



Parque Tepeyac

**Información Operativa y Financiera Suplementaria
Cuarto 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 cuarto trimestre de 2019 y conciliación de CBFIs	10
3. Resultados	11
4. Indicadores operativos	16
5. Portafolio en Operación Actual	20
6. Portafolio en Desarrollo Actual y plan de crecimiento	21
7. Glosario	22

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



DANHOS FIBRA

Resultados

Reporte

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

Fecha

Tentativamente, miércoles 22 de abril de 2020
Tentativamente, jueves 23 de julio de 2020
Tentativamente, jueves 22 de octubre de 2020
Tentativamente, jueves 18 de febrero de 2021

Información Bursátil

Clave de Pizarra: DANHOS13

	<u>4T19</u>	<u>3T19</u>	<u>2T19</u>	<u>1T19</u>	<u>4T18</u>
Precio de cierre (alto)	29.35	28.43	27.99	28.24	30.40
Precio de cierre (bajo)	27.03	23.98	23.99	23.79	22.95
Precio de cierre (promedio)	28.64	26.26	26.08	26.67	26.14
Volumen promedio diario (CBFIs)	1,321,807	1,122,686	1,021,458	902,236	509,813
CBFIs emitidos	1,560,862,486	1,560,862,486	1,466,669,347	1,466,669,374	1,466,669,374
CBFIs en circulación	1,468,807,093	1,463,002,445	1,447,846,750	1,443,499,932	1,437,570,053
CBFIs con derechos económicos	1,427,844,547	1,418,757,304	1,409,462,135	1,405,115,317	1,399,185,438
Capitalización de mercado (millones de pesos)	42,125.4	40,188.7	36,789.8	37,330.9	36,917.5

Cobertura de Analistas

Compañía

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

Analista

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

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
enrico.trotta@itaubba.com
jrsolano@monex.com.mx
nikolaj.lippmann@morganstanley.com
luisprieto@nau-securities.com
jramirezma@santander.com.mx
armando.rodriguez@signumresearch.com



Comentarios de nuestro Director General

“El año pasado transcurrió con estabilidad macroeconómica y disciplina fiscal, pero sin crecimiento económico. Las tensiones geopolíticas y comerciales a nivel global, aunadas a diversos factores internos, generaron incertidumbre que afectó el nivel de inversión y provocó una desaceleración en el consumo. Ante dicho entorno decidimos actuar con prudencia, trabajando en busca de mayor eficiencia operativa, rentabilidad y crecimiento. Se llevo a cabo la amortización del bono Danhos 16-2 por 1,000 millones de pesos al vencimiento, lo que fortalece aún más nuestra generación de flujo de efectivo y nuestra estructura financiera. Mantenemos firme nuestro compromiso con el país y estamos dispuestos a continuar invirtiendo en nuevas oportunidades de proyectos icónicos, como los que nos caracterizan.

Durante el cuarto trimestre, reportamos ingresos y NOI consolidado de 1,540.4 millones de pesos y 1,240.2 millones de pesos respectivamente, mostrando crecimientos de 6.1% y 7.8% en relación con el año anterior, mientras que el NOI excluyendo CU fue de 1,147.7 millones de pesos, que representa un crecimiento año contra año de 9.0%. Para este periodo, el Comité Técnico aprobó una distribución de 0.63 pesos por CBFÍ como resultado de un AFFO por certificado con derechos económicos de 0.75 pesos. Los ingresos acumulados del 2019 alcanzaron 5,794.5 millones de pesos, un crecimiento de 12.5% año contra año. El margen NOI de 81.1%, se incrementó 56 pb en relación al de 2018, que se explica como resultado de economías de escala y un estricto control de gastos operativos. La distribución anual alcanzó. 2.47 pesos por CBFÍ con derechos económicos, resultando en un crecimiento nominal anual de 2.5% y representa una razón de distribución de 88.6% en relación al AFFO por CBFÍ con derechos económicos.

Destaca durante el trimestre la resiliencia de nuestro portafolio comercial en operación; se renovaron contratos al vencimiento sobre 27,695 m², que representa aproximadamente el 4.7% de nuestro área rentable comercial, logrando un “lease spread” promedio de 6.9%. En Parque Puebla se inauguró con éxito el Acuario Michin, con lo que se enriquece su oferta de entretenimiento y se incrementa su afluencia de visitantes. En cuanto a desarrollo, continuaron los trabajos en Parque Tepeyac, registrando un avance global de aproximadamente 21.6%, mientras continua su comercialización de manera muy exitosa.

Para éste año, mantendremos el rumbo estratégico, tomando decisiones responsables que nos permitan alcanzar los objetivos trazados. Aprovecho para reconocer el capital humano de nuestra organización, la invaluable aportación de nuestro Comité Técnico y la confianza de nuestros accionistas.”

Salvador Daniel Kabbaz Zaga
Director General, Fibra Danhos



DANHOS FIBRA

Resumen de la Evolución Financiera y Operativa de Fibra Danhos

La información financiera de Fibra Danhos por los tres meses terminados el 31 de diciembre de 2019 y 19 de diciembre de 2018 y los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre 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 doce meses terminados el		
	31 de dic. 2019	31 de dic. 2018	Cambio %	31 de dic. 2019	31 de dic. 2018	Cambio %
Ingresos Totales	1,540,460,433	1,451,480,692	6.1%	5,794,455,671	5,152,971,813	12.4%
Ingreso Neto Operativo	1,238,019,666	1,150,785,857	7.6%	4,701,411,419	4,152,300,948	13.2%
EBITDA	1,034,348,711	960,945,022	7.6%	3,946,758,448	3,426,031,863	15.2%
Utilidad Neta	1,662,592,469	876,068,160	89.8%	4,104,766,090	3,891,797,290	5.5%
FFO	939,184,107	865,319,644	8.5%	3,561,563,983	3,170,877,173	12.3%
AFFO	1,073,110,109	1,047,086,890	2.5%	3,900,564,424	3,710,327,975	5.1%
Distribución a tenedores de CBFIs	899,542,065	853,503,117	5.4%	3,496,063,839	3,322,529,464	5.2%
CBFIs con derechos económicos (DE)	1,427,844,547	1,399,185,438	2.0%	1,415,410,461	1,384,387,277	2.2%
AFFO por CBFI con DE	0.7516	0.7484	0.4%	2.7558	2.6801	2.8%
NOI (exc. CU) por CBFI con DE	0.8022	0.7524	6.6%	3.0294	2.7351	10.8%
Contraprestación Única (Flujo) por CBFI con DE	0.0109	0.0605	-82.0%	0.1202	0.2204	-45.4%
Distribución por CBFI con DE	0.6300	0.6100	3.3%	2.4700	2.4000	2.9%
AFFO no distribuido por CBFI con DE	0.1216	0.1384	-12.1%	0.2858	0.2801	2.0%
Porcentaje de AFFO distribuido	83.8%	81.5%	2.8%	89.6%	89.5%	0.1%

Cifras Relevantes Balance General	31 de dic. 2019	31 de dic. 2018	Cambio %
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	490,355,748	1,808,607,828	-72.9%
Impuestos por recuperar, principalmente IVA	84,514,506	37,599,750	124.8%
Propiedades de inversión	64,364,614,588	62,716,149,554	2.6%
Total activo	65,447,797,171	65,048,955,871	0.6%
Total, deuda	5,650,000,000	6,500,000,000	-13.1%
Total pasivo	7,749,222,496	8,840,851,982	-12.3%
Total patrimonio	57,698,574,675	56,208,103,890	2.7%
Nivel de endeudamiento (total deuda/total activo)	8.6%	10.0%	-136.0

Fibra Danhos Indicadores Operativos	Por los tres meses terminados el		
	31 de dic. 2019	31 de dic. 2018	Cambio %
Área Rentable Bruta (000' m ²)	891.7	882.1	1.1%
Tasa de Ocupación - Propiedades Totales	92.2%	90.6%	160.0
Tasa de Ocupación - Mismas Propiedades	98.2%	98.3%	-10.0
Renta Fija Promedio Mensual por m ²	392.3	388.5	1.0%
Costo de Ocupación	8.9%	8.8%	16.0
Tasa de Renovación	99.6%	98.1%	146.0
Ventas de Arrendatarios - Propiedades Totales (000')	4,281,585	4,082,116	4.9%
Ventas de Arrendatarios - Mismas Propiedades (000')	3,737,881	3,643,536	2.6%
Afluencia - Propiedades Totales	35,178,426	32,443,056	8.4%
Afluencia - Mismas Propiedades	26,911,210	25,971,020	3.6%
Cartera Vencida	0.32%	0.26%	6.0
Pérdida en Renta	0.68%	0.63%	5.0
Lease Spread (Portafolio en Operación)	5.9%	5.8%	12.0
Lease Spread (Propiedades comerciales)	6.9%	6.6%	32.0



Fibra Danhos

Distribución	4T19
Distribución a tenedores de CBFIs	899,542,064.61
<i>Distribución por resultado fiscal</i>	<i>608,736,073.97</i>
<i>Distribución por devolución de capital</i>	<i>290,805,990.64</i>
Fecha de declaración del dividendo	20 de febrero de 2020
Fecha Ex-Derecho	5 de marzo de 2020
Fecha de Registro	6 de marzo de 2020
Fecha de pago del dividendo	9 de marzo de 2020

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 1,540.5 millones de pesos y el Ingreso Neto Operativo (NOI) sumó 1,238 millones de pesos durante el trimestre**, registrando crecimientos de 6.1% y 7.6% respectivamente, comparado con el mismo periodo del año anterior.
- **El NOI exc. CU (guantes) alcanzó 1,145.5 millones de pesos, que representa 0.80 pesos por CBFi con derechos económicos**. Esta cifra se compara con 1,052.8 millones de pesos del mismo periodo del año anterior, que representa 0.75 pesos con derechos económicos, un crecimiento de 8.8% y 6.6% respectivamente.
- **Las Contraprestaciones Únicas (guantes-flujo) del trimestre ascendieron a 15.5 millones de pesos**, cifra que resulta 81.7% menor a los 84.7 millones del año anterior. Durante el 2019 generamos 170.1 millones de pesos en CU, en línea con lo presupuestado y menor a los 305.1 millones de pesos que se generaron el año anterior.
- **Durante el trimestre generamos 1,073.1 millones de pesos de AFFO que representan 0.75 pesos por CBFi con derechos económicos, incluyendo la liberación de derechos económicos a 9.1 millones de CBFIS**. El AFFO del trimestre registró un crecimiento respecto del 4T18 de 2.5% y marginalmente mayor a nivel AFFO por CBFi con derechos económicos.
- **Nuestro Comité Técnico aprobó una distribución de 0.63 pesos por CBFi, un incremento de 3.2% con respecto a la distribución de 0.61 durante el 4T18**. Se distribuyó el 89.6% del AFFO del periodo y se reservaron 173.6 millones de pesos para inversiones de capital y usos corporativos.
- **El 23 de diciembre de 2019 se llevo a cabo la amortización del bono Danhos 16-2 por 1,000 millones de pesos al vencimiento**, lo que fortalece aún más nuestra generación de flujo de efectivo y nuestra estructura financiera y lleva nuestro índice de apalancamiento a niveles de 8.6% (deuda total/activos).
- **Nuestro portafolio comercial registró una afluencia trimestral de visitantes de 35.2 millones, un incremento de 8.4% respecto a 2018 y recibimos a más de 125 millones de personas durante el año**.



- **La ocupación propiedades totales alcanzó 92.2%, un incremento de 160 puntos base. La ocupación mismas propiedades registró un nivel estable de 98%.**
- **El Lease Spread de nuestro portafolio comercial fue de 6.9% y se calculó sobre 27,695 m² (aproximadamente 4.7% de nuestro ARB comercial),** lo cual muestra la solidez de los fundamentales comerciales y demanda por espacios de calidad premier.
- **Parque Las Antenas llegó a un 88.3% de ocupación y reportó altos niveles de afluencia.** Recibimos 18.4 millones visitantes y 1.8 millones de vehículos durante 2019, lo cual representa incrementos de 179% y 84% año contra año. En relación al ARB reportamos un avance de comercialización de 88.3%, considerando contratos firmados y cerca de 96.4% incluyendo cartas de intención y contratos en proceso de firma.
- **En Parque Puebla se inauguró de forma exitosa el Acuario Michin, que complementa la oferta de entretenimiento de la plaza y genera un importante flujo adicional de visitantes.** Durante su primer mes en operación, el acuario recibió a más de 100,000 visitantes. Recibimos 8.6 millones de visitantes y 2.1 millones de vehículos durante 2019, lo cual representa incrementos de 27% y 33% año contra año. En relación al ARB, reportamos un avance de comercialización de 78.5% considerando contratos firmados y cerca de 88.4% incluyendo cartas de intención y contratos en proceso de firma.
- **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 21.6%. El proyecto está anclado con tiendas departamentales, cadenas comerciales, de entretenimiento y de autoservicio y ha iniciado exitosamente el plan de comercialización, teniendo como fecha de apertura estimada el último trimestre de 2021.



1. Información financiera de Fibra Danhos

1.1 Estado consolidado de posición financiera

Fibra Danhos	Al 31 de diciembre de 2019	Al 31 de diciembre de 2018
Pesos		
Activos		
Activo circulante		
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido ¹	490,355,748	1,808,607,828
Rentas por cobrar y otras	428,140,691	402,240,593
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	153,246	793,288
Impuestos por recuperar	84,514,506	37,599,750
Pagos anticipados	26,467,213	27,156,964
Total de activo circulante	1,029,631,404	2,276,398,422
Activo no circulante		
Propiedades de inversión	64,364,614,588	62,716,149,554
Plataforma Tecnológica	7,527,702	13,287,101
Otros activos	6,329,927	10,000,000
Maquinaria y equipo	27,663,200	22,911,806
Impuesto sobre la renta diferido de subsidiaria	12,030,350	10,208,989
Total de activo no circulante	64,418,165,766	62,772,557,449
Total de activo	65,447,797,171	65,048,955,871
Pasivo y patrimonio		
Pasivo circulante		
Cuentas por pagar y gastos acumulados	67,556,735	56,230,830
Rentas cobradas por anticipado	35,050,189	39,174,502
Cuentas por pagar a partes relacionadas	204,593,443	190,416,516
Impuestos por pagar	50,231,969	69,533,984
Contraprestación única, neto	347,541,836	360,136,899
Pasivo financiero a corto plazo	220,206,566	1,217,875,405
Total de pasivo circulante	925,180,738	1,933,368,136
Pasivo no circulante		
Depósitos de los arrendatarios	408,431,794	397,290,015
Contraprestación única, neto	781,168,056	1,034,433,630
Beneficios a empleados	17,272,106	13,259,369
Pasivo financiero a largo plazo	5,617,169,802	5,462,500,832
Total de pasivo no circulante	6,824,041,758	6,907,483,846
Total de pasivo	7,749,222,496	8,840,851,982
Patrimonio		
Aportaciones de los fideicomitentes	41,871,466,618	42,383,005,320
Resultado del ejercicio consolidado	15,040,867,303	13,072,255,847
Obligaciones Laborales	(3,500,059)	(2,154,136)
Participación no controladora	789,740,813	754,996,858
Total de patrimonio	57,698,574,675	56,208,103,890
Total de pasivo y patrimonio	65,447,797,171	65,048,955,871

¹ El rubro de efectivo que se muestra en el Estado de Posición Financiera por 490,355,748 pesos incluye 316,021,104 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 doce meses terminados el		
	31 de dic. de 2019	31 de dic. de 2018	Cambio %	31 de dic. de 2019	31 de dic. de 2018	Cambio %
Renta Fija	951,811,172	905,193,302	5.2%	3,728,308,048	3,346,441,358	11.4%
Renta Variable	111,946,140	103,616,993	8.0%	264,342,408	228,967,634	15.4%
Contraprestación Única	92,534,965	98,013,205	-5.6%	413,521,331	365,925,798	13.0%
Estacionamientos	140,062,649	119,094,736	17.6%	473,167,193	421,461,742	12.3%
Mantenimiento, operación, publicidad y otros	244,105,508	225,562,455	8.2%	915,116,691	790,175,281	15.8%
Ingreso total operativo	1,540,460,433	1,451,480,692	6.1%	5,794,455,671	5,152,971,813	12.4%
Gastos de mantenimiento, operación, publicidad y otros	233,661,418	230,792,312	1.2%	814,747,034	739,690,898	10.1%
Comisión por Servicios de Representación	27,691,028	27,334,764	1.3%	108,707,379	100,285,549	8.4%
Impuesto Predial	32,133,371	33,778,043	-4.9%	133,673,275	127,108,282	5.2%
Seguros	8,954,951	8,789,716	1.9%	35,916,563	33,586,136	6.9%
Comisión por Asesoría	165,539,610	153,569,849	7.8%	633,639,389	609,094,198	4.0%
Gastos de Administración	38,131,344	36,270,986	5.1%	121,013,582	117,174,886	3.3%
Gasto total	506,111,722	490,535,670	3.2%	1,847,697,223	1,726,939,950	7.0%
Ingresos por productos financieros	17,285,777	15,154,222	14.1%	71,060,221	80,173,400	-11.4%
Gastos por interés	105,617,791	106,170,580	-0.5%	448,158,512	332,969,621	34.6%
Ganancia cambiaria – neta	(20,550,066)	35,507,482	-157.9%	(22,370,393)	(6,560,786)	241.0%
Impuestos a la utilidad de subsidiaria	5,589,422	2,625,654	112.9%	5,589,422	2,625,654	112.9%
Ajustes al valor razonable - netos	742,715,260	(26,742,332)	-2877.3%	563,065,748	727,748,087	-22.6%
Utilidad neta consolidada	1,662,592,469	876,068,160	89.8%	4,104,766,090	3,891,797,290	5.5%

1.3 Estado consolidado de flujos de efectivo

Fibra Danhos Pesos	Por los tres meses terminados el			Por los doce meses terminados el		
	31 de dic. de 2019	31 de dic. de 2018	Cambio %	31 de dic. de 2019	31 de dic. de 2018	Cambio %
Utilidad neta consolidada	1,662,592,469	876,068,160	89.8%	4,104,766,090	3,891,797,290	5.5%
Ajustes a la utilidad	(490,585,915)	507,867,520	-196.6%	407,079,508	118,389,094	243.8%
Cambios en el capital de trabajo	(185,214,101)	873,438	-21305.2%	(335,238,981)	(200,052,566)	67.6%
Flujo neto de efectivo generado en actividades de op.	986,792,453	1,384,809,119	-28.7%	4,176,606,617	3,810,133,817	9.6%
Adquisición de propiedades de inversión y desarrollo	(336,731,745)	(309,804,692)	8.7%	(820,505,715)	(1,641,815,898)	-50.0%
Adquisición de maquinaria, equipo y plataforma tec.	(10,456,141)	(12,647,855)	-17.3%	(10,758,778)	(16,612,736)	-35.2%
Venta de terreno	11,293,333	-	N/A	11,293,333	-	N/A
Intereses recibidos	17,285,777	15,154,222	14.1%	71,060,221	80,173,400	-11.4%
Flujo neto utilizado en actividades de inversión	(318,608,776)	(307,298,325)	3.7%	(748,910,938)	(1,578,255,234)	-52.5%
Reembolso de patrimonio	(342,137,459)	(496,940,342)	-31.2%	(1,327,367,789)	(1,567,037,927)	-15.3%
Distribución de dividendos	(537,492,069)	(347,198,024)	54.8%	(2,122,657,102)	(1,696,509,187)	25.1%
Comisiones por apertura de crédito pagadas	70,073	-	N/A	3,670,073	-	N/A
Línea de crédito revolvente	150,000,000	-	N/A	150,000,000	-	N/A
Pago de deuda	(1,000,000,000)	-	N/A	(1,000,000,000)	-	N/A
Aportaciones de capital a Tepeyac	94,169,378	-	N/A	94,169,378	291,371,976	-67.7%
Intereses pagados del pasivo financieros	(13,410,097)	(27,077,258)	-50.5%	(543,762,322)	(539,420,277)	0.8%
Flujo neto utilizado en actividades de financiamiento	(1,648,800,173)	(871,215,624)	89.3%	(4,745,947,761)	(3,511,595,415)	35.2%
Disminución neto en efectivo	(980,616,495)	497,667,146	-297.0%	(1,318,252,080)	(1,279,716,832)	3.0%
Efectivo al inicio del período	1,470,972,244	1,310,940,682	12.2%	1,808,607,828	3,088,324,660	-41.4%
Efectivo al final del período	490,355,749	1,808,607,828	-72.9%	490,355,749	1,808,607,828	-72.9%



DANHOS FIBRA

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

Nuestro Comité Técnico determinó una distribución de 0.63 pesos por CBFi, que representa un crecimiento de 3.3% con respecto a la distribución de 0.61 pesos por CBFi del 4T18. El porcentaje de AFFO distribuido fue de 83.8 % y reservamos 173.6 millones de pesos para diversos usos corporativos.

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	6.2%
	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	0.75	0.4%
	Distribución	0.45	0.51	0.54	0.58	0.61	0.63	3.3%
Total	AFFO	2.00	2.16	2.48	2.52	2.68	2.76	2.8%
	Distribución	1.78	1.98	2.13	2.28	2.40	2.47	2.9%

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

Conciliación CBFIs	Al 31 de diciembre de 2019	Al 30 de septiembre de 2019	Cambio
CBFIs emitidos al 31 de diciembre de 2019	1,560,862,486	1,560,862,486	-
CBFIs con derechos económicos	1,427,844,547	1,418,757,304	9,087,243
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	217,657,312	214,374,717	3,282,595
CBFIs para adquisición de predios de Parque Puebla	14,712,490	14,712,490	-
CBFIs pagados como contraprestación de asesoría *	88,044,607	82,239,959	5,804,648
CBFIs con derechos económicos Vía Vallejo	43,847,482	43,847,482	-
CBFIs sin derechos económicos	133,017,939	142,105,182	(9,087,243)
CBFIs sin derechos económicos Toreo	31,114,761	31,114,761	-
CBFIs sin derechos económicos Torre Virreyes	9,847,785	13,130,380	(3,282,595)
CBFIs emitidos no entregados para contraprestaciones futuras de asesoría	82,055,393	87,860,041	(5,804,648)
CBFIs emitidos no entregados para pago por aportaciones futuras	10,000,000	10,000,000	-

* Incluye los CBFIs a entregarse por la Contraprestación de Asesoría correspondiente al cuarto trimestre 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 doce meses terminados el		
	31 de dic. de 2019	31 de dic. de 2018	Cambio %	31 de dic. de 2019	31 de dic. de 2018	Cambio %
Renta fija	951,811,172	905,193,302	5.2%	3,728,308,048	3,346,441,358	11.4%
Renta variable	111,946,140	103,616,993	8.0%	264,342,408	228,967,634	15.4%
Contraprestación única	92,534,965	98,013,2015	-5.6%	413,521,331	365,925,798	13.0%
Estacionamientos	140,062,649	119,094,736	17.6%	473,167,193	421,461,742	12.3%
Mantenimiento, operación, publicidad y otros	244,105,508	225,562,455	8.2%	915,116,691	790,175,281	15.8%
Total ingresos operativos	1,540,460,433	1,451,480,692	6.1%	5,794,455,671	5,152,971,813	12.4%
Gastos de mantenimiento, operación, publicidad y otros	233,661,418	230,792,312	1.2%	814,747,034	739,690,898	10.1%
Comisión por Servicios de Representación	27,691,028	27,334,764	1.3%	108,707,379	100,285,549	8.4%
Impuesto predial	32,133,371	33,778,043	-4.9%	133,673,275	127,108,282	5.2%
Seguros	8,954,951	8,789,716	1.9%	35,916,563	33,586,136	6.9%
Total gastos operativos	302,440,767	300,694,834	0.6%	1,093,044,252	1,000,670,865	9.2%
Ingreso neto operativo (inc. CU)	1,238,019,666	1,150,785,857	7.6%	4,701,411,419	4,152,300,948	13.2%
Margen neto operativo (inc. CU)	80.4%	79.3%	108.3	81.1%	80.6%	55.6
Ingreso neto operativo (exc. CU)	1,145,484,701	1,052,772,653	8.8%	4,287,890,089	3,786,375,150	13.2%
Margen neto operativo (exc. CU)	79.1%	77.8%	132.9	79.7%	79.1%	59
Comisión por Asesoría	165,539,610	153,569,849	7.8%	633,639,389	609,094,198	4.0%
Gastos de Administración	38,131,344	36,270,986	5.1%	121,013,582	117,174,886	3.3%
EBITDA (inc. CU)	1,034,348,711	960,945,022	7.6%	3,946,758,448	3,426,031,863	15.2%
Margen EBITDA (inc. CU)	67.1%	66.2%	94.1	68.1%	66.5%	162.6
EBITDA (exc. CU)	941,813,746	862,931,817	9.1%	3,533,237,118	3,060,106,065	15.5%
Margen EBITDA (exc. CU)	65.0%	63.8%	128.9	65.7%	63.9%	173.7
Ingresos por productos financieros	17,285,777	15,154,222	14.1%	71,060,221	80,173,400	-11.4%
Gastos por interés	105,617,791	106,170,580	-0.5%	448,158,512	332,969,621	34.6%
Ganancia cambiaria – neta	(20,550,066)	35,507,482	-157.9%	(22,370,393)	(6,560,786)	241.0%
Impuestos a la utilidad de subsidiaria	5,589,422	2,625,654	112.9%	5,589,422	2,625,654	112.9%
Ajustes al valor razonable de Propiedades de Inversión	742,715,260	(26,742,332)	-2877.3%	563,065,748	727,748,087	-22.6%
Utilidad neta	1,662,592,469	876,068,160	89.8%	4,104,766,090	3,891,797,290	5.5%
Ganancia cambiaria neta	(19,306,898)	37,490,848	-151.5%	(19,863,641)	(6,827,971)	190.9%
Ajuste al valor razonable de las propiedades - Neto	742,715,260	(26,742,332)	-2877.3%	563,065,748	727,748,087	-22.6%
FFO	939,184,107	865,319,644	8.5%	3,561,563,983	3,170,877,173	12.3%
Contraprestación Única neta	(76,943,403)	(13,320,135)	477.6%	(243,344,475)	(60,845,507)	299.9%
Rentas anticipadas neto	8,040,715	7,272,781	10.6%	(6,705,348)	3,189,217	-310.3%
Renta lineal neto	2,097,858	(13,398,700)	-115.7%	(4,836,983)	(15,217,792)	-68.2%
Predial y seguros por devengar neto	35,029,849	33,405,723	4.9%	(5,163,475)	(6,120,788)	-15.6%
Comisión por asesoría y representación neto	165,700,984	167,807,577	-1.3%	599,050,722	618,445,671	-3.1%
AFFO	1,073,110,109	1,047,086,890	2.5%	3,900,564,424	3,710,327,975	5.1%



DANHOS FIBRA

Fibra Danhos		Renta Fija + Renta Variable				
Propiedad	4T19	4T18	Cambio %	2019	2018	Cambio %
Parque Alameda	12,486,458	11,429,113	9.3%	48,768,073	44,150,840	10.5%
Parque Delta	128,007,672	120,888,599	5.9%	436,021,841	416,401,796	4.7%
Parque Duraznos	17,578,346	16,545,016	6.2%	69,806,465	65,119,939	7.2%
Parque Esmeralda	34,582,220	32,377,095	6.8%	138,328,880	128,933,553	7.3%
Parque Lindavista	72,960,602	70,635,586	3.3%	272,599,034	263,505,123	3.5%
Reforma 222 (retail)	36,675,422	35,530,886	3.2%	135,558,130	131,986,032	2.7%
Reforma 222 (office)	28,856,893	31,293,580	-7.8%	114,848,174	129,976,365	-11.6%
Parque Tezontle	107,159,372	102,989,523	4.0%	380,021,153	364,853,204	4.2%
Toreo Hotel	14,324,072	14,741,968	-2.8%	56,539,689	55,406,333	2.0%
Urbitec	14,350,612	13,847,772	3.6%	56,199,022	53,789,723	4.5%
Parque Vía Vallejo	71,514,998	67,353,661	6.2%	272,450,732	255,195,780	6.8%
Torre Virreyes	152,973,208	149,442,220	2.4%	608,522,475	585,401,060	3.9%
Toreo (retail)	100,227,434	95,354,229	5.1%	385,600,619	355,668,440	8.4%
Parque Virreyes	11,334,293	11,382,361	-0.4%	45,621,684	44,383,357	2.8%
Mismas propiedades	803,031,601	773,811,610	3.8%	3,020,885,971	2,894,771,547	4.4%
Parque Las Antenas	92,954,401	83,784,512	10.9%	341,538,255	119,607,254	185.5%
Parque Puebla	54,557,751	50,415,340	8.2%	212,803,840	190,600,378	11.6%
Puebla Hotel	5,842,252	-	N/A	11,684,505	-	N/A
Toreo (office A)	41,431,989	37,719,879	9.8%	147,913,636	126,296,833	17.1%
Toreo (office B&C)	65,729,318	63,078,955	4.2%	257,544,249	244,145,953	5.5%
Propiedades totales	1,063,547,312	1,008,810,295	5.4%	3,992,370,456	3,575,421,966	11.7%

Fibra Danhos		Ingreso Neto Operativo (exc. CU)				
Propiedad	4T19	4T18	Cambio %	2019	2018	Cambio %
Parque Alameda	11,879,956	10,907,686	8.9%	46,795,482	42,066,952	11.2%
Parque Delta	155,102,103	144,877,046	7.1%	530,317,965	502,795,765	5.5%
Parque Duraznos	21,672,620	19,795,153	9.5%	85,638,409	82,714,935	3.5%
Parque Esmeralda	32,446,504	30,070,462	7.9%	129,517,856	118,158,782	9.6%
Parque Lindavista	96,194,042	88,976,446	8.1%	357,873,526	341,407,282	4.8%
Reforma 222 (retail)	41,750,459	36,709,294	13.7%	156,494,044	149,929,258	4.4%
Reforma 222 (office)	26,446,191	30,328,616	-12.8%	107,300,915	124,178,664	-13.6%
Parque Tezontle	128,449,188	122,739,391	4.7%	452,243,950	435,388,941	3.9%
Toreo Hotel	14,052,796	14,492,830	-3.0%	55,797,416	54,370,691	2.6%
Urbitec	14,038,743	12,785,402	9.8%	56,022,298	49,840,413	12.4%
Parque Vía Vallejo	68,341,791	60,926,684	12.2%	258,877,490	234,085,496	10.6%
Torre Virreyes	152,786,345	148,004,181	3.2%	608,873,529	585,884,879	3.9%
Toreo Centro (retail)	113,034,335	102,770,720	10.0%	434,746,245	400,383,313	8.6%
Parque Virreyes	10,907,792	10,859,027	0.4%	43,449,296	41,632,979	4.4%
Mismas propiedades	887,102,864	834,242,938	6.3%	3,323,948,420	3,162,838,350	5.1%
Parque Las Antenas	96,494,302	80,561,144	19.8%	359,560,400	400,383,313	245.3%
Parque Puebla	54,825,561	49,610,577	10.5%	215,668,847	184,397,890	17.0%
Puebla Hotel	5,851,808	-	N/A	10,857,554	-	N/A
Toreo office A	37,569,211	34,196,232	9.9%	135,970,953	116,226,773	17.0%
Toreo office B & C	61,349,951	57,127,243	7.4%	243,556,698	225,318,590	8.1%
Propiedades totales	1,143,193,697	1,055,738,133	8.3%	4,289,562,872	3,792,917,123	13.1%

* 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.



DANHOS FIBRA

3.1 Ingresos Operativos

Ingreso total operativo: Sumó 1,540.5 millones de pesos en el 4T19, lo cual representa un incremento de 6.1% con respecto al 4T18. 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	4T19	4T18	12M19	12M18
Renta Fija	61.8%	62.4%	64.3%	64.9%
Renta Variable	7.3%	7.1%	4.6%	4.4%
C.U.	6.0%	6.8%	7.1%	7.1%
Estacionamientos	9.1%	8.2%	8.2%	8.2%
Mantenimiento, operación, publicidad y otros	15.8%	15.5%	15.8%	15.3%
Ingreso total operativo	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

Renta Fija: Sumó 951.8 millones de pesos durante el 4T19, lo cual representa un incremento de 5.2% con respecto al 4T18. Adicionalmente, el crecimiento mismas propiedades fue de 3.8% 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 392.3 pesos en el 4T19, lo que representa un incremento anual de 1.0% contra los 388.5 pesos por metro cuadrado reportados en el 4T18.

Renta Variable: Sumó 111.9 millones de pesos durante el 4T19, que representa una variación de 8.0% con respecto al 4T18. Esta variación obedece principalmente a la incorporación y estabilización de Parque Las Antenas y Parque Puebla al Portafolio en Operación, así como un incremento en las Ventas de Arrendatarios en Parque Delta, Toreo Parque Central y Vía Vallejo.

Entrada de efectivo por Contraprestaciones Únicas: Recibimos 15.6 millones de pesos de Contraprestaciones Únicas que corresponden principalmente a nuevos arrendatarios en Parque Las Antenas y Parque Delta.

Ingresos por Contraprestaciones Únicas: Sumó 92.5 millones de pesos durante el 4T19, lo que representa un decremento comparado con los 98.0 millones de pesos del 4T18. Esta variación se explica principalmente por la amortización de Contraprestaciones Únicas de Parque Delta y Parque Tezontle.

Ingresos por estacionamiento: Sumaron 140.1 millones de pesos durante el 4T19, lo cual representa un incremento de 17.6% con respecto al 4T18. 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 244.1 millones de pesos durante el 4T19, lo que representa un incremento de 8.2% con respecto al 4T18.

3.2 Gastos Operativos

Gastos de operación, mantenimiento y publicidad: Sumaron 233.7 millones de pesos durante el 4T19, lo que representa un incremento de 1.2% con respecto al 4T18. Esta variación se explica principalmente por el reconocimiento de gastos operativos de las propiedades recientemente incorporadas al Portafolio en Operación.



DANHOS FIBRA

Comisión por Asesoría y la Comisión por Servicios de Representación: Sumaron 165.5 y 27.7 millones de pesos durante el 4T19, lo que representa variaciones de 7.8% y 1.3%, respectivamente, comparado con el 4T18.

Contraprestación Asesoría	
Periodo	Del 1 de Octubre al 31 Diciembre 2019
Contraprestación total	165,539,610.38
Precio promedio ponderado del CBFI en el periodo	28.5185
Contraprestación por pagar en CBFIs	165,539,610.38
CBFIs por entregar	5,804,648
Contraprestación por pagar en efectivo	-
CBFIs de asesoría utilizados al 31 de diciembre de 2019	88,044,607
CBFIs emitidos no entregados para contraprestaciones futuras de asesoría	82,055,393

Conforme a lo establecido en el Contrato de Asesoría en Planeación, para la contraprestación al Asesor del 4T9, el valor unitario del CBFI se determinó como el precio ponderado por volumen de las cotizaciones diarias del 1 de octubre de 2019 al 31 de diciembre de 2019.

Gastos de predial y seguros: Sumaron 32.1 y 8.9 millones de pesos, lo que representa variaciones de -4.9% y 1.9% respectivamente, con respecto al 4T18. En el caso de los seguros, la variación se debe al incremento en la póliza de seguros contra incendios en algunas plazas.

Gastos de Administración: Sumaron 38.1 millones de pesos, lo cual representan un incremento de 5.1% comparado con 4T18. 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 1,238.0 millones de pesos durante el 4T19, lo cual representa un incremento de 7.6% con respecto al 4T18, derivado principalmente a la incorporación de Parque Las Antenas, Parque Puebla, así como un incremento en NOI mismas propiedades de 6.3%

EBITDA: Sumó 1,034.3 millones de pesos durante el 4T9, lo que representa un incremento de 7.6%. El margen EBITDA fue 67.1%, mayor al reportado en 4T18 que fue de 66.2%.

La Utilidad Neta, el FFO y el AFFO: Sumaron en el 4T9, 1,662.6 millones de pesos, 939.1 millones de pesos, y 1,073.1 millones de pesos, respectivamente. Fibra Danhos alcanzó un AFFO de 1,073.1 millones de pesos durante el 4T19, que se traduce en un AFFO por CBFI con derechos económicos de 0.7516 pesos y representa una variación de 0.4% con respecto al 4T18. La distribución a nuestros tenedores de CBFIs con derechos económicos del trimestre es de 0.63 pesos por CBFI, que representa un incremento de 3.3% con respecto a la distribución de 4T18.

3.4 Deuda

Se pagó el bono DANHOS16-2 en diciembre de 2019 con recursos de tesorería que fueron además complementados con nuestra línea de crédito revolvente. Nuestro apalancamiento es del 8.6% (deuda total/activos totales). Nuestros próximos vencimientos de deuda están programados para junio de 2026 (DANHOS16), junio de 2027 (DANHOS17) y diciembre de 2022 (BBVA Bancomer), lo que nos da flexibilidad en el perfil de vencimiento.



DANHOS FIBRA

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 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).
3. BBVA Bancomer: 150,000,000.00 (Ciento cincuenta millones 00/100 pesos mexicanos) en tasa variable (TIIE 28 + 1.35 pbs) 3 años. Línea de crédito.

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	6.52	3,000,000,000
Cebures	Local (DANHOS 17)	MXN	Fija	8.54%	10-jul.-17	28-jun.-27	7.52	2,500,000,000
Bancaria	BBVA BANCOMER	MXN	Variable	TIIE + 1.35%	20-dic.-19	20-dic.-22	2.98	150,000,000
			Promedio	8.16%			Promedio	6.87
								5,650,000,000

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

Cumplimiento de <i>covenants</i> al 31 de dic. de 2019	Fibra Danhos	Límite	Estatus
Nivel de endeudamiento (total deuda/total activo)	8.6%	50%	OK
Deuda garantizada	0%	40%	OK
Cobertura del servicio de la deuda (AFFO)	9.41x	1.5 x min	OK
Activos totales no gravados	1148%	150%	OK

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

Nivel de endeudamiento (millones) al 31 de diciembre de 2019:

Nivel de endeudamiento	(millones de pesos)
Deuda bursátil + financiamientos	5,650.00
Activos totales	65,452.7
Nivel de endeudamiento (LTV)	8.6%

Donde:

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

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

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



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

	Período	(miles de pesos)
Efectivo e inversiones en valores (exc. efectivo restringido)	Al 31 de diciembre de 2019	490,356
Impuesto al valor agregado por recuperar	Σ siguientes 6 trimestres	-
Utilidad operativa estimada <u>después del pago de distribuciones</u>	Σ siguientes 6 trimestres	2,400,000
Líneas de crédito revolventes vigentes, irrevocables y no dispuestas	31 de diciembre de 2019	1,850,000
Subtotal 1		4,740,356
Amortizaciones de intereses derivadas de financiamientos	Σ siguientes 6 trimestres	543,435
Amortizaciones programadas de principal de financiamientos	Σ siguientes 6 trimestres	-
Gastos de capital recurrentes	Σ siguientes 6 trimestres	30,000
Gastos de desarrollo no discrecionales	Σ siguientes 6 trimestres	1,000,000
Subtotal 2		1,573,435
Índice de cobertura de servicio de deuda (“ICDt”) (subtotal 1 / subtotal 2)		3.01

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 4T19. Las Ventas de Arrendatarios (mismas propiedades) en el 4T19 tuvieron una variación de 2.6% con respecto al 4T18, este incremento se compara con el incremento de 3.5% 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 4T19 incrementaron 4.9% con respecto al 4T18.

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

Propiedad	4T19	4T18	Var. %	2019	2018	Var. %
Parque Alameda	32,573,154	34,243,837	-4.9%	76,327,634	84,485,989	-9.7%
Parque Delta	1,223,621,961	1,161,456,048	5.4%	3,662,699,668	3,501,188,520	4.6%
Parque Duraznos	68,347,252	71,257,127	-4.1%	240,957,677	254,868,393	-5.5%
Parque Lindavista	376,696,067	372,931,847	1.0%	1,197,732,960	1,204,876,765	-0.6%
Reforma 222	308,939,702	311,556,071	-0.8%	1,034,064,164	1,027,021,576	0.7%
Parque Tezontle	615,856,302	610,641,670	0.9%	1,819,867,312	1,874,101,820	-2.9%
Parque Vía Vallejo	392,578,458	377,538,430	4.0%	1,168,676,545	1,106,088,769	5.7%
Toreo Parque Central	719,268,386	703,910,689	2.2%	2,223,292,546	2,171,504,658	2.4%
Subtotal (mismas propiedades)	\$3,737,881,282	\$3,643,535,719	2.6%	11,423,618,506	11,224,136,489	1.8%
Parque Puebla	202,418,958	175,221,064	15.5%	607,143,683	487,613,712	24.5%
Parque Las Antenas	341,284,482	263,359,071	29.6%	1,010,356,455	389,157,048	159.6%
Total (propiedades totales)	\$4,281,584,722	\$4,082,115,855	4.9%	13,041,118,645	12,100,907,249	7.8%



4.2 Diversificación de Arrendatarios

La siguiente gráfica muestra la distribución del ARB por tipo de negocio al 31 de diciembre de 2019:

Tipo de Negocio	Al 31 de diciembre de 2019
Accesorios, Joyerías y Ópticas	2%
Alimentos	11%
Departamentales	15%
Electrónica y Comunicaciones	1%
Entretenimiento	18%
Especialidades	1%
Hogar y Decoración	2%
Ropa y Calzado	33%
Salud y Belleza	2%
Servicios	14%
Total	100%

Al 31 de diciembre de 2019, nuestros diez arrendatarios más significativos, en términos de Renta Fija, representaban aproximadamente el 24.5% de nuestra Renta Fija y aproximadamente el 41.6% del ARB de nuestro Portafolio en Operación Actual, sin ningún arrendatario que individualmente representara más de 4.6% 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 31 de diciembre 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%	9,198,780	2.9%
Moda y ropa	48,584	5.9%	14,883,029	4.6%
Tiendas departamentales, servicios financieros, telecomunicaciones y minorista especializado	42,481	5.2%	9,681,302	3.0%
Entretenimiento	39,818	4.8%	2,796,798	0.9%
Hotelería	37,408	4.6%	6,530,870	2.0%
Minorista especializado, servicios financieros y medios de comunicación	34,151	4.2%	11,527,407	3.6%
Oficina	22,798	2.8%	8,535,717	2.6%
Entretenimiento	22,417	2.7%	5,140,508	1.6%
Entretenimiento	19,393	2.4%	4,076,365	1.3%
Telecomunicaciones	18,238	2.2%	6,712,022	2.1%
Total	342,057	41.6%	79,082,798	24.5%



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 31 de diciembre 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
2020	496	137,390	16.7%	833,301,714	21.5%	505.4
2021	429	124,506	15.1%	729,298,013	18.8%	488.1
2022	354	117,961	14.3%	678,855,505	17.5%	479.6
2023	260	105,691	12.9%	591,085,940	15.3%	466.0
2024	105	33,469	4.1%	185,246,189	4.8%	461.2
Posterior	136	300,887	36.6%	834,473,336	21.6%	231.1
Indefinido ⁽³⁾	23	2,170	0.3%	17,942,179	0.5%	688.9
Total	1,803	822,076	100.0%	3,870,202,876	100.0%	392.3

(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 31 de diciembre de 2019.

(4) Renta anualizada significa la Renta Fija contractual mensual al 31 de diciembre de 2019 multiplicada por 12.

Al 31 de diciembre 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 4T19 fue de 5.9% para las propiedades de nuestro Portafolio en Operación Actual y de 6.9% para las propiedades comerciales y los componentes comerciales de las propiedades de uso mixto de nuestro Portafolio en Operación Actual.

Lease Spread	4T18	1T19	2T19	3T19	4T19
Portafolio en Operación	5.8%	8.0%	6.9%	13.1%	5.9%
Propiedades Comerciales y de Uso Mixto	6.6%	7.9%	7.1%	13.1%	6.9%

El Lease Spread del Portafolio en Operación Actual del 4T19 fue calculado sobre 30,550 m². El Lease Spread de las Propiedades Comerciales y de Uso Mixto del 4T19 fue calculado sobre 27,695 m², lo cual muestra la solidez de los fundamentales comerciales y demanda por espacios de calidad premier.

4.4. Avances en comercialización

Componente de Oficinas de Toreo (torres B y C)	Al 31 de diciembre de 2019		Al 30 de septiembre de 2019	
	m ² de ARB	% del ARB	m ² de ARB	% del ARB
Contratos de arrendamiento firmados	54,586	84.7%	54,586	84.7%
Contratos de arrendamiento en proceso de firma	-	0.0%	-	0.0%
Cartas de intención	2,658	4.1%	10,000	15.5%
Total	57,244	88.8%	64,586	100.2%

Componente de Oficinas de Toreo (torre A)	Al 31 de diciembre de 2019		Al 30 de septiembre de 2019	
	m ² de ARB	% del ARB	m ² de ARB	% del ARB
Contratos de arrendamiento firmados	41,637	66.5%	41,637	66.5%
Contratos de arrendamiento en proceso de firma	-	0.0%	-	0.0%
Cartas de intención	-	0.0%	4,125	6.6%
Total	41,637	66.5%	45,762	73.1%

Parque Puebla (Etapa I)	Al 31 de diciembre de 2019		Al 30 de septiembre de 2019	
	m ² de ARB	% del ARB	m ² de ARB	% del ARB
Contratos de arrendamiento firmados	56,010	78.5%	56,162	78.7%
Contratos de arrendamiento en proceso de firma	149	0.2%	-	0.0%
Cartas de intención	6,941	9.7%	3,416	4.8%
Total	63,100	84.4%	59,578	83.5%

Parque Las Antenas (Etapa I)	Al 31 de diciembre de 2019		Al 30 de septiembre de 2019	
	m ² de ARB	% del ARB	m ² de ARB	% del ARB
Contratos de arrendamiento firmados	96,116	88.3%	95,822	88.0%
Contratos de arrendamiento en proceso de firma	759	0.7%	609	0.6%
Cartas de intención	8,041	7.4%	7,963	7.3%
Total	104,914	96.4%	104,394	95.9%

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.

Seguiremos trabajando en nuestra estrategia ASG a partir de los logros obtenidos en años anteriores. Partiendo del estudio de materialidad de 2018, hemos identificado áreas de oportunidad que ya estamos atendiendo y buscaremos participar en índices de sostenibilidad que nos den exposición en la materia. Vale la pena mencionar el reconocimiento "Green Star" que recibimos de GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark), y los avances obtenidos en la calificación del índice S&P Robeco Sam. Abordaremos los requisitos e inquietudes de inversionistas institucionales en temas de sostenibilidad que nos permitan cumplir con sus criterios de inversión. 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%	99.2%	308
2. Parque Delta	2005/2016 (expansión)	Benito Juárez, Ciudad de México	70,831	7.6%	99.8%	2,999
3. Parque Duraznos	2000	Miguel Hidalgo, Ciudad de México	16,389	1.8%	93.7%	1,002
4. Parque Las Antenas	2018e	Iztapalapa, Ciudad de México	108,830	11.7%	88.3%	4,351
5. Parque Lindavista	2006	Gustavo A. Madero, Ciudad de México	41,550	4.5%	99.5%	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%	78.5%	3,404
8. Parque Tezontle	2007/2015 (expansión)	Iztapalapa, Ciudad de México	68,318	7.4%	99.0%	3,045
9.1 Toreo Parque Central (Comercial)	2014	Naucalpan, Estado de México	92,707	10.0%	98.1%	3,400
10. Vía Vallejo	2016	Iztapalapa, Ciudad de México	84,619	9.1%	95.5%	4,499
Sub total Comercial			594,652	64.2%	93.9%	26,700
<i>Oficinas</i>						
6.2 Reforma 222 (Oficinas)	2007	Cuauhtémoc, Ciudad de México	20,397	2.2%	95.5%	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%	87.4%	316
14. Parque Virreyes	1989	Miguel Hidalgo, Ciudad de México	7,783	0.8%	97.6%	251
Sub total Oficinas			297,051	32.1%	88.7%	7,841
Total Portafolio en Operación Actual			891,703	96.2%	92.2%	34,541
Portafolio en Desarrollo Actual						
<i>Comercial</i>						
15. Parque Tepeyac	2021e	G.A.M, 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			926,703	100.0%	92.2%	36,541
<i>Subtotal/ Prom. Pond. Comercial</i>			<i>629,652</i>	<i>67.9%</i>	<i>93.9%</i>	<i>28,700</i>
<i>Sub total/ Prom. Pond. Oficinas</i>			<i>297,051</i>	<i>32.1%</i>	<i>88.7%</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	2018	2019	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): 4T21

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 fusionados con una superficie conjunta de aproximadamente 51,700 m². Fibra Danhos estará a cargo de la gestión, construcción, operación y administración del proyecto. El área rentable de Fibra Danhos (50%) será de 35,000 m² aproximadamente. La inversión neta estimada de Fibra Danhos será de aproximadamente 1,800 millones de pesos, incluyendo terreno, de los cuales hemos invertido 926 millones de pesos a la fecha.

Continuamos trabajando en la obra de Parque Tepeyac, nuestro más reciente proyecto en desarrollo. El centro comercial contará con más de 120,000 m² de área comercial incluyendo la participación de Liverpool, Sears, Cinépolis, una tienda de autoservicio y estamos en proceso de definir el concepto ancla de entretenimiento. Existe un gran interés por parte de nuestros socios comerciales por participar en el proyecto y seguimos avanzando en la firma de contratos. A la fecha llevamos un avance de obra global de 21.6% y estamos trabajando en la excavación, cimentación y en la obra civil. Tenemos programada la apertura del centro comercial para el último trimestre de 2021.

Parque Tepeyac

	Contribución a la obra	al 31 de dic. del 2019
Avance de obra	100.0%	21.6%
Excavación y cimentación	20.0%	58.0%
Obra civil	45.0%	20.0%
Instalaciones y equipos	20.0%	5.0%
Acabados y fachadas	15.0%	0.0%

* Excluye terminaciones de obra y permisos de ocupación

7. Glosario

Adjusted Funds From Operations (AFFO): Resultado de ajustar el FFO restando o sumando, según corresponda, los siguientes rubros: (i) restando los gastos de capital para mantener o mejorar la calidad de los activos; (ii) sumando o restando las Contraprestaciones Únicas Netas que se componen de las Contraprestaciones Únicas cobradas en el período corriente que estén pendientes de devengar menos las Contraprestaciones Únicas cobradas en períodos anteriores que estén devengadas en el período corriente; (iii) sumando las Rentas Anticipadas Netas que se componen de las rentas cobradas por anticipado en el período corriente que estén pendientes de devengar menos las rentas cobradas por anticipado en períodos anteriores que estén devengadas en el período corriente; (iv) sumando la Comisión por Asesoría y Representación netas que son las Comisiones por Asesoría y Representación devengadas en el período corriente, que están pendientes de pago; menos las comisiones por Asesoría y Representación pagadas en el período corriente que estén pendientes de amortizar, sumando las comisiones por Asesoría y Representación pagadas en períodos anteriores que estén amortizadas en el período corriente; (v) ajustando por el efecto en línea recta (efecto de reconocer los montos de Renta Fija, proporcionalmente en línea recta a lo largo del plazo de los contratos de arrendamiento, sin importar el método de pago acordado con el arrendatario); (vi) y sumando el Predial y Seguros por devengar del periodo corriente menos Predial y Seguros devengados en este periodo que correspondan al periodo anterior. AFFO es una medida de la capacidad de generación de flujos.

Cartera Vencida: Rentas pendientes de pago por parte de los arrendatarios con una morosidad superior a los 60 días. Cuando se presenta como un porcentaje, la Cartera Vencida representa las rentas pendientes de pago por parte de los arrendatarios con una morosidad superior a los 60 días como porcentaje de la Renta Fija anualizada del período respectivo.

Contraprestación Única: Pago único y no-reembolsable que recibimos de ciertos arrendatarios entrantes en nuestras propiedades comerciales y en los componentes comerciales de nuestras propiedades de uso mixto. La contraprestación única usualmente se recibe al momento de arrendar nuevos espacios o cuando un contrato que expira no es renovado y dicho local es arrendado a un nuevo arrendatario.

Costo de Ocupación: Para el caso de arrendatarios comerciales institucionales más significativos en términos de ARB y Renta Fija, el costo incurrido asociado con la ocupación de un local, consistente en la Renta Fija, la Renta Variable, así como las cuotas de mantenimiento de áreas comunes y publicidad, expresado como porcentaje de las ventas de dichos arrendatarios.

Derechos Económicos: Derechos de los tenedores de CBFIs a recibir distribuciones en efectivo, de acuerdo con los documentos legales de la oferta pública inicial de Fibra Danhos.

EBITDA: Utilidad antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización. En el caso de la información financiera de las propiedades de nuestro Portafolio en Operación actual, la Comisión por Asesoría es deducida de los ingresos para calcular el EBITDA. En el caso de la información financiera de Fibra Danhos, la Comisión por Asesoría y los honorarios profesionales a partes no relacionadas, si existieren, son deducidos de los ingresos para calcular el EBITDA. En cualquier caso, el EBITDA se calcula previo a cualquier ajuste por cambios en la valuación de los activos llevados a resultados.

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 nuevos inmuebles en operación que fueron aportados al Fideicomiso con motivo de la OPI. (Parque Alameda, Parque Delta, Parque Duraznos, Parque Esmeralda, Parque Lindavista, Reforma 222, Parque Tezontle, Urbitec y Parque Virreyes)

Renta Fija: Renta fija pagada por los arrendatarios de acuerdo con los contratos de arrendamiento.

Renta Variable: La diferencia pagada en renta (cuando es positiva), entre la Renta Fija y la renta que consiste en un porcentaje de las ventas del arrendatario, como se estipula en los contratos de arrendamiento de espacios comerciales.

Tasa de renovación: Resultado de dividir el área rentable bruta de los locales que fueron renovados, entre el área rentable bruta total del portafolio.

Utilidad Neta: Resultado de (i) restar de los ingresos operativos (Renta Fija, Renta Variable, ingresos por Contraprestaciones Únicas, ingresos por estacionamiento e ingresos por mantenimiento, operación, publicidad y otros) los gastos de operación y mantenimiento; predial; seguros; Comisión por Asesoría; Comisión por Servicios de Representación; honorarios profesionales a partes no relacionadas; los ingresos/gastos financieros netos; los impuestos atribuibles al Administrador; y (ii) de restar o sumar, según sea el caso, ajustes por cambios en la valuación de los activos llevados a resultados.

Ventas de Arrendatarios: Para aquellos arrendatarios comerciales institucionales más significativos en términos de ARB y Renta Fija que tienen una obligación en su contrato de arrendamiento para reportar ventas, ventas generadas en el local arrendado en un periodo determinado.