



Torre Virreyes

**Información Operativa y Financiera Suplementaria
Primer Trimestre 2020
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 primer trimestre de 2020 y conciliación de CBFIs	10
3. Resultados	11
4. Indicadores operativos	17
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.

Contacto Relación con Inversionistas

Elías Mizrahi Daniel

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

Email: investor@fibradanhos.com.mx



Resultados

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

Reporte

Segundo trimestre, 2020
Tercer trimestre, 2020
Cuarto trimestre, 2020
Primer trimestre, 2021

Fecha

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

Información Bursátil

Clave de Pizarra: DANHOS13	1T20	4T19	3T19	2T19	1T19
Precio de cierre (alto)	30.31	29.35	28.43	27.99	28.24
Precio de cierre (bajo)	17.06	27.03	23.98	23.99	23.79
Precio de cierre (promedio)	26.88	28.64	26.26	26.08	26.67
Volumen promedio diario (CBFIs)	1,265,722	1,321,807	1,122,686	1,021,458	902,236
CBFIs emitidos	1,560,862,486	1,560,862,486	1,560,862,486	1,466,669,347	1,466,669,374
CBFIs en circulación	1,472,089,688	1,468,807,093	1,463,002,445	1,447,846,750	1,443,499,932
CBFIs con derechos económicos	1,431,127,142	1,427,844,547	1,418,757,304	1,409,462,135	1,405,115,317
Capitalización de mercado (millones de pesos)	28,617.4	42,125.4	40,188.7	36,789.8	37,330.9

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
Victor Tapia
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
victor.tapia@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
mcjimenez@santander.com.mx
armando.rodriguez@signumresearch.com



Comentarios de nuestro Director General

“Estimados inversionistas, como todos sabemos, la contingencia provocada por el COVID-19 ha generado una incertidumbre sin precedente, alta volatilidad en los mercados financieros y una profunda afectación de la actividad económica. Estos momentos demandan prudencia, por lo que nuestra visión conservadora, manejo responsable de la deuda y administración eficiente del portafolio rinde frutos, evitando caer en una situación de estrés para enfocarnos a cuidar los intereses de socios e inversionistas.

Considerando a la salud como condición invaluable, dedicamos 100% de nuestro tiempo a la continuidad del negocio, recortando todos los gastos operativos no esenciales y operando con altos estándares de seguridad e higiene, tanto en la operación interna, como en la de cada uno de los inmuebles. Anticipando los lineamientos oficiales en la materia, desde marzo hemos tomado medidas para proteger el bienestar de nuestros colaboradores y servir responsablemente a nuestros arrendatarios, contribuyendo así a la lucha contra la pandemia. Hemos mantenido un dialogo constante con nuestros socios comerciales ofreciendo apoyos diferenciados por sector. En oficinas, continuamos operando con altos estándares de seguridad, mientras que en los inmuebles comerciales se mantienen operando parcialmente. Estas medidas consensadas con la mayoría de nuestros arrendatarios van orientadas a apoyar las fuentes de empleo. Nuestro equipo permanentemente monitorea la evolución de la crisis sanitaria y planea el diseño de protocolos de reapertura que brinden tranquilidad a nuestros visitantes.

Hoy más que nunca valoramos la solidez de nuestra estructura de capital que en la actualidad marca una diferencia. El pago al vencimiento de nuestro bono por mil millones de pesos en diciembre pasado nos dejó con un apalancamiento conservador de 8.6% y un perfil de deuda con vencimiento a 6.5 años, 100% en pesos y a tasa fija. Reiteramos nuestro compromiso de pagar todos nuestros vencimientos a tiempo, sin necesidad de solicitar diferimiento alguno.

Ante la coyuntura actual el Comité Técnico de Fibra Danhos decidió no llevar a cabo la distribución trimestral y a solicitud del Asesor, el diferimiento del pago de la comisión por asesoría, como medidas adicionales enfocadas a cuidar la liquidez. Sin embargo, reconociendo y en apoyo a nuestro capital humano, decidimos no recortar puestos de trabajo ni reducir salarios, lo cual ha sido bien recibido y genera fidelidad, confianza y compromiso. Las acciones implementadas nos permiten maniobrar sin presiones y aprovechar en el futuro oportunidades que hemos identificado.

El desarrollo de Parque Tepeyac se detuvo temporalmente por orden gubernamental debido a la pandemia, pero planeamos reiniciar la obra en cuanto la autoridad nos lo permita y tratar de recuperar el tiempo perdido. Reitero la confianza que tenemos en este proyecto por sus características de calidad premier, e incluso aprovecharemos la oportunidad para incorporar adecuaciones recién aprendidas y hacerlo aún más exitoso.

Durante el primer trimestre, reportamos ingresos y NOI consolidado de 1,396.6 millones de pesos y 1,130.5 millones de pesos respectivamente, mostrando crecimientos de 2.5% y 1.6% respectivamente en relación con el año anterior. Estas cifras se vieron afectadas por una disminución de los ingresos de estacionamiento y de rentas variables, como consecuencia de una caída en afluencia a partir de marzo. El margen NOI de 81%, presentó una disminución de 70 puntos base en relación con 2019, mientras que el AFFO por certificado con derechos económicos alcanzó 0.65 pesos por CBF1 en comparación con 0.60 pesos por CBF1 del año anterior, un crecimiento de 9.5% año contra año.



Nuestra visión de largo plazo prevalece en lo fundamental, nos sentimos tranquilos y confiados del trabajo realizado, asumiremos el costo de la pandemia, y adaptaremos nuestras políticas de operación a la nueva realidad de espacios públicos. Fibra Danhos reitera su compromiso con México, convencidos de que saldremos fortalecidos de la crisis, manteniendo no solamente las inversiones que están en proceso sino también buscando nuevas oportunidades en inversiones inmobiliarias. Agradezco a nuestro equipo de colaboradores, a nuestros consejeros su invaluable apoyo, y a nuestros accionistas por su comprensión y confianza. Aprovecho para desearles que se mantengan con salud y ánimo para salir adelante.”

Salvador Daniel Kabbaz Zaga
Director General, Fibra Danhos



Resumen de la Evolución Financiera y Operativa de Fibra Danhos

La información financiera de Fibra Danhos por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2020 y 31 de marzo de 2019 se deriva de nuestros estados financieros consolidados. Nuestros estados financieros fueron preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (o "IFRS"), emitidos por el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad. Las cifras están expresadas en Pesos mexicanos y pueden variar por redondeo.

Fibra Danhos	Por los tres meses terminados el			
	Indicadores Financieros	31 de marzo de 2020	31 de marzo de 2019	Cambio %
Ingresos Totales		1,396,624,576	1,362,807,279	2.5%
Ingreso Neto Operativo		1,130,528,529	1,112,748,591	1.6%
EBITDA		943,269,602	931,855,163	1.2%
Utilidad Neta		884,765,648	886,797,147	-0.2%
FFO		861,644,104	846,233,287	1.8%
AFFO		936,080,137	838,727,794	11.6%
Distribución a tenedores de CBFIs		0	857,120,343	-100.0%
CBFIs con derechos económicos (DE)		1,431,127,142	1,405,115,317	1.9%
AFFO por CBFI con DE		0.6541	0.5969	9.6%
NOI (exc. CU) por CBFI con DE		0.7238	0.7186	0.7%
Contraprestación Única (Flujo) por CBFI con DE		0.0281	0.0467	-39.8%
Distribución por CBFI con DE		0.0000	0.6100	-100.0%
AFFO no distribuido por CBFI con DE		0.6541	-0.0131	-5,096.9%
Porcentaje de AFFO distribuido		0%	102.2%	-100.0%
Cifras Relevantes Balance General	31 de marzo de 2020	31 de marzo de 2019	Cambio %	
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	322,464,739	1,489,087,286	-78.3%	
Impuestos por recuperar, principalmente IVA	125,857,172	41,371,878	204.2%	
Propiedades de inversión	64,567,917,739	62,944,113,294	2.6%	
Total, activo	65,618,610,827	65,075,659,185	0.8%	
Total, deuda	5,680,000,000	6,500,000,000	-12.6%	
Total, pasivo	7,690,822,335	8,663,217,575	-11.2%	
Total, patrimonio	57,927,788,492	56,412,441,610	2.7%	
Nivel de endeudamiento (total deuda/total activo)	8.7%	10.0%	-133.2	
Fibra Danhos	Por los tres meses terminados el			
Indicadores Operativos	31 de marzo de 2020	31 de marzo de 2019	Cambio %	
Área Rentable Bruta (000' m ²)	891.7	882.2	1.1%	
Tasa de Ocupación - Propiedades Totales	91.4%	90.8%	60.0	
Tasa de Ocupación - Mismas Propiedades	97.4%	98.0%	-60.0	
Renta Fija Promedio Mensual por m ²	416.6	387.6	7.5%	
Costo de Ocupación	11.6%	10.2%	143.0	
Tasa de Renovación	99.6%	99.7%	-12.0	
Ventas de Arrendatarios - Propiedades Totales (000')	2,541,808	2,778,794	-8.5%	
Ventas de Arrendatarios - Mismas Propiedades (000')	2,228,125	2,460,236	-9.4%	
Afluencia - Propiedades Totales	27,265,248	27,865,216	-2.2%	
Afluencia - Mismas Propiedades	21,352,638	22,392,618	-4.6%	
Cartera Vencida	1.25%	0.35%	90.0	
Pérdida en Renta	0.76%	0.65%	11.0	
Lease Spread (Portafolio en Operación)	1.3%	8.0%	-672.0	
Lease Spread (Propiedades Comerciales)	2.0%	7.9%	-588.0	



Resumen Ejecutivo

- **Hemos implementado medidas enfocadas a atender la crisis sanitaria COVID-19.** Anticipando los lineamientos oficiales, desde marzo se implementaron protocolos de seguridad en la operación interna y en cada uno de los inmuebles.
- **El apalancamiento se mantuvo en un nivel conservador de 8.7%.** La deuda total al cierre del trimestre sumó 5,680 millones de pesos con un perfil de vencimiento promedio de 6.6 años y está estructurada 100% en pesos y a tasa fija. La relación deuda neta a AFFO anualizado es de 1.3x y la cobertura de servicio de deuda es 9.4x.
- **Nuestro Comité Técnico decidió no llevar a cabo la distribución trimestral y a solicitud del Asesor, diferir el pago de la comisión por asesoría.** Esta y otras medidas de reducción de gasto operativo van enfocadas a cuidar la liquidez ante la coyuntura actual.
- **El ingreso total operativo sumó 1,396.6 millones de pesos y el Ingreso Neto Operativo (NOI) sumó 1,130.5 millones de pesos durante el trimestre,** registrando crecimientos de 2.5% y 1.6% respectivamente, comparado con el mismo periodo del año anterior.
- **El NOI exc CU alcanzó 1,035.9 millones de pesos, que representa 0.72 pesos por CBFI con derechos económicos.** Esta cifra se compara con 1,009.7 millones de pesos del mismo periodo del año anterior, que representó igualmente 0.72 pesos con derechos económicos.
- **Las Contraprestaciones Únicas (CU-flujo) del trimestre ascendieron a 40.3 millones de pesos,** cifra que resulta 38.7% menor a los 65.7 millones del primer trimestre del año anterior.
- **Durante el trimestre generamos 936 millones de pesos de AFFO que representan 0.65 pesos por CBFI con derechos económicos, incluyendo la liberación de derechos económicos a 3.3 millones de CBFIs que corresponden a la liberación de certificados de ajuste de Torre Virreyes.** El AFFO del trimestre registró un crecimiento respecto del 1T19 de 11.6% y 9.6% a nivel AFFO por CBFI con derechos económicos.
- **Nuestro portafolio comercial registró una afluencia trimestral de visitantes de 27.3 millones, un decremento de 2% respecto a 2019.** A partir de la segunda quincena de marzo comenzamos a observar una disminución en los aforos de visitantes y vehículos en nuestros inmuebles a raíz del inicio de la pandemia.
- **Parque Las Antenas reportó un nivel de ocupación de 86.9%, mientras que Parque Puebla llegó a un 77.4% de ocupación.**
- **El desarrollo de Parque Tepeyac se detuvo temporalmente por orden gubernamental debido a la emergencia sanitaria,** sin embargo, planeamos iniciar la obra en cuanto la autoridad nos lo permita y tratar de recuperar el tiempo perdido. Por sus características se considera un activo de calidad premier e inclusive se incorporarán adecuaciones para hacerlo todavía más exitoso.



1. Información financiera de Fibra Danhos

1.1 Estado consolidado de posición financiera

Fibra Danhos

Pesos	Al 31 de marzo de 2020	Al 31 de marzo de 2019
Activos		
Activo circulante		
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido ¹	322,464,739	1,489,087,286
Rentas por cobrar y otras	376,554,064	405,184,979
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	1,008,246	811,766
Impuestos por recuperar	125,857,172	41,371,878
Pagos anticipados	130,293,349	141,324,190
Total de activo circulante	956,177,570	2,077,780,099
Activo no circulante		
Propiedades de inversión	64,567,917,739	62,944,113,294
Plataforma Tecnológica	6,012,193	12,074,229
Arrendamiento Derecho de Uso	45,088,755	0
Otros activos	5,798,541	10,000,000
Maquinaria y equipo	25,585,679	21,482,574
Impuesto sobre la renta diferido de subsidiaria	12,030,350	10,208,989
Total de activo no circulante	64,662,433,257	62,997,879,086
Total de activo	65,618,610,827	65,075,659,185
Pasivo y patrimonio		
Pasivo circulante		
Cuentas por pagar y gastos acumulados	97,035,654	50,343,293
Rentas cobradas por anticipado	34,920,097	35,016,094
Cuentas por pagar a partes relacionadas	195,284,796	191,523,207
Impuestos por pagar	18,498,802	37,030,296
Contraprestación única, neto	359,343,249	447,371,043
Pasivo financiero a corto plazo	106,496,832	1,105,425,164
Arrendamiento derecho de uso-corto plazo	11,362,088	-
Total de pasivo circulante	822,941,518	1,866,709,097
Pasivo no circulante		
Depósitos de los arrendatarios	440,020,681	400,742,796
Contraprestación única, neto	728,628,387	918,838,235
Beneficios a empleados	17,190,786	13,259,372
Pasivo financiero a largo plazo	5,648,337,045	5,463,668,075
Arrendamiento derecho de uso-largo plazo	33,703,918	-
Total de pasivo no circulante	6,867,880,817	6,796,508,477
Total de pasivo	7,690,822,335	8,663,217,575
Patrimonio		
Aportaciones de los fideicomitentes	41,746,200,238	42,377,058,418
Resultado del ejercicio consolidado	15,302,032,301	13,261,153,251
Obligaciones Laborales	-3,500,059	-2,154,136
Participación no controladora	883,056,013	776,384,077
Total de patrimonio	57,927,788,492	56,412,441,610
Total de pasivo y patrimonio	65,618,610,827	65,075,659,185

¹ El rubro de efectivo que se muestra en el Estado de Posición Financiera por 322,464,739 millones de pesos incluyen 199,844,758 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	Por los tres meses terminados el			
	Pesos	31 de marzo de 2020	31 de marzo de 2019	Cambio %
Renta Fija		961,908,664	906,869,796	6.1%
Renta Variable		27,370,113	41,749,237	-34.4%
Contraprestación Única		94,644,529	103,029,748	-8.1%
Estacionamientos		93,347,472	99,511,274	-6.2%
Mantenimiento, operación, publicidad y otros		219,353,797	211,647,225	3.6%
Ingreso total operativo		1,396,624,576	1,362,807,279	2.5%
Gastos de mantenimiento, operación, publicidad y otros		187,631,107	180,796,163	3.8%
Comisión por Servicios de Representación		28,025,795	26,574,497	5.5%
Impuesto Predial		40,790,964	33,670,106	21.1%
Seguros		9,648,181	9,017,922	7.0%
Comisión por Asesoría		158,872,684	155,391,012	2.2%
Gastos de Administración		28,386,243	25,502,416	11.3%
Gasto total		453,354,974	430,952,116	5.2%
Ingresos por productos financieros		9,005,479	19,321,190	-53.4%
Gastos por interés		89,080,861	104,696,849	-14.9%
Ganancia cambiaria – neta		21,571,428	(9,142,773)	-335.9%
Ajustes al valor razonable - netos		0	49,460,416	-100.0%
Utilidad neta consolidada		884,765,648	886,797,147	-0.2%

1.3 Estado consolidado de flujos de efectivo

Fibra Danhos	Por los tres meses terminados el			
	Pesos	31 de marzo de 2020	31 de marzo de 2019	Cambio %
Utilidad neta consolidada		884,765,648	886,797,147	-0.2%
Ajustes a la utilidad		250,762,806	192,429,835	30.3%
Cambios en el capital de trabajo		(117,256,508)	(169,927,132)	-31.0%
Flujo neto de efectivo generado en actividades de operación		1,018,271,946	909,299,850	12.0%
Adquisición de propiedades de inversión y desarrollo		(170,922,318)	(146,478,324)	16.7%
Adquisición de maquinaria, equipo y plataforma tecnológica		-	(302,637)	N/A
Intereses recibidos		9,005,479	19,321,190	-53.4%
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión		(161,916,838)	(127,459,771)	27.0%
Reembolso de patrimonio		(290,805,991)	(159,516,751)	82.3%
Arrendamiento Derecho de Uso		(1,617,453)	-	N/A
Distribución de dividendos		(608,736,074)	(693,986,366)	-12.3%
Comisiones por apertura de crédito pagadas		531,386	-	N/A
Línea de crédito revolvente		30,000,000	-	N/A
Aportaciones de capital a Tepeyac		78,450,624	-	N/A
Intereses pagados del pasivo financieros		(232,068,609)	(247,857,501)	-6.4%
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento		(1,024,246,117)	(1,101,360,618)	-7.1%
(Disminución) aumento neto de efectivo en el periodo		(167,891,009)	(319,520,540)	-47.5%
Efectivo al inicio del periodo		490,355,749	1,808,607,828	-72.9%
Efectivo al final del periodo		322,464,739	1,489,087,288	-78.3%



2. Distribución Correspondiente al primer trimestre de 2020 y Conciliación de CBFIs

Nuestro Comité Técnico decidió no llevar a cabo la distribución trimestral y a solicitud del Asesor, diferir el pago de la comisión por asesoría. Esta y otras medidas de reducción de gasto operativo van enfocadas a cuidar la liquidez ante la coyuntura actual.

Fibra Danhos

Por CBFi con derechos económicos		2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Cambio %
1T	AFFO	0.49	0.51	0.56	0.59	0.60	0.60	0.65	9.6%
	Distribución	0.44	0.48	0.52	0.56	0.58	0.61	0.00	-100.0%
2T	AFFO	0.47	0.58	0.62	0.61	0.66	0.70		
	Distribución	0.44	0.49	0.53	0.57	0.60	0.61		
3T	AFFO	0.59	0.52	0.64	0.66	0.67	0.70		
	Distribución	0.45	0.50	0.54	0.57	0.61	0.62		
4T	AFFO	0.46	0.55	0.66	0.66	0.75	0.75		
	Distribución	0.45	0.51	0.54	0.58	0.61	0.63		
Total	AFFO	2.00	2.16	2.48	2.52	2.53	2.76	0.65	-76.4%
	Distribución	1.78	1.98	2.13	2.28	2.40	2.47	0.00	-100.0%

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

Conciliación CBFIs	Al 31 de marzo de 2020	Al 31 de diciembre de 2019	Cambio
CBFIs emitidos al 31 marzo de 2020	1,560,862,486	1,560,862,486	-
CBFIs con derechos económicos	1,431,127,142	1,427,844,547	3,282,595
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	220,939,907	217,657,312	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	88,044,607	-
CBFIs con derechos económicos Vía Vallejo	43,847,482	43,847,482	-
CBFIs sin derechos económicos	129,735,344	133,017,939	(3,282,595)
CBFIs sin derechos económicos Toreo	31,114,761	31,114,761	-
CBFIs sin derechos económicos Torre Virreyes	6,565,190	9,847,785	(3,282,595)
CBFIs emitidos no entregados para contraprestaciones futuras de asesoría	82,055,393	82,055,393	-
CBFIs emitidos no entregados para pago por aportaciones futuras	10,000,000	10,000,000	-

* Los CBFIs de Asesoría del periodo transcurrido del 1 de enero al 31 de marzo del 2020 no aparecen en la tabla dado que el asesor solicitó diferir el pago y aparecerán en cuanto se entreguen.



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	Por los tres meses terminados el		
Pesos	31 de marzo de 2020	31 de marzo de 2019	Cambio %
Renta fija	961,908,664	906,869,796	6.1%
Renta variable	27,370,113	41,749,237	-34.4%
Contraprestación única	94,644,529	103,029,748	-8.1%
Estacionamientos	93,347,472	99,511,274	-6.2%
Mantenimiento, operación, publicidad y otros	219,353,797	211,647,225	3.6%
Total ingresos operativos	1,396,624,576	1,362,807,279	2.5%
Gastos de mantenimiento, operación, publicidad y otros	187,631,107	180,796,163	3.8%
Comisión por Servicios de Representación	28,025,795	26,574,497	5.5%
Impuesto predial	40,790,964	33,670,106	21.1%
Seguros	9,648,181	9,017,922	7.0%
Total gastos operativos	266,096,047	250,058,688	6.4%
Ingreso neto operativo (inc. CU)	1,130,528,529	1,112,748,591	1.6%
Margen neto operativo (inc. CU)	80.9%	81.7%	(70)
Ingreso neto operativo (exc. CU)	1,035,884,000	1,009,718,843	2.6%
Margen neto operativo (exc. CU)	79.6%	80.2%	(60)
Comisión por Asesoría	158,872,684	155,391,012	2.2%
Gastos de Administración	28,386,243	25,502,416	11.3%
EBITDA (inc. CU)	943,269,602	931,855,163	1.2%
Margen EBITDA (inc. CU)	67.5%	68.4%	-83.8
EBITDA (exc. CU)	848,625,073	828,825,415	2.4%
Margen EBITDA (exc. CU)	65.2%	65.8%	-61.2
Ingresos por productos financieros	9,005,479	19,321,190	-53.4%
Gastos por interés	89,080,861	104,696,849	-14.9%
Ganancia cambiaria – neta	21,571,428	(9,142,773)	-335.9%
Ajustes al valor razonable de Propiedades de Inversión	-	49,460,416	-100.0%
Utilidad neta	884,765,648	886,797,147	-0.2%
Ganancia cambiaria neta	23,121,544	(8,896,556)	-359.9%
Ajuste al valor razonable de las propiedades - Neto	-	49,460,416	-100.0%
FFO	861,644,104	846,233,287	1.8%
Contraprestación Única neta	(54,359,231)	(37,342,017)	45.6%
Rentas anticipadas neto	58,579,071	(11,006,159)	-632.2%
Renta lineal neto	5,264,231	(2,478,049)	-312.4%
Predial y seguros por devengar neto	(102,223,779)	(120,635,609)	-15.3%
Comisión por asesoría y representación neto	167,175,741	163,956,340	2.0%
AFFO	936,080,137	838,727,794	11.6%



Fibra Danhos		Renta Fija + Renta Variable		
Propiedad	1T20	1T19	Cambio %	
Parque Alameda	12,485,734	12,029,557	3.8%	
Parque Delta	99,795,507	99,041,958	0.8%	
Parque Duraznos	18,407,461	16,554,150	11.2%	
Parque Esmeralda	36,375,269	34,582,220	5.2%	
Parque Lindavista	69,000,134	66,665,388	3.5%	
Reforma 222 (retail)	33,068,739	33,260,576	-0.6%	
Reforma 222 (oficina)	28,927,097	28,940,917	0.0%	
Parque Tezontle	91,067,780	88,891,634	2.4%	
Toreo Hotel	15,290,500	13,824,216	10.6%	
Urbitec	13,708,300	13,598,715	0.8%	
Parque Vía Vallejo	65,347,759	62,051,166	5.3%	
Torre Virreyes	151,249,752	152,949,286	-1.1%	
Toreo Comercial	88,415,311	96,122,378	-8.0%	
Parque Virreyes	10,665,330	11,369,777	-6.2%	
Mismas propiedades	733,804,673	729,881,937	0.5%	
Parque Las Antenas	80,354,178	79,391,087	1.2%	
Parque Puebla	55,923,027	47,919,284	16.7%	
Puebla Hotel	6,007,505	0	N/A	
Toreo Oficina A	46,021,231	28,126,404	63.6%	
Toreo Oficina B&C	67,168,163	63,300,320	6.1%	
Propiedades totales	989,278,778	948,619,032	4.3%	
Fibra Danhos		Ingreso Neto Operativo (exc. C.U.)		
Propiedad	1T20	1T19	Cambio %	
Parque Alameda	11,649,714	11,574,848	0.6%	
Parque Delta	116,382,194	118,396,447	-1.7%	
Parque Duraznos	22,231,084	20,088,680	10.7%	
Parque Esmeralda	34,162,053	32,218,996	6.0%	
Parque Lindavista	85,366,404	84,519,939	1.0%	
Reforma 222 Comercial	37,191,902	38,076,092	-2.3%	
Reforma 222 Oficina	27,911,668	27,563,589	1.3%	
Parque Tezontle	104,950,223	104,320,076	0.6%	
Toreo Hotel	14,961,340	13,536,133	10.5%	
Urbitec	14,175,855	12,798,027	10.8%	
Parque Vía Vallejo	58,035,484	55,707,332	4.2%	
Torre Virreyes	151,187,715	155,121,890	-2.5%	
Toreo Comercial	95,408,096	106,326,284	-10.3%	
Parque Virreyes	11,791,318	11,087,510	6.3%	
Mismas propiedades	785,405,049	791,335,843	-0.7%	
Parque Las Antenas	79,387,686	82,614,955	-3.9%	
Parque Puebla	57,211,148	48,669,860	17.5%	
Puebla Hotel	6,209,605	-	N/A	
Toreo Oficina A	43,001,588	25,994,249	65.4%	
Toreo Oficina B&C	67,230,648	62,318,950	7.9%	
Propiedades totales	1,038,445,724	1,010,933,856	2.7%	

* 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 1,396.6 millones de pesos en el 1T20, lo cual representa un incremento de 2.5% con respecto al 1T19. Este incremento obedece principalmente a la incorporación de Hotel Puebla, y la entrada de nuevos arrendatarios en las oficinas de Parque las Antenas, Oficinas Toreo y Oficinas Reforma 222, así como incrementos generalizados en ingresos mismas propiedades.

Composición del ingreso total operativo	1T20	1T19
Renta Fija	68.9%	66.5%
Renta Variable	2.0%	3.1%
C.U.	6.8%	7.6%
Estacionamientos	6.7%	7.3%
Mantenimiento, operación, publicidad y otros	15.7%	15.5%
Ingreso total operativo	100.0%	100.0%

Renta Fija: Sumó 961.9 millones de pesos durante el 1T20, lo cual representa un incremento de 6.1% con respecto al 1T19. Adicionalmente, el crecimiento mismas propiedades fue de 1.73%, 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 416.6 pesos en el 1T20, lo que representa un incremento anual de 7.5% contra los 387.6 pesos por metro cuadrado reportados en el 1T19.

Renta Variable: Sumó 27.3 millones de pesos durante el 1T20, que representa un decremento de 34.4% con respecto al 1T19. Esta variación obedece principalmente a la disminución de ventas por la emergencia sanitaria declarada.

Entrada de efectivo por Contraprestaciones Únicas: Recibimos 40.3 millones de pesos de Contraprestaciones Únicas que corresponden principalmente a nuevos arrendatarios en Parque Tepeyac, Parque Tezontle, Toreo y Parque Las Antenas.

Ingresos por Contraprestaciones Únicas: Sumó 94.6 millones de pesos durante el 1T20, lo que representa un decremento comparado con los 103.0 millones de pesos del 1T19. Esta variación se explica principalmente por el término de la amortización de Contraprestaciones Únicas de Parque Delta y Parque Lindavista.

Ingresos por estacionamiento: Sumaron 93.3 millones de pesos durante el 1T20, lo cual representa un decremento de 6.2% con respecto al 1T19. Este decremento es originado por la disminución del flujo vehicular.

Ingresos por mantenimiento, operación, publicidad y otros: Sumaron 219.3 millones de pesos durante el 1T20, lo que representa un incremento de 3.6% con respecto al 1T19.

3.2 Gastos Operativos

Gastos de operación, mantenimiento y publicidad: Sumaron 187.6 millones de pesos durante el 1T20, lo que representa un incremento de 3.8% con respecto al 1T19. Esta variación se explica principalmente por el pago de derechos de gravamen y derechos de registro público por el cambio de régimen de condominios de Parque Delta y al incremento en gastos de seguridad por la contratación de guardias armados en Parque Las Antenas.



Comisión por Asesoría y la Comisión por Servicios de Representación: Sumaron 158.8 y 28.0 millones de pesos durante el 1T20, lo que representa variaciones de 2.2 y 5.5%, respectivamente, comparado con el 1T19. A solicitud del Asesor, nuestro Comité Técnico decidió diferir el pago de la comisión por asesoría. Esta y otras medidas de reducción de gasto operativo van enfocadas a cuidar la liquidez ante la coyuntura actual.

Contraprestación Asesoría	
Periodo	Del 1 de enero al 31 de marzo 2020
Contraprestación total	158,872,684.10
Precio promedio ponderado del CBFi en el periodo	25.4883
Contraprestación por pagar en CBFIs	103,267,244.66
CBFIs por entregar	4,051,555
Contraprestación por pagar en efectivo (35%)	55,605,439.44

Gastos de predial y seguros: Sumaron 40.8 y 9.6 millones de pesos, lo que representa variaciones de 21.1 % y 7.0% respectivamente, con respecto al 1T19.

Gastos de Administración: Sumaron 28.4 millones de pesos, lo cual representan un incremento de 11.3% comparado con 1T19. 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 1,035.8 millones de pesos durante el 1T20, lo cual representa un incremento de 2.6% con respecto al 1T19, derivado principalmente por la incorporación de nuevos arrendatarios en Oficinas Toreo Torre A, Parque Puebla y la apertura de Hotel Puebla.

EBITDA: Sumó 943.3 millones de pesos durante el 1T20, lo que representa un incremento de 1.2%. El margen EBITDA fue 67.5%, menor al reportado en 1T19 que fue de 68.4%.

La Utilidad Neta, el FFO y el AFFO: Sumaron en el 1T20, 884.8 millones de pesos, 861.6 millones de pesos, y 936.1 millones de pesos, respectivamente. Fibra Danhos alcanzó un AFFO de 936.1 millones de pesos durante el 1T20, que se traduce en un AFFO por CBFi con derechos económicos de 0.65 pesos y representa una variación de 9.6% con respecto al 1T19.



3.4 Deuda

Nuestro apalancamiento es del 8.7% (deuda total/activos totales). Nuestros próximos vencimientos de deuda están programados para junio de 2026 (DANHOS16), junio de 2027 (DANHOS17) y diciembre de 2022 (BBVA Bancomer), 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 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: 180,000,000.00 (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	7.80%	11-jul-16	29-jun-26	6.27	3,000,000,000	
Cebures	Local (DANHOS 17)	MXN	Fija	8.54%	10-jul.-17	28-jun-27	7.27	2,500,000,000	
Bancaria	BBVA BANCOMER	MXN	Variable	TIIE + 1.35%	20-dic.-19	20-dic-22	2.73	180,000,000	
			Promedio	8.14%			Promedio	6.59	5,680,000,000

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

Cumplimiento de covenants al 31 de marzo de 2020	Fibra Danhos	Límite	Estatus
Nivel de endeudamiento (total deuda/total activo)	8.7%	50%	OK
Deuda garantizada	0%	40%	OK
Cobertura del servicio de la deuda (AFFO)	11.95x	1.5 x min	OK
Activos totales no gravados	1142%	150%	OK

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

Nivel de endeudamiento (millones) al 31 de marzo de 2020:

Nivel de endeudamiento	(millones de pesos)
Deuda bursátil + financiamientos	5,680.00
Activos totales	65,618.6
Nivel de endeudamiento (LTV)	8.7%

Donde:

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

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

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



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

	Período	(miles de pesos)
Efectivo e inversiones en valores (exc. efectivo restringido)	Al 31 de marzo de 2020	322,465
Impuesto al valor agregado por recuperar	Σ siguientes 6 trimestres	
Utilidad operativa estimada <u>después del pago de distribuciones</u>	Σ siguientes 6 trimestres	2,400,000
Líneas de crédito revolventes vigentes, irrevocables y no dispuestas	Al 31 de marzo de 2020	1,850,000
Subtotal 1		4,572,465
Amortizaciones de intereses derivadas de financiamientos	Σ siguientes 6 trimestres	466,226
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		1,496,226
Índice de cobertura de servicio de deuda (“ICDt”) (subtotal 1 / subtotal 2)		3.06



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 1T20. Las Ventas de Arrendatarios (mismas propiedades) en el 1T20 tuvieron una disminución de 9.6% con respecto al 1T19, este decremento se compara con el incremento de 4.23% 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 1T20 decrecieron 8.7% con respecto al 1T19.

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

Propiedad	1T20	1T19	Cambio. %
Parque Alameda	21,130,775	25,312,669	-16.5%
Parque Delta	708,932,668	777,343,373	-8.8%
Parque Duraznos	49,200,532	59,442,692	-17.2%
Parque Lindavista	250,352,478	272,102,270	-8.0%
Reforma 222	210,857,384	242,000,580	-12.9%
Parque Tezontle	355,933,954	380,097,442	-6.4%
Parque Vía Vallejo	227,196,627	242,406,867	-6.3%
Toreo Parque Central	404,520,476	466,445,058	-13.3%
Subtotal (mismas propiedades)	\$2,228,124,894	\$2,465,150,951	-9.6%
Parque Puebla	122,105,301	121,895,974	0.2%
Parque Las Antenas	191,578,180	195,798,174	-2.2%
Total (propiedades totales)	\$2,541,808,375	\$2,782,845,100	-8.7%



4.2 Diversificación de Arrendatarios

La siguiente gráfica muestra la distribución del ARB por tipo de negocio al 31 de marzo de 2020:

Tipo de Negocio	Al 31 de marzo de 2020
Accesorios, Joyerías y Ópticas	3%
Alimentos	12%
Departamentales	2%
Electrónica y Comunicaciones	2%
Entretenimiento	5%
Especialidades	3%
Hogar y Decoración	1%
Ropa y Calzado	25%
Salud y Belleza	4%
Servicios	44%
Total	100%

Al 31 de marzo de 2020, nuestros diez arrendatarios más significativos, en términos de Renta Fija, representaban aproximadamente el 24.0% 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 5.0% de la Renta Fija o más de 6.9% del ARB 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 marzo de 2020:

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	56,614	6.9%	9,136,863	2.7%
Moda y ropa	48,534	6.0%	14,463,025	4.3%
Entretenimiento	39,818	4.9%	2,817,284	0.8%
Tiendas departamentales, servicios financieros, telecomunicaciones y minorista especializado	39,116	4.8%	7,593,241	2.2%
Hotelería	37,408	4.6%	8,954,861	2.6%
Minorista especializado, servicios financieros y medios de comunicación	34,151	4.2%	12,125,090	3.6%
Oficina	22,798	2.8%	8,535,717	2.5%
Entretenimiento	22,417	2.7%	5,257,492	1.5%
Entretenimiento	19,373	2.4%	4,166,175	1.2%
Moda y ropa	18,890	2.3%	8,496,254	2.5%
Total	339,140	41.6%	81,546,002	24.0%



DANHOS FIBRA

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 marzo de 2020:

Año de Expiración de Contratos ⁽¹⁾	Número de Contratos que Expiran	m ² de Contratos que Expiran ⁽²⁾	% m ² de Contratos que Expiran	Renta Anualizada que Expira ⁽⁴⁾	% de Renta Fija de Contratos que Expiran	Renta Fija Mensual (Ps.) por m ²
2020	410	114,769	14.1%	698,928,320	17.1%	507.5
2021	421	120,543	14.8%	736,786,081	18.1%	509.4
2022	356	117,646	14.4%	711,530,167	17.5%	504.0
2023	288	110,409	13.5%	669,394,445	16.5%	505.2
2024	106	34,413	4.2%	194,431,792	4.8%	470.8
Posterior	157	314,512	38.6%	1,047,381,420	25.7%	277.5
Indefinido ⁽³⁾	23	2,956	0.4%	17,204,400	0.4%	485.1
Total	1,761	815,249	100.0%	4,075,656,625	100.0%	416.6

(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

(2) Se refiere al área rentable ocupada.

(3) Contratos que generan renta y que tienen fecha de vencimiento el o anterior al 31 de marzo de 2020.

(4) Renta anualizada significa la Renta Fija contractual mensual al 31 de marzo de 2020 multiplicada por 12.

Al 31 de marzo de 2020, 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 1T20 fue de 1.3% para las propiedades de nuestro Portafolio en Operación Actual y de 2.0% para las propiedades comerciales y los componentes comerciales de las propiedades de uso mixto de nuestro Portafolio en Operación Actual.

Lease Spread	1T19	2T19	3T19	4T19	1T20
Portafolio en Operación	8.0%	6.9%	13.1%	5.9%	1.3%
Propiedades Comerciales y de Uso Mixto	7.9%	7.1%	13.1%	6.9%	2.0%

El Lease Spread del Portafolio en Operación Actual del 1T20 fue calculado sobre 22,538 m². El Lease Spread de las Propiedades Comerciales y de Uso Mixto del 1T20 fue calculado sobre 9,569 m².



4.4. Avances en comercialización

Componente de oficinas de Toreo (torres B y C)	Al 31 de marzo de 2020		Al 31 de diciembre 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	-	0.0%	2,658	4.1%
Total	54,586	84.7%	57,244	88.8%

Componente de oficinas de Toreo (torre A)	Al 31 de marzo de 2020		Al 31 de diciembre 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	1,475	2.4%	-	0.0%
Cartas de intención	4,406	7.0%	-	0.0%
Total	47,518	75.9%	41,637	66.5%

Parque Puebla (Etapa I)	Al 31 de marzo de 2020		Al 31 de diciembre de 2019	
	m ² de ARB	% del ARB	m ² de ARB	% del ARB
Contratos de arrendamiento firmados	55,253	77.4%	56,010	78.5%
Contratos de arrendamiento en proceso de firma	-	0.0%	149	0.2%
Cartas de intención	1,279	1.8%	6,941	9.7%
Total	56,532	79.2%	63,100	88.4%

Parque Las Antenas (Etapa I)	Al 31 de marzo de 2020		Al 31 de diciembre de 2019	
	m ² de ARB	% del ARB	m ² de ARB	% del ARB
Contratos de arrendamiento firmados	94,572	86.9%	96,114	88.3%
Contratos de arrendamiento en proceso de firma	692	0.6%	759	0.7%
Cartas de intención	1,884	1.7%	8,041	7.4%
Total	97,148	89.3%	104,914	96.4%

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.

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
Portafolio en Operación Actual						
<i>Comercial</i>						
1. Parque Alameda	2003	Cuauhtémoc, CDMX	15,755	1.7%	99.2%	308
2. Parque Delta	2005/2016 (expansión)	Benito Juárez, CDMX	70,831	7.6%	99.3%	2,969
3. Parque Duraznos	2000	Miguel Hidalgo, CDMX	16,389	1.8%	93.5%	1,002
4. Parque Las Antenas	2018	Iztapalapa, CDMX	108,830	11.7%	86.9%	4,351
5. Parque Lindavista	2006	Gustavo A. Madero, CDMX	41,562	4.5%	99.4%	2,254
6.1 Reforma 222 (Comercial)	2007	Cuauhtémoc, CDMX	24,291	2.6%	93.5%	1,438
7. Parque Puebla	2017	Puebla, Puebla	71,360	7.7%	77.4%	3,404
8. Parque Tezontle	2007/2015 (expansión)	Iztapalapa, CDMX	68,318	7.4%	99.4%	2,993
9.1 Toreo Parque Central (Comercial)	2014	Naucalpan, Estado de México	92,707	10.0%	95.6%	3,400
10. Vía Vallejo	2016	Azcapotzalco, CDMX	84,619	9.1%	95.4%	4,499
Sub total Comercial			594,662	64.2%	92.9%	26,700
<i>Oficinas</i>						
6.2 Reforma 222 (Oficinas)	2007	Cuauhtémoc, CDMX	20,397	2.2%	93.6%	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, CDMX	34,151	3.7%	100.0%	1,636
12. Torre Virreyes	2015	Miguel Hidalgo, CDMX	67,878	7.3%	100.0%	2,251
13. Urbitec	2009	Miguel Hidalgo, CDMX	12,912	1.4%	88.6%	316
14. Parque Virreyes	1989	Miguel Hidalgo, CDMX	7,783	0.8%	90.7%	251
Sub total Oficinas			297,051	32.1%	88.4%	7,841
Total Portafolio en Operación Actual			891,713	96.2%	91.4%	34,541
Portafolio en Desarrollo Actual						
<i>Comercial</i>						
15. Parque Tepeyac	2020-2021e	Gustavo A. Madero, CDMX	35,000	3.8%	NA	2,000
Sub total Comercial			35,000	3.8%	NA	2,000
Total Portafolio en Desarrollo Actual			35,000	3.8%	NA	2,000
Total Portafolio			926,713	100.0%	91.4%	36,541
<i>Subtotal/ Prom. Pond. Comercial</i>			629,662	67.9%	92.9%	28,700
<i>Sub total/ Prom. Pond. Oficinas</i>			297,051	32.1%	88.4%	7,841



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	2021/2022e
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): 4T21-1T22

En la sesión de Comité Técnico del 21 de julio de 2016 se aprobó la participación de Fibra Danhos en un nuevo desarrollo de usos mixtos en el nororiente de la Ciudad de México, una zona con alta densidad poblacional y de vocación habitacional y comercial. El 21 de diciembre de 2017 firmamos un convenio vinculatorio de asociación con terceros no relacionados para participar en el desarrollo de un centro comercial y de entretenimiento en el nororiente de la Ciudad de México denominado Parque Tepeyac. La participación de Fibra Danhos en el proyecto es del 50%.

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

El desarrollo de Parque Tepeyac se detuvo temporalmente por orden gubernamental debido a la pandemia, pero planeamos reiniciar la obra en cuanto la autoridad nos lo permita y tratar de recuperar el tiempo perdido. Reitero la confianza que tenemos en este proyecto por sus características de calidad premier, e incluso aprovecharemos la oportunidad para incorporar adecuaciones recién aprendidas y hacerlo aún mas exitoso.

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. A la fecha llevamos un avance de obra global de 35.7%.



DANHOS FIBRA

Parque Tepeyac

	Contribución a la obra	Al 31 de marzo del 2020
Avance de obra	100.0%	35.7%
Excavación y cimentación	20.0%	70.0%
Obra civil	45.0%	46.0%
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 periodo respectivo.

Portafolio en Desarrollo Inicial: Significa los bienes inmuebles y componentes de bienes inmuebles que fueron aportados al Fideicomiso con motivo de la OPI. (Toreo Parque Central y Torre Virreyes)

Portafolio en Desarrollo Actual: Significa los bienes inmuebles y componentes de bienes inmuebles que actualmente se encuentran en desarrollo y/o fase conclusiva. (Parque Tepeyac).

Portafolio en Operación Actual: Significa, conjuntamente, los bienes inmuebles que forman parte del Portafolio en Operación (Parque Alameda, Parque Delta, Parque Duraznos, Parque Esmeralda, Parque Las Antenas, Parque Lindavista, Reforma 222, Parque Puebla, Parque Tezontle, el componente comercial de Toreo Parque Central, las torres de oficinas A, B y C de Toreo Parque Central, el hotel de Toreo Parque Central, Torre Virreyes, Parque Vía Vallejo, Urbitec y Parque Virreyes)

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

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

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

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

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

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