8.02	2,500,000,000
			<b>Promedio 8.29%</b>			<b>Promedio 6.40</b>	<b>6,500,000,000</b>

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 2019	Fibra Danhos	Límite	Estatus
Nivel de endeudamiento (total deuda/total activo)	10.0%	50%	OK
Deuda garantizada	0%	40%	OK
Cobertura del servicio de la deuda (AFFO)	7.35x	1.5 x min	OK
Activos totales no gravados	994%	150%	OK



### 3.5 Nivel de endeudamiento e índice de cobertura de servicio de deuda (CNBV)

#### Nivel de endeudamiento (millones) al 30 de junio de 2019:

Nivel de endeudamiento	(millones de pesos)
Deuda bursátil + financiamientos	6,500
Activos totales	65,203.6
Nivel de endeudamiento (LTV)	<b>10.0%</b>

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 de 2019	1,616,380
Impuesto al valor agregado por recuperar	Σ siguientes 6 trimestres	-
Utilidad operativa estimada <u>después del pago de distribuciones</u>	Σ siguientes 6 trimestres	3,080,000
Líneas de crédito revolventes vigentes, irrevocables y no dispuestas	30 de junio de 2019	2,000,000
<b>Subtotal 1</b>		<b>6,696,380</b>
Amortizaciones de intereses derivadas de financiamientos	Σ siguientes 6 trimestres	613,915
Amortizaciones programadas de principal de financiamientos	Σ siguientes 6 trimestres	1,000,000
Gastos de capital recurrentes	Σ siguientes 6 trimestres	30,000
Gastos de desarrollo no discrecionales	Σ siguientes 6 trimestres	1,000,000
<b>Subtotal 2</b>		<b>2,643,915</b>
<b>Índice de cobertura de servicio de deuda ("ICDt") (subtotal 1 / subtotal 2)</b>		<b>2.53</b>



DANHOS FIBRA

#### 4. Indicadores Operativos

Nota: Todos los términos en mayúscula están definidos en la sección “Glosario” de este documento o en el Prospecto de Colocación de Fibra Danhos.

##### 4.1 Ventas de Arrendatarios (mismas propiedades y propiedades totales)

Los arrendatarios comerciales institucionales más significativos en términos de ARB y Renta Fija que reportaron ventas por obligación contractual (“Ventas de Arrendatarios”) representaron aproximadamente el 58% de nuestra ARB comercial de nuestro Portafolio en Operación Actual durante el 2T19. Las Ventas de Arrendatarios (mismas propiedades) en el 2T19 tuvieron una variación de 4.7% con respecto al 2T18, este incremento se compara con el incremento de 4.8% registrada en ventas mismas tiendas (departamentales) de la Asociación Nacional de Tiendas Departamentales y de Autoservicio (“ANTAD”). Las Ventas de Arrendatarios (propiedades totales) en el 2T19 incrementaron 14.2% con respecto al 2T18.

##### Ventas de Arrendatarios (mismas propiedades y propiedades totales) Propiedades Comerciales y de Uso-Mixto del Portafolio en Operación Actual

Propiedad	2T19	2T18	Var. %	6M19	6M18	Var. %
Parque Alameda	7,609,927	9,755,365	-22.0%	16,256,717	19,926,474	-18.4%
Parque Delta	845,719,498	785,859,828	7.6%	854,366,288	796,030,937	7.3%
Parque Duraznos	60,082,991	64,409,276	-6.7%	68,729,781	74,580,385	-7.8%
Parque Lindavista	272,433,594	270,801,001	0.6%	281,080,384	280,972,110	0.0%
Reforma 222	250,228,034	240,883,695	3.9%	258,874,824	251,054,804	3.1%
Parque Tezontle	406,759,339	414,788,143	-1.9%	415,406,129	424,959,252	-2.2%
Parque Vía Vallejo	271,024,405	242,975,132	11.5%	279,671,195	253,146,241	10.5%
Toreo Parque Central	530,843,933	497,091,371	6.8%	539,490,723	507,262,480	6.4%
<b>Subtotal (mismas propiedades)</b>	<b>2,644,701,723</b>	<b>2,526,563,811</b>	<b>4.7%</b>	<b>2,713,876,041</b>	<b>2,607,932,684</b>	<b>4.1%</b>
Parque Puebla	139,284,314	101,366,029	37.4%	262,041,231	192,954,006	35.8%
Parque Las Antenas	235,913,899	16,105,414	1364.8%	431,712,074	16,105,414	2580.5%
<b>Total (propiedades totales)</b>	<b>3,019,899,936</b>	<b>2,644,035,255</b>	<b>14.2%</b>	<b>3,407,629,345</b>	<b>2,816,992,105</b>	<b>21.0%</b>

El incremento en las Ventas de Arrendatarios (propiedades totales) se explica principalmente por incorporación de las ventas de Parque Antenas, y Parque Puebla al Portafolio en Operación. Durante los primeros seis meses de 2019, Las Ventas de Arrendatarios (propiedades totales) en el incrementaron 21% con respecto al 6M18.

Toreo Parque Central, Vía Vallejo y Parque Delta muestran crecimientos importantes derivado de la entrada de nuevos arrendatarios e incremento de afluencia. Durante los primeros seis meses de 2019, Las Ventas de Arrendatarios (mismas propiedades) en el incrementaron 4.1% con respecto al 6M18, ajustando la disminución observada de -0.7% en 1Q19 dado que la semana santa cayó en abril.

Algunos de nuestros clientes en el giro de ropa y artículos deportivos tuvieron una disminución en sus ventas año contra año dado que en 2018 se llevo a cabo la Copa Mundial de la FIFA que tiene un efecto importante en ventas (es el caso de la disminución en Parque Alameda).



## 4.2 Diversificación de Arrendatarios

La siguiente gráfica muestra la distribución del ARB por tipo de negocio al 30 de junio de 2019:

Tipo de Negocio	Al 30 de junio de 2019
Accesorios, Joyerías y Ópticas	2%
Alimentos	11%
Departamentales	15%
Electrónica y Comunicaciones	1%
Entretenimiento	18%
Especialidades	1%
Hogar y Decoración	3%
Ropa y Calzado	33%
Salud y Belleza	2%
Servicios	13%
<b>Total</b>	<b>100%</b>

Al 30 de junio de 2019, nuestros diez arrendatarios más significativos, en términos de Renta Fija, representaban aproximadamente el 27.7% de nuestra Renta Fija y aproximadamente el 40.0% del ARB de nuestro Portafolio en Operación Actual, sin ningún arrendatario que individualmente representara más de 5.0% de la Renta Fija o más de 7.1%, atribuible a nuestro Portafolio en Operación Actual. La siguiente tabla muestra información relacionada con nuestros diez arrendatarios más significativos con base en la ARB ocupada en nuestro Portafolio en Operación Actual y Renta Fija contractual mensual al 30 de junio de 2019:

Tipo de Arrendatario	ARB ocupada (m <sup>2</sup> )	Porcentaje de ARB total ocupada	Renta base mensual	Porcentaje de renta base mensual total
Tienda departamental, moda y ropa	57,520	7.0%	9,333,971	3.0%
Moda y ropa	48,596	6.0%	15,025,812	4.8%
Tiendas departamentales, servicios financieros, telecomunicaciones y minorista especializado	48,146	5.9%	11,583,469	3.7%
Minorista especializado, servicios financieros y medios de comunicación	34,151	4.2%	11,527,407	3.6%
Hotelería	37,408	4.6%	6,460,402	2.0%
Oficina	22,798	2.8%	8,535,717	2.7%
Entretenimiento	22,417	2.7%	5,072,238	1.6%
Telecomunicaciones	18,238	2.2%	6,599,092	2.1%
Entretenimiento	19,360	2.4%	4,075,180	1.3%
Restaurantes	17,838	2.2%	9,310,350	2.9%
<b>Total</b>	<b>326,473</b>	<b>40.0%</b>	<b>87,523,638</b>	<b>27.7%</b>



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

La siguiente tabla incluye información con respecto al vencimiento de los contratos de arrendamiento de nuestro Portafolio en Operación Actual al 30 de junio de 2019:

Año de Expiración de Contratos <sup>(1)</sup>	Número de Contratos que	m <sup>2</sup> de Contratos que Expiran <sup>(2)</sup>	% m <sup>2</sup> de Contratos que Expiran	Renta Anualizada que Expira <sup>(4)</sup>	% de Renta Fija de Contratos que Expiran	Renta Fija Mensual (Ps.) por m <sup>2</sup>
2019	366	37,432	4.6%	302,309,111	8.0%	673.0
2020	344	134,192	16.4%	771,776,507	20.4%	479.3
2021	383	120,608	14.8%	680,297,239	17.9%	470.0
2022	220	101,654	12.4%	548,096,717	14.5%	449.3
2023	254	99,144	12.1%	530,876,120	14.0%	446.2
Posterior	194	321,340	39.4%	941,182,174	24.8%	244.1
Indefinido	20	2,159	0.3%	17,763,131	0.5%	685.7
<b>Total</b>	<b>1,781</b>	<b>816,530</b>	<b>100.0%</b>	<b>3,792,301,000</b>	<b>100.0%</b>	<b>387.0</b>

(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 el o anterior al 30 de junio de 2019.

(4) Renta anualizada significa la Renta Fija contractual mensual al 30 de junio de 2019 multiplicada por 12.

Al 30 de junio de 2019, 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.

El Lease Spread (compara en un mismo periodo de tiempo, el precio por m<sup>2</sup> de Renta Fija de los contratos de arrendamiento renovados y de nuevos arrendatarios con respecto al precio por m<sup>2</sup> de los contratos de arrendamiento que vencieron o terminaron anticipadamente en ese mismo periodo) en el 2T19 fue de 6.9% para las propiedades de nuestro Portafolio en Operación Actual y de 7.1% para las propiedades comerciales y los componentes comerciales de las propiedades de uso mixto de nuestro Portafolio en Operación Actual.

Lease Spread	2T18	3T18	4T18	1T19	2T19
Portafolio en Operación	5.6%	5.0%	5.8%	8.0%	6.9%
Propiedades Comerciales y de Uso Mixto	9.4%	7.6%	6.6%	7.9%	7.1%

El Lease Spread del Portafolio en Operación Actual del 2T19 fue calculado sobre 11,218 m<sup>2</sup>. El Lease Spread de las Propiedades Comerciales y de Uso Mixto del 2T19 fue calculado sobre 10,836 m<sup>2</sup>.

Observamos incrementos importantes en, Reforma 222, Parque Tezontle, Parque Duraznos, Parque Toreo, Parque Delta, Parque Tezontle y con incrementos en el orden entre 7-14%.



#### 4.4. Avances en comercialización

En Toreo Parque Central hemos comercializado a la fecha aproximadamente 94,200 m<sup>2</sup> que representa el 75% de nuestro inventario de espacio de oficinas y estamos en proceso de firma de 2,085 m<sup>2</sup> adicionales. Observamos interés por el inmueble, lo cual se refleja en cartas de intención por aproximadamente 7,214 m<sup>2</sup> adicionales.

Componente de Oficinas de Toreo (torres B y C)	AI 30 de junio de 2019		AI 31 de marzo de 2019	
	m <sup>2</sup> de ARB	% del ARB	m <sup>2</sup> de ARB	% del ARB
Contratos de arrendamiento firmados	53,681	83.3%	52,954	82.2%
Contratos de arrendamiento en proceso de firma	905	1.4%	-	0.0%
Cartas de intención	1,989	3.1%	2,500	3.9%
<b>Total</b>	<b>56,575</b>	<b>87.8%</b>	<b>55,454</b>	<b>86.1%</b>

  

Componente de Oficinas de Toreo (torre A)	AI 30 de junio de 2019		AI 31 de marzo de 2019	
	m <sup>2</sup> de ARB	% del ARB	m <sup>2</sup> de ARB	% del ARB
Contratos de arrendamiento firmados	40,500	64.7%	36,113	57.7%
Contratos de arrendamiento en proceso de firma	1,180	1.9%	-	0.0%
Cartas de intención	5,225	8.3%	6,559	10.5%
<b>Total</b>	<b>46,905</b>	<b>74.9%</b>	<b>42,672</b>	<b>68.2%</b>

  

Parque Puebla (Etapa I)	AI 30 de junio de 2019		AI 31 de marzo de 2019	
	m <sup>2</sup> de ARB	% del ARB	m <sup>2</sup> de ARB	% del ARB
Contratos de arrendamiento firmados	55,693	78.0%	55,191	77.3%
Contratos de arrendamiento en proceso de firma	634	0.9%	462	0.6%
Cartas de intención	5,728	8.0%	3,469	4.9%
<b>Total</b>	<b>62,065</b>	<b>87.0%</b>	<b>59,122</b>	<b>82.8%</b>

  

Parque Las Antenas (Etapa I)	AI 30 de junio de 2019		AI 31 de marzo de 2019	
	m <sup>2</sup> de ARB	% del ARB	m <sup>2</sup> de ARB	% del ARB
Contratos de arrendamiento firmados	94,322	86.7%	93,034	85.5%
Contratos de arrendamiento en proceso de firma	1,769	1.6%	1,426	1.3%
Cartas de intención	9,487	8.7%	7,863	7.2%
<b>Total</b>	<b>105,578</b>	<b>97.0%</b>	<b>102,323</b>	<b>94.0%</b>



## 5. Portafolio

Portafolio Fibra Danhos	Año de Apertura	Estado / Municipio	ARB	% de ARB	Ocupación	Cajones de Est.
<b>Portafolio en Operación Actual</b>						
<i>Comercial</i>						
1. Parque Alameda	2003	Cuauhtémoc, Ciudad de México	15,755	1.7%	98.3%	308
2. Parque Delta	2005/2016 (expansión)	Benito Juárez, Ciudad de México	70,839	7.6%	99.8%	2,999
3. Parque Duraznos	2000	Miguel Hidalgo, Ciudad de México	16,219	1.8%	94.1%	1,002
4. Parque Las Antenas	2018e	Iztapalapa, Ciudad de México	108,837	11.7%	86.3%	4,351
5. Parque Lindavista	2006	Gustavo A. Madero, Ciudad de México	41,558	4.5%	99.4%	2,254
6.1 Reforma 222 (Comercial)	2007	Cuauhtémoc, Ciudad de México	24,291	2.6%	98.1%	899
7.1 Parque Puebla	2017	Puebla, Puebla	71,368	7.7%	78.1%	3,404
8. Parque Tezontle	2007/2015 (expansión)	Iztapalapa, Ciudad de México	68,318	7.4%	99.5%	3,045
9.1 Toreo Parque Central (Comercial)	2014	Naucalpan, Estado de México	92,703	10.0%	99.0%	3,400
10. Vía Vallejo	2016	Iztapalapa, Ciudad de México	84,598	9.1%	95.4%	4,499
<b>Sub total Comercial</b>			<b>594,485</b>	<b>64.2%</b>	<b>93.7%</b>	<b>26,161</b>
<i>Oficinas</i>						
6.2 Reforma 222 (Oficinas)	2007	Cuauhtémoc, Ciudad de México	20,398	2.2%	85.4%	899
7.2 Parque Puebla (Hotel)	2019	Puebla, Puebla	9,596	1.0%	100.0%	70
9.2 Toreo (Torres B y C)	2016	Naucalpan, Estado de México	63,704	6.9%	83.1%	1,314
9.3 Toreo (Torre A)	2017	Naucalpan, Estado de México	63,332	6.8%	65.1%	1,315
9.4 Toreo (Hotel)	2016	Naucalpan, Estado de México	17,297	1.9%	100.0%	400
11. Parque Esmeralda	2000	Tlalpan, Ciudad de México	34,151	3.7%	100.0%	1,636
12. Torre Virreyes	2015	Miguel Hidalgo, Ciudad de México	67,878	7.3%	100.0%	2,251
13. Urbitec	2009	Miguel Hidalgo, Ciudad de México	12,912	1.4%	88.6%	316
14. Parque Virreyes	1989	Miguel Hidalgo, Ciudad de México	7,783	0.8%	100.0%	251
<b>Sub total Oficinas</b>			<b>297,052</b>	<b>32.1%</b>	<b>87.4%</b>	<b>8,452</b>
<b>Total Portafolio en Operación Actual</b>			<b>891,537</b>	<b>96.2%</b>	<b>91.6%</b>	<b>34,613</b>
<b>Portafolio en Desarrollo Actual</b>						
<i>Comercial</i>						
15. Parque Tepeyac	2021e	Gustavo A. Madero, Ciudad de México	35,000	3.8%	NA	2,000
<b>Sub total Comercial</b>			<b>35,000</b>	<b>3.8%</b>	<b>NA</b>	<b>2,000</b>
<b>Total Portafolio en Desarrollo Actual</b>			<b>35,000</b>	<b>3.8%</b>	<b>NA</b>	<b>2,000</b>
<b>Total Portafolio</b>			<b>926,537</b>	<b>100.0%</b>	<b>91.6%</b>	<b>36,613</b>
<i>Subtotal/ Prom. Pond. Comercial</i>			<i>629,485</i>	<i>67.9%</i>	<i>93.7%</i>	<i>28,161</i>
<i>Sub total/ Prom. Pond. Oficinas</i>			<i>297,052</i>	<i>32.1%</i>	<i>87.4%</i>	<i>8,452</i>



## 6. Portafolio en Desarrollo Actual y Plan de Crecimiento

Hemos cumplido con el 100% de los compromisos de desarrollo planteados durante la OPI y hemos reducido drásticamente el riesgo de desarrollo de la Fibra. A la fecha, únicamente el 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 3.3 veces y hemos añadido más de 500,000 metros cuadrados de calidad premier a nuestro portafolio desde octubre 2013.

### Evolución esperada del ARB (operación vs. desarrollo)

Fibra Danhos	2013	2014	2015	2016	2017	2018e	2019e	2021e
Portafolio en Operación	45%	49%	60%	79%	88%	96%	96%	100%
Portafolio en Desarrollo pre-OPI	55%	23%	12%	0%	0%	0%	0%	0%
Portafolio en Desarrollo post-OPI	0%	28%	28%	21%	12%	4%	4%	0%
<b>Total</b>	<b>100%</b>							

El ARB que se muestra en la tabla anterior es el ARB estimado total del Portafolio en Operación al final de cada año.

### 6.1 Parque Tepeyac– Fecha de apertura estimada (Etapa I): 2021

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 m<sup>2</sup>. Fibra Danhos estará a cargo de la gestión, construcción, operación y administración del proyecto. También se llegaron a acuerdos de inversión con la Liverpool para que se uniera al proyecto como tienda ancla y hemos firmado un acuerdo con la cadena de cines para su participación. Estamos en pláticas con las sub-ancas y otros conceptos para su incorporación al proyecto.

Se reabrieron las ventanillas de las oficinas de la CDMX después de un cierre temporal y obtuvimos los permisos y licencias necesarios para Parque Tepeyac, hemos reanudado la obra. Se generarán cerca de 3,000 puestos de trabajos temporales y, una vez finalizados, se crearan 4,000 puestos permanentes.

El área comercial total estimada del proyecto es de 108,000 m<sup>2</sup> aproximadamente, incluyendo tiendas ancla y el área rentable de Fibra Danhos (50%) será de 35,000 m<sup>2</sup> aproximadamente. La inversión neta estimada de Fibra Danhos será de aproximadamente 1,800 millones de pesos, incluyendo terreno. Parque Tepeyac cuenta con estudios de impacto urbano y ambiental y derechos.



## 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.

**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 m<sup>2</sup> de Renta Fija de los contratos de arrendamiento renovados y de nuevos arrendatarios con respecto al precio por m<sup>2</sup> 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 nueve 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.