



Parque Vía Vallejo

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



Tabla de contenido

Comentarios de nuestro Director General	4
Resumen de la evolución financiera de Fibra Danhos	5
Resumen ejecutivo	6
1. Información financiera de Fibra Danhos	8
2. Distribución correspondiente al primer trimestre de 2019 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	Fecha
Segundo trimestre, 2019	Tentativamente, jueves 25 de julio de 2019
Tercer trimestre, 2019	Tentativamente, jueves 24 de octubre de 2019
Cuarto trimestre, 2019	Tentativamente, jueves 20 de febrero de 2020
Primer trimestre, 2020	Tentativamente, martes 28 de abril de 2020

Información Bursátil

Clave de Pizarra: DANHOS13	1T19	4T18	3T18	2T18	1T18
Precio de cierre (alto)	28.24	30.40	32.06	33.26	32.00
Precio de cierre (bajo)	23.79	22.95	29.50	29.51	29.54
Precio de cierre (promedio)	26.67	26.14	30.87	30.69	30.63
Volumen promedio diario (CBFIs)	902,236	509,813	530,121	1,314,428	505,578
CBFIs emitidos	1,466,669,374	1,466,669,374	1,466,669,374	1,518,764,772	1,518,764,772
CBFIs en circulación	1,443,499,932	1,437,570,053	1,431,613,897	1,427,016,090	1,424,583,888
CBFIs con derechos económicos	1,405,115,317	1,399,185,438	1,383,833,385	1,379,235,578	1,374,735,578
Capitalización de mercado (millones de pesos)	37,330.9	36,917.5	43,406.5	43,795.12	43,036.68

Cobertura de Analistas

Compañía	Analista	Correo electrónico
Barclays	Pablo Monsiváis	pablo.monsivais@barclays.com
Bank of America Merrill Lynch	Carlos Peyrelongue	carlos.peyrelongue@baml.com
BBVA Bancomer	Francisco Chávez	f.chavez@bbva.com
Bradesco BBI	Luiz Mauricio García	luiz.garcia@bradescobbi.com.br
Evercore ISI	Sheila McGrath	sheila.mcgrath@evercoreisi.com
HSBC	Eduardo Altamirano	eduardo.x.altamirano@us.hsbc.com
J.P. Morgan	Adrián Huerta	adrian.huerta@jpmorgan.com
Morgan Stanley	Nikolaj Lippmann	nikolaj.lippmann@morganstanley.com
Nau Securities	Luis Prieto	luisprieto@nau-securities.com
Santander	Cecilia Jiménez	mcjimenez@santander.com.mx
UBS	Marimar Torreblanca	marimar.torreblanca@ubs.com



Comentarios de nuestro Director General

Diversas señales apuntan a un menor crecimiento económico para 2019, por lo que se requiere mantener una estrategia macroeconómica prudente que permita mantener controlada la inflación y generar medidas que propicien mayor confianza y certidumbre para la inversión. Fibra Danhos mantiene su visión estratégica de crecimiento selectivo. Contamos ya con la manifestación de construcción y continuamos trabajando para reiniciar próximamente la construcción de Parque Tepeyac, un proyecto de usos mixtos al noreste de la CDMX que complementa nuestro portafolio y la oferta comercial de alta calidad en la zona metropolitana.

Los resultados operativos y financieros muestran tendencias de estabilización en nuestras más recientes aperturas y solidez en las propiedades estabilizadas, sin embargo, las cifras del primer trimestre conllevan efectos de estacionalidad, incluyendo el pago anual del impuesto predial y de primas de seguros que afectan temporalmente la generación de flujo, ya que se amortizan durante el año. El AFFO del trimestre fue de 838.7 millones de pesos, 2% más que en el 1T18, sin embargo, considerando que el número de CBFIs con derechos económicos (DE) creció 2.2% año contra año, el AFFO por CBFi con DE alcanzó cerca de 60 centavos, mostrando una disminución marginal de 0.2% en comparación con el 1T18. Además de una disminución de guantes de 9.8 millones de pesos, algunos rubros extraordinarios que afectaron el flujo incluyen una caída en ingresos de estacionamiento mismas propiedades de aproximadamente 4.8 millones de pesos derivada de una baja en aforo de visitantes los días de desabasto de gasolina en enero; y un incremento de cerca de 13 millones de pesos en gasto de energía eléctrica que aumentó 41% contra el 1T18 y que se explica principalmente por un aumento de 35% en la tarifa. Este efecto se verá mitigado con el contrato de autoabastecimiento que celebramos, que contempla que a partir de marzo se cubren los diferenciales contra la tarifa pactada.

Los ingresos y el NOI consolidado crecieron 18.1% y 14.9% respectivamente. El NOI excluyendo CU fue de 1,009.7 millones de pesos en 1T19, y representa un crecimiento de 14.9% comparado con el año anterior. En base a la generación de flujo de nuestro portafolio y considerando los efectos estacionales antes descritos, el Comité Técnico aprobó una distribución trimestral de 0.61 por CBFi que representa un crecimiento de 5.2% contra el año anterior. El dividendo se mantiene estable respecto al trimestre inmediato anterior, para lo cual se utilizarán 18.4 millones de caja que equivale a 1.3 centavos por CBFi con DE que se compensarán en los siguientes trimestres.

Mantendremos una disciplina financiera que nos permita fortalecer nuestra estructura de capital, continuar con el desarrollo selectivo de nuevos proyectos y siempre atentos a nuevas oportunidades. Trabajaremos en operar de forma eficiente nuestros inmuebles y reforzaremos las estrategias de comercialización de espacios disponibles. Una vez más aprovecho para agradecer a nuestro equipo de colaboradores, consejeros y accionistas la confianza depositada en nosotros para el logro de estos resultados.

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 2019 y 31 de marzo de 2018 se deriva de nuestros estados financieros consolidados. Nuestros estados financieros fueron preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (o "IFRS"), emitidos por el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad. Las cifras están expresadas en Pesos mexicanos y pueden variar por redondeo.

Fibra Danhos	Por los tres meses terminados el		
	Indicadores Financieros	31 de marzo de 2019 201018	31 de marzo de 2018
Ingresos Totales	1,362,807,279	1,154,117,617	18.1%
Ingreso Neto Operativo	1,112,748,591	956,640,760	16.3%
EBITDA	931,855,163	785,191,485	18.7%
Utilidad Neta	886,797,147	601,025,402	47.5%
FFO	846,233,287	764,197,250	10.7%
AFFO	838,727,794	822,637,294	2.0%
Distribución a tenedores de CBFIs	857,120,343	797,346,635	7.5%
CBFIs con derechos económicos (DE)	1,405,115,317	1,374,735,578	2.2%
AFFO por CBFI con DE	0.5969	0.5984	-0.2%
NOI (exc. CU) por CBFI con DE	0.7186	0.6390	12.5%
Contraprestación Única (Flujo) por CBFI con DE	0.0467	0.0604	-22.6%
Distribución por CBFI con DE	0.6100	0.5800	5.2%
AFFO no distribuido por CBFI con DE	-0.0131	0.0184	-171.2%
Porcentaje de AFFO distribuido	102.2%	96.9%	5.4%
Cifras Relevantes Balance General	31 de marzo de 2019 201018	31 de marzo de 2018	Cambio %
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	1,489,087,286	2,387,681,653	-37.6%
Impuestos por recuperar, principalmente IVA	41,371,878	624,928	6520.3%
Propiedades de inversión	62,944,113,294	60,820,798,976	3.5%
Total, activo	65,075,659,185	63,758,823,322	2.1%
Total, deuda	6,500,000,000	6,500,000,000	0.0%
Total, pasivo	8,663,217,575	8,851,190,566	-2.1%
Total, patrimonio	56,412,441,610	54,907,632,756	2.7%
Nivel de endeudamiento (total deuda/total activo)	10.0%	10.2%	-20.6%
Fibra Danhos	Por los tres meses terminados el		
Indicadores Operativos	31 de marzo de 2019 201018	31 de marzo de 2018	Cambio %
Área Rentable Bruta (000' m ²)	882.2	771.7	14.3%
Tasa de Ocupación - Propiedades Totales	90.8%	89.7%	110.0
Tasa de Ocupación - Mismas Propiedades	98.0%	98.1%	-10.0
Renta Fija Promedio Mensual por m ²	387.6	391.3	-1.0%
Costo de Ocupación	10.2%	9.5%	69.0
Tasa de Renovación	99.7%	99.8%	-4.0
Ventas de Arrendatarios - Propiedades Totales (000')	2,778,794	2,568,059	8.2%
Ventas de Arrendatarios - Mismas Propiedades (000')	2,460,239	2,476,471	-0.7%
Afluencia - Propiedades Totales	27,865,216	24,081,989	15.7%
Afluencia - Mismas Propiedades	22,392,618	22,825,222	-1.9%
Cartera Vencida	0.35%	0.38%	-3.2
Pérdida en Renta	0.65%	0.59%	6.2
Lease Spread (Portafolio en Operación)	8.0%	8.5%	-54.0
Lease Spread (Propiedades Comerciales)	7.9%	7.2%	68.0



Fibra Danhos

Distribución	1T19
Distribución a tenedores de CBFIs	857,120,343.37
<i>Distribución por resultado fiscal</i>	473,817,031.57
<i>Distribución por devolución de capital</i>	383,303,311.80
Fecha de declaración del dividendo	25 de abril de 2019
Fecha Ex-Derecho	08 de mayo de 2019
Fecha de Registro	09 de mayo de 2019
Fecha de pago del dividendo	10 de mayo de 2019

Resumen Ejecutivo

- **El ingreso total operativo sumó 1,362.8 millones de pesos y el Ingreso Neto Operativo (NOI) del primer trimestre sumó 1,112.7 millones de pesos,** registrando un crecimiento de 18.1% y 16.3% respectivamente, comparado con el mismo periodo del año anterior.
- **El NOI exc CU alcanzó 1,009.7 millones de pesos, que representa 0.72 pesos por CBFi con derechos económicos.** Esta cifra se compara con 878.5 millones de pesos del mismo periodo del año anterior, que representa 0.64 pesos con derechos económicos, un crecimiento de 14.9% y 12.5% respectivamente.
- **Las Contraprestaciones Únicas (flujo) del trimestre ascendieron a 65.7 millones de pesos,** cifra que resulta 13.0% menor a los 75.5 millones del año anterior, y provienen fundamentalmente Parque Puebla, Parque Las Antenas y Parque Tepeyac.
- **Durante el trimestre generamos 838.7 millones de pesos de AFFO que representan 0.60 pesos por CBFi con derechos económicos, considerando que durante el trimestre se liberaron derechos económicos a 5.930 millones de CBFIs.** Esta cifra se compara con 822.6 millones de pesos generados en el primer trimestre de 2018, lo cual significa un crecimiento de 2.0% en AFFO, y una disminución de 0.2% en AFFO por CBFi con derechos económicos.
- **El flujo de efectivo del primer trimestre refleja efectos estacionales, incluyendo el pago del impuesto predial, las primas de seguros, el incremento en las tarifas de electricidad y la disminución en los ingresos de estacionamiento por el efecto del desabasto de gasolina.**
- **Nuestro Comité Técnico aprobó una distribución de 0.61 por CBFi, un incremento de 5.2% con respecto a la distribución de 0.58 durante el 1T18.** Se distribuyó el 102.2% del AFFO del periodo por lo que se utilizaron 18.4 millones de pesos de caja para el pago del dividendo. Buscaremos continuar la tendencia de distribuciones creciente y estable.
- **Nuestro portafolio comercial registró una afluencia trimestral de visitantes de 27.9 millones, un incremento de 15.7% respecto a 2018.** La ocupación a mismas propiedades registró un nivel estable de 98%.
- **Parque Las Antenas llegó a un 85.7% de ocupación y reportó altos niveles de afluencia.** En relación al ARB reportamos un avance de comercialización de 85.5%, considerando contratos firmados y cerca de 94.0% incluyendo cartas de intención y contratos en proceso de firma.
- **En Parque Puebla inició operaciones el hotel de negocios y continúa la construcción del acuario.** En relación al ARB, reportamos un avance de comercialización de 77.3% considerando contratos firmados y cerca de 82.8% incluyendo cartas de intención y contratos en proceso de firma.



- **Seguimos en el proceso de reiniciar los trabajos de construcción de Parque Tepeyac.** Estimamos que el programa de obra será de 24 meses y una inversión estimada de 3,600 millones de pesos de los cuales nos corresponde el 50%.



1. Información financiera de Fibra Danhos

1.1 Estado consolidado de posición financiera

Fibra Danhos	Al 31 de marzo de 2019	Al 31 de marzo de 2018
Pesos		
Activos		
Activo circulante		
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido ¹	1,489,087,286	2,387,681,653
Rentas por cobrar y otras	405,184,979	333,415,915
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	811,766	644,963
Impuestos por recuperar	41,371,878	624,928
Pagos anticipados	141,324,190	170,601,382
Total de activo circulante	2,077,780,099	2,892,968,841
Activo no circulante		
Propiedades de inversión	62,944,113,294	60,820,798,976
Plataforma Tecnológica	12,074,229	14,210,553
Otros activos	10,000,000	10,000,000
Maquinaria y equipo	21,482,574	13,828,651
Impuesto sobre la renta diferido de subsidiaria	10,208,989	7,016,301
Total de activo no circulante	62,997,879,086	60,865,854,481
Total de activo	65,075,659,185	63,758,823,322
Pasivo y patrimonio		
Pasivo circulante		
Cuentas por pagar y gastos acumulados	50,343,293	203,280,189
Rentas cobradas por anticipado	35,016,094	48,507,464
Cuentas por pagar a partes relacionadas	191,523,207	182,972,424
Impuestos por pagar	37,030,296	3,488,904
Contraprestación única, neto	447,371,043	228,542,218
Pasivo financiero a corto plazo	1,105,425,164	105,761,394
Total de pasivo circulante	1,866,709,098	772,552,593
Pasivo no circulante		
Depósitos de los arrendatarios	400,742,796	365,241,300
Contraprestación única, neto	918,838,235	1,248,935,912
Beneficios a empleados	13,259,372	9,959,699
Pasivo financiero a largo plazo	5,463,668,075	6,454,501,062
Total de pasivo no circulante	6,796,508,477	8,078,637,973
Total de pasivo	\$8,663,217,575	8,851,190,566
Patrimonio		
Aportaciones de los fideicomitentes	42,377,058,418	43,511,970,353
Resultado del ejercicio consolidado	13,261,153,251	10,935,044,345
Obligaciones Laborales	(2,154,136)	(1,075,211)
Participación no controladora	776,384,077	461,693,269
Total de patrimonio	56,412,441,610	54,907,632,756
Total de pasivo y patrimonio	\$65,075,659,185	63,758,823,322

¹ El rubro de efectivo que se muestra en el Estado de Posición Financiera por 1,489 millones de pesos incluyen 479 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 2019	31 de marzo de 2018	Cambio %
Renta Fija		906,869,796	777,019,943	16.7%
Renta Variable		41,749,237	35,793,135	16.6%
Contraprestación Única		103,029,748	78,128,288	31.9%
Estacionamientos		99,511,274	94,743,607	5.0%
Mantenimiento, operación, publicidad y otros		211,647,225	168,432,644	25.7%
Ingreso total operativo		1,362,807,279	1,154,117,617	18.1%
Gastos de mantenimiento, operación, publicidad y otros		180,796,163	137,869,389	31.1%
Comisión por Servicios de Representación		26,574,497	24,230,522	9.7%
Impuesto Predial		33,670,106	30,541,763	10.2%
Seguros		9,017,922	4,835,183	86.5%
Comisión por Asesoría		155,391,012	149,256,776	4.1%
Gastos de Administración		25,502,416	22,192,499	14.9%
Gasto total		430,952,116	368,926,132	16.8%
Ingresos por productos financieros		19,321,190	35,709,058	-45.9%
Gastos por interés		104,696,849	53,512,414	95.6%
Ganancia cambiaria – neta		(9,142,773)	(57,764,810)	-84.2%
Impuestos a la utilidad de subsidiaria		-	-	N/A
Ajustes al valor razonable - netos		49,460,416	(108,597,917)	-145.5%
Utilidad neta consolidada		886,797,147	601,025,402	47.5%

1.3 Estado consolidado de flujos de efectivo

Fibra Danhos	Por los tres meses terminados el			
	Pesos	31 de marzo de 2019	31 de marzo de 2018	Cambio %
Utilidad neta consolidada		886,797,147	601,025,402	47.5%
Ajustes a la utilidad		192,429,835	279,250,156	-31.1%
Cambios en el capital de trabajo		(169,927,132)	(97,946,253)	73.5%
Flujo neto de efectivo generado en actividades de operación		909,299,850	782,329,305	16.2%
Adquisición de propiedades de inversión y desarrollo		(146,478,324)	(476,561,656)	-69.3%
Adquisición de maquinaria, equipo y plataforma tecnológica		(302,637)	(1,546,005)	-80.4%
Intereses recibidos		19,321,190	35,709,058	-45.9%
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión		(127,459,771)	(442,398,603)	-71.2%
Reembolso de patrimonio		(159,516,751)	(249,640,359)	-36.1%
Distribución de dividendos		(693,986,366)	(544,880,411)	27.4%
Intereses pagados del pasivo financieros		(247,857,501)	(246,052,939)	0.7%
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento		(1,101,360,618)	(1,040,573,709)	5.8%
(Disminución) aumento neto de efectivo en el periodo		(319,520,540)	(700,643,007)	-54.4%
Efectivo al inicio del período		1,808,607,828	3,088,324,660	-41.4%
Efectivo al final del período		1,489,087,288	2,387,681,653	-37.6%



2. Distribución Correspondiente al primer trimestre de 2019 y Conciliación de CBFIs

Nuestro Comité Técnico determinó una distribución de 0.61 pesos por CBFi, que representa un crecimiento de 5.2% con respecto a la distribución de 0.58 pesos por CBFi del 1T18. El porcentaje de AFFO distribuido fue de 102.2%. Anticipamos continuar con una tendencia de distribuciones creciente y estable financiada por AFFO, el efecto estacional del 1T19 explica el porcentaje de pago por arriba de 100% y será normalizado en los próximos trimestres.

Fibra Danhos		2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Cambio
Por CBFi con derechos económicos									
1T	AFFO	-	0.49	0.51	0.56	0.59	0.60	0.60	-0.2%
	Distribución	-	0.44	0.48	0.52	0.56	0.58	0.61	5.2%
2T	AFFO	-	0.47	0.58	0.62	0.61	0.66		
	Distribución	-	0.44	0.49	0.53	0.57	0.60		
3T	AFFO	-	0.59	0.52	0.64	0.66	0.67		
	Distribución	-	0.45	0.50	0.54	0.57	0.61		
4T	AFFO	0.36	0.46	0.55	0.66	0.66	0.75		
	Distribución	0.37	0.45	0.51	0.54	0.58	0.61		
Total	AFFO	0.36	2.00	2.16	2.48	2.52	2.53	0.60	
	Distribución	0.37	1.78	1.98	2.13	2.28	2.40	0.61	

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

Conciliación CBFIs	Al 31 de marzo de 2019	Al 31 de dic. de 2018	Cambio
CBFIs emitidos al 31 marzo de 2019	1,466,669,374	1,466,669,374	-
CBFIs con derechos económicos	1,405,115,317	1,399,185,438	5,929,879
CBFIs Portafolio en Operación Inicial	604,372,398	604,372,398	-
CBFIs Oferta Pública Inicial (sin opción de sobreasignación)	200,000,000	200,000,000	-
CBFIs opción de sobreasignación	9,802,520	9,802,520	-
CBFIs con derechos económicos Toreo	249,407,738	249,407,738	-
CBFIs con derechos económicos Virreyes	211,092,131	211,092,131	-
CBFIs para adquisición de predios de Parque Puebla	14,712,490	14,712,490	-
CBFIs pagados como contraprestación de asesoría *	71,880,558	65,950,679	5,929,879
CBFIs con derechos económicos Vía Vallejo	43,847,482	43,847,482	-
CBFIs sin derechos económicos	61,554,057	67,483,936	(5,929,879)
CBFIs sin derechos económicos Toreo	38,384,615	38,384,615	-
CBFIs emitidos no entregados para contraprestaciones futuras de asesoría	13,169,442	19,099,321	(5,929,879)
CBFIs emitidos no entregados para pago por aportaciones futuras	10,000,000	10,000,000	-

* Incluye 5,929,879 CBFIs a ser entregados al Asesor como pago de la Contraprestación por el primer trimestre de 2019 de acuerdo con la autorización de nuestro Comité Técnico



3. Resultados

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

Fibra Danhos Pesos	Por los tres meses terminados el		
	31 de marzo de 2019	31 de marzo de 2018	Cambio %
Renta fija	906,869,796	777,019,943	16.7%
Renta variable	41,749,237	35,793,135	16.6%
Contraprestación única	103,029,748	78,128,288	31.9%
Estacionamientos	99,511,274	94,743,607	5.0%
Mantenimiento, operación, publicidad y otros	211,647,225	168,432,644	25.7%
Total ingresos operativos	1,362,807,279	1,154,117,617	18.1%
Gastos de mantenimiento, operación, publicidad y otros	180,796,163	137,869,389	31.1%
Comisión por Servicios de Representación	26,574,497	24,230,522	9.7%
Impuesto predial	33,670,106	30,541,763	10.2%
Seguros	9,017,922	4,835,183	86.5%
Total gastos operativos	250,058,688	197,476,857	26.6%
Ingreso neto operativo (inc. CU)	1,112,748,591	956,640,760	16.3%
Margen neto operativo (inc. CU)	81.7%	82.9%	(123.8)
Ingreso neto operativo (exc. CU)	1,009,718,843	878,512,472	14.9%
Margen neto operativo (exc. CU)	80.2%	81.6%	(149.64)
Comisión por Asesoría	155,391,012	149,256,776	4.1%
Gastos de Administración	25,502,416	22,192,499	14.9%
EBITDA (inc. CU)	931,855,163	785,191,485	18.7%
Margen EBITDA (inc. CU)	68.4%	68.0%	34.4
EBITDA (exc. CU)	828,825,415	707,063,197	17.2%
Margen EBITDA (exc. CU)	65.8%	65.7%	7.9
Ingresos por productos financieros	19,321,190	35,709,058	-45.9%
Gastos por interés	104,696,849	53,512,414	95.6%
Ganancia cambiaria – neta	(9,142,773)	(57,764,810)	-84.2%
Impuestos a la utilidad de subsidiaria	-	-	N/D
Ajustes al valor razonable de Propiedades de Inversión	49,460,416	(108,597,917)	-145.5%
Utilidad neta	886,797,147	601,025,402	47.5%
Ganancia cambiaria neta	(8,896,556)	(54,573,931)	-83.7%
Ajuste al valor razonable de las propiedades - Neto	49,460,416	(108,597,917)	-145.5%
FFO	846,233,287	764,197,250	10.7%
Gastos de capital	-	-	N/D
Contraprestación Única neta	(37,342,017)	4,943,633	-855.4%
Rentas anticipadas neto	(11,006,159)	5,296,016	-307.8%
Renta lineal neto	(2,478,049)	2,247,400	-210.3%
Predial y seguros por devengar neto	(120,635,609)	(110,668,340)	9.0%
Comisión por asesoría y representación neto	163,956,340	156,621,335	4.7%
AFFO	838,727,794	822,637,294	2.0%



Fibra Danhos		Renta Fija + Renta Variable		
Propiedad	1T19	1T18	Cambio %	
Parque Alameda	12,029,557	10,535,850	14.2%	
Parque Delta	99,041,958	94,051,600	5.3%	
Parque Duraznos	16,554,150	14,759,551	12.2%	
Parque Esmeralda	34,582,220	32,185,486	7.4%	
Parque Lindavista	66,665,388	64,528,734	3.3%	
Reforma 222 (retail)	33,260,576	31,873,984	4.4%	
Reforma 222 (oficina)	28,940,917	32,936,846	-12.1%	
Parque Tezontle	88,891,634	83,520,154	6.4%	
Toreo Hotel	13,824,216	12,539,655	10.2%	
Urbitec	13,598,715	13,165,106	3.3%	
Parque Vía Vallejo	62,051,166	60,084,237	3.3%	
Torre Virreyes	152,949,286	143,746,549	6.4%	
Toreo Comercial	96,122,378	84,919,385	13.2%	
Parque Virreyes	11,369,777	9,835,080	15.6%	
Mismas propiedades	729,881,937	688,682,217	6.0%	
Parque Las Antenas	79,391,087	-	NA	
Parque Puebla	47,919,284	39,749,077	20.6%	
Toreo Oficina A	28,126,404	26,270,614	7.1%	
Toreo Oficina B&C	63,300,320	58,111,023	8.9%	
Propiedades totales	948,619,032	812,812,931	16.7%	

Fibra Danhos		Ingreso Neto Operativo (exc. C.U.)		
Propiedad	1T19	1T18	Cambio %	
Parque Alameda	11,574,848	9,940,399	16.4%	
Parque Delta	118,396,447	114,374,324	3.5%	
Parque Duraznos	20,088,680	20,361,754	-1.3%	
Parque Esmeralda	32,218,996	29,838,725	8.0%	
Parque Lindavista	84,519,939	83,281,880	1.5%	
Reforma 222 Comercial	38,076,092	38,275,290	-0.5%	
Reforma 222 Oficina	27,563,589	32,169,263	-14.3%	
Parque Tezontle	104,320,076	99,673,196	4.7%	
Toreo Hotel	13,536,133	12,245,029	10.5%	
Urbitec	12,798,027	12,083,602	5.9%	
Parque Vía Vallejo	55,707,332	56,368,779	-1.2%	
Torre Virreyes	155,121,890	143,972,620	7.7%	
Toreo Comercial	106,326,284	97,496,582	9.1%	
Parque Virreyes	11,087,510	8,895,619	24.6%	
Mismas propiedades	791,335,843	758,977,062	4.3%	
Parque Las Antenas	82,614,955	-	NA	
Parque Puebla	48,669,860	39,935,288	21.9%	
Toreo Oficina A	25,994,249	25,933,574	0.2%	
Toreo Oficina B&C	62,318,950	55,317,208	12.7%	
Propiedades totales	1,010,933,856	880,163,132	14.9%	



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

3.1 Ingresos Operativos

Ingreso total operativo: Sumó 1,362.8 millones de pesos en el 1T19, lo cual representa un incremento de 18.1% con respecto al 1T18. Este incremento obedece principalmente a la incorporación de Parque Las Antenas, Parque Puebla y la incorporación de nuevos arrendatarios en el complejo de oficinas en Toreo, así como incrementos generalizados en ingresos mismas propiedades.

Composición del ingreso total operativo	1T19	1T18
Renta Fija	66.5%	67.3%
Renta Variable	3.1%	3.1%
C.U.	7.6%	6.8%
Estacionamientos	7.3%	8.2%
Mantenimiento, operación, publicidad y otros	15.5%	14.6%
Ingreso total operativo	100.0%	100.0%

Renta Fija: Sumó 906.9 millones de pesos durante el 1T19, lo cual representa un incremento de 16.7% con respecto al 1T18. Adicionalmente, el crecimiento mismas propiedades fue de 6.0%, originado principalmente por incrementos en renta por metro cuadrado en el Portafolio en Operación (Leasing Spreads).

El ingreso por Renta Fija mensual promedio por metro cuadrado alcanzó 387.6 pesos en el 1T19, lo que representa un decremento anual de 1.0% contra los 391.3 pesos por metro cuadrado reportados en el 1T18. El parque de entretenimiento Kataplum en Parque Las Antenas (27,000 metros cuadrados) se incorporó al ARB y de acuerdo con su contrato de arrendamiento pagará renta variable, reduciendo así la renta fija promedio del portafolio en operación.

Renta Variable: Sumó 41.8 millones de pesos durante el 1T19, que representa una variación de 16.6% con respecto al 1T18. Esta variación obedece principalmente a la incorporación y estabilización de propiedades incorporadas al Portafolio en Operación, en particular, Parque Las Antenas.

Entrada de efectivo por Contraprestaciones Únicas: Recibimos 65.7 millones de pesos de Contraprestaciones Únicas que corresponden principalmente a nuevos arrendatarios en Parque Puebla y Parque Las Antenas.

Ingresos por Contraprestaciones Únicas: Sumó 103 millones de pesos durante el 1T19, lo que representa un incremento comparado con los 78.1 millones de pesos del 1T18. Esta variación se explica principalmente por la amortización de Contraprestaciones Únicas de Parque Puebla y Parque Las Antenas.

Ingresos por estacionamiento: Sumaron 99.5 millones de pesos durante el 1T19, lo cual representa un incremento de 5.0% con respecto al 1T18. Este incremento obedece principalmente a la incorporación de los cajones de estacionamiento de Parque Puebla y Parque Las Antenas al portafolio, mismos que no contribuyeron ingresos por estacionamiento en 1T18. El ingreso por estacionamientos mismas propiedades disminuyó 4.9% que se explica principalmente por el desabasto de combustibles en el mes de enero.

Ingresos por mantenimiento, operación, publicidad y otros: Sumaron 211.6 millones de pesos durante el 1T19, lo que representa un incremento de 25.7% con respecto al 1T18.

3.2 Gastos Operativos

Gastos de operación, mantenimiento y publicidad: Sumaron 180.8 millones de pesos durante el 1T19, lo que representa un incremento de 31.1% con respecto al 1T18. Esta variación se explica principalmente por el reconocimiento de gastos operativos de las propiedades recientemente incorporadas al Portafolio en



Operación. Adicionalmente, a lo largo del año se han observado incrementos importantes en los recibos de luz, donde tenemos incrementos del 55% en algunos recibos.

Comisión por Asesoría y la Comisión por Servicios de Representación: Sumaron 155.4 y 26.6 millones de pesos durante el 1T19, lo que representa variaciones de 4.1 y 9.7%, respectivamente, comparado con el 1T18. Se entregarán 5,929,879 CBFIs.

Contraprestación Asesoría	
Periodo	Del 1 de enero al 31 de marzo 2019
Contraprestación total	155,391,011.75
Precio promedio ponderado del CBFi en el periodo	26.2048
Contraprestación por pagar en CBFIs	155,391,011.75
CBFIs por entregar	5,929,879
Contraprestación por pagar en efectivo	-
CBFIs de asesoría utilizados al 31 de marzo de 2019	71,880,558
CBFIs emitidos no entregados para contraprestaciones futuras de asesoría	13,169,442

Conforme a lo establecido en el Contrato de Asesoría en Planeación, para la contraprestación al Asesor del 1T19, el valor unitario del CBFi se determinó como el precio ponderado por volumen de las cotizaciones diarias del 1 de enero de 2019 al 31 de marzo de 2019. **Durante el 1T19, la comisión de asesoría ascendió el 15.4% de nuestro Ingreso Neto Operativo, mientras que en el 1T18 representó el 17.0%**

Gastos de predial y seguros: Sumaron 33.7 y 9.0 millones de pesos, lo que representa variaciones de 10.2% y 86.5% respectivamente, con respecto al 1T18.

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

Gastos de Administración: Sumaron 25.5 millones de pesos, lo cual representan un incremento de 14.9% comparado con 1T18. 79.5% de estos corresponde a gastos corporativos y nómina.

3.3 NOI, EBITDA, Utilidad Neta, FFO y AFFO

Ingreso Neto Operativo: Sumó 1,112.7 millones de pesos durante el 1T19, lo cual representa un incremento de 16.3% con respecto al 1T18, derivado principalmente por la incorporación de Parque Las Antenas, Parque Puebla, la incorporación de Liverpool en Toreo, el complejo de oficinas en Toreo y la incorporación de nuevos arrendatarios en Torre Virreyes, así como un incremento en NOI mismas propiedades de 6.0%.

EBITDA: Sumó 931.9 millones de pesos durante el 1T19, lo que representa un incremento de 18.7%. El margen EBITDA fue 68.4%, mayor al reportado en 1T18 que fue de 68.0%.

La Utilidad Neta, el FFO y el AFFO: Sumaron en el 1T19, 886.8 millones de pesos, 846.2 millones de pesos, y 838.7 millones de pesos, respectivamente. Fibra Danhos alcanzó un AFFO de 838.7 millones de pesos durante el 1T19, que se traduce en un AFFO por CBFi con derechos económicos de 0.59 pesos y representa una variación de -1.7 % con respecto al 1T18. La distribución a nuestros tenedores de CBFIs con derechos económicos del trimestre es de 0.61 pesos por CBFi, que representa un incremento de 5.2% con respecto a la distribución de 1T18.



3.4 Deuda

Buscaremos pagar el bono DANHOS 16-2 en diciembre de 2019 con recursos de tesorería y, si es necesario, complementaremos estos recursos con la línea de crédito revolvente. Buscaremos reducir nuestro apalancamiento del 10% (deuda total / activos totales) a niveles del 8.5 en el corto plazo. Nuestros próximos vencimientos de deuda están programados para Julio de 2026 (DANHOS 16) y julio de 2027 (DANHOS 17), lo que nos da una flexibilidad en el perfil de vencimiento.

1. DANHOS 16: 3,000,000,000.00 (tres mil millones 00/100 pesos mexicanos) en tasa fija nominal a 10 años, la cual se colocó con un cupón de 7.80% (Mbono 2026 + 185 pbs).
2. DANHOS 16-2: 1,000,000,000.00 (mil millones 00/100 pesos mexicanos) en tasa flotante (TIIE 28 + 65 pbs).
3. DANHOS 17: 2,500,000,000.00 (dos mil quinientos millones 00/100 pesos mexicanos) en tasa fija nominal a 10 años, la cual se colocó con un cupón de 8.54% (Mbono 2027 + 169 pbs).

Deuda	Institución / Emisión	Moneda	Tasa de Interés		Emisión	Vencimiento	Plazo remanente (años)	Saldo Insoluto	
Cebures	Local (DANHOS 16)	MXN	Fija	7.80%	11-jul-16	29-jun-26	7.27	3,000,000,000	
Cebures	Local (DANHOS 16-2)	MXN	Variable	TIIE + 0.65%	11-jul-16	23-dic-19	0.74	1,000,000,000	
Cebures	Local (DANHOS 17)	MXN	Fija	8.54%	10-jul-17	28-jun-27	8.27	2,500,000,000	
			Promedio	8.29%			Promedio	6.65	6,500,000,000

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

Cumplimiento de <i>covenants</i> al 31 de marzo de 2019	Fibra Danhos	Límite	Estatus
Nivel de endeudamiento (total deuda/total activo)	10.0%	50%	OK
Deuda garantizada	0%	40%	OK
Cobertura del servicio de la deuda (AFFO)	7x	1.5 x min	OK
Activos totales no gravados	991%	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 2018:

Nivel de endeudamiento	(millones de pesos)
Deuda bursátil + financiamientos	6,500
Activos totales	65,075.0
Nivel de endeudamiento (LTV)	10.0%



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 2019	1,489,087
Impuesto al valor agregado por recuperar	Σ siguientes 6 trimestres	
Utilidad operativa estimada <u>después del pago de distribuciones</u>	Σ siguientes 6 trimestres	3,080,000
Líneas de crédito revolventes vigentes, irrevocables y no dispuestas	Al 31 de marzo de 2019	2,000,000
Subtotal 1		6,569,087
Amortizaciones de intereses derivadas de financiamientos	Σ siguientes 6 trimestres	746,645
Amortizaciones programadas de principal de financiamientos	Σ siguientes 6 trimestres	1,000,000
Gastos de capital recurrentes	Σ siguientes 6 trimestres	30,000
Gastos de desarrollo no discrecionales	Σ siguientes 6 trimestres	1,000,000
Subtotal 2		2,776,645
Índice de cobertura de servicio de deuda ("ICDt") (subtotal 1 / subtotal 2)		2.37



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 51.9% de nuestra ARB comercial de nuestro Portafolio en Operación Actual durante el 1T19. Las Ventas de Arrendatarios (mismas propiedades) en el 1T19 tuvieron una variación de -0.7% con respecto al 1T18, este incremento se compara con el incremento de 2.17% 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 1T19 incrementaron 8.6% con respecto al 1T18.

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

Propiedad	1T19	1T18	Cambio. %
Parque Alameda	8,646,790	10,171,109	-15.0%
Parque Delta	782,515,807	761,652,321	2.7%
Parque Duraznos	59,442,692	61,041,579	-2.6%
Parque Lindavista	274,516,935	283,973,994	-3.3%
Reforma 222	234,702,653	234,711,891	0.0%
Parque Tezontle	381,583,132	417,062,442	-8.5%
Parque Vía Vallejo	240,934,832	230,844,901	4.4%
Toreo Parque Central	477,896,500	477,012,916	0.2%
Subtotal (mismas propiedades)	2,460,239,341	2,476,471,153	-0.7%
Parque Puebla	122,756,917	91,587,977	34.0%
Parque Las Antenas	195,798,174	-	
Total (propiedades totales)	2,778,794,432	2,568,059,130	8.2%

El incremento en las Ventas de Arrendatarios (propiedades totales) se explica principalmente por la apertura de Parque las Antenas, la incorporación del Almacén y un incremento generalizado en ventas por una mayor afluencia al centro comercial y la incorporación de las Ventas de Arrendatarios de Parque Puebla. Las Ventas de Arrendatarios mismas propiedades muestran variaciones negativas derivado de una menor afluencia en nuestras plazas comerciales que se explica principalmente por el desabasto de combustibles durante el mes de enero. Creemos que esta tendencia no debe ser similar durante los siguientes trimestres.



DANHOS FIBRA

4.2 Diversificación de Arrendatarios

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

Tipo de Negocio	Al 31 de marzo de 2019
Accesorios, Joyerías y Ópticas	2%
Alimentos	11%
Departamentales	18%
Electrónica y Comunicaciones	2%
Entretenimiento	18%
Especialidades	2%
Hogar y Decoración	3%
Ropa y Calzado	30%
Salud y Belleza	3%
Servicios	12%
Total	100%

Al 31 de marzo de 2019, nuestros diez arrendatarios más significativos, en términos de Renta Fija, representaban aproximadamente el 26.9% de nuestra Renta Fija y aproximadamente el 38.5% 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 6.2% 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 2019:

Tipo de Arrendatario	ARB ocupada (m ²)	Porcentaje de ARB total ocupada	Renta base mensual	Porcentaje de renta base mensual total
Tienda departamental, moda y ropa	48,815	6.1%	7,403,156	2.4%
Moda y ropa	48,596	6.1%	15,025,812	4.8%
Tiendas departamentales, servicios financieros, telecomunicaciones y minorista especializado	48,535	6.1%	11,689,285	3.8%
Minorista especializado, servicios financieros y medios de comunicación	34,151	4.3%	11,527,407	3.7%
Hotelería	27,812	3.5%	4,512,985	1.5%
Oficina	22,798	2.8%	8,535,717	2.8%
Entretenimiento	22,417	2.8%	5,072,238	1.6%
Telecomunicaciones	18,238	2.3%	6,599,092	2.1%
Entretenimiento	19,378	2.4%	4,097,214	1.3%
Restaurantes	17,668	2.2%	9,068,726	2.9%
Total	308,410	38.5%	83,531,631	26.9%



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 2019:

Año de Expiración de Contratos ⁽¹⁾	Número de Contratos que	m ² de Contratos que Expiran ⁽²⁾	% m ² de Contratos que Expiran	Renta Anualizada que Expira ⁽⁴⁾	% de Renta Fija de Contratos que Expiran	Renta Fija Mensual (Ps.) por m ²
2019	468	50,009	6.2%	393,019,637	10.6%	654.9
2020	313	131,954	16.5%	742,166,806	19.9%	468.7
2021	348	115,281	14.4%	635,706,899	17.1%	459.5
2022	202	101,932	12.7%	539,469,773	14.5%	441.0
2023	265	99,339	12.4%	535,213,457	14.4%	449.0
Posterior	179	301,963	37.7%	874,978,430	23.5%	241.5
Indefinido ⁽³⁾	10	264	0.0%	3,451,095	0.1%	1,089.3
Total	1,785	800,742	100.0%	3,724,006,098	100.0%	387.6

(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

(2) Se refiere al área rentable ocupada.

(3) Contratos que generan renta y que tienen fecha de vencimiento el o anterior al 31 de diciembre de 2019.

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

Al 31 de marzo de 2019, el promedio ponderado por ARB de la vigencia remanente de los contratos de arrendamiento de los inmuebles en nuestro Portafolio en Operación Actual, era de aproximadamente 5.0 años. El promedio ponderado de la vigencia remanente de los contratos de arrendamiento en las propiedades comerciales, oficinas y proyectos de usos mixtos en nuestro Portafolio en Operación Actual fue de aproximadamente 5.0, 4.4 y 5.2 años, respectivamente.

El Lease Spread (compara en un mismo periodo de tiempo, el precio por m² de Renta Fija de los contratos de arrendamiento renovados y de nuevos arrendatarios con respecto al precio por m² de los contratos de arrendamiento que vencieron o terminaron anticipadamente en ese mismo periodo) en el 1T19 fue de 8.0% para las propiedades de nuestro Portafolio en Operación Actual y de 7.9% para las propiedades comerciales y los componentes comerciales de las propiedades de uso mixto de nuestro Portafolio en Operación Actual.

Lease Spread	1T18	2T18	3T18	4T118	1T19
Portafolio en Operación	8.5%	5.6%	5.0%	5.8%	8.0%
Propiedades Comerciales y de Uso Mixto	7.2%	9.4%	7.6%	6.6%	7.9%

El Lease Spread del Portafolio en Operación Actual del 1T19 fue calculado sobre 10,880 m². El Lease Spread de las Propiedades Comerciales y de Uso Mixto del 1T19 fue calculado sobre 10,523 m².

Observamos incrementos importantes en Parque Lindavista, Parque Tezontle, Reforma 222, Torre Virreyes, Parque Vallejo y Parque Duraznos con incrementos en el orden entre 8-15%.



4.4. Avances en comercialización

Componente de oficinas de Toreo (torres B y C)	Al 31 de marzo de 2019		Al 31 de diciembre de 2018	
	m ² de ARB	% del ARB	m ² de ARB	% del ARB
Contratos de arrendamiento firmados	52,954	82.2%	52,954	82.2%
Contratos de arrendamiento en proceso de firma	-	0.0%	-	0.0%
Cartas de intención	2,500	3.9%	2,500	3.9%
Total	55,454	86.1%	55,454	86.1%

Componente de oficinas de Toreo (torre A)	Al 31 de marzo de 2019		Al 31 de diciembre de 2018	
	m ² de ARB	% del ARB	m ² de ARB	% del ARB
Contratos de arrendamiento firmados	36,113	57.7%	35,299	56.4%
Contratos de arrendamiento en proceso de firma	-	0.0%	-	0.0%
Cartas de intención	6,559	10.5%	3,759	6.0%
Total	42,672	68.2%	39,058	62.4%

Parque Puebla (Etapa I)	Al 31 de marzo de 2019		Al 31 de diciembre de 2018	
	m ² de ARB	% del ARB	m ² de ARB	% del ARB
Contratos de arrendamiento firmados	55,191	77.3%	55,182	77.3%
Contratos de arrendamiento en proceso de firma	462	0.6%	182	0.3%
Cartas de intención	3,469	4.9%	3,866	5.4%
Total	59,122	82.8%	59,230	83.0%

Parque Las Antenas (Etapa I)	Al 31 de marzo de 2019		Al 31 de diciembre de 2018	
	m ² de ARB	% del ARB	m ² de ARB	% del ARB
Contratos de arrendamiento firmados	93,034	85.5%	90,244	82.9%
Contratos de arrendamiento en proceso de firma	1,426	1.3%	3,468	3.2%
Cartas de intención	7,863	7.2%	7,267	6.7%
Total	102,323	94.0%	100,979	92.8%



DANHOS FIBRA

5. Portafolio

Portafolio Fibra Danhos	Año de Apertura	Estado / Municipio	ARB	% de ARB	Ocupación	Cajones de Estacionamiento
Portafolio en Operación Actual						
<i>Comercial</i>						
1. Parque Alameda	2003	Cuauhtémoc, CDMX	15,755	1.7%	98.1%	308
2. Parque Delta	2005/2016 (expansión)	Benito Juárez, CDMX	70,932	7.7%	99.4%	2,969
3. Parque Duraznos	2000	Miguel Hidalgo, CDMX	16,219	1.8%	96.0%	968
4. Parque Las Antenas	2018	Iztapalapa, CDMX	108,834	11.9%	85.7%	3,300
5. Parque Lindavista	2006	Gustavo A. Madero, CDMX	41,558	4.5%	98.9%	2,299
6.1 Reforma 222 (Comercial)	2007	Cuauhtémoc, CDMX	24,295	2.6%	99.0%	690
7. Parque Puebla	2017	Puebla, Puebla	71,368	7.8%	77.3%	3,496
8. Parque Tezontle	2007/2015 (expansión)	Iztapalapa, CDMX	68,423	7.5%	99.3%	2,993
9.1 Toreo Parque Central (Comercial)	2014	Naucalpan, Estado de México	92,703	10.1%	99.1%	3,400
10. Vía Vallejo	2016	Azcapotzalco, CDMX	84,669	9.2%	94.9%	4,721
Sub total Comercial			594,755	64.8%	93.4%	25,144
<i>Oficinas</i>						
6.2 Reforma 222 (Oficinas)	2007	Cuauhtémoc, CDMX	20,398	2.2%	87.6%	690
9.2 Toreo (Torres B y C)	2016	Naucalpan, Estado de México	64,432	7.0%	82.2%	1,500
9.3 Toreo (Torre A)	2017	Naucalpan, Estado de México	62,605	6.8%	57.7%	1,500
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	67,879	7.4%	100.0%	2,258
13. Urbitec	2009	Miguel Hidalgo, CDMX	12,912	1.4%	88.6%	501
14. Parque Virreyes	1989	Miguel Hidalgo, CDMX	7,783	0.8%	100.0%	251
Sub total Oficinas			287,457	31.3%	85.4%	8,736
Total Portafolio en Operación Actual			882,212	96.2%	90.8%	33,880
Portafolio en Desarrollo Actual						
<i>Comercial</i>						
15. Parque Tepeyac	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			917,212	100.0%	90.8%	35,880
<i>Subtotal/ Prom. Pond. Comercial</i>			629,755	68.7%	93.4%	27,144
<i>Sub total/ Prom. Pond. Oficinas</i>			287,457	31.3%	85.4%	8,736



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	2019e	2020-2021e
Portafolio en Operación	45%	49%	60%	79%	88%	96%	96%	100%
Portafolio en Desarrollo pre-OPI	55%	23%	12%	0%	0%	0%	0%	0%
Portafolio en Desarrollo post-OPI	0%	28%	28%	21%	12%	4%	4%	0%
Total	100%							

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

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

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

El proyecto se desplantará en varios predios con una superficie conjunta de aproximadamente 51,700 m². Fibra Danhos estará a cargo de la gestión, construcción, operación y administración del proyecto. También se llegaron a acuerdos de inversión con la Liverpool para que se uniera al proyecto como tienda ancla y hemos firmado un acuerdo con la cadena de cines para su participación. Estamos en pláticas con las sub-anclas y otros conceptos para su incorporación al proyecto.

Se reabrieron las ventanillas de las oficinas de la CDMX después de un cierre temporal y obtuvimos los permisos y licencias necesarios para Parque Tepeyac, esperamos reanudar las obras durante el segundo trimestre de este año. Se generarán cerca de 3,000 puestos de trabajos temporales y, una vez finalizados, se crearán 4,000 puestos permanentes.

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



7. Glosario

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

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

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

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

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

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

Funds From Operations (FFO): Resultado de sumar o restar, según sea el caso, a la Utilidad Neta ajustes por cambios negativos o positivos, respectivamente, en la valuación de los activos llevados a resultados y la ganancia (perdida) cambiaria efectivamente realizada durante el periodo.

Ingreso Neto Operativo: Se calcula deduciendo gastos operativos de las propiedades (excluyendo ingresos/gastos netos financieros y Comisión por Asesoría), de los ingresos operativos de las propiedades.

Lease Spread: Compara en un mismo periodo de tiempo, el precio por m² de Renta Fija de los contratos de arrendamiento renovados y de nuevos arrendatarios con respecto al precio por m² de los contratos de arrendamiento que vencieron o terminaron anticipadamente en ese mismo periodo

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



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

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

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