



**Información Operativa y Financiera Suplementaria
Tercer 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 tercer 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

Reporte

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

Fecha

Tentativamente, jueves 20 de febrero de 2020
 Tentativamente, martes 28 de abril de 2020
 Tentativamente, jueves 30 de julio de 2020
 Tentativamente, martes 27 de octubre de 2020

Información Bursátil

Clave de Pizarra: DANHOS13

	<u>3T19</u>	<u>2T19</u>	<u>1T19</u>	<u>4T18</u>	<u>3T18</u>
Precio de cierre (alto)	28.43	27.99	28.24	30.40	32.06
Precio de cierre (bajo)	23.98	23.99	23.79	22.95	29.50
Precio de cierre (promedio)	26.26	26.08	26.67	26.14	30.87
Volumen promedio diario (CBFIs)	1,122,686	1,021,458	902,236	509,813	530,121
CBFIs emitidos	1,560,862,486	1,466,669,347	1,466,669,374	1,466,669,374	1,466,669,374
CBFIs en circulación	1,457,141,919	1,447,846,750	1,443,499,932	1,437,570,053	1,431,613,897
CBFIs con derechos económicos	1,418,757,304	1,409,462,135	1,405,115,317	1,399,185,438	1,383,833,385
Capitalización de mercado (millones de pesos)	39,937.5	36,789.8	37,330.9	36,917.5	43,406.5

Cobertura de Analistas

Compañía

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

Analista

Pablo Monsiváis
 Carlos Peyrelongue
 Francisco Chávez
 Luiz Mauricio García
 Gordon Lee
 Sheila McGrath
 Eduardo Altamirano
 Adrián Huerta
 Roberto Solano
 Nikolaj Lippmann
 Luis Prieto
 José Ramírez
 Armando Rodríguez
 Marimar Torreblanca

Correo electrónico

pablo.monsivais@barclays.com
 carlos.peyrelongue@baml.com
 f.chavez@bbva.com
 luiz.garcia@bradescobbi.com.br
 gordon.lee@btgpactual.com
 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
 jmramirezma@santander.com.mx
 armando.rodriguez@signumresearch.com
 marimar.torreblanca@ubs.com



Comentarios de nuestro Director General

“Ante la continua desaceleración económica global, afectada por factores geopolíticos y comerciales, durante el tercer trimestre se observaron ajustes en la política monetaria de varios países, destacando dos reducciones en la tasa de fondeo de referencia de Estados Unidos y México que en ambos casos sumaron medio punto porcentual. Este ajuste a la baja busca promover la inversión, el crecimiento y mantener el dinamismo y la confianza del consumidor, manteniendo la estabilidad del poder adquisitivo.

Al tercer trimestre, reportamos ingresos totales y un NOI consolidado de 1,451.4 millones de pesos y 1,180.4 millones de pesos respectivamente, mostrando crecimientos de 11.8% y 14.0% en relación con el año anterior. Nuestro Comité Técnico aprobó una distribución trimestral de 62 centavos de peso por CBFÍ con base en un AFFO por certificado con derechos económicos de 70 centavos de peso por CBFÍ. La distribución acumulada al tercer trimestre representa un crecimiento de 2.8% contra el año anterior, en línea con la inflación proyectada para el año.

Continuamos trabajando en Parque Tepeyac, nuestro desarrollo ubicado al noreste de la CDMX en la delegación Gustavo A. Madero. La obra registró un avance global de 10%, llevamos un avance del 40% la cimentación y excavación, y llevamos un avance de 4.5% en la obra civil. El desarrollo ha generado gran expectativa comercial, lo cual se refleja en cartas de intención de nuestros principales socios comerciales y otros importantes grupos con interés de participar en este gran proyecto. Seguimos atentos a nuevas oportunidades de crecimiento, que se podrán atender sin afectar nuestra capacidad de distribución y mantenemos un manejo prudente del balance, con un apalancamiento de solo 10% que se fortalecerá aún más en diciembre con la amortización del bono de corto plazo y que nos brindará la flexibilidad financiera para seguir creciendo.

A seis años de la OPI, Fibra Danhos ha sido congruente con su visión de desarrollo, reportando crecimiento y manteniendo eficiencias operativas que resultan en una creciente generación de flujo de efectivo y consecuentemente en una distribución estable. Nuestros resultados muestran la solidez y resiliencia de nuestro portafolio, manteniendo tendencias de estabilidad y consolidación operativa a lo largo de 2019. Desde octubre de 2013, hemos generado expectativas y dado resultados; contamos con el reconocimiento de la comunidad inversionista. Aprovecho la oportunidad para agradecer a nuestro gran equipo de colaboradores, a nuestros consejeros y accionistas. Reitero nuestro compromiso de plena confianza en el país, de aumentar el valor a largo plazo de nuestro portafolio y de seguir invirtiendo en México.”

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 septiembre de 2019 y 30 de septiembre de 2018 y los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2019 y 30 de septiembre 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 nueve meses terminados el		
	30 de sep. 2019	30 de sep. 2018	Cambio %	30 de sep. 2019	30 de sep. 2018	Cambio %
Ingresos Totales	1,451,409,184	1,298,588,885	11.8%	4,253,995,238	3,701,491,121	14.9%
Ingreso Neto Operativo	1,180,429,926	1,035,678,595	14.0%	3,463,391,753	3,001,515,091	15.4%
EBITDA	995,432,960	854,561,821	16.5%	2,912,409,737	2,465,086,841	18.1%
Utilidad Neta	776,429,301	653,200,102	18.9%	2,442,173,621	3,015,729,129	-19.0%
FFO	877,476,643	759,175,321	15.6%	2,622,379,876	2,305,557,529	13.7%
AFFO	997,910,229	927,565,246	7.6%	2,827,454,315	2,663,241,085	6.2%
Distribución a tenedores de CBFIs	879,476,643	844,138,365	4.2%	2,596,521,774	2,469,026,347	5.2%
CBFIs con derechos económicos (DE)	1,418,7578,304	1,383,833,385	2.5%	1,411,153,138	1,379,344,328	2.3%
AFFO por CBFi con DE	0.7034	0.6703	4.9%	2.0033	1.9308	3.8%
NOI (exc. CU) por CBFi con DE	0.7549	0.6761	11.7%	2.2268	1.9818	12.4%
Contraprestación Única (Flujo) por CBFi con DE	0.0260	0.0579	-55.1%	1.1095	0.1598	-31.4%
Distribución por CBFi con DE	0.6200	0.6100	1.6%	1.8400	1.7900	2.8%
AFFO no distribuido por CBFi con DE	0.0834	0.0603	38.3%	0.1633	0.1408	15.9%
Porcentaje de AFFO distribuido	88.1%	91.0%	-3.1%	91.9%	92.7%	-0.9%

Cifras Relevantes Balance General	30 de sep. 2019	30 de sep. 2018	Cambio %
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	1,470,972,245	1,310,940,682	12.2%
Impuestos por recuperar, principalmente IVA	60,098,940	76,471,028	-21.4%
Propiedades de inversión	63,355,137,423	62,641,119,040	1.1%
Total activo	65,376,943,433	64,497,166,719	1.4%
Total, deuda	6,500,000,000	6,500,000,000	0.0%
Total pasivo	8,545,985,901	8,694,708,307	-1.7%
Total patrimonio	56,830,957,531	55,802,458,412	1.8%
Nivel de endeudamiento (total deuda/total activo)	9.9%	10.1%	-13.6

Fibra Danhos Indicadores Operativos	Por los tres meses terminados el		
	30 de sep. 2019	30 de sep. 2018	Cambio %
Área Rentable Bruta (000' m ²)	891.7	882.3	1.1%
Tasa de Ocupación - Propiedades Totales	92.0%	89.9%	210.0
Tasa de Ocupación - Mismas Propiedades	97.9%	98.4%	-50.0
Renta Fija Promedio Mensual por m ²	390.0	377.5	3.3%
Costo de Ocupación	10.3%	9.8%	48.0
Tasa de Renovación	99.4%	98.8%	58.0
Ventas de Arrendatarios - Propiedades Totales (000')	2,960,840	2,806,697	5.5%
Ventas de Arrendatarios - Mismas Propiedades (000')	2,580,796	2,577,566	0.1%
Afluencia - Propiedades Totales	31,024,758	27,660,574	12.2%
Afluencia - Mismas Propiedades	24,520,762	23,687,081	3.5%
Cartera Vencida	0.67%	0.46%	21
Pérdida en Renta	0.66%	0.56%	10.0
Lease Spread (Portafolio en Operación)	13.1%	5.0%	813.0
Lease Spread (Propiedades comerciales)	13.1%	7.6%	556.0



Fibra Danhos

Distribución	3T19
Distribución a tenedores de CBFIs	879,629,528.48
<i>Distribución por resultado fiscal</i>	<i>537,492,068.57</i>
<i>Distribución por devolución de capital</i>	<i>342,137,459.91</i>
Fecha de declaración del dividendo	24 de octubre de 2019
Fecha Ex-Derecho	6 de noviembre de 2019
Fecha de Registro	7 de noviembre de 2019
Fecha de pago del dividendo	8 de noviembre de 2019

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 1,451.4 millones de pesos y el Ingreso Neto Operativo (NOI) sumó 1,180.4 millones de pesos durante el trimestre**, registrando crecimientos de 11.8% y 14.0% respectivamente, comparado con el mismo periodo del año anterior, y en línea con el trimestre inmediato anterior (2T19).
- **El gasto total operativo sumó 271 millones de pesos y los gastos de mantenimiento, operación y publicidad sumaron 199.9 millones de pesos durante el trimestre**, registrando ligeros incrementos de 3.1% y 1.6% respectivamente comparados con el mismo periodo del año pasado, lo cual muestra las eficiencias operativas logradas durante el año.
- **El NOI exc. CU alcanzó 1,071 millones de pesos, que representa 0.75 pesos por CBFi con derechos económicos.** Esta cifra se compara con 935.6 millones de pesos del mismo periodo del año anterior, que representa 0.67 pesos con derechos económicos, un crecimiento de 14.5% y 11.6% respectivamente.
- **Las Contraprestaciones Únicas (CU-flujo) del trimestre que provienen fundamentalmente Reforma 222, Parque Las Antenas, Parque Lindavista y Parque Delta** ascendieron a 36.9 millones de pesos, cifra que resulta 54.0% menor a los 80.1 millones del año anterior, pero en línea con lo presupuestado para 2019.
- **Durante el trimestre generamos 997.9 millones de pesos de AFFO que representan 0.70 pesos por CBFi con derechos económicos.** Se liberaron derechos económicos a 9.3 millones de CBFIs que corresponden a la Comisión por Asesoría y una parcialidad del ajuste determinado por la aportación de Torre Virreyes. El AFFO del trimestre y AFFO por CBFi con derechos económicos registró un crecimiento respecto del 3T18 de 7.7%, y de 5.0%, respectivamente.
- **Nuestro Comité Técnico aprobó una distribución de 0.62 pesos por CBFi, un incremento de 1.6% con respecto a la distribución de 0.61 pesos por CBFi durante el 3T18.** Se distribuyó el 88.1% del AFFO del periodo y se reservaron 118.3 millones de pesos para el pago del vencimiento del bono 16-2 en diciembre de 2019.



- **Durante el tercer trimestre, los gastos financieros tuvieron un incremento no recurrente** de 25 millones de pesos relacionados con la línea de crédito comprometida, debido a que se reconocieron en el Estado de Resultados las comisiones por apertura y por saldos no dispuestos correspondientes a ejercicios anteriores, del 2016 al tercer trimestre de 2019.
- **Nuestro portafolio comercial registró una afluencia trimestral de visitantes de 31.0 millones, un incremento (propiedades totales) de 12% respecto a 2018.** La ocupación (propiedades totales) registró un nivel de 92%, que representa un incremento de 210 puntos base con respecto a 3T18.
- **Parque Las Antenas alcanzó un 88% de ocupación de su área rentable y reportó altos niveles de afluencia.** Considerando contratos firmados y cerca de 96% incluyendo cartas de intención y contratos en proceso de firma. Durante el trimestre recibimos 4.4 millones de visitantes y alrededor de 500 mil vehículos.
- **En Parque Puebla reportó un 78% de ocupación mientras se prepara para la inauguración del Acuario Michín, programada para diciembre de 2019.** En relación al ARB, reportamos un avance de comercialización de 78% considerando contratos firmados y cerca de 83.5% incluyendo cartas de intención y contratos en proceso de firma. Durante el trimestre recibimos 2.1 millones de visitantes y 517 mil vehículos.
- **La construcción de Parque Tepeyac se encuentra en proceso y avanza en función del programa de obra.** A la fecha se registró un avance global de 10%, habiendo completado al 40% la excavación y cimentación y un avance de 4.5% en la obra civil.
- **Las iniciativas adoptadas en relación a temas en materia ambiental, social y de gobierno corporativo (ASG) nos ha permitido participar en el Índice Global de Sostenibilidad de Bienes Raíces (GRESB por sus siglas en inglés), donde obtuvimos la “Green Star”,** siendo una de las cuatro empresas con este reconocimiento en México.



1. Información financiera de Fibra Danhos

1.1 Estado consolidado de posición financiera

Fibra Danhos	Al 30 de septiembre de 2019	Al 30 de septiembre de 2018
Pesos		
Activos		
Activo circulante		
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido ¹	1,470,972,245	1,310,940,682
Rentas por cobrar y otras	373,590,642	356,642,880
Cuentas por cobrar a partes relacionadas		921,341
Impuestos por recuperar	60,098,940	76,471,028
Pagos anticipados	72,860,912	75,039,059
Total de activo circulante	1,977,522,739	1,820,014,989
Activo no circulante		
Propiedades de inversión	63,355,137,423	62,641,119,040
Plataforma Tecnológica	9,043,211	13,658,212
Otros activos	6,400,000	10,000,000
Maquinaria y equipo	18,631,071	12,374,477
Impuesto sobre la renta diferido de subsidiaria	10,209,989	
Total de activo no circulante	63,399,420,694	62,677,151,730
Total de activo	65,376,943,433	64,497,166,719
Pasivo y patrimonio		
Pasivo circulante		
Cuentas por pagar y gastos acumulados	70,882,399	54,476,666
Rentas cobradas por anticipado	28,871,654	40,747,574
Cuentas por pagar a partes relacionadas	194,242,890	201,056,076
Impuestos por pagar	43,752,017	11,554,679
Contraprestación única, neto	360,008,085	413,904,222
Pasivo financiero a corto plazo	1,104,841,903	110,978,894
Total de pasivo circulante	1,802,598,948	832,718,112
Pasivo no circulante		
Depósitos de los arrendatarios	411,771,326	380,452,465
Contraprestación única, neto	852,353,695	1,013,515,744
Beneficios a empleados	13,259,372	9,959,699
Pasivo financiero a largo plazo	5,466,002,560	6,458,062,287
Total de pasivo no circulante	6,743,386,953	7,861,990,195
Total de pasivo	8,545,985,901	8,694,708,307
Patrimonio		
Aportaciones de los fideicomitentes	42,055,918,272	42,737,470,985
Resultado del ejercicio consolidado	13,918,576,156	12,545,317,320
Obligaciones Laborales	(2,154,136)	(1,075,211)
Participación no controladora	858,617,239	520,745,320
Total de patrimonio	56,830,957,531	55,802,458,412
Total de pasivo y patrimonio	65,376,943,433	64,497,166,719

¹ El rubro de efectivo que se muestra en el Estado de Posición Financiera por \$1,470,972,245 millones de pesos incluye \$435,768,579 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 nueve meses terminados el		
	30 de sep. de 2019	30 de sep. de 2018	Cambio %	30 de sep. de 2019	30 de sep. de 2018	Cambio %
Renta Fija	943,912,285	843,877,215	11.9%	2,776,496,876	2,441,248,056	13.7%
Renta Variable	49,395,748	45,125,038	9.5%	152,396,268	125,350,641	21.6%
Contraprestación Única	109,414,760	100,040,931	9.4%	320,986,366	267,912,593	19.8%
Estacionamientos	117,797,522	106,007,385	11.1%	333,104,545	302,367,006	10.2%
Mantenimiento, operación, publicidad y otros	230,888,868	203,538,317	13.4%	671,011,183	564,612,826	18.8%
Ingreso total operativo	1,451,409,184	1,298,588,885	11.8%	4,253,995,238	3,701,491,121	14.9%
Gastos de mantenimiento, operación, publicidad y otros	199,892,414	196,689,283	1.6%	581,085,616	508,898,586	14.2%
Comisión por Servicios de Representación	27,922,618	24,897,119	12.2%	81,016,351	72,950,785	11.1%
Impuesto Predial	34,210,432	32,565,933	5.0%	101,539,905	93,330,240	8.8%
Seguros	8,953,794	8,757,954	2.2%	26,961,612	24,796,420	8.7%
Comisión por Asesoría	157,685,806	155,498,773	1.4%	468,099,779	455,524,350	2.8%
Gastos de Administración	27,311,160	25,618,001	6.6%	82,882,237	80,903,900	2.4%
Gasto total	455,976,224	444,027,064	2.7%	1,341,585,501	1,236,404,280	8.5%
Ingresos por productos financieros	17,722,611	8,256,326	114.7%	53,774,444	65,019,178	-17.3%
Gastos por interés	132,054,927	105,842,109	24.8%	342,540,721	226,799,041	51.0%
Ganancia cambiaria – neta	15,102,268	(56,226,437)	-126.9%	(1,820,328)	(42,068,268)	-95.7%
Ajustes al valor razonable - netos	(119,773,611)	(47,549,499)	151.9%	(179,649,512)	754,490,419	-123.8%
Utilidad neta consolidada	776,429,301	653,200,102	18.9%	2,442,173,621	3,015,729,129	-19.0%

1.3 Estado consolidado de flujos de efectivo

Fibra Danhos Pesos	Por los tres meses terminados el			Por los nueve meses terminados el		
	30 de sep. de 2019	30 de sep. de 2018	Cambio %	30 de sep. de 2019	30 de sep. de 2018	Cambio %
Utilidad neta consolidada	776,429,301	653,200,102	18.9%	2,442,173,621	3,015,729,129	-19.5%
Ajustes a la utilidad	348,506,955	284,920,375	22.3%	897,665,422	(389,478,426)	-330.5%
Cambios en el capital de trabajo	47,379,281	(156,185,084)	-130.3%	(150,024,880)	(200,926,005)	-25.3%
Flujo neto de efectivo generado en actividades de op.	1,172,315,537	781,935,392	49.9%	3,189,814,163	2,425,324,699	31.5%
Adquisición de propiedades de inversión y desarrollo	(217,874,486)	(317,114,118)	-31.3%	(483,773,970)	(1,332,011,206)	-63.7%
Adquisición de maquinaria, equipo y plataforma tec.		(1,441,300)	-100.0%	(302,637)	(3,964,882)	-92.4%
Intereses recibidos	17,722,611	8,256,326	114.7%	53,774,444	65,019,178	-17.3%
Flujo neto utilizado en actividades de inversión	(200,151,875)	(310,299,093)	-35.5%	(430,302,163)	(1,270,956,909)	-66.1%
Reembolso de patrimonio	(442,410,267)	(417,903,405)	5.9%	(985,230,330)	(1,070,097,585)	-7.9%
Distribución de dividendos	(417,361,636)	(409,637,939)	1.9%	(1,585,165,033)	(1,349,311,163)	17.5%
Comisiones por apertura de crédito pagadas	3,600,000		N/A	3,600,000		N/A
Intereses pagados del pasivo financieros	(261,399,167)	(244,745,971)	6.8%	(530,352,225)	(512,343,019)	3.5%
Flujo neto utilizado en actividades de financiamiento	(1,117,571,070)	(1,072,287,314)	4.2%	(3,097,147,588)	(2,931,751,767)	5.6%
Disminución neto en efectivo	(145,407,406)	(600,651,016)	-75.8%	(337,635,583)	(1,777,383,978)	-81.0%
Efectivo al inicio del período	1,616,379,651	1,911,591,698	-15.4%	1,808,607,828	3,088,324,660	-41.4%
Efectivo al final del período	1,470,972,245	1,310,940,682	12.2%	1,470,972,245	1,310,940,682	12.2%



2. Distribución correspondiente al tercer trimestre de 2019 y Conciliación de CBFIs

Nuestro Comité Técnico determinó una distribución de 0.62 pesos por CBFi, que representa un crecimiento de 1.6% con respecto a la distribución de 0.61 pesos por CBFi del 3T18. El porcentaje de AFFO distribuido fue de 88.1%, mientras que reservamos 118.3 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	0.70	6.1%
	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	0.70	4.7%
	Distribución	0.45	0.50	0.54	0.57	0.61	0.62	1.6%
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 setiembre de 2019	Al 30 de junio de 2019	Cambio
CBFIs emitidos al 30 de septiembre de 2019	1,560,862,486	1,466,669,374	94,193,112
CBFIs con derechos económicos	1,418,757,304	1,409,462,135	9,295,169
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	214,374,717	211,092,131	3,282,586
CBFIs para adquisición de predios de Parque Puebla	14,712,490	14,712,490	-
CBFIs pagados como contraprestación de asesoría *	82,239,959	76,227,376	6,012,583
CBFIs con derechos económicos Vía Vallejo	43,847,482	43,847,482	-
CBFIs sin derechos económicos	142,105,182	57,207,239	84,897,943
CBFIs sin derechos económicos Toreo	31,114,761	38,384,615	(7,269,854)
CBFIs sin derechos económicos Torre Virreyes	13,130,380	-	13,130,380
CBFIs emitidos no entregados para contraprestaciones futuras de asesoría	87,860,041	8,822,624	79,037,417
CBFIs emitidos no entregados para pago por aportaciones futuras	10,000,000	10,000,000	-

* Incluye los CBFIs a entregarse por la contraprestación correspondiente al periodo comprendido del 1 de julio al 30 de septiembre de 2019.



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 nueve meses terminados el		
	30 de sep. 2019	30 de sep. 2018	Cambio %	30 de sep. 2019	30 de sep. 2018	Cambio %
Renta fija	943,912,285	843,877,215	11.9%	2,776,496,876	2,441,248,056	13.7%
Renta variable	49,395,748	45,125,038	9.5%	152,396,268	125,350,641	21.6%
Contraprestación única	109,414,760	100,040,931	9.4%	320,986,366	267,912,593	19.8%
Estacionamientos	117,797,522	106,007,385	11.1%	333,104,545	302,367,006	10.2%
Mantenimiento, operación, publicidad y otros	230,888,868	203,538,317	13.4%	671,011,183	564,612,826	18.8%
Total ingresos operativos	1,451,409,184	1,298,588,885	11.8%	4,253,995,238	3,701,491,121	14.9%
Gastos de mantenimiento, operación, publicidad y otros	199,892,414	196,689,283	1.6%	581,085,616	508,898,586	14.2%
Comisión por Servicios de Representación	27,922,618	24,897,119	12.2%	81,016,351	72,950,785	11.1%
Impuesto predial	34,210,432	32,565,933	5.0%	101,539,905	93,330,240	8.8%
Seguros	8,953,794	8,757,954	2.2%	26,961,612	24,796,420	8.7%
Total gastos operativos	270,979,258	262,910,290	3.1%	790,603,484	699,976,031	12.9%
Ingreso neto operativo (inc. CU)	1,180,429,926	1,035,678,595	14.0%	3,463,391,753	3,001,515,091	15.4%
Margen neto operativo (inc. CU)	81.3%	79.8%	157.6	81.4%	81.1%	32.6
Ingreso neto operativo (exc. CU)	1,071,015,166	935,637,664	14.5%	3,142,405,388	2,733,602,497	15.0%
Margen neto operativo (exc. CU)	79.8%	78.1%	174.4	79.9%	79.6%	28.4
Comisión por Asesoría	157,685,806	155,498,773	1.4%	468,099,779	455,524,350	2.8%
Gastos de Administración	27,311,160	25,618,001	307.0	82,882,237	80,903,900	2.4%
EBITDA (inc. CU)	995,432,960	854,561,821	16.5%	2,912,409,737	2,465,086,841	18.1%
Margen EBITDA (inc. CU)	68.6%	65.8%	277.7	68.5%	66.6%	186.6
EBITDA (exc. CU)	886,018,200	754,520,889	17.4%	2,591,423,371	2,197,174,248	17.9%
Margen EBITDA (exc. CU)	66.0%	63.0%	307.0	187.4%	191.9%	-449.6
Ingresos por productos financieros	17,722,611	8,256,326	114.7%	53,774,444	65,019,178	-17.3%
Gastos por interés	132,054,927	105,842,109	24.8%	342,540,721	226,799,041	51.0%
Ganancia cambiaria – neta	15,102,268	(56,226,437)	-126.9%	(1,820,328)	(42,068,268)	-95.7%
Ajustes al valor razonable de Propiedades de Inversión	(119,773,611)	(47,549,499)	151.9%	(179,649,512)	754,490,419	-123.8%
Utilidad neta	776,429,301	653,200,102	18.9%	2,442,173,621	3,015,729,129	19.0%
Ganancia cambiaria neta	18,726,270	(58,425,721)	132.1%	(556,743)	(44,318,819)	-98.7%
Ajuste al valor razonable de las propiedades - Neto	(119,773,611)	(47,549,499)	151.9%	(179,649,512)	754,490,419	-123.8%
FFO	877,476,643	759,175,321	15.6%	2,622,379,876	2,305,557,529	13.7%
Contraprestación Única neta	(72,527,134)	(19,916,495)	264.2%	(166,401,072)	(47,525,372)	250.1%
Rentas anticipadas neto	(513,383)	(6,938,700)	-92.6%	(14,746,063)	(4,083,564)	261.1%
Renta lineal neto	(3,833,058)	599,160	-739.7%	(6,934,841)	(1,819,091)	281.2%
Predial y seguros por devengar neto	39,167,396	38,682,730	1.3%	(40,193,324)	(39,526,511)	1.7%
Comisión por asesoría y representación neto	158,139,765	155,963,231	1.4%	433,349,738	450,638,095	-3.8%
AFFO	997,910,229	927,565,246	7.6%	2,827,454,315	2,663,241,085	6.2%



Fibra Danhos		Renta Fija + Renta Variable				
Propiedad	3T19	3T18	Cambio %	9M19	9M18	Cambio %
Parque Alameda	12,310,830	11,460,367	7.4%	36,281,615	32,721,728	10.9%
Parque Delta	103,912,385	99,879,701	4.0%	308,014,169	295,513,197	4.2%
Parque Duraznos	17,020,442	18,136,256	-6.2%	52,228,119	48,574,923	7.5%
Parque Esmeralda	34,582,220	32,185,486	7.4%	103,746,660	96,556,458	7.4%
Parque Lindavista	66,518,810	64,544,546	3.1%	199,638,432	192,869,536	3.5%
Reforma 222 (retail)	32,790,632	32,370,603	1.3%	98,882,707	96,455,146	2.5%
Reforma 222 (office)	28,466,872	32,280,567	-11.8%	85,991,282	98,682,786	-12.9%
Parque Tezontle	92,596,566	88,754,646	4.3%	272,861,781	261,863,680	4.2%
Toreo Hotel	14,550,863	14,389,011	1.1%	42,215,617	40,664,365	3.8%
Urbitec	14,211,794	13,448,069	5.7%	41,848,411	39,941,952	4.8%
Parque Vía Vallejo	67,463,566	61,818,747	9.1%	200,935,734	187,842,120	7.0%
Torre Virreyes	151,818,770	147,362,731	3.0%	455,549,267	435,958,840	4.5%
Toreo (retail)	92,138,790	87,787,485	5.0%	285,373,185	260,314,211	9.6%
Parque Virreyes	11,586,516	11,064,666	4.7%	34,287,391	33,000,997	3.9%
Mismas propiedades	739,969,056	715,482,881	3.4%	2,217,854,371	2,120,959,939	4.6%
Parque Las Antenas	88,770,015	31,106,082	185.4%	248,583,854	35,822,742	593.9%
Parque Puebla	54,501,818	48,863,739	11.5%	158,246,089	140,185,039	12.9%
Puebla Hotel	5,842,252	-	N/A	5,842,252	-	N/A
Toreo (office A)	39,770,249	31,501,238	26.0%	106,481,648	88,576,954	20.2%
Toreo (office B&C)	64,384,643	62,048,312	3.8%	191,814,931	181,066,998	5.9%
Propiedades totales	993,238,033	889,002,253	11.7%	2,928,823,144	2,566,611,671	14.1%

Fibra Danhos		Ingreso Neto Operativo (exc. CU)				
Propiedad	3T19	3T18	Cambio %	9M19	9M18	Cambio %
Parque Alameda	11,937,629	11,155,979	7.0%	34,915,526	31,159,266	12.1%
Parque Delta	128,376,406	119,627,434	7.3%	375,215,862	357,918,718	4.8%
Parque Duraznos	21,399,882	22,184,227	-3.5%	63,965,789	62,919,782	1.7%
Parque Esmeralda	32,711,626	29,255,579	11.8%	97,071,352	88,088,320	10.2%
Parque Lindavista	88,452,148	84,738,745	4.4%	261,679,484	252,430,837	3.7%
Reforma 222 (retail)	38,260,056	37,449,107	2.2%	114,743,585	113,219,964	1.3%
Reforma 222 (office)	26,307,423	30,194,710	-12.9%	80,854,724	93,850,048	-13.8%
Parque Tezontle	109,717,224	104,358,761	5.1%	323,794,762	312,649,550	3.6%
Toreo Hotel	14,343,773	14,153,096	1.3%	41,744,621	39,877,861	4.7%
Urbitec	13,998,578	12,637,647	10.8%	41,983,555	37,055,011	13.3%
Parque Vía Vallejo	68,163,854	11,155,979	21.3%	190,535,699	173,158,812	10.0%
Torre Virreyes	150,847,465	150,454,801	0.3%	456,087,184	437,880,698	4.2%
Toreo Centro (retail)	104,129,265	98,855,074	5.3%	321,711,910	297,612,593	8.1%
Parque Virreyes	10,821,128	10,522,791	2.8%	32,541,503	30,773,952	5.7%
Mismas propiedades	819,466,456	781,787,154	4.8%	2,436,845,556	2,328,595,412	4.6%
Parque Las Antenas	95,335,365	23,751,588	301.48%	263,066,099	23,574,376	1015.9%
Parque Puebla	55,164,046	45,516,127	21.2%	160,843,286	134,787,313	19.3%
Puebla Hotel	5,005,746	-	NA	5,005,746	-	NA
Toreo office A	36,740,214	27,538,873	33.4%	98,401,742	82,030,541	20.0%
Toreo office B & C	60,452,889	56,776,486	6.5%	182,206,747	168,191,348	8.3%
Propiedades totales	1,072,164,715	935,370,228	14.6%	3,146,369,176	2,737,178,989	14.9%



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 1,451.4 millones de pesos en el 3T19, lo cual representa un incremento de 11.8% con respecto al 3T18. Este incremento obedece principalmente a la incorporación de Parque Las Antenas, y la entrada de nuevos arrendatarios en las oficinas de Toreo y Parque Puebla, así como incrementos generalizados en ingresos mismas propiedades.

Composición del ingreso total operativo	3T19	3T18	9M19	9M18
Renta Fija	65.0%	65.0%	65.3%	66.0%
Renta Variable	3.4%	3.5%	3.6%	3.4%
C.U.	7.5%	7.7%	7.5%	7.2%
Estacionamientos	8.1%	8.2%	7.8%	8.2%
Mantenimiento, operación, publicidad y otros	15.9%	15.7%	15.8%	15.3%
Ingreso total operativo	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

Renta Fija: Sumó 943.9 millones de pesos durante el 3T19, lo cual representa un incremento de 11.9% con respecto al 3T18. Adicionalmente, el crecimiento mismas propiedades fue de 3.4% 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 390.01 pesos en el 3T19, lo que representa un incremento anual de 3.3% contra los 377.5 pesos por metro cuadrado reportados en el 3T18.

Renta Variable: Sumó 49.4 millones de pesos durante el 3T19, que representa una variación de 9.5% con respecto al 3T18. 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 36.9 millones de pesos de Contraprestaciones Únicas que corresponden principalmente a nuevos arrendatarios en Reforma 222, Parque Las Antenas, Parque Lindavista y Parque Delta.

Ingresos por Contraprestaciones Únicas: Sumó 109.4 millones de pesos durante el 3T19, lo que representa un decremento comparado con los 100.0 millones de pesos del 3T18. Esta variación se explica principalmente por la amortización de Contraprestaciones Únicas de Parque Delta, Parque Puebla y Parque Las Antenas.

Ingresos por estacionamiento: Sumaron 117.8 millones de pesos durante el 3T19, lo cual representa un incremento de 11.1% con respecto al 3T18. 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.

Ingresos por mantenimiento, operación, publicidad y otros: Sumaron 230.9 millones de pesos durante el 3T19, lo que representa un incremento de 13.4% con respecto al 3T18.



3.2 Gastos Operativos

Gastos de operación, mantenimiento y publicidad: Sumaron 199.9 millones de pesos durante el 3T19, lo que representa un incremento de 1.6% con respecto al 3T18. 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 157.7 y 27.9 millones de pesos durante el 3T19, lo que representa variaciones de 1.4% y 12.2%, respectivamente, comparado con el 3T18. Se entregarán 6,012,583 CBFIs.

Contraprestación Asesoría	
Periodo	Del 1 de Julio al 30 Septiembre 2019
Contraprestación total	157,685,806.25
Precio promedio ponderado del CBFi en el periodo	26.2260
Contraprestación por pagar en CBFIs	157,685,806.25
CBFIs por entregar	6,012,583
Contraprestación por pagar en efectivo	
CBFIs de asesoría utilizados al 30 de septiembre de 2019	82,239,959
CBFIs emitidos no entregados para contraprestaciones futuras de asesoría	87,860,041

Conforme a lo establecido en el Contrato de Asesoría en Planeación, para la contraprestación al Asesor del 3T9, el valor unitario del CBFi se determinó como el precio ponderado por volumen de las cotizaciones diarias del 1 de julio de 2019 al 30 de septiembre de 2019. Durante el 3T19, la comisión de asesoría ascendió el 13.36% de nuestro Ingreso Neto Operativo, mientras que en el 3T18 representó el 15.01%.

Gastos de predial y seguros: Sumaron 34.2 y 8.9 millones de pesos, lo que representa variaciones de 5.0% y 2.2% respectivamente, con respecto al 3T18.

En el caso del predial la variación se debe primordialmente a ajustes en el cálculo en Parque Tezontle por el periodo de la ampliación de la obra, donde logramos no pagar multas por el tiempo transcurrido.

En el caso de los seguros, la variación se debe a que al cierre del 3T19 aún no se contempla la amortización del seguro contra incendio en cada una de las plazas. El incremento acumulado fue de 5.0% comparado con la primera mitad de 2018.

Gastos de Administración: Sumaron 27.3 millones de pesos, lo cual representan un incremento de 6.6% comparado con 3T18. Este incremento 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 1,180.4 millones de pesos durante el 3T19, lo cual representa un incremento de 14.0% con respecto al 3T18, derivado principalmente a la incorporación de Parque Las Antenas, Parque Puebla, así como un incremento en NOI mismas propiedades de 4.8%.



EBITDA: Sumó 995.4 millones de pesos durante el 3T9, lo que representa un incremento de 16.5%. El margen EBITDA fue 68.6%, mayor al reportado en 3T18 que fue de 65.8%.

La Utilidad Neta, el FFO y el AFFO: Sumaron en el 3T9, 776.4 millones de pesos, 877.5 millones de pesos, y 997.9 millones de pesos, respectivamente. Fibra Danhos alcanzó un AFFO de 997.9 millones de pesos durante el 3T19, que se traduce en un AFFO por CBFi con derechos económicos de 0.7034 pesos y representa una variación de 4.9% con respecto al 3T18. La distribución a nuestros tenedores de CBFIs con derechos económicos del trimestre es de 0.62 pesos por CBFi, que representa un incremento de 1.6% con respecto a la distribución de 3T18.

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	7.8%	11-jul.-16	29-jun.-26	6.77	3,000,000,000
Cebures	Local (DANHOS 16-2)	MXN	Variable	TIIE +0.65 %	11-jul.-16	23-dic.-19	0.23	1,000,000,000
Cebures	Local (DANHOS 17)	MXN	Fija	8.54%	10-jul.-17	28-jun.-27	7.77	2,500,000,000
			Promedio	8.29%			Promedio	6.15
								6,500,000,000

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

Cumplimiento de <i>covenants</i> al 30 de sep. de 2019	Fibra Danhos	Límite	Estatus
Nivel de endeudamiento (total deuda/total activo)	9.9%	50%	OK
Deuda garantizada	0%	40%	OK
Cobertura del servicio de la deuda (AFFO)	7.40x	1.5 x min	OK
Activos totales no gravados	997%	150%	OK



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

Nivel de endeudamiento (millones) al 30 de septiembre de 2019:

Nivel de endeudamiento	(millones de pesos)
Deuda bursátil + financiamientos	6,500.00
Activos totales	65,376.9
Nivel de endeudamiento (LTV)	10%

Donde:

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

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

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

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

	Período	(miles de pesos)
Efectivo e inversiones en valores (exc. efectivo restringido)	Al 30 de septiembre de 2019	1,470,972
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 septiembre de 2019	2,000,000
Subtotal 1		6,550,972
Amortizaciones de intereses derivadas de financiamientos	Σ siguientes 6 trimestres	597,039
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
Subtotal 2		2,627,039
Índice de cobertura de servicio de deuda ("ICDt") (subtotal 1 / subtotal 2)		2.49



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 55% de nuestra ARB comercial de nuestro Portafolio en Operación Actual durante el 3T19. Las Ventas de Arrendatarios (mismas propiedades) en el 3T19 tuvieron una variación de 0.1% con respecto al 3T18, este incremento se compara con el incremento de 2.4% 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 3T19 incrementaron 5.5% con respecto al 3T18.

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

Propiedad	3T19	3T18	Var. %	9M19	9M18	Var. %
Parque Alameda	27,497,763	30,315,678	-9.3%	43,754,480	50,242,152	-12.9%
Parque Delta	810,842,402	792,220,322	2.4%	1,665,208,690	1,588,251,259	4.8%
Parque Duraznos	53,084,743	58,160,411	-8.7%	121,814,524	132,740,796	-8.2%
Parque Lindavista	274,086,364	277,169,923	-1.1%	555,166,748	558,142,033	-0.5%
Reforma 222	240,193,775	239,869,919	0.1%	499,068,599	490,924,724	1.7%
Parque Tezontle	415,668,539	431,609,565	-3.7%	831,074,668	856,568,817	-3.0%
Parque Vía Vallejo	264,138,850	254,730,306	3.7%	543,810,044	507,876,547	7.1%
Toreo Parque Central	495,283,726	493,489,681	0.4%	1,034,774,449	1,000,752,161	3.4%
Subtotal (mismas propiedades)	2,580,796,161	2,577,565,805	0.1%	5,294,672,202	5,185,498,489	2.1%
Parque Puebla	142,683,495	119,438,641	19.5%	404,724,725	312,392,647	29.6%
Parque Las Antenas	237,359,900	109,692,562	116.4%	669,071,973	125,797,977	431.9%
Total (propiedades totales)	2,960,839,555	2,806,697,009	5.5%	6,368,468,901	5,623,689,114	13.2%

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 nueve meses de 2019, Las Ventas de Arrendatarios (propiedades totales) en el incrementaron 13.2% con respecto al 9M18.



4.2 Diversificación de Arrendatarios

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

Tipo de Negocio	Al 30 de septiembre 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	14%
Total	100%

Al 30 de septiembre de 2019, nuestros diez arrendatarios más significativos, en términos de Renta Fija, representaban aproximadamente el 26.8% de nuestra Renta Fija y aproximadamente el 39.4% del ARB de nuestro Portafolio en Operación Actual, sin ningún arrendatario que individualmente representara más de 5% de la Renta Fija o más de 7.0%, 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 septiembre de 2019:

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	56,768	6.9%	8,922,582	2.8%
Moda y ropa	48,584	5.9%	14,957,490	4.7%
Tiendas departamentales, servicios financieros, telecomunicaciones y minorista especializado	46,655	5.7%	10,870,850	3.4%
Minorista especializado, servicios financieros y medios de comunicación	37,408	4.6%	6,530,870	2.0%
Hotelería	34,151	4.2%	11,527,407	3.6%
Oficina	22,798	2.8%	8,535,717	2.7%
Entretenimiento	22,417	2.7%	5,072,238	1.6%
Telecomunicaciones	19,393	2.4%	4,076,365	1.3%
Entretenimiento	18,238	2.2%	6,599,092	2.1%
Restaurantes	16,990	2.1%	8,790,964	2.7%
Total	323,402	39.4%	85,883,575	26.8%



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

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

Año de Expiración de Contratos ⁽¹⁾	Número de Contratos que	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
2019	270	27,260	3.3%	223,597,666	5.8%	683.5
2020	376	134,513	16.4%	787,489,322	20.5%	487.9
2021	414	122,708	15.0%	709,669,089	18.5%	482.0
2022	251	107,252	13.1%	586,484,085	15.3%	455.7
2023	255	100,790	12.3%	546,573,976	14.2%	451.9
Posterior	223	326,923	39.8%	978,676,556	25.5%	249.5
Indefinido ⁽³⁾	9	1,183	0.1%	8,163,647	0.2%	575.2
Total	1798	820,629	100.0%	3,840,654,341	100.0%	390.0

(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 septiembre de 2019.

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

Al 30 de septiembre 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 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) en el 3T19 fue de 13.1% para las propiedades de nuestro Portafolio en Operación Actual y de 13.1% para las propiedades comerciales y los componentes comerciales de las propiedades de uso mixto de nuestro Portafolio en Operación Actual.

Lease Spread	3T18	4T18	1T19	2T19	3T19
Portafolio en Operación	5.0%	5.8%	8.0%	6.9%	13.1%
Propiedades Comerciales y de Uso Mixto	7.6%	6.6%	7.9%	7.1%	13.1%

El Lease Spread del Portafolio en Operación Actual del 3T19 fue calculado sobre 10,846 m². El Lease Spread de las Propiedades Comerciales y de Uso Mixto del 3T19 fue calculado sobre 10,846 m².

4.4. Avances en comercialización

En Tereo Parque Central hemos comercializado a la fecha aproximadamente 96,223 m² que representa el 77% de nuestro inventario de espacio de oficinas. Observamos interés por el inmueble, lo cual se refleja en cartas de intención por aproximadamente 14,125 m² adicionales.



Componente de Oficinas de Toreo (torres B y C)	Al 30 de septiembre de 2019		Al 30 de junio de 2019	
	m ² de ARB	% del ARB	m ² de ARB	% del ARB
Contratos de arrendamiento firmados	54,586	84.7%	53,681	83.3%
Contratos de arrendamiento en proceso de firma	-	0.0%	905	1.4%
Cartas de intención	10,000	15.5%	1,989	3.1%
Total	64,586	100.2%	56,575	87.8%

Componente de Oficinas de Toreo (torre A)	Al 30 de septiembre de 2019		Al 30 de junio de 2019	
	m ² de ARB	% del ARB	m ² de ARB	% del ARB
Contratos de arrendamiento firmados	41,637	66.5%	40,500	64.7%
Contratos de arrendamiento en proceso de firma	-	0.0%	1,180	1.98%
Cartas de intención	4,125	6.6%	5,225	8.3%
Total	45,762	73.1%	46,905	74.9%

Parque Puebla (Etapa I)	Al 30 de septiembre de 2019		Al 30 de junio de 2019	
	m ² de ARB	% del ARB	m ² de ARB	% del ARB
Contratos de arrendamiento firmados	56,162	78.7%	55,684	78.0%
Contratos de arrendamiento en proceso de firma	-	0.0%	634	0.9%
Cartas de intención	3,416	4.8%	5,728	8.0%
Total	59,578	83.5%	62,046	86.9%

Parque Las Antenas (Etapa I)	Al 30 de septiembre de 2019		Al 30 de junio de 2019	
	m ² de ARB	% del ARB	m ² de ARB	% del ARB
Contratos de arrendamiento firmados	95,822	88.0%	91,533	84.1%
Contratos de arrendamiento en proceso de firma	609	0.6%	1,769	1.6%
Cartas de intención	7,963	7.3%	9,487	8.7%
Total	104,394	95.9%	102,788	94.4%

4.5 ASG

En Fibra Danhos no solo estamos comprometidos con el crecimiento de los activos que conforman nuestro portafolio, también en el desarrollo del país y de nuestros colaboradores. Estamos trabajando en convertirnos en un referente de la gestión ambiental dentro de nuestros inmuebles atendiendo las necesidades de nuestros distintos grupos de interés. En el 2018 presentamos nuestro análisis de materialidad para identificar los temas en materia social, ambiental y de gobierno corporativo (ASG) a ser incluidos en nuestra estrategia.

Fibra Danhos participó en dos diferentes índices de sostenibilidad. En el "Global Real Estate Sustainability Benchmark" (GRESB), donde obtuvimos la "Green Star" siendo una de cuatro empresas con este reconocimiento a nivel nacional y en el Índice de Sostenibilidad del Dow Jones (DJSI) donde observamos un progreso significativo respecto al año anterior.



Consideramos que la generación de valor a largo plazo es la clave para mantener el crecimiento sostenible en un entorno adaptable, es por eso que en Fibra Danhos reafirmamos el compromiso adoptado en asuntos ambientales, sociales y de gobierno corporativo como pilares para el crecimiento económico.

5. Portafolio

Portafolio Fibra Danhos	Año de Apertura	Estado / Municipio	ARB	% de ARB	Ocupación	Cajones de Est.
Portafolio en Operación Actual						
<i>Comercial</i>						
1. Parque Alameda	2003	Cuauhtémoc, Ciudad de México	15,755	1.7%	97.9%	308
2. Parque Delta	2005/2016 (expansión)	Benito Juárez, Ciudad de México	70,825	7.6%	99.8%	2,999
3. Parque Duraznos	2000	Miguel Hidalgo, Ciudad de México	16,389	1.8%	95.1%	1,002
4. Parque Las Antenas	2018e	Iztapalapa, Ciudad de México	109,160	11.8%	87.9%	4,351
5. Parque Lindavista	2006	Gustavo A. Madero, Ciudad de México	41,550	4.5%	99.4%	2,254
6.1 Reforma 222 (Comercial)	2007	Cuauhtémoc, Ciudad de México	24,291	2.6%	99.0%	1,438
7.1 Parque Puebla	2017	Puebla, Puebla	71,362	7.7%	78.8%	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	92,707	10.0%	98.0%	3,400
10. Vía Vallejo	2016	Iztapalapa, Ciudad de México	84,619	9.1%	95.5%	4,499
Sub total Comercial			594,976	64.2%	93.9%	26,700
<i>Oficinas</i>						
6.2 Reforma 222 (Oficinas)	2007	Cuauhtémoc, Ciudad de México	20,398	2.2%	85.4%	288
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	64,432	7.0%	84.7%	1,314
9.3 Toreo (Torre A)	2017	Naucalpan, Estado de México	62,605	6.8%	66.5%	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
Sub total Oficinas			297,052	32.0%	88.1%	7,841
Total Portafolio en Operación Actual			892,028	96.2%	92.0%	34,541
Portafolio en Desarrollo Actual						
<i>Comercial</i>						
15. Parque Tepeyac	2021e	Gustavo A. Madero, Ciudad de México	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			927,028	100.0%	92.0%	36,541
<i>Subtotal/ Prom. Pond. Comercial</i>			<i>629,976</i>	<i>68.0%</i>	<i>93.9%</i>	<i>28,700</i>
<i>Sub total/ Prom. Pond. Oficinas</i>			<i>297,052</i>	<i>32.0%</i>	<i>88.1%</i>	<i>7,841</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%
Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

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 m². 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 crearán 4,000 puestos permanentes.

El área comercial total estimada del proyecto es de 108,000 m² aproximadamente, incluyendo tiendas ancla y el área rentable de Fibra Danhos (50%) será de 35,000 m² aproximadamente. La inversión neta estimada de Fibra Danhos será de aproximadamente 1,800 millones de pesos, incluyendo terreno. Parque Tepeyac cuenta con estudios de impacto urbano y ambiental y derechos.



Parque Tepeyac

	Contribución a la obra	al 30 de Sep. del 2019
Avance de obra	100.0%	10.0%
Excavación y cimentación	20.0%	40.0%
Obra civil	45.0%	4.5%
Instalaciones y equipos	20.0%	0.0%
Acabados y fachadas	15.0%	0.0%

(1) 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.

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, Parque Virreyes y Hotel Parque Puebla)

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.