



Toreo Parque Central

**Información Operativa y Financiera Suplementaria
Segundo 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 segundo trimestre de 2020 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	20
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.

Contacto Relación con Inversionistas

Elías Mizrahi Daniel

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

Email: investor@fibradanhos.com.mx



Resultados

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

Reporte

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

Fecha

Tentativamente, martes 27 de octubre de 2020
Tentativamente, jueves 18 de febrero de 2021
Tentativamente, jueves 22 de abril de 2021
Tentativamente, jueves 22 de julio de 2021

Información Bursátil

Clave de Pizarra: DANHOS13

	<u>2T20</u>	<u>1T20</u>	<u>4T19</u>	<u>3T19</u>	<u>2T19</u>
Precio de cierre (alto)	23.00	30.31	29.35	28.43	27.99
Precio de cierre (bajo)	17.20	17.06	27.03	23.98	23.99
Precio de cierre (promedio)	19.86	26.88	28.64	26.26	26.08
Volumen promedio diario (CBFIs)	1,510,472	1,265,722	1,321,807	1,122,686	1,021,458
CBFIs emitidos	1,560,862,486	1,560,862,486	1,560,862,486	1,560,862,486	1,466,669,347
CBFIs en circulación	1,475,372,283	1,472,089,688	1,468,807,093	1,463,002,445	1,447,846,750
CBFIs con derechos económicos	1,434,409,737	1,431,127,142	1,427,844,547	1,418,757,304	1,409,462,135
Capitalización de mercado (millones de pesos)	29,517.1	28,617.4	42,125.4	40,188.7	36,789.8

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
Jose Manuel Ramirez
Armando Rodríguez

Correo electrónico

pablo.monsivais@barclays.com
carlos.peyrelongue@baml.com
f.chavez@bbva.com
victor.tapia@bradescoffi.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
jmramirezma@santander.com.mx
armando.rodriguez@signumresearch.com



Comentarios de nuestro Director General

"Estimados inversionistas, en la segunda semana de julio reiniciamos actividades en nuestros centros comerciales del Estado de México y Ciudad de México al 30% de capacidad, manteniendo estrictas medidas sanitarias y atendiendo de forma responsable los requisitos de la autoridad. El impacto de la pandemia ha generado profundos cambios en el sector inmobiliario y en los patrones de consumo que han requerido adecuar o reinventar procesos para mejorar la experiencia de nuestros clientes y visitantes. La reapertura dentro de la nueva normalidad traerá consigo una recuperación gradual de ingresos comerciales y de estacionamientos, mientras mantenemos una base estable de ingresos de oficinas. Los signos de recuperación son alentadores, pero aún inciertos, razón por la cual nuestro Comité Técnico mantuvo su postura de privilegiar la liquidez y por tanto determinó no llevar a cabo la correspondiente distribución trimestral, y de común acuerdo con el Asesor, se difirió también el pago de la comisión por asesoría.

El segundo trimestre resultó sumamente atípico, sin embargo, mantuvimos operando nuestros inmuebles con estricto apego a los protocolos de seguridad e higiene, brindando certidumbre a nuestros arrendatarios, resguardando el patrimonio de Fibra Danhos y siempre atendiendo el bienestar de nuestros colaboradores y visitantes. Los ingresos y NOI consolidado alcanzaron 899.8 millones de pesos y 732 millones de pesos respectivamente, mostrando disminuciones de 37.5% en ambos casos en relación con el año anterior. El margen NOI mantuvo un nivel de 81.4% mientras que el AFFO por certificado con derechos económicos alcanzó 0.39 pesos, una caída de 40.1% año contra año. Los resultados trimestrales se vieron afectados por una caída de los ingresos de renta variable y de estacionamiento que se explica por el cierre parcial de los inmuebles, y de 38% en los ingresos de renta fija que se explica por los apoyos ofrecidos a nuestros socios comerciales frente a la crisis sanitaria, los cuales fueron bien recibidos y afianzan nuestra relación de largo plazo. Por otro lado, los gastos de operación y mantenimiento mostraron una reducción de 48% en relación al año anterior como resultado de un estricto control que nos permitió balancear la reducción de ingresos y muestra nuestra flexibilidad operativa. Al cierre del trimestre nuestro portafolio muestra un nivel de ocupación de 90.5%, con ingresos diversificados, arrendatarios de alta calidad y un sano perfil de vencimientos de aproximadamente cinco años.

Mantenemos una sólida estructura de balance con un nivel de apalancamiento de 8.3%. Durante el trimestre liquidamos anticipadamente disposiciones de nuestra línea revolvente por 180 millones de pesos y a principios de julio cubrimos puntualmente el servicio de deuda programado por 226.2 millones de pesos. En cuanto a requerimientos de liquidez, contamos con una línea comprometida por 2,000 millones de pesos, y al cierre del trimestre registramos 393 millones de pesos en caja (excluyendo el Fideicomiso Tepeyac), un incremento de 270 millones de pesos respecto del trimestre anterior.

Reiniciamos la construcción de Parque Tepeyac, se invirtieron recursos adicionales en el proyecto mientras continua su proceso de comercialización de manera muy exitosa, registrando un avance global de aproximadamente 37%. Reiteramos nuestra visión de largo plazo y compromiso con México, considerando que los fundamentales del país son sólidos y que cuenta con un excelente potencial demográfico. Con plena confianza en el país, el respaldo de inversionistas dispuestos a invertir con nosotros, y una amplia capacidad de endeudamiento, estamos listos para iniciar nuevos proyectos.

Reconozco el esfuerzo de nuestro equipo para mantener la continuidad del negocio y aprovecho para enviar un mensaje de solidaridad a aquellos que se han enfermado, esperando que pronto se recuperen. Agradezco también a nuestros accionistas y socios comerciales su comprensión y apoyo."

**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 30 de junio de 2020 y 30 de junio de 2019 y por los seis meses terminados el 30 de junio de 2020 y 30 de junio 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			Por los seis meses terminados el		
Indicadores Financieros	30 de junio 2020	30 de junio 2019	Cambio %	30 de junio 2020	30 de junio 2019	Cambio
Ingresos Totales (Pre descuentos)	1,339,362,232	1,439,778,775	-7.0%	2,735,986,808	2,802,586,054	-2.4%
NC facturadas por COVID-19	(273,824,763)	-	NA	(273,824,763)	-	NA
Reserva de NC COVID-19	(165,716,434)	-	NA	(165,716,434)	-	NA
Ingresos Totales (Post descuentos)	899,821,035	1,439,778,775	-37.5%	2,296,445,611	2,802,586,054	-18.1%
Ingreso Neto Operativo	732,010,680	1,170,213,237	-37.4%	1,862,539,209	2,282,961,827	-18.4%
EBITDA	542,352,521	985,121,614	-44.9%	1,485,622,123	1,916,976,777	-22.5%
Utilidad Neta	457,021,263	778,947,172	-41.3%	1,341,786,911	1,665,744,319	-19.4%
FFO	450,874,541	898,669,946	-49.8%	1,312,518,645	1,744,903,233	-24.8%
AFFO	562,072,577	990,816,292	-43.3%	1,498,152,715	1,829,544,086	-18.1%
Distribución a tenedores de CBFI	-	859,771,902	-100.0%	-	1,716,892,246	-100.0%
CBFI's con derechos económicos (DE)	1,434,409,737	1,409,462,135	1.8%	1,432,768,440	1,407,288,726	1.8%
AFFO por CBFI con DE	0.3918	0.7030	-44.3%	1.0456	1.3000	-19.6%
NOI (exc. CU) por CBFI con DE	0.4418	0.7532	-41.3%	1.1653	1.4719	-20.8%
Contraprestación Única (Flujo) por CBFI con DE	0.0044	0.0369	-88.1%	0.0325	0.0836	-61.1%
Distribución por CBFI con DE	-	0.6100	-100.0%	-	1.2200	-100.0%
AFFO no distribuido por CBFI con DE	0.3918	0.0930	321.5%	1.0456	0.0800	1206.2%
Porcentaje de AFFO distribuido	0.0%	86.8%	-100.0%	0.0%	93.8%	-100.0%

Cifras Relevantes Balance General	30 de junio 2020	30 de junio 2019	Cambio %
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	635,211,974	1,616,379,651	-60.7%
Impuestos por recuperar, principalmente IVA	140,086,874	47,046,422	197.8%
Propiedades de inversión	64,673,177,557	62,986,578,970	2.7%
Total, activo	66,198,740,982	65,203,633,264	1.5%
Total, deuda	5,500,000,000	6,500,000,000	-15.4%
Total, pasivo	7,708,831,360	8,713,973,813	-11.5%
Total, patrimonio	58,489,909,622	56,489,659,451	3.5%
Nivel de endeudamiento (total deuda/total activo)	8.3%	10.0%	-166.0

Fibra Danhos	Por los tres meses terminados el		
Indicadores Operativos	30 de junio 2020	30 de junio 2019	Cambio %
Área Rentable Bruta (000' m ²)	891.7	891.5	0.0%
Tasa de Ocupación - Propiedades Totales	90.5%	91.6%	-110.0
Tasa de Ocupación - Mismas Propiedades	96.4%	98.0%	-160.0
Renta Fija Promedio Mensual por m ²	392.3	387.0	1.4%
Costo de Ocupación	NA	10.0%	NA
Tasa de Renovación	100%	98.7%	124.0
Afluencia - Propiedades Totales	4,327,240	31,544,733	-86.3%
Afluencia - Mismas Propiedades	3,005,482	24,818,172	-87.9%
Cartera Vencida	4.88%	0.63%	425.0
Pérdida en Renta	2.79%	0.37%	242.0
Lease Spread (Portafolio en Operación)	-0.7%	6.9%	-762.0
Lease Spread (Propiedades Comerciales)	2.2%	7.1%	-487.0



Resumen Ejecutivo

- **Se mantuvieron los protocolos de seguridad e higiene durante la pandemia con objeto de atender el bienestar de nuestros colaboradores y visitantes.** Reiniciamos actividades en Ciudad de México y Estado de México apegados a los requerimientos de las autoridades.
- **Nuestro nivel de apalancamiento se fortalece y mantenemos un sólido perfil de liquidez.** La razón de apalancamiento se redujo a 8.3%, mientras que la deuda neta disminuyó 450 millones de pesos. Incrementamos nuestra posición de efectivo a 393 millones de pesos (ex. Tepeyac) y contamos con la línea de crédito revolvente comprometida por 2,000 millones de pesos con vencimiento a diciembre de 2022 que está completamente indisputada.
- **Fitch Ratings ratificó las calificaciones de AAA con perspectiva estable para las emisiones Danhos16 y Danhos 17.** La más alta calificación para emisiones de deuda en escala nacional se fundamenta en la sólida estructura de balance, niveles bajos de apalancamiento y un portafolio de activos de calidad libres de gravamen.
- **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 enfrentar la coyuntura actual, evitando caer en una situación de estrés.
- **Durante el trimestre generamos 562.1 millones de pesos de AFFO que representan 0.39 pesos por CBF1 con derechos económicos, incluyendo la liberación de derechos económicos a 3.3 millones de CBFIS que corresponden a la liberación de certificados de Torre Virreyes.**
- **El resultado fiscal acumulado al primer semestre de 2020 asciende a 724.2 millones de pesos.** La obligación de distribuir el 95% de la utilidad fiscal asciende a 688 millones de pesos y representa 0.48 pesos por CBF1 con derechos económicos.
- **El ingreso total operativo sumó 899.8 millones de pesos y el Ingreso Neto Operativo (NOI) sumó 732 millones de pesos durante el trimestre,** una disminución de 37.5% en ambos rubros comparado con el mismo periodo del año anterior. Se emitieron notas de crédito por 273.8 millones de pesos y se provisionó una reserva por 165.7 millones de pesos para bonificaciones como apoyo a nuestros socios comerciales ante la pandemia del COVID-19.
- **El gasto de operación y mantenimiento registró una reducción de 48% como resultado de un estricto control de gastos no esenciales.** Se registraron importantes ahorros sin demeritar el servicio dentro de las instalaciones.
- **La afluencia trimestral de visitantes durante el trimestre disminuyó a 4.3 millones, una disminución de 86.3% con respecto a 2T19.** El registro de afluencia obedece al cierre obligado de las actividades no esenciales y las medidas adoptadas por la población de sana distancia y quédate en casa.



- **La Tasa de Ocupación a mismas propiedades registró un nivel de 96.4%,** mientras que a propiedades totales registró un nivel de 90.5%. Estas cifras registran una disminución de 160 y 110 puntos base en comparación con el 2T19.
- **La construcción del desarrollo de Parque Tepeyac se reactivó con en apego a los lineamientos de la nueva normalidad.** El proyecto registra un avance global de aproximadamente 37%, mientras continuamos con el proceso de comercialización con nuestros socios comerciales de manera muy exitosa.



1. Información financiera de Fibra Danhos

1.1 Estado consolidado de posición financiera

Fibra Danhos

	Al 30 de junio de 2020	Al 30 de junio de 2019
Pesos		
Activos		
Activo circulante		
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido ¹	635,211,974	1,616,379,651
Rentas por cobrar y otras	572,138,620	400,572,348
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	-	371,162
Impuestos por recuperar	140,086,874	47,046,422
Pagos anticipados	90,296,053	101,861,919
Total de activo circulante	1,437,733,522	2,166,231,502
Activo no circulante		
Propiedades de inversión	64,673,177,557	62,986,578,970
Plataforma Tecnológica	4,496,684	10,558,720
Arrendamiento Derecho de Uso	42,527,555	-
Otros activos	5,267,154	10,000,000
Maquinaria y equipo	23,508,159	20,055,082
Impuesto sobre la renta diferido de subsidiaria	12,030,350	10,208,989
Total de activo no circulante	64,761,007,460	63,037,401,762
Total de activo	66,198,740,982	65,203,633,264
Pasivo y patrimonio		
Pasivo circulante		
Cuentas por pagar y gastos acumulados	71,865,197	51,742,489
Rentas cobradas por anticipado	32,076,657	27,928,632
Cuentas por pagar a partes relacionadas	375,547,126	190,962,480
Impuestos por pagar	54,335,327	59,780,412
Contraprestación única, neto	365,214,620	183,796,175
Pasivo financiero a corto plazo	219,370,837	1,221,192,147
Arrendamiento Derecho de Uso a corto plazo	9,743,088	-
Total de pasivo circulante	1,128,152,853	1,735,402,334
Pasivo no circulante		
Depósitos de los arrendatarios	432,431,678	402,325,662
Contraprestación única, neto	627,879,113	1,098,151,127
Beneficios a empleados	17,159,510	13,259,372
Pasivo financiero a largo plazo	5,469,504,288	5,464,835,317
Arrendamiento Derecho de Uso a largo plazo	33,703,918	-
Total de pasivo no circulante	6,580,678,507	6,978,571,479
Total de pasivo	7,708,831,360	8,713,973,813
Patrimonio		
Aportaciones de los fideicomitentes	41,746,200,238	42,149,146,118
Resultado del ejercicio consolidado	15,762,922,444	13,562,954,418
Obligaciones Laborales	(3,500,059)	(2,154,136)
Participación no controladora	984,286,999	779,713,051
Total de patrimonio	58,489,909,622	56,489,659,451
Total de pasivo y patrimonio	66,198,740,982	65,203,633,264

¹ El rubro de efectivo que se muestra en el Estado de Posición Financiera por \$635.2 millones de pesos incluyen \$242.4 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			Por los seis meses terminados el		
	Pesos	30 de junio de 2020	30 de jun. de 2019	Cambio %	30 de jun. de 2020	30 de jun. de 2019
Renta Fija	1,024,429,285	925,714,795	10.7%	1,986,337,949	1,832,584,591	8.4%
NC facturadas por COVID-19	(273,824,763)	-	NA	(273,824,763)	-	NA
Reserva de NC COVID-19	(165,716,434)	-	NA	(165,716,434)	-	NA
Renta Fija Total (Post descuentos COVID-19)	584,888,088	925,714,795	-36.8%	1,546,796,752	1,832,584,591	-15.6%
Renta Variable	4,523,569	61,251,284	-92.6%	31,893,682	103,000,520	-69.0%
Contraprestación Única	98,274,019	108,541,858	-9.5%	192,918,548	211,571,605	-8.8%
Estacionamientos	11,382,330	115,795,748	-90.2%	104,729,802	215,307,022	-51.4%
Mantenimiento, operación, publicidad y otros	200,753,030	228,475,090	-12.1%	420,106,827	440,122,315	-4.5%
Ingreso total operativo	899,821,035	1,439,778,775	-37.5%	2,296,445,611	2,802,586,054	-18.1%
Gastos de man., operación, publicidad y otros	104,158,534	200,397,039	-48.0%	291,789,641	381,193,202	-23.5%
Comisión por Servicios de Representación	13,108,880	26,519,236	-50.6%	41,134,675	53,093,733	-22.5%
Impuesto Predial	40,790,965	33,659,366	21.2%	81,581,929	67,329,473	21.2%
Seguros	9,751,976	8,989,896	8.5%	19,400,157	18,007,818	7.7%
Comisión por Asesoría	158,793,960	155,022,961	2.4%	317,666,644	310,413,973	2.3%
Gastos de Administración	30,864,200	30,068,662	2.6%	59,250,443	55,571,078	6.6%
Gasto total	357,468,514	454,657,160	-21.4%	810,823,488	885,609,277	-8.4%
Ingresos por productos financieros	2,955,542	16,730,643	-82.3%	11,961,021	36,051,833	-66.8%
Gastos por interés	86,040,547	105,788,945	-18.7%	175,121,409	210,485,794	-16.8%
Ganancia cambiaria – neta	(2,246,252)	(7,779,823)	-71.1%	19,325,176	(16,922,596)	214.2%
Ajustes al valor razonable - netos	-	(109,336,317)	-100.0%	-	(59,875,901)	100.0%
Utilidad neta consolidada	457,021,263	778,947,172	-41.3%	1,341,786,911	1,665,744,322	-19.4%

1.3 Estado consolidado de flujos de efectivo

Fibra Danhos	Por los tres meses terminados el			Por los seis meses terminados el		
	Pesos	30 de junio de 2020	30 de junio de 2019	Cambio %	30 de jun. de	30 de jun. de 2019
Utilidad neta consolidada	457,021,263	778,947,172	-41.3%	1,341,786,911	1,665,744,322	-19.4%
Ajustes a la utilidad	88,160,933	356,728,632	-75.3%	338,923,739	549,158,467	-38.3%
Cambios en el capital de trabajo	(85,289,241)	(27,477,028)	210.4%	(202,545,749)	(197,404,160)	2.6%
Flujo de efectivo generado en actividades de op.	459,892,956	1,108,198,779	-58.5%	1,478,164,902	2,017,498,629	-26.7%
Adquisición de propiedades de inversión y desarrollo	(72,878,984)	(119,421,159)	-39.0%	(243,801,302)	(265,899,484)	-8.3%
Adquisición de maquinaria, equipo y plataforma tec.	-	-	NA	-	(302,637)	-100.0%
Intereses recibidos	2,955,542	16,730,643	-82.3%	11,961,021	36,051,833	-66.8%
Flujo de efectivo utilizado en actividades de inv.	(69,923,442)	(102,690,516)	-31.9%	(231,840,281)	(230,150,288)	0.7%
Reembolso de patrimonio	-	(383,303,312)	-100.0%	(290,805,991)	(542,820,063)	-46.4%
Arrendamiento Derecho de Uso	(539,150)	-	NA	(2,156,603)	-	NA
Distribución de dividendos	-	(473,817,032)	-100.0%	(608,736,074)	(1,167,803,398)	-47.9%
Comisiones por apertura de crédito pagadas	531,387	-	NA	1,062,773	-	NA
Obtención de deuda a largo plazo	-	-	NA	30,000,000	-	NA
Pago de deuda	(180,000,000)	-	NA	(180,000,000)	-	NA
Aportaciones de capital a Tepeyac	105,099,866	-	NA	183,550,490	-	NA
Intereses pagados del pasivo financiero	(2,314,380)	(21,095,557)	-89.0%	(234,382,989)	(268,953,058)	-12.9%
Flujo de efectivo utilizado en actividades de fin.	(77,214,514)	(878,215,900)	-91.2%	(1,101,468,395)	(1,979,576,518)	-44.4%
(Disminución) aumento de efectivo en el periodo	312,747,236	127,292,363	145.7%	144,856,226	(192,228,177)	-175.4%
Efectivo al inicio del periodo	322,464,739	1,489,087,288	-78.3%	490,355,749	1,808,607,828	-72.9%
Efectivo al final del periodo	635,211,974	1,616,379,651	-60.7%	635,211,974	1,616,379,651	-60.7%



2. Distribución Correspondiente al segundo 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 CBFIs 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	-9.0%
	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	0.39	-44.0%
	Distribución	0.44	0.49	0.53	0.57	0.60	0.61	0.00	-100.0%
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		2.00	2.16	2.48	2.52	2.53	2.76	1.05	
		AFFO	1.78	1.98	2.13	2.28	2.40	2.47	0.00

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

Conciliación CBFIs	Al 30 de junio de 2020	Al 31 de marzo de 2020	Cambio
CBFIs emitidos al 30 junio de 2020	1,560,862,486	1,560,862,486	-
CBFIs con derechos económicos	1,434,409,737	1,431,127,142	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	224,222,502	220,939,907	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	126,452,749	129,735,344	(3,282,595)
CBFIs sin derechos económicos Toreo	31,114,761	31,114,761	-
CBFIs sin derechos económicos Torre Virreyes	3,282,595	6,565,190	(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	-

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			Por los seis meses terminados el		
	Pesos	30 de junio 2020	30 de junio 2019	Cambio	30 de junio 2020	30 de junio 2019
Renta Fija	1,024,429,285	925,714,795	10.7%	1,986,337,949	1,832,584,591	8.4%
NC facturadas por COVID-19	(273,824,763)	-	NA	(273,824,763)	-	NA
Reserva de NC COVID-19	(165,716,434)	-	NA	(165,716,434)	-	NA
Renta Fija (Post descuentos COVID-19)	584,888,088	925,714,795	-36.8%	1,546,796,752	1,832,584,591	-15.6%
Renta variable	4,523,569	61,251,284	-92.6%	31,893,682	103,000,520	-69.0%
Contraprestación única	98,274,019	108,541,858	-9.5%	192,918,548	211,571,605	-8.8%
Estacionamientos	11,382,330	115,795,748	-90.2%	104,729,802	215,307,022	-51.4%
Mantenimiento, operación, publicidad y otros	200,753,030	228,475,090	-12.1%	420,106,827	440,122,315	-4.5%
Total ingresos operativos	899,821,035	1,439,778,775	-37.5%	2,296,445,611	2,802,586,054	-18.1%
Gastos de mantenimiento, operación, publicidad y	104,158,534	200,397,039	-48.0%	291,789,641	381,193,202	-23.5%
Comisión por Servicios de Representación	13,108,880	26,519,236	-50.6%	41,134,675	53,093,733	-22.5%
Impuesto predial	40,790,965	33,659,366	21.2%	81,581,929	67,329,473	21.2%
Seguros	9,751,976	8,989,896	8.5%	19,400,157	18,007,818	7.7%
Total gastos operativos	167,810,355	269,565,538	-37.7%	433,906,401	519,624,226	-16.5%
Ingreso neto operativo (inc. CU)	732,010,680	1,170,213,237	-37.4%	1,862,539,209	2,282,961,827	-18.4%
Margen neto operativo (inc. CU)	81.4%	81.3%	7.3	81.1%	81.5%	(35.4)
Ingreso neto operativo (exc. CU)	633,736,662	1,061,671,379	-40.3%	1,669,620,662	2,071,390,222	-19.4%
Margen neto operativo (exc. CU)	79.1%	79.8%	(68.66)	79.4%	79.9%	(57.27)
Comisión por Asesoría	158,793,960	155,022,961	2.4%	317,666,644	310,413,973	2.3%
Gastos de Administración	30,864,200	30,068,662	2.6%	59,250,443	55,571,078	6.6%
EBITDA (inc. CU)	542,352,521	985,121,614	-44.9%	1,485,622,123	1,916,976,776	-22.5%
Margen EBITDA (inc. CU)	60.3%	68.4%	-814.8	64.7%	68.4%	-370.8
EBITDA (exc. CU)	444,078,502	876,579,757	-49.3%	1,292,703,575	1,705,405,171	-24.2%
Margen EBITDA (exc. CU)	55.4%	65.8%	-1,044.4	208.8%	187.6%	2,119.8
Ingresos por productos financieros	2,955,542	16,730,643	-82.3%	11,961,021	36,051,833	-66.8%
Gastos por interés	86,040,547	105,788,945	-18.7%	175,121,409	210,485,794	-16.8%
Ganancia cambiaria – neta	(2,246,252)	(7,779,823)	-71.1%	19,325,176	(16,922,596)	-214.2%
Ajustes al valor razonable de Propiedades de	-	(109,336,317)	-100.0%	-	(59,875,901)	-100.0%
Utilidad neta	457,021,263	778,947,173	-41.3%	1,341,786,911	1,665,744,319	-19.4%
Ganancia cambiaria neta	6,146,722	(10,386,457)	-159.2%	29,268,266	(19,283,013)	-251.8%
Ajuste al valor razonable de las propiedades - Neto	-	(109,336,317)	-100.0%	-	(59,875,901)	-100.0%
FFO	450,874,541	898,669,947	-49.8%	1,312,518,645	1,744,903,233	-24.8%
Contraprestación Única neta	(91,964,076)	(56,531,921)	62.7%	(146,323,307)	(93,873,938)	55.9%
Rentas anticipadas neto	3,397,052	(3,226,521)	-205.3%	61,976,123	(14,232,680)	-535.4%
Renta lineal neto	6,840,999	(623,733)	-1196.8%	12,105,230	(3,101,783)	-490.3%
Predial y seguros por devengar neto	37,543,137	41,274,890	-9.0%	(64,680,642)	(79,360,719)	-18.5%
Comisión por asesoría y representación neto	155,380,925	111,253,632	39.7%	322,556,666	275,209,973	17.2%
AFFO	562,072,577	990,816,294	-43.3%	1,498,152,715	1,829,544,086	-18.1%


Fibra Danhos

	Renta Fija + Renta Variable (incluye notas de crédito)					
Propiedad	2T20	2T19	Cambio	6M20	6M19	Cambio
Parque Alameda	5,497,790	11,941,228	-54.0%	17,983,525	23,970,785	-25.0%
Parque Delta	29,312,130	105,059,826	-72.1%	129,107,638	204,101,784	-36.7%
Parque Duraznos	3,761,320	18,653,527	-79.8%	22,168,781	35,207,677	-37.0%
Parque Esmeralda	36,375,269	34,582,220	5.2%	72,750,537	69,164,440	5.2%
Parque Lindavista	20,529,424	66,454,235	-69.1%	89,529,558	133,119,622	-32.7%
Reforma 222 (retail)	10,953,990	32,831,500	-66.6%	44,022,729	66,092,075	-33.4%
Reforma 222 (oficina)	32,865,872	28,583,493	15.0%	61,792,969	57,524,410	7.4%
Parque Tezontle	30,745,030	91,373,581	-66.4%	121,812,810	180,265,215	-32.4%
Toreo Hotel	8,221,811	13,840,538	-40.6%	23,512,311	27,664,754	-15.0%
Urbitec	10,673,279	14,037,902	-24.0%	24,381,579	27,636,617	-11.8%
Parque Vía Vallejo	27,716,329	71,421,002	-61.2%	93,064,087	133,472,168	-30.3%
Torre Virreyes	170,165,835	150,781,211	12.9%	321,415,588	303,730,497	5.8%
Toreo Comercial	28,904,755	97,112,018	-70.2%	117,320,065	193,234,396	-39.3%
Parque Virreyes	11,229,734	11,331,097	-0.9%	21,895,064	22,700,875	-3.5%
Mismas propiedades	426,952,568	748,003,378	-42.9%	1,160,757,241	1,477,885,315	-21.5%
Parque Las Antenas	27,771,221	80,422,752	-65.5%	108,125,398	159,813,839	-32.3%
Parque Puebla	14,100,524	50,891,529	-72.3%	70,023,552	98,810,813	-29.1%
Puebla Hotel	3,020,736	4,933,458	-38.8%	9,028,241	4,933,458	83.0%
Toreo Oficina A	45,141,923	38,584,994	17.0%	91,163,154	66,711,399	36.7%
Toreo Oficina B&C	72,424,685	64,129,968	12.9%	139,592,848	127,430,288	9.5%
Propiedades totales	589,411,656	986,966,079	-40.3%	1,578,690,434	1,935,585,111	-18.4%

Fibra Danhos

	Ingreso Neto Operativo (exc. C.U.)					
Propiedad	2T20	2T19	Cambio	6M20	6M19	Cambio
Parque Alameda	4,354,983	11,403,049	-61.8%	16,004,697	22,977,897	-30.3%
Parque Delta	40,428,249	128,443,009	-68.5%	156,810,443	246,839,456	-36.5%
Parque Duraznos	3,386,482	22,477,227	-84.9%	25,617,566	42,565,907	-39.8%
Parque Esmeralda	34,522,306	32,140,730	7.4%	68,684,359	64,359,726	6.7%
Parque Lindavista	24,455,020	88,707,397	-72.4%	109,821,424	173,227,335	-36.6%
Reforma 222 Comercial	11,574,638	38,407,437	-69.9%	48,766,540	76,483,529	-36.2%
Reforma 222 Oficina	31,276,090	26,983,712	15.9%	59,187,758	54,547,301	8.5%
Parque Tezontle	41,889,099	109,757,463	-61.8%	146,839,322	214,077,538	-31.4%
Toreo Hotel	7,893,010	13,864,715	-43.1%	22,854,350	27,400,848	-16.6%
Urbitec	10,244,895	15,186,950	-32.5%	24,420,750	27,984,978	-12.7%
Parque Vía Vallejo	21,687,957	66,664,512	-67.5%	79,723,441	122,371,845	-34.9%
Torre Virreyes	170,549,430	150,117,829	13.6%	321,737,145	305,239,720	5.4%
Toreo Comercial	32,966,480	111,256,361	-70.4%	128,374,576	217,582,644	-41.0%
Parque Virreyes	11,036,994	10,632,866	3.8%	22,828,312	21,720,376	5.1%
Mismas propiedades	446,265,636	826,043,257	-46.0%	1,231,670,686	1,617,379,100	-23.8%
Parque Las Antenas	27,121,406	85,115,779	-68.1%	106,509,092	167,730,734	-36.5%
Parque Puebla	18,361,713	50,996,832	-64.0%	75,572,861	99,666,692	-24.2%
Puebla Hotel	3,043,409	6,012,548	-49.4%	9,253,014	6,012,548	53.9%
Toreo Oficina A	45,769,531	35,667,280	28.3%	88,771,119	61,661,529	44.0%
Toreo Oficina B&C	95,416,796	59,434,909	60.5%	162,647,444	121,753,859	33.6%
Propiedades totales	635,978,491	1,063,270,605	-40.2%	1,674,424,216	2,074,204,461	-19.3%

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



3.1 Ingresos Operativos

Ingreso total operativo: Sumó 899.8 millones de pesos en el 2T20, lo cual representa un decremento de 37.5% con respecto al 2T19. Este decremento obedece principalmente al descuento de rentas por el cierre de “giros no-esenciales” a causa de la pandemia por COVID-19.

Composición del ingreso total operativo	2T20	2T19
Renta Fija	65.0%	64.3%
Renta Variable	0.5%	4.3%
C.U.	10.9%	7.5%
Estacionamientos	1.3%	8.0%
Mantenimiento, operación, publicidad y otros	22.3%	15.9%
Ingreso total operativo	100.0%	100.0%

Renta Fija: Sumó 584.9 millones de pesos durante el 2T20, lo cual representa un decremento de 36.8% con respecto al 2T19. Nuestros Ingresos facturados por renta fija fueron 1,031.3 millones. Debido a la pandemia apoyamos a los arrendatarios con descuentos en sus rentas por 440 millones los cuales representan el 42.6% sobre los ingresos facturados.

El ingreso por Renta Fija mensual promedio por metro cuadrado alcanzó 392.3 pesos en el 2T20, lo que representa un incremento anual de 1.4% contra los 387.0 pesos por metro cuadrado reportados en el 2T19.

Renta Variable: Sumó 4.5 millones de pesos durante el 2T20, que representa un decremento de 92.6% con respecto al 2T19.

Entrada de efectivo por Contraprestaciones Únicas: Recibimos 6.3 millones de pesos de Contraprestaciones Únicas que corresponden principalmente a nuevos arrendatarios en Vía Vallejo, Toreo Centro Comercial, Parque Tezontle y Parque Delta.

Ingresos por Contraprestaciones Únicas: Sumó 98.3 millones de pesos durante el 2T20, lo que representa un decremento comparado con los 108.5 millones de pesos del 2T19. Esta variación se explica principalmente por el término de la amortización de Contraprestaciones Únicas en nuestro Portafolio en Operación.

Ingresos por estacionamiento: Sumaron 11.4 millones de pesos durante el 2T20, lo cual representa un decremento de 90.2% con respecto al 2T19.

Ingresos por mantenimiento, operación, publicidad y otros: Sumaron 200.8 millones de pesos durante el 2T20, lo que representa un decremento de -12.1% con respecto al 2T19. No se facturaron ingresos por publicidad durante el trimestre.

3.2 Gastos Operativos

Gastos de operación, mantenimiento y publicidad: Sumaron 104.2 millones de pesos durante el 2T20, lo que representa un ahorro de 48% con respecto al 2T19. Esta variación se explica principalmente por la reducción en servicios de limpieza, consumo de energía eléctrica y seguridad, y por la estrategia de descuentos negociados con nuestros proveedores de mantenimiento.

Comisión por Asesoría y la Comisión por Servicios de Representación: Sumaron 13.1 y 158.8 millones de pesos durante el 2T20, lo que representa una disminución de 50.6% y un incremento de 2.4%, respectivamente, comparado con el 2T19. 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.



Contraprestación Asesoría

Periodo	Del 1 de abril al 30 de junio 2020
Contraprestación total	158,793,959.88
Precio promedio ponderado del CBFIs en el periodo	20.0065
Contraprestación por pagar en CBFIs	158,793,959.88
CBFIs por entregar	7,937,100

Gastos de predial y seguros: Sumaron 40.8 y 9.8 millones de pesos, lo que representa variaciones de 21.2% y 8.5% respectivamente, con respecto al 2T19.

Gastos de Administración: Sumaron 30.9 millones de pesos, lo cual representan un incremento de 2.6% comparado con 2T19. 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 2020.

3.3 NOI, EBITDA, Utilidad Neta, FFO y AFFO

Ingreso Neto Operativo: Sumó 732 millones de pesos durante el 2T20, lo cual representa un decremento de 37.4% con respecto al 2T19.

EBITDA: Sumó 542.4 millones de pesos durante el 2T20, lo que representa un decremento de 44.9%. El margen EBITDA fue 60.3%, menor al reportado en 2T19 que fue de 68.4%.

La Utilidad Neta, el FFO y el AFFO: Sumaron 457.0 millones de pesos, 450.9 millones de pesos, y 562.1 millones de pesos, respectivamente. Fibra Danhos alcanzó un AFFO de 562.1 millones de pesos durante el 2T20, que se traduce en un AFFO por CBFIs con derechos económicos de 0.3918 pesos y representa una variación de -44.3% con respecto al 2T19.

3.4 Deuda

Nuestro apalancamiento es del 8.3% (deuda total/activos totales). Nuestros próximos vencimientos de deuda están programados para junio de 2026 (DANHOS16) y junio de 2027 (DANHOS17):

1. DANHOS16: 3,000,000,000.00 (tres mil millones 00/100 pesos mexicanos) en tasa fija nominal a 10 años, la cual se colocó con un cupón de 7.80% (Mbono 2026 + 185 pbs).
2. DANHOS17: 2,500,000,000.00 (dos mil quinientos millones 00/100 pesos mexicanos) en tasa fija nominal a 10 años, la cual se colocó con un cupón de 8.54% (Mbono 2027 + 169 pbs).

Deuda	Institución / Emisión	Moneda	Tasa de Interés	Emisión	Vencimiento	Plazo remanente	Saldo Insoluto
Cebures	Local (DANHOS 16)	MXN	Fija	7.80%	11-jul-16	29-jun-26	6.02
Cebures	Local (DANHOS 17)	MXN	Fija	8.54%	10-jul.-17	28-jun-27	7.02
			Promedio	8.14%		Promedio	6.47
							5,500,000,000



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

Cumplimiento de <i>covenants</i> al 30 de junio de 2020	Fibra Danhos	Límite	Estatus
Nivel de endeudamiento (total deuda/total activo)	8.3%	50%	OK
Deuda garantizada	0%	40%	OK
Cobertura del servicio de la deuda (AFFO)	5.02x	1.5 x min	OK
Activos totales no gravados	1187%	150%	OK

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

Nivel de endeudamiento (millones) al 30 de junio de 2020:

Nivel de endeudamiento	(millones de pesos)
Deuda bursátil + financiamientos	5,500
Activos totales	66,198.7
Nivel de endeudamiento (LTV)	8.3%

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 fideicomitido, 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 fideicomitido.

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

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

	Período	(miles de pesos)
Efectivo e inversiones en valores (exc. efectivo restringido)	Al 30 de junio de 2020	635,212
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 30 de junio de 2020	1,850,000
Subtotal 1		4,885,212
Amortizaciones de intereses derivadas de financiamientos	Σ siguientes 6 trimestres	370,431
Amortizaciones programadas de principal de financiamientos	Σ siguientes 6 trimestres	0
Gastos de capital recurrentes	Σ siguientes 6 trimestres	30,000
Gastos de desarrollo no discrecionales	Σ siguientes 6 trimestres	1,000,000
Subtotal 2		1,400,431
Índice de cobertura de servicio de deuda (“ICDt”) (subtotal 1 / subtotal 2)		3.49



4. Indicadores Operativos

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

4.1 Ventas de Arrendatarios (mismas propiedades y propiedades totales)

Debido al cierre temporal de los giros “no esenciales” en las plazas comerciales por la pandemia del COVID-19 los arrendatarios comerciales institucionales más significativos en términos de ARB y Renta Fija que reportan ventas por obligación contractual se han visto afectados en sus ventas, del tal modo que por exclusión especial este trimestre no han reportado ventas y en consecuencia no es factible reportar el costo de ocupación en este mismo periodo.

4.2 Diversificación de Arrendatarios

La siguiente gráfica muestra la distribución del ARB por tipo de negocio al 30 de junio de 2020:

Tipo de Negocio	Al 30 de junio de 2020
Accesorios, Joyerías y Ópticas	1%
Alimentos	8%
Departamentales	10%
Electrónica y Comunicaciones	1%
Entretenimiento	13%
Especialidades	2%
Hogar y Decoración	2%
Ropa y Calzado	24%
Salud y Belleza	4%
Servicios	35%
Total	100%

Al 30 de junio de 2020, nuestros diez arrendatarios más significativos, en términos de Renta Fija, representaban aproximadamente el 20.3% de nuestra Renta Fija y aproximadamente el 41.9% del ARB de nuestro Portafolio en Operación Actual, sin ningún arrendatario que individualmente representara más de 4.0% de la Renta Fija o más de 7.0% 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 30 de junio 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	7.0%	6,733,077	2.1%
Moda y ropa	48,534	6.0%	6,137,343	1.9%
Entretenimiento	39,818	4.9%	2,797,037	0.9%
Tiendas departamentales, servicios financieros, telecomunicaciones y minorista especializado	39,116	4.8%	5,533,300	1.7%
Hotelería	37,408	4.6%	8,954,861	2.8%
Minorista especializado, servicios financieros y medios de comunicación	34,151	4.2%	12,125,090	3.8%
Oficina	21,392	2.7%	8,009,180	2.5%
Entretenimiento	22,417	2.8%	1,155,505	0.4%
Entretenimiento	19,393	2.4%	4,134,195	1.3%
Moda y ropa	18,890	2.3%	8,534,200	2.7%
Total	337,733	41.9%	64,113,787	20.3%

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

La siguiente tabla incluye información con respecto al vencimiento de los contratos de arrendamiento de nuestro Portafolio en Operación Actual al 30 de junio de 2020:

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
2020	267	92,462	11.5%	464,009,659	12.2%	418.2
2021	417	119,885	14.9%	688,042,670	18.1%	478.3
2022	356	117,222	14.5%	791,331,470	20.8%	562.6
2023	288	110,093	13.6%	626,358,430	16.5%	474.1
2024	104	33,989	4.2%	186,547,029	4.9%	457.4
Posterior	162	315,024	39.0%	922,266,274	24.3%	244.0
Indefinido ⁽³⁾	108	18,136	2.2%	119,576,297	3.1%	549.4
Total	1,702	806,811	100.0%	3,798,131,828	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.

(2) Se refiere al área rentable ocupada.

(3) Contratos que generan renta y que tienen fecha de vencimiento el o anterior al 30 de junio de 2020.

(4) Renta anualizada significa la Renta Fija contractual mensual al 30 de junio de 2020 multiplicada por 12.

Al 30 de junio 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 2T20 fue de -0.7% para las propiedades de nuestro Portafolio en Operación Actual y de 2.2% para las propiedades comerciales y los componentes comerciales de las propiedades de uso mixto de nuestro Portafolio en Operación Actual.

Lease Spread	2T19	3T19	4T119	1T20	2T20
Portafolio en Operación	6.9%	13.1%	5.9%	1.3%	-0.7%
Propiedades Comerciales y de Uso Mixto	7.1%	13.1%	6.9%	2.0%	2.2%

El Lease Spread del Portafolio en Operación Actual del 2T20 fue calculado sobre 10,308 m². El Lease Spread de las Propiedades Comerciales y de Uso Mixto del 2T20 fue calculado sobre 7,503 m².

4.4. Avances en comercialización

Componente de oficinas de Toreo (torres B y C)	Al 30 de junio de 2020		Al 31 de marzo de 2020	
	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	718	1.1%	-	0.0%
Cartas de intención	6,389	9.9%	-	0.0%
Total	61,693	95.7%	54,586	84.7%
Componente de oficinas de Toreo (torre A)	Al 30 de junio de 2020		Al 31 de marzo de 2020	
	m ² de ARB	% del ARB	m ² de ARB	% del ARB
Contratos de arrendamiento firmados	40,231	64.3%	41,637	66.5%
Contratos de arrendamiento en proceso de firma	-	0.0%	1,475	2.4%
Cartas de intención	17,066	27.3%	4,406	7.0%
Total	57,297	91.5%	47,518	75.9%
Parque Puebla (Etapa I)	Al 30 de junio de 2020		Al 31 de marzo de 2020	
	m ² de ARB	% del ARB	m ² de ARB	% del ARB
Contratos de arrendamiento firmados	54,603	76.5%	55,253	77.4%
Contratos de arrendamiento en proceso de firma	224	0.3%	-	0.0%
Cartas de intención	4,494	6.3%	1,279	1.8%
Total	59,321	83.1%	56,532	79.2%
Parque Las Antenas (Etapa I)	Al 30 de junio de 2020		Al 31 de marzo de 2020	
	m ² de ARB	% del ARB	m ² de ARB	% del ARB
Contratos de arrendamiento firmados	94,236	86.6%	94,572	86.9%
Contratos de arrendamiento en proceso de firma	990	0.9%	692	0.6%
Cartas de intención	6,404	5.9%	1,884	1.7%
Total	101,629	93.4	97,148	89.3%



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. En el segundo trimestre del 2019 publicamos nuestro primer reporte integrado que aborda tantos temas financieros como de ASG, el cual estará disponible en nuestra pagina de internet. 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%	2,999
3. Parque Duraznos	2000	Miguel Hidalgo, CDMX	16,389	1.8%	91.2%	1,002
4. Parque Las Antenas	2018	Iztapalapa, CDMX	108,830	11.7%	86.6%	4,351
5. Parque Lindavista	2006	Gustavo A. Madero, CDMX	41,562	4.5%	98.8%	2,254
6.1 Reforma 222 (Comercial)	2007	Cuauhtémoc, CDMX	24,291	2.6%	91.5%	1,438
7. Parque Puebla	2017	Puebla, Puebla	71,360	7.7%	76.5%	3,404
8. Parque Tezontle	2007/2015 (expansión)	Iztapalapa, CDMX	68,317	7.4%	99.3%	3,045
9.1 Toreo Parque Central (Comercial)	2014	Naucalpan, Estado de México	92,707	10.0%	95.7%	3,400
10. Vía Vallejo	2016	Azcapotzalco, CDMX	84,619	9.1%	95.2%	4,499
Sub total Comercial			594,661	64.2%	92.5%	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%	64.3%	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%	98.6%	2,251
13. Urbitec	2009	Miguel Hidalgo, CDMX	12,912	1.4%	59.6%	316
14. Parque Virreyes	1989	Miguel Hidalgo, CDMX	7,783	0.8%	90.7%	251
Sub total Oficinas			297,051	32.1%	86.4%	7,841
Total Portafolio en Operación Actual			891,712	96.2%	90.5%	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			926,712	100.0%	90.5%	36,541
<i>Subtotal/ Prom. Pond. Comercial</i>			629,661	67.9%	92.5%	28,700
<i>Sub total/ Prom. Pond. Oficinas</i>			297,051	32.1%	86.4%	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	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%							

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 (Fase 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.

La construcción del desarrollo de Parque Tepeyac se reactivó con en apego a los lineamientos de la nueva normalidad. El proyecto registra un avance global de aproximadamente 37%, mientras continuamos con el proceso de comercialización con nuestros socios comerciales de manera muy exitosa. El centro comercial contará con más de 120,000 m² de área comercial incluyendo la participación de Liverpool, Sears, Cinépolis, una tienda de autoservicio y estamos en proceso de definir el concepto ancla de entretenimiento. Existe un gran interés por parte de nuestros socios comerciales por participar en el proyecto.

Parque Tepeyac

	Contribución a la obra	al 30 de junio del 2020
Avance de obra	100.0%	36.6%
Excavación y cimentación	20.0%	70.0%
Obra civil	45.0%	48.0%
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 período corriente menos Predial y Seguros devengados en este período que correspondan al período 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 período.

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 período 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 período.

Pérdida en Renta: Rentas pendientes de pago por parte de los arrendatarios con una morosidad superior a los 180 días. Cuando se presenta como un porcentaje, la Pérdida en Renta representa las rentas pendientes de pago por parte de los arrendatarios con una morosidad superior a los 180 días como porcentaje de la Renta Fija anualizada del período respectivo.



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

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

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

Portafolio en Operación Inicial: Significa los nueves 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.