



Reporte Trimestral

Segundo Trimestre 2014

Fibra Danhos



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.

Relación con Inversionistas

Salvador Daniel Kabbaz Zaga
Elias Mizrahi Daniel

Office: +52 (55) 5284 0030
Email: investor@fibradanhos.com.mx

Melanie Carpenter

Office: +1 (212) 406 3692
Email: mcarpenter@i-advize.com



Tabla de Contenido

Resumen del Director General.....	4
Resumen de la Evolución Financiera de Fibra Danhos	7
Fibra Danhos	8
Resumen Ejecutivo.....	11
1. Información Financiera de Fibra Danhos	16
2. Distribución Correspondiente al Segundo Trimestre de 2014.....	17
3. Portafolio en Desarrollo, Expansiones y Nuevos Proyectos para Desarrollo Futuro.....	18
4. Indicadores Operativos	29
5. Resultados	36
6. Portafolio	50
7. Mapa de Operaciones	51
8. Desempeño de nuestro CBFI	51
9. Glosario	52



Resumen del Director General

“A pesar del contexto económico de relativa debilidad durante los primeros 6 meses del presente año, nuestras propiedades en operación continuaron generando flujos de efectivo sólidos como lo muestra nuestro AFFO por CBFI. Durante el segundo trimestre de este año, nuestro AFFO por CBFI (considerando sólo nuestro portafolio en operación y aquellos CBFIs que tienen derechos económicos) fue de \$0.465 pesos (aproximadamente \$379 millones de pesos). Similarmente, de manera acumulada, durante el primer semestre de este año, nuestro AFFO por CBFI fue de \$0.957 pesos (aproximadamente \$779 millones de pesos). En este sentido, estamos muy satisfechos en anunciar una distribución a nuestros tenedores por \$0.44 pesos por CBFI correspondiente al 2T14, que se mantiene en línea con la distribución por CBFI del 1T14. Asimismo, nuestro Comité Técnico, determinó mantener en la caja de nuestro fideicomiso el equivalente a \$0.025 pesos por CBFI para fines corporativos diversos.

En cuanto a nuestros proyectos en desarrollo, tenemos avances de obra muy importantes que alcanzan ya el 89.8% en Torre Virreyes y el 80.6% en el componente comercial y en los cimientos y estacionamientos de los componentes de oficinas y hotel en el Toreo. Con respecto a la comercialización, también presentamos avances al acumular el 45.2% en Torre Virreyes (considerando contratos de arrendamiento firmados y en proceso de firma, así como cartas de intención) y alcanzando ya el 95.9% en el componente comercial del Toreo (considerando únicamente contratos de arrendamiento firmados y en proceso de firma). Esperamos que el componente comercial del Toreo y la Torre Virreyes inicien operaciones durante el 4T14.

Asimismo, estamos avanzando de acuerdo con lo programado en el desarrollo de dos de las tres torres del componente de oficinas, y del componente del hotel en el Toreo, así como en la expansión en Parque Tezontle. Esperamos que los dos primeros inicien operaciones durante el 3T15, y que la expansión lo haga durante el 2T15. En cuanto a la



expansión en Parque Delta, los procesos de obtención de permisos y licencias para iniciar la obra continúan avanzando conforme lo previsto e iniciaremos obra en cuanto contemos con ellos.

Asimismo, en relación con la elección de operador y marca de nuestro hotel en Toreo, nos es grato comunicar que realizamos un proceso competitivo en el cual invitamos a participar a diversos operadores de hoteles, tanto nacionales como extranjeros y estamos por definir al operador y marca ganadora.

También nos entusiasma comunicarles que hemos enriquecido nuestro “pipeline” de desarrollo futuro con la inclusión de tres nuevos proyectos a desarrollar. Estamos en el proceso de adquisición de un proyecto de usos mixtos en desarrollo en una zona muy céntrica de la ZMCM (Vía Vallejo), así como de un predio ubicado en un centro urbano de actividad económica fuera de la ZMCM para el desarrollo de un centro comercial y de entretenimiento regional. Asimismo, hemos adquirido un predio para el desarrollo de un centro comercial y de entretenimiento en el sureste de la Ciudad de México (Las Antenas). Una vez concluidos estos proyectos agregarán alrededor de 349 mil m² de ARB en los próximos seis años.

Finalmente, nos complace informar que con fecha 18 de Junio de 2014 celebramos nuestra Asamblea de Tenedores en donde obtuvimos aprobación para modificar nuestro Fideicomiso de tal manera que refleje las nuevas disposiciones oficiales aplicables a Fibras emitidas recientemente por la CNBV y que no hubieran estado integradas en nuestro Fideicomiso previamente. Asimismo, obtuvimos la aprobación de nuestra Asamblea para emitir los CBFIs necesarios para concretar las aportaciones de Vía Vallejo y otros proyectos a nuestro patrimonio.

Continuaremos trabajando de manera enfocada tanto en la generación de flujos de nuestro portafolio en operación y en cumplir, en tiempo y presupuesto, con nuestros proyectos de desarrollo actual y futuro. Seguiremos imprimiendo especial énfasis en nuestro gobierno corporativo y en la transparencia y comunicación con nuestros



inversionistas. Seguiremos evaluando también, diversas oportunidades de desarrollo y/o de adquisiciones selectivas que pudieran agregar valor a nuestros tenedores de CBFIs.”

Salvador Daniel Kabbaz Zaga

Director General, Fibra Danhos



Resumen de la Evolución Financiera de Fibra Danhos

Nota: A lo largo del presente documento presentamos información financiera de Fibra Danhos para el segundo trimestre de 2014 (“2T14”) y para el primer semestre de 2014 (“6M14”), incluyendo información de las propiedades en nuestro Portafolio en Desarrollo, a la cual nos referimos como información financiera de “Fibra Danhos”. Asimismo, con el propósito de ofrecer una comparativa de desempeño financiero, también presentamos información pro forma de las 9 propiedades en nuestro Portafolio en Operación para el segundo trimestre de 2013 (“2T13”) y para el primer semestre de 2013 (“6M13”), a la cual nos referimos como información financiera “pro forma”. La información pro forma está basada en información financiera histórica de las 9 propiedades de nuestro Portafolio en Operación previa a nuestro IPO, reflejando ciertos ajustes dando efecto al IPO y a nuestras transacciones de formación, como si dichos eventos hubiesen ocurrido el 1º de enero de 2012.

En cuanto a los indicadores operativos, para fines de comparación, presentamos información correspondiente al 2T14, 2T13, 6M14 y 6M13 de las 9 propiedades en nuestro Portafolio en Operación.

La información financiera de Fibra Danhos para el 2T14 y 6M14 se deriva de nuestros estados financieros consolidados, mientras que la información financiera pro forma de las 9 propiedades de nuestro Portafolio en Operación para el 2T13 y 6M13, se deriva de nuestros estados pro forma de utilidad integral para las 9 propiedades de nuestro Portafolio en Operación. Nuestros estados financieros consolidados y nuestros estados pro forma de utilidad integral para las 9 propiedades de nuestro Portafolio en Operación fueron preparados con base en la aplicación de los principios contables que cumplen con las Normas Internacionales de Información Financiera (o “IFRS”), emitidos por el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad. Las cifras están expresadas en Pesos mexicanos a menos que se indique lo contrario, y pueden variar por redondeo.



Principales Indicadores Financieros Fibra Danhos

Fibra Danhos				
Pesos	2T14	1T14	Cambio %	
Ingresos Totales	\$ 405,340,430	\$ 387,813,953	4.5%	
Ingreso Neto Operativo (inc. CU)	\$ 311,448,909	\$ 287,120,134	8.5%	
Ingreso Neto Operativo (exc. CU)	\$ 310,479,324	\$ 286,173,994	8.5%	
EBITDA (inc. CU)	\$ 266,694,964	\$ 244,842,506	8.9%	
EBITDA (exc. CU)	\$ 265,725,379	\$ 243,896,367	9.0%	
Utilidad Neta (inc. CU)	\$ 403,076,314	\$ 459,196,079	-12.2%	
Utilidad Neta (exc. CU)	\$ 402,106,729	\$ 458,249,939	-12.3%	
FFO (inc. CU)	\$ 303,078,314	\$ 341,303,079	-11.2%	
FFO (exc. CU)	\$ 302,108,729	\$ 340,356,939	-11.2%	
AFFO	\$ 378,987,408	\$ 399,981,063	-5.2%	
Distribución a tenedores de CBFIs	\$ 358,236,964	\$ 358,236,964	0.0%	
<i>CBFIs con derechos económicos</i>	<i>814,174,918</i>	<i>814,174,918</i>	<i>0.0%</i>	
Distribución por CBFi con derechos económicos	\$ 0.4400	\$ 0.4400	0.0%	

*C.U = Contraprestación Única

Fibra Danhos	
Distribución	2T14
Distribución a tenedores de CBFIs	\$ 358,236,964
<i>Distribucion por resultado fiscal</i>	<i>\$ 157,873,402</i>
<i>Distribucion por devolución de capital</i>	<i>\$ 200,363,562</i>
Fecha de declaración del dividendo	23/07/2014
Fecha "ex-dividendo"	07/08/2014
Fecha de pago del dividendo	07/08/2014

Fibra Danhos

Somos un fideicomiso mexicano de reciente creación, 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.

Al cierre del 2T14, el portafolio de Fibra Danhos estaba conformado por 11 propiedades icónicas y de calidad premier comerciales, de oficinas y de uso mixto, dos de las cuales se encuentran en desarrollo, ubicadas todas ellas en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México (“ZMCM”). Asimismo, estamos llevando a cabo expansiones en nuestras propiedades Parque Tezontle y Parque Delta, y tenemos programado hacer una expansión adicional en otra propiedad de nuestro Portafolio en Operación.

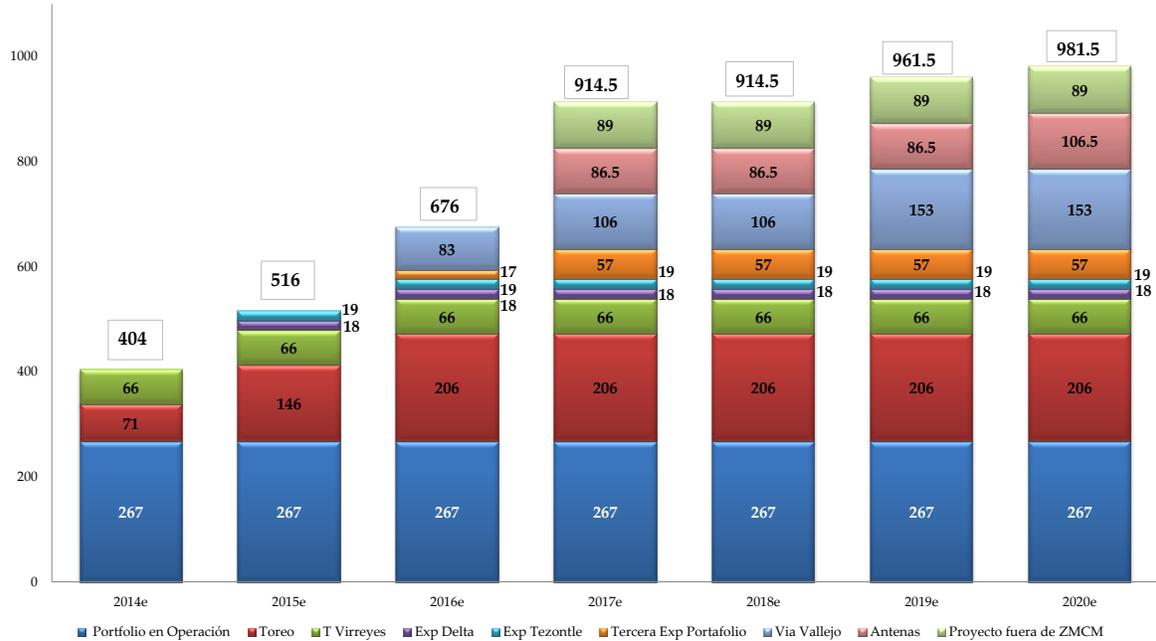
Al día de hoy, diez de los inmuebles del Portafolio Inicial se ubican principalmente en un corredor que se extiende 10 kilómetros al oeste y este de la sección occidental de la avenida Periférico. La avenida Periférico es de aproximadamente 121 kilómetros de largo y conecta las regiones este, sur, oeste y norte del Distrito Federal, la cual la convierte en una de las avenidas más importantes de la ZMCM. Las comunidades de clase media y alta más robustas y más densamente pobladas de México se han desarrollado a lo largo de esta sección oeste del Periférico. Como resultado, este tramo de avenida cuenta con infraestructura de alta calidad y áreas públicas accesibles, y constituye un corredor con altos niveles de gasto de los consumidores y con un crecimiento económico concentrado. Otro inmueble en nuestro Portafolio Inicial, Parque Tezontle, se encuentra estratégicamente ubicado en la delegación Iztapalapa, en la región este de la Ciudad de México, la cual, en cuanto a población, es la delegación y municipio más grande de México y esperamos que siga teniendo un considerable aumento en los ingresos de los hogares.

Hemos enriquecido nuestro “pipeline” de desarrollo futuro con la inclusión de tres nuevos proyectos a desarrollar. De esta manera, estamos en el proceso de adquisición de un proyecto de usos mixtos en desarrollo en una zona muy céntrica de la ZMCM (Vía Vallejo), así como de un predio ubicado en un centro urbano de actividad económica fuera de la ZMCM para el desarrollo de un centro comercial y de entretenimiento regional. Asimismo, hemos adquirido un predio para el desarrollo de un centro comercial y de entretenimiento en el sureste de la Ciudad de México (Las Antenas).

Al 30 de junio de 2014, el área rentable bruta (“ARB”) de nuestro Portafolio en Operación era de 267.1 mil m² con una tasa de ocupación de 97.5%. Cuando los proyectos en nuestro Portafolio en Desarrollo se completen esperamos que el ARB de nuestro portafolio ascienda a 539.4 mil m². Adicionalmente, esperamos que el ARB de nuestro portafolio ascienda a 633.4 mil m² una vez que se completen las expansiones en Parque Tezontle, Parque Delta y en una tercera propiedad de nuestro Portafolio en Operación. Los nuevos proyectos del “pipeline”, agregarán alrededor de 349 mil m² de ARB en los próximos seis años, para sumar un total de aproximadamente 981.5 mil m² de ARB.



Evolución esperada del ARB (000) m2

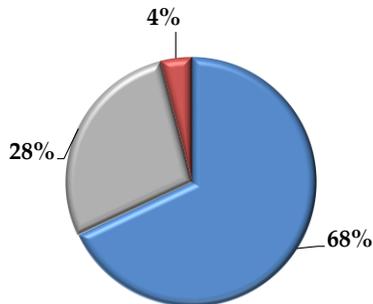


Los siguientes diagramas muestran la distribución del ARB de nuestras propiedades en diferentes momentos del tiempo, por espacio comercial, de oficina y de hotel: (i) al 30 de junio de 2014, (ii) cuando se concluya Torre Virreyes y la totalidad de los componentes de Toreo, (iii) cuando se concluyan también las expansiones en Parque Tezontle, Parque Delta y en una tercera propiedad de nuestro Portafolio en Operación y (iv) cuando se concluyan los nuevos proyectos en desarrollo que incluyen Vía Vallejo, Las Antenas y el proyecto fuera de la ZMCM. (Esta distribución del ARB está sujeta a cambios en función de los proyectos arquitectónicos definitivos).

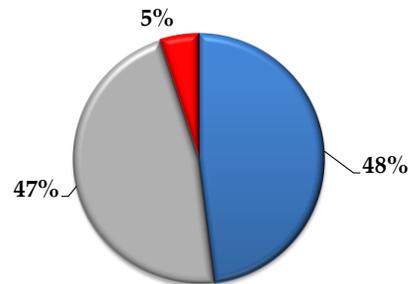


Área Rentable Bruta

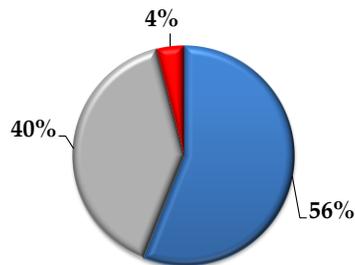
Al 30 de junio 2014



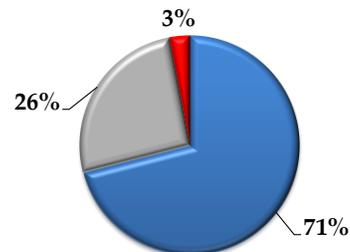
Con Torre Virreyes y Toreo



Con Torre Virreyes, Toreo y 3 Expansiones



Con Torre Virreyes, Toreo, 3 Expansiones y Nuevos Proyectos para Desarrollo Futuro



■ Comercial ■ Oficinas ■ Hotel

Resumen Ejecutivo

- **Nota:** Todos los términos en mayúscula están definidos en la sección "Glosario" de este documento o en el Prospecto de Colocación de Fibra Danhos.
- Debido a la sólida generación de flujos en nuestras propiedades en operación durante el 2T14, nuestro AFFO por CBFi (considerando únicamente aquellos que tienen derechos económicos) fue de \$0.465 pesos. En este sentido, el pasado 23 de julio, nuestro Comité Técnico determinó una distribución a nuestros tenedores de CBFIs correspondiente al periodo abril-junio de 2014 de \$0.44 pesos por CBFi,



manteniendo en caja para usos corporativos diversos el equivalente a \$0.025 pesos por CBFI.

- Somos una entidad pública bien capitalizada, **actualmente sin deuda**, posicionada para obtener y utilizar financiamiento para hacer crecer nuestro negocio.
- Al 30 de junio de 2014, **Torre Virreyes** presentó un **avance de obra de 89.8%**, considerando excavación y cimentación; obra civil; instalaciones y equipos; y acabados y fachadas. A la misma fecha, **el componente comercial del Toreo, así como los cimientos y estacionamientos de los componentes de oficinas y hotel** registraron un **avance de obra de 80.6%**.
- Al 30 de junio de 2014 **Torre Virreyes reportó un avance de comercialización del 45.2% de su ARB** (considerando contratos de arrendamiento firmados, contratos de arrendamiento en proceso de firma y cartas de intención) y **el componente comercial de Toreo reportó un avance del 95.9% de su ARB** (considerando únicamente contratos de arrendamiento firmados y contratos de arrendamiento en proceso de firma).
- Estamos avanzando de acuerdo con lo programado en el desarrollo de dos de las tres torres del componente de oficinas, y del componente del hotel en el Toreo. Esperamos que inicien operaciones en el 3T15. Con respecto al avance de obra del hotel y las torres de oficina B y C, esperamos tener las estructuras completas para la apertura del componente comercial en 4T14. Asimismo, en relación con la elección de operador y marca de nuestro hotel en el Toreo, realizamos un proceso competitivo en el cual invitamos a participar a diversos operadores de hoteles, tanto nacionales como extranjeros y estamos por definir al operador y marca ganadora, y comenzaremos con la comercialización de las torres de oficinas de Toreo (B y C) en el 3T14.
- **La obra de la expansión en Parque Tezontle por aproximadamente 19,000m² de ARB avanza de acuerdo con lo programado. Asimismo, continuamos avanzando en el proceso de obtención de los permisos y licencias necesarios para la construcción de la expansión en Parque Delta por aproximadamente 18,000m² de ARB, e iniciaremos la obra en cuanto se obtengan.** La fecha estimada de inicio de operaciones de estos dos proyectos es el 2T15 y el 3T15, respectivamente.
- **Las Ventas de Arrendatarios (mismas propiedades) en el 2T14 ascendieron 2.3%** con respecto al 2T13. Este incremento se compara con el 1.8% registrada en ventas totales mismas tiendas de la Asociación Nacional de Tiendas Departamentales y de Autoservicio (“ANTAD”). Asimismo, cabe señalar que durante el 2T14 las ventas totales por metro cuadrado de la ANTAD fueron inferiores en aproximadamente 39.8% a las ventas por metro cuadrado de nuestros arrendatarios comerciales.



- La **tasa de ocupación** de nuestro Portafolio en Operación **al cierre del 2T14 fue de 97.5%** que representa una variación de -80 pb comparada con la tasa reportada al cierre del 1T14 de 98.3% explicada principalmente por una rotación de arrendatarios temporal en Urbitec. Cabe señalar que a la fecha de publicación del presente reporte, el espacio vacante en Urbitec ya fue ocupado por el nuevo inquilino.
- El **Costo de Ocupación de nuestros arrendatarios comerciales institucionales más significativos en términos de ARB y Renta Fija** en el 2T14 fue de 7.4%, en línea con el calculado para 2T13.
- Al 30 de junio de 2014, **nuestros 10 arrendatarios más grandes representaban el 37.5% de nuestra Renta Fija**, sin que ninguno en lo individual representara más de 11.0%.
- Al 30 de junio de 2014, el promedio ponderado por ARB de la **vigencia remanente de los contratos arrendamiento** en nuestro Portafolio en Operación, era de aproximadamente **3.8 años**.
- Durante el 2T14, se **vencieron contratos de arrendamiento por 6,312 m2, de los cuales 78.3% fueron renovados**. Asimismo, se **arrendaron 898 m2 a nuevos inquilinos**.
- El *Lease Spread* durante el 2T14, calculado sobre 5,844 m2 de las propiedades comerciales y componentes comerciales de las propiedades de Uso Mixto de nuestro Portafolio en Operación, fue de 4.2%.
- **Fibra Danhos tuvo ingresos totales, excluyendo el ingreso por Contraprestaciones Únicas, por \$404.4 millones de pesos** durante el 2T14, lo que representa una variación del 0.6% con respecto al pro forma 2T13. Asimismo, los ingresos totales (excluyendo ingresos por Contraprestaciones Únicas) durante los primeros 6M14 presentaron una variación positiva acumulada del 2.3% con respecto al mismo periodo del año anterior (6M13).
- Los ingresos totales, excluyendo ingresos por Contraprestaciones Únicas, durante el 2T14 comparados con los ingresos totales, excluyendo ingresos por Contraprestaciones Únicas, del trimestre inmediato anterior, crecieron 4.5%.
- El **Ingreso Neto Operativo de Fibra Danhos, excluyendo el ingreso por Contraprestaciones Únicas fue de \$310.5 millones de pesos** durante el 2T14, lo que representa una variación positiva del 0.3% con respecto al pro forma 2T13. Asimismo, el ingreso neto operativo (excluyendo ingresos por Contraprestaciones Únicas) durante los primeros 6M14 presentó una



variación positiva acumulada del 2.0% con respecto al mismo periodo del año anterior (6M13).

- El Ingreso Neto Operativo de Fibra Danhos, excluyendo el ingreso por Contraprestaciones Únicas, durante el 2T14 comparados con el ingreso neto operativo, excluyendo ingresos por Contraprestaciones Únicas, del trimestre inmediato anterior, creció 8.5%.
- **El EBITDA de Fibra Danhos, excluyendo el ingreso por Contraprestaciones Únicas, sumó \$265.7 millones de pesos** durante el 2T14, lo que representa una variación de -0.5% con respecto al pro forma 2T13. Asimismo, el EBITDA (excluyendo ingresos por Contraprestaciones Únicas) durante los primeros 6M14 presentaron una variación positiva acumulada del 1.7% con respecto al mismo periodo del año anterior (6M13).
- El EBITDA de Fibra Danhos, excluyendo el ingreso por Contraprestaciones Únicas, durante el 2T14 comparados con el EBITDA, excluyendo ingresos por Contraprestaciones Únicas, del trimestre inmediato anterior, creció 9.0%.
- **La Utilidad Neta, el FFO y el AFFO de Fibra Danhos sumaron \$403 millones de pesos, \$303 millones de pesos, y \$379 millones de pesos, respectivamente** durante el 2T14.
- **Tenemos un pipeline enriquecido con tres nuevos proyectos para desarrollo futuro:**
 - ✓ **Vía Vallejo** consiste en un proyecto de usos mixtos en una zona céntrica de la ZMCM a ser desarrollado en tres etapas, que una vez concluido esperamos que cuente con aproximadamente 153,000 m² de ARB. El proyecto será aportado por un tercero no relacionado, siendo esta nuestra primera adquisición que pagaremos utilizando nuestros propios CBFIs. **El cap rate implícito estimado agregado de esta transacción es de 10.0%**. El desarrollo y los costos asociados de la primera etapa correrán a cargo del aportante, mientras que aquellos de las etapas subsecuentes correrán por cuenta de Fibra Danhos. Asimismo, la entrega de los CBFIs de la contraprestación estará condicionada a la culminación de la primera etapa, mientras que los derechos económicos se liberarán conforme el proyecto genere flujos. La fecha estimada de inicio de operaciones de la primera etapa es en marzo de 2016. Hemos



firmado una carta vinculante para la transacción con el aportante, y estaremos cerrando la adquisición entre 3T14 y 4T14.

- ✓ **Las Antenas** consiste en un centro comercial y de entretenimiento a ser desarrollado en dos etapas, ubicado en una zona estratégica de la ZMCM altamente poblada y con gran conectividad, donde existe una limitada oferta de opciones comerciales y de entretenimiento. Estimamos que una vez concluido este proyecto, contará con aproximadamente 106,500 m² de ARB. La adquisición de los predios fue formalizada en escritura pública el 28 de mayo de 2014. El cap rate implícito estimado de este desarrollo es de 12.7%. La fecha estimada de inicio de operaciones de la primera etapa es abril de 2017.

- ✓ **Un centro comercial y de entretenimiento regional a ser desarrollado en un centro urbano de gran actividad económica fuera de la ZMCM.** Esperamos que una vez concluido este proyecto cuente con aproximadamente 89,000 m² de ARB. Los predios para el desarrollo de este proyecto serán aportados por terceros no relacionados a cambio de CBFIs. El cap rate implícito estimado de este desarrollo es de 11.7%.



1. Información Financiera de Fibra Danhos

1.1 Estado de Posición Financiera

Fibra Danhos

Pesos

Al 30 de Junio 2014

Activos

Activo circulante

Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$	4,263,061,717
Rentas por cobrar y otras	\$	105,048,415
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	\$	640,201
Impuestos por recuperar, principalmente IVA	\$	23,832,127
Pagos anticipados (predial y comisiones por amortizar)	\$	32,066,369
<i>Total activo circulante</i>	\$	4,424,648,829

Activo no circulante

Propiedades de inversión	\$	36,143,821,564
--------------------------	----	----------------

Total activo

\$ 40,568,470,393

Pasivo y patrimonio

Pasivo circulante

Cuentas por pagar y gastos acumulados	\$	17,630,946
Rentas cobradas por anticipado	\$	62,436,355
Cuentas por pagar a partes relacionadas	\$	142,996,121
Impuestos por pagar	\$	4,218,334
<i>Total pasivo circulante</i>	\$	227,281,756

Pasivo no circulante

Depósitos de los arrendatarios	\$	4,015,417
Contraprestación única, neto	\$	98,204,989
Certificados en circulación - segunda asignación	\$	-
Beneficios a empleados	\$	4,271,018
<i>Total pasivo no circulante</i>	\$	106,491,424

Total pasivo

\$ 333,773,180

Patrimonio

Aportaciones de los fideicomitentes	\$	39,355,053,525
Resultado del ejercicio consolidado	\$	879,721,724
Obligaciones Laborales	\$	(78,036)
<i>Total patrimonio</i>	\$	40,234,697,213

Total pasivo y patrimonio

\$ 40,568,470,393



1.2 Estado de Resultados

Pesos	2T14	6M14
Renta Fija	\$ 242,073,880	\$ 484,665,383
Renta Variable	\$ 24,821,860	\$ 45,141,194
Contraprestación Única	\$ 969,585	\$ 1,915,725
Estacionamientos	\$ 57,661,841	\$ 108,991,461
Mantenimiento, Operación, Publicidad y Otros	\$ 79,813,263	\$ 152,440,621
Total ingresos	\$ 405,340,430	\$ 793,154,383
Gastos de operación y mantenimiento	\$ 69,969,908	\$ 146,136,888
Comisión por Asesoría	\$ 41,580,781	\$ 83,289,667
Comisión por Servicios de Representación	\$ 8,569,984	\$ 18,533,350
Honorarios profesionales a partes no relacionadas	\$ 3,173,164	\$ 3,741,906
Impuesto predial	\$ 12,653,957	\$ 24,926,423
Seguros	\$ 2,697,672	\$ 4,988,680
Total gastos de operación	\$ 138,645,466	\$ 281,616,912
Ingresos productos financieros	\$ 36,772,769	\$ 134,730,904
Gastos por intereses	\$ 72,685	\$ 190,692
Ganancia cambiaria – Neta	\$ (316,735)	\$ (1,696,290)
Impuestos a la utilidad de subsidiaria	\$ -	\$ -
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión relacionados – Netos	\$ 99,998,000	\$ 217,891,000
Utilidad neta	\$ 403,076,314	\$ 862,272,393

2. Distribución Correspondiente al Segundo Trimestre de 2014

Debido a la sólida generación de flujos en nuestras propiedades en operación durante el 2T14, nuestro AFFO por CBFi (considerando únicamente aquellos que tienen derechos económicos) fue de \$0.465 pesos. De manera acumulada, durante los primeros 6 Meses de 2014, nuestro AFFO por CBFi fue de \$0.957 pesos. En este sentido, el pasado 23 de julio, nuestro Comité Técnico determinó una distribución a nuestros tenedores de CBFis correspondiente al periodo abril-junio de 2014 de \$0.44 pesos por CBFi, lo que representa una distribución en línea con la distribución correspondiente al trimestre anterior, manteniendo en caja para usos corporativos diversos el equivalente a \$0.025 pesos por CBFi.

Del total de la distribución, \$157,873,402 pesos corresponden al resultado fiscal de Fibra Danhos y \$200,363,562 pesos corresponden a una devolución de capital.



La distribución aprobada se calculó con base en 814,174,918 CBFIs, que es el número de CBFIs resultante de restar a los CBFIs en circulación (1,313,059,402) los CBFIs sin Derechos Económicos (498,884,484).

3. Portafolio en Desarrollo, Expansiones y Nuevos Proyectos para Desarrollo Futuro

El avance de desarrollo de Torre Virreyes y del componente comercial de Toreo se encuentra de acuerdo con lo programado y se espera que inicien operaciones en el 4T14. En cuanto a las primeras dos de las tres torres del componente de oficinas y el hotel de Toreo, en febrero de 2014 se inició la obra y se espera que inicien operaciones en el 3T15.

También en febrero de 2014 se inició la obra de la expansión en Parque Tezontle por aproximadamente 19,000m² de ARB. Asimismo, hemos avanzado en el proceso de obtención de los permisos y licencias necesarios para la construcción de la expansión en Parque Delta por aproximadamente 18,000m² de ARB, e iniciaremos la obra en cuanto se obtengan. Con estas expansiones buscamos construir locales adicionales para atender la demanda por espacio comercial de marcas que quieren entrar o recientemente entraron al mercado mexicano, y de esta manera ampliar nuestra mezcla de arrendatarios. La fecha estimada de inicio de operaciones de estos dos proyectos es el 2T15 y el 3T15, respectivamente.

Hemos enriquecido nuestro “pipeline” de desarrollo futuro con la inclusión de tres nuevos proyectos a desarrollar. Estamos en el proceso de adquisición de un proyecto de usos mixtos en desarrollo en una zona muy céntrica de la ZMCM (Vía Vallejo), así como de un predio ubicado en un centro urbano de actividad económica fuera de la ZMCM para el desarrollo de un centro comercial y de entretenimiento regional. Asimismo, hemos adquirido un predio para el desarrollo de un centro comercial y de entretenimiento en el sureste de la Ciudad de México (Las Antenas).

La fecha estimada de inicio de operaciones del “pipeline” para desarrollo futuro contribuirá a tener aperturas adicionales a las actualmente programadas en Torre Virreyes y el Toreo, ayudando a escalonar las aperturas en el tiempo.



3.1 Torre Virreyes – Fecha estimada de inicio de operaciones: 4T14

Torre Virreyes es un proyecto de oficinas en desarrollo en la Ciudad de México (Distrito Federal), estratégicamente localizado en el corazón del corredor de oficinas de las Lomas de Chapultepec, enfrente del Bosque de Chapultepec (el parque más importante de la ciudad de México), en la delegación Miguel Hidalgo. Se estima que iniciará operaciones en el 4T14 y será uno de los primeros edificios de oficinas en México en obtener la certificación LEED Platinum, bajo los estándares desarrollados por el U.S. Green Building Council. Creemos que este proyecto, una vez terminado, será uno de los edificios de oficinas con mayor demanda en la Ciudad de México debido a una combinación de ubicación, alto nivel de accesibilidad desde la autopista urbana de la Ciudad de México (el segundo piso del Periférico), y su arquitectura y vistas espectaculares. La arquitectura de Torre Virreyes fue diseñada por Teodoro González de León, uno de los arquitectos mexicanos más prestigiados, y su diseño estructural fue desarrollado por la firma internacional ARUP en su oficina de Nueva York. Esta propiedad está ubicada a unos cuantos metros del Periférico y a 30 minutos de distancia del Aeropuerto Internacional de la Ciudad de México.

Los Fideicomitentes Adherentes que aportaron Torre Virreyes a Fibra Danhos son responsables de la terminación de su construcción así como del pago de los costos de construcción correspondientes. La siguiente tabla muestra indicadores de avance de obra y de obtención de permisos y licencias de Torre Virreyes:

Torre Virreyes

	Porcentaje de contribución a la obra	Al 30 de Junio de 2014	Al 31 de Marzo de 2014
Avance de obra	100.0%	89.8%	82.5%
Excavación y cimentación	20.0%	100.0%	100.0%
Obra civil	45.0%	97.8%	90.0%
Instalaciones y equipos	20.0%	72.5%	65.0%
Acabados y fachadas	15.0%	75.0%	60.0%
Licencias y permisos ⁽¹⁾		100.0%	100.0%

(1) Excluye terminaciones de obra y permisos de ocupación



Al 31 de marzo 2014



Al 30 de junio 2014

La siguiente tabla muestra el avance en el proceso de comercialización de Torre Virreyes:

<i>Torre Virreyes</i>	Al 30 de Junio de 2014		Al 31 de Marzo de 2014	
	<i>m2 de área rentable</i>	<i>% del área rentable</i>	<i>m2 de área rentable</i>	<i>% del área rentable</i>
Contratos de arrendamiento firmados	18,015	27.3%	17,630	26.7%
Contratos de arrendamiento en proceso de firma	7,321	11.1%	6,698	10.1%
Cartas de intención	4,549	6.9%	5,105	7.7%
Total	29,885	45.2%	29,433	44.5%

Cabe destacar que del 31 de marzo de 2014 al 30 de junio de 2014, incrementamos el número de contratos de arrendamiento firmados, así como los contratos de arrendamiento en proceso de firma.



Es importante señalar, en este sentido, que en el caso de los edificios de oficinas, el proceso de comercialización se acelera en las etapas finales de la conclusión de la obra y durante sus primeros trimestres de operación.

3.2 Toreo – Fecha estimada de inicio de operaciones: 4T14 (componente comercial) y 3T15 (hotel y dos de las tres torres de oficinas)

Toreo es un proyecto de usos mixtos en desarrollo en el municipio de Naucalpan de Juárez ubicado en el antiguo Toreo de Cuatro Caminos ubicado en la frontera del Distrito Federal y el Estado de México, en uno de los cruces más transitados de ZMCM. Esta propiedad está sobre Periférico y aproximadamente a 35 minutos del Aeropuerto Internacional de la Ciudad de México, y también está localizada aproximadamente a cinco minutos de Torre Virreyes por el segundo piso del Periférico. Toreo estará compuesto por un componente comercial, uno de oficinas y un hotel. El Toreo es actualmente uno de los desarrollos inmobiliarios más grandes en la ZMCM.

Los Fideicomitentes Adherentes que aportaron Toreo a Fibra Danhos son responsables de la terminación de la construcción del componente comercial y de los cimientos y estacionamientos de los componentes de oficinas y hotel, así como del pago de los costos de construcción correspondientes. La siguiente tabla muestra indicadores de avance de obra y de obtención de permisos y licencias del componente comercial, así como de los cimientos y estacionamientos de los componentes de oficinas y hotel de Toreo:

Toreo - Componente comercial y cimientos y estacionamientos de los componentes de oficinas y hotel

	Porcentaje de contribución a la obra	Al 30 de Junio de 2014	Al 31 de Marzo de 2014
Avance de obra	100.0%	80.6%	70.0%
Excavación y cimentación	20.0%	100.0%	100.0%
Obra civil	45.0%	98.0%	95.0%
Instalaciones y equipos	20.0%	60.0%	25.0%
Acabados y fachadas	15.0%	30.0%	15.0%
Licencias y permisos del componente comercial ⁽¹⁾		100.0%	100.0%

(1) Excluye terminaciones de obra y permisos de ocupación





La siguiente tabla muestra el avance en el proceso de comercialización del componente comercial de Toreo:

<i>Componente comercial de Toreo</i>	Al 30 de Junio de 2014		Al 31 de Marzo de 2014	
	<i>m2 de área rentable</i>	<i>% del área rentable</i>	<i>m2 de área rentable</i>	<i>% del área rentable</i>
Contratos de arrendamiento firmados	58,163	81.6%	50,095	70.3%
Contratos de arrendamiento en proceso de firma	10,142	14.2%	16,708	23.5%
Subtotal	68,305	95.9%	66,803	93.8%
Cartas de intención	49,929	70.1%	49,539	69.5%
Total	118,234	166.0%	116,342	163.3%

Cabe destacar que del 31 de marzo de 2014 al 30 de junio 2014, hubo una importante conversión de contratos de arrendamiento en proceso de firma a contratos de arrendamiento firmados.

Como parte del uso de los recursos levantados en nuestro IPO, se encuentran los financiamientos para el desarrollo restante del hotel y del componente de oficinas de Toreo.

Con la aprobación de nuestro Comité Técnico, en febrero de 2014 iniciamos de manera adelantada la obra de las dos primeras torres del componente de oficinas de Toreo (de un total de tres), respondiendo a la perspectiva favorable de la demanda por espacio de oficinas clase A+ en la ZMCM. Estamos optimistas con respecto al impacto que tendrán las reformas estructurales aprobadas recientemente, así como las reformas estructurales en proceso de aprobación, en términos del nivel de empleo formal, y por lo tanto, en términos de la demanda por espacios de oficinas de calidad. En este sentido, para tener flexibilidad ante la demanda de diferentes tamaños de espacio de oficina, decidimos comunicar las primeras dos torres de la etapa de oficinas de Toreo para poder ofrecer plantas de hasta 4,000m² de espacio rentable. Estimamos que las dos primeras torres de oficinas de Toreo inicien operaciones el 3T15, y comenzaremos con la comercialización de las torres de oficinas de Toreo (B y C) en el 3T14.

También respondiendo a una perspectiva favorable en la actividad corporativa, y para concluir su estructura antes de la apertura al público del componente comercial, y así evitar riesgos a los visitantes, se adelantó el inicio de obra del hotel de Toreo. Durante el 2T14 realizamos un proceso competitivo en el cual invitamos a participar a diversos operadores de hoteles,



tanto nacionales como extranjeros y estamos por definir al operador y marca ganadora.

Al 30 de junio de 2014, hemos invertido aproximadamente \$161.2 millones de pesos lo que representa el 16.1% de la inversión total estimada para las primeras dos torres de oficinas y el hotel. Con respecto al avance de obra del hotel y las torres de oficina B y C, esperamos tener las estructuras completas para la apertura del componente comercial en 4T14.

En cuanto a la tercera y última torre del componente de oficinas de Toreo, analizaremos iniciar su obra una vez que las dos primeras torres reporten un nivel de comercialización de por lo menos 60% de su ARB.

Proyecto	Ubicación	Fecha estimada de inicio de obra	Fecha estimada de inicio de operaciones	Area rentable estimada	Inversión Aproximada al 30 de junio 2014	Inversión total estimada
Componente de Oficinas Toreo (B & C)	Naucalpan, Estado de México	1T14	4T15	60,000	\$ 154,400,000	\$ 750,000,000
Componente de Hotel Toreo	Naucalpan, Estado de México	1T14	4T15	15,606	\$ 6,800,000	\$ 250,000,000
<i>Sub total</i>				75,606	\$ 161,200,000	\$ 1,000,000,000

3.3 Expansión en Parque Tezontle – Fecha de apertura estimada: 2T15

Como parte del uso de los recursos levantados en nuestro IPO, se encuentra el financiamiento para la expansión en Parque Tezontle, cuya obra inició en febrero de 2014.

El proyecto de expansión en Parque Tezontle consiste en aproximadamente 19,000 m2 adicionales de ARB. Uno de los principales objetivos que buscamos con esta expansión es construir locales más grandes para atender la demanda por espacio comercial de marcas internacionales que quieren entrar o recientemente entraron al mercado mexicano, y de esta manera ampliar la mezcla con nuevos inquilinos y volver el centro comercial aún más atractivo. Asimismo, como parte del proyecto de expansión, construiremos una nueva área de comida y cajones de estacionamiento adicionales.

Estimamos que la inversión requerida para el desarrollo del proyecto de expansión en Parque Tezontle asciende aproximadamente a \$450 millones de pesos.

Al 30 de junio de 2014, hemos invertido aproximadamente \$37.4 millones de pesos lo que representa el 8.3% de la inversión total estimada.



Proyecto	Ubicación	Fecha estimada de inicio de obra	Fecha estimada de inicio de operaciones	Area rentable estimada	Inversión Aproximada al 30 de junio 2014	Inversión total estimada
Expansión Parque Tezontle	Iztapalapa, Distrito Federal	1T14	2T15	19,000	\$ 37,400,000	\$ 450,000,000

3.4 Expansión en Parque Delta – Fecha de apertura estimada: 3T15

Como parte del uso de los recursos levantados en nuestro IPO, se encuentra el financiamiento para la expansión en Parque Delta, con respecto a la cual iniciamos el proceso de obtención de los permisos y licencias necesarios para su construcción, y esperamos iniciar la obra en cuanto se obtengan.

El proyecto de expansión en Parque Delta consiste en aproximadamente 18,000 m2 adicionales de ARB. En Parque Delta buscamos construir locales más grandes para atender la demanda por espacio comercial de marcas internacionales que quieren entrar o recientemente entraron al mercado mexicano, y de esta manera ampliar la mezcla con nuevos inquilinos y volver el centro comercial aún más atractivo. Como resultado del proyecto de expansión, completaremos el circuito del pasillo comercial y construiremos cajones de estacionamiento adicionales.

Estimamos que la inversión requerida para el desarrollo del proyecto de expansión en Parque Delta asciende aproximadamente a \$600 millones de pesos.

3.5 Nuevos Proyectos en Desarrollo

3.5.1 Vía Vallejo– Fecha de apertura estimada: 1T16

El 28 de abril de 2014, nuestro Comité Técnico aprobó la adquisición por parte de Fibra Danhos del proyecto Vía Vallejo, un proyecto en desarrollo propiedad de un tercero no relacionado, a cambio de CBFIs. Asimismo, el 18 de junio de 2014, nuestra Asamblea de Tenedores aprobó la emisión de hasta 126,843,955 CBFIs adicionales como contraprestación por la aportación de este proyecto. Esperamos cerrar la transacción entre 3T14 y 4T14 una vez que contemos con la autorización de la Comisión Federal de Competencia Económica y de la CNBV.

Vía Vallejo es un proyecto de usos mixtos en desarrollo, ubicado sobre Calzada Vallejo en la delegación Azcapotzalco, en la Ciudad de México, que contempla un componente comercial tipo “lifestyle”, así como la posibilidad de desarrollar componentes adicionales comerciales, de oficinas o de vivienda.



El proyecto tendrá tres etapas y se desplantará sobre una superficie de aproximadamente 100,000 m² de terreno. Una vez concluidas todas sus etapas, estimamos que el proyecto contará con alrededor de 153,000 m² de área rentable. Esperamos que la primera etapa esté concluida y abierta al público en marzo de 2016.

El desarrollo y los costos asociados de la primera etapa correrán a cargo del aportante, mientras que el desarrollo y los costos asociados de las etapas subsecuentes correrán a cargo de Fibra Danhos. Sin embargo, Fibra Danhos estará involucrada en el diseño del proyecto y dando seguimiento al avance de obra y comercialización de la primera etapa para asegurar que Vía Vallejo cumple en todo momento con los estándares de calidad de Fibra Danhos y con una óptima mezcla de inquilinos, utilizando contratos de arrendamiento consistentes con las prácticas de mercado establecidas por Fibra Danhos.

La fórmula de pago con base en CBFIs se ha diseñado y acordado con el aportante para (i) minimizar riesgos para Fibra Danhos y (ii) maximizar el rendimiento esperado dado que condiciona la entrega de CBFIs, mientras que los derechos económicos se liberan conforme la propiedad genera flujos.

El proyecto se ubica en una zona muy céntrica con gran conectividad y alta densidad poblacional, con una perspectiva favorable de crecimiento económico y demográfico. Esta zona actualmente está experimentando una renovación y transición de vocación industrial a una comercial y habitacional.

El precio acordado que pagará Fibra Danhos en CBFIs por el proyecto asciende aproximadamente a \$3,309 millones de pesos. Por otro lado, la inversión necesaria estimada para desarrollar la segunda y la tercera etapas, que correrán a cargo de Fibra Danhos, suman un monto de aproximadamente \$2,276 millones de pesos. El cap rate implícito agregado (“blended cap rate”) de estas inversiones, con base en un NOI estabilizado, se estima en alrededor de 10.0%.

Cabe señalar también que existe un mecanismo acordado con el aportante para ajustar a la baja o al alza, según sea el caso, la contraprestación correspondiente a la primera etapa con base en el desempeño del NOI observado de dicha etapa durante los doce meses posteriores a la fecha de su apertura e inicio de operaciones.



3.5.2 Las Antenas– *Fecha de apertura estimada: 2T17*

El 19 de febrero de 2014 nuestro Comité Técnico aprobó la adquisición por parte de Fibra Danhos de dos predios adyacentes, propiedad de terceros no relacionados, a cambio de recursos en efectivo. Asimismo, el 28 de mayo de 2014 se escrituró la adquisición ante notario público.

Sobre estos predios tenemos planeado desarrollar el proyecto de Las Antenas, el cual consiste en un centro comercial y de entretenimiento con dos tiendas anclas, cines, restaurantes, boutiques, un supermercado y servicios como bancos o centros de atención telefónicos. Los dos predios, que suman aproximadamente 105,000 m² de superficie, cuentan actualmente con el uso de suelo adecuado para el desarrollo del proyecto, y su fusión será gestionada por Fibra Danhos. Estimamos que el proyecto, una vez terminado, contará con aproximadamente 106,500 m² de área rentable. Aprovechando la configuración del terreno se plantea realizar el proyecto en dos etapas. Esperamos que la primera etapa esté concluida y abierta al público en abril de 2017.

Con esta adquisición se refuerza el enfoque estratégico de Fibra Danhos en la ZMCM, que es el mercado más grande del país. El proyecto está ubicado en los límites de las delegaciones Iztapalapa y Xochimilco donde existe una alta densidad poblacional, así como una falta de opciones comerciales y de entretenimiento de calidad, abriendo una gran oportunidad para capturar la demanda de la zona. Asimismo, la conectividad de la zona mejorará significativamente con la obra para continuar el 2do piso del Periférico hasta los límites de la delegación Iztapalapa con el municipio de Nezahualcóyotl en el Estado de México, y con la reapertura de la línea 12 del metro, que permitirá la afluencia de familias de otras delegaciones y municipios.



La contraprestación en efectivo ascendió a \$592 millones de pesos (más gastos de escrituración), monto que incluye \$300 millones de pesos que corresponden al pago de los predios y \$292 millones de pesos que corresponden a obras y gastos necesarios para dejar los terrenos a punto para su desarrollo. Por otro lado, la inversión necesaria estimada para desarrollar este proyecto suma un monto de aproximadamente \$2,818 millones de pesos. El cap rate implícito de estas inversiones, con base en un NOI estabilizado, se estima en alrededor de 12.7%.

3.5.3 Proyecto fuera de la ZMCM – Fecha de apertura estimada: 2T17

El 28 de abril de 2014, nuestro Comité Técnico aprobó la adquisición por parte de Fibra Danhos de ciertos predios adyacentes ubicados fuera de la ZMCM propiedad de terceros no relacionados, a cambio de CBFIs, efectivo o una combinación de ambos. Asimismo, el 18 de junio de 2014, nuestra Asamblea de Tenedores aprobó la emisión de hasta 16,291,667 CBFIs adicionales como contraprestación por la aportación de este proyecto, en caso de que el pago fuera en CBFIs.

Sobre estos predios tenemos planeado desarrollar un proyecto que consiste en un centro comercial y de entretenimiento regional con tres tiendas ancla (departamentales), boutiques, restaurantes, cines, entretenimiento para niños, un supermercado y servicios como bancos, centros de atención telefónica y gimnasio. Los predios suman aproximadamente 107,000 m² de superficie, y Fibra Danhos deberá gestionar su fusión, así como el uso de suelo adecuado para el desarrollo. Estimamos que el proyecto, una vez terminado, contará con aproximadamente 89,000 m² de área rentable y que esté concluido e inicie operaciones en abril de 2017.

Con este proyecto Fibra Danhos estará diversificándose en términos geográficos, fuera de la ZMCM. El proyecto se ubica en un centro urbano de gran actividad económica, dentro de una zona con limitada oferta comercial y de entretenimiento de calidad, y que es de fácil acceso a través de carreteras desde otras poblaciones que tampoco están adecuadamente atendidas en términos de opciones comerciales y de entretenimiento.

La contraprestación por estos predios, asciende aproximadamente a \$425 millones de pesos, pagaderos en CBFIs. Por otro lado, la inversión necesaria estimada para desarrollar este proyecto suma un monto de aproximadamente



\$2,180 millones de pesos. El cap rate implícito de estas inversiones, con base en un NOI estabilizado, se estima en alrededor de 11.7%.

4. Indicadores Operativos

- ✓ **Nota 1:** *Todos los términos en mayúscula están definidos en la sección “Glosario” de este documento o en el Prospecto de Colocación de Fibra Danhos.*
- ✓ **Nota 2:** *Para fines de comparación, en este documento presentamos información de indicadores operativos correspondiente a 2T14, 2T13, 6M14 y 6M13 de las 9 propiedades en nuestro Portafolio en Operación.*

4.1 Ventas de Arrendatarios (mismas propiedades) y Flujo de Visitantes

Las Ventas de Arrendatarios (mismas propiedades) en el 2T14 ascendieron 2.3% con respecto al 2T13.

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 36.7% de nuestro ARB comercial durante el 2T14. Las Ventas de Arrendatarios (mismas propiedades) en el 2T14 ascendieron 2.3% con respecto al 2T13. Este crecimiento se compara con la variación de 1.8% registrada en ventas totales mismas tiendas de la Asociación Nacional de Tiendas Departamentales y de Autoservicio (“ANTAD”). Asimismo, cabe señalar que durante el 2T14 las ventas totales por metro cuadrado de la ANTAD fueron inferiores en aproximadamente 39.8% a las ventas por metro cuadrado de nuestros arrendatarios comerciales.



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

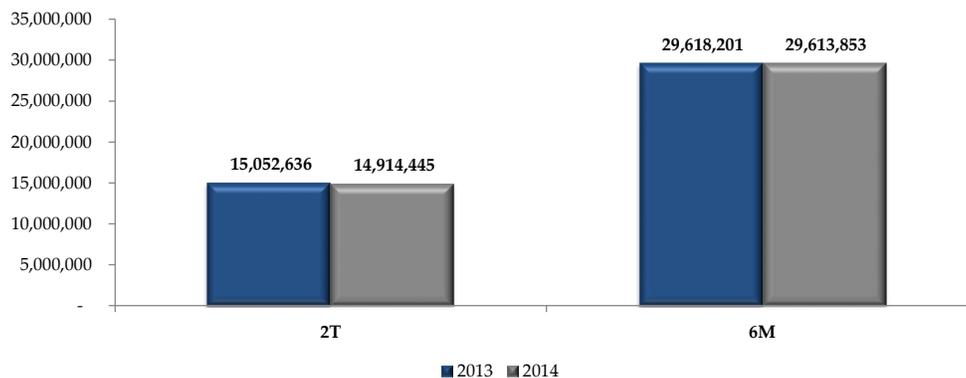
Portafolio en Operación

Propiedad	2T14	2T13	Var. %
Parque Alameda	\$ 9,186,695	\$ 8,942,986	2.7%
Parque Delta	\$ 379,390,927	\$ 354,208,471	7.1%
Parque Duraznos *	\$ 36,408,371	\$ 39,060,641	-6.8%
Parque Lindavista	\$ 225,222,017	\$ 228,352,918	-1.4%
Reforma 222	\$ 181,867,957	\$ 186,861,121	-2.7%
Parque Tezontle	\$ 169,488,155	\$ 161,614,561	4.9%
Total	\$ 1,001,564,121	\$ 979,040,697	2.3%

*Parque Duraznos no contempla la venta derivada de los cines que fue afectada por su remodelación, lo cual también afecta las ventas en el centro comercial.

El número de visitantes a nuestras propiedades comerciales y componentes comerciales de nuestras propiedades de usos mixtos alcanzó aproximadamente 14.9 millones en el 2T14, lo que representa un decremento de -0.9% con respecto al mismo periodo de 2013. Para los 6M14, esta cifra ascendió a 29.6 millones de visitantes, que está en línea con el número de visitantes reportados en 6M13. La siguiente gráfica nos muestra la evolución de los visitantes a nuestras propiedades comerciales y componentes comerciales en nuestras propiedades de uso mixto:

**Flujo de Visitantes
Propiedades Comerciales y Componentes Comerciales de Nuestras
Propiedades de Usos Mixtos**

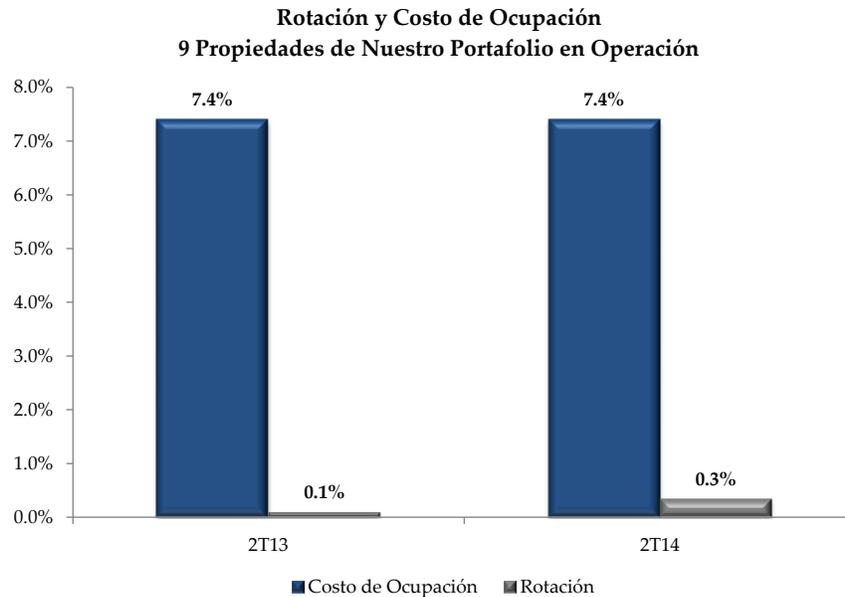




4.2 Tasa de Ocupación, Cartera Vencida, Pérdida en Renta y Rotación

La tasa de ocupación de nuestro Portafolio en Operación al cierre del 2T14 fue de 97.5%, que representa una variación de -80 pb con respecto a la reportada al cierre del 2T13 de 98.3%, explicada principalmente por una rotación de arrendatarios temporal en Urbitec. Cabe señalar que a la fecha de publicación del presente reporte, el espacio vacante en Urbitec ya fue ocupado por el nuevo inquilino.

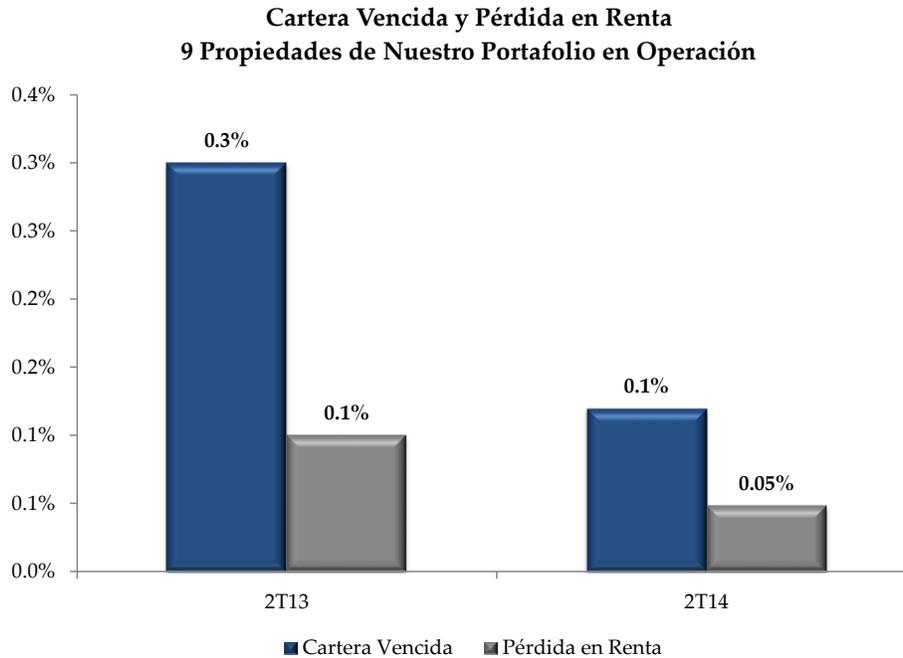
El Costo de Ocupación de los arrendatarios comerciales institucionales más significativos en términos de ARB y Renta Fija (el costo incurrido asociado con la ocupación de un local, el cual incluye Renta Fija, Renta Variable, así como las cuotas de mantenimiento de áreas comunes y publicidad, expresado como porcentaje de las ventas de dichos arrendatarios), fue 7.4% en el 2T14, en línea con el calculado para 2T13. En este mismo periodo, la Rotación (resultado de dividir el área rentable bruta de los locales que fueron arrendados a nuevos arrendatarios en un período determinado, entre el área bruta rentable total del portafolio) aumentó de 0.1% en 2T13 a 0.3% en 2T14.



La Cartera Vencida (pago de la renta con demora mayor a 60 días como porcentaje de los ingresos por Renta Fija anualizados del periodo respectivo) en las propiedades de nuestro Portafolio en Operación fue de 0.1% en 2T14 y representa una disminución contra el 0.3% reportado en 2T13. La Pérdida en



Renta (cartera vencida mayor a 180 días como porcentaje de los ingresos por Renta Fija anualizados del periodo respectivo) alcanzó 0.05% en 2T14 y representa una disminución contra el 0.1% reportado en 2T13.



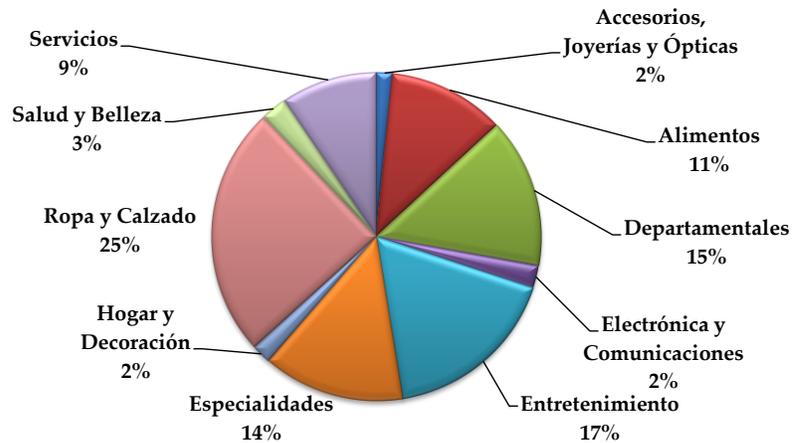
4.3 Diversificación de Arrendatarios

Al 30 de junio de 2014, teníamos aproximadamente 836 contratos de arrendamiento independientes con arrendatarios operando en un amplio rango de negocios, incluyendo tiendas departamentales, entretenimiento, alimentos, electrónica y comunicaciones, tiendas de especialidades, medios de comunicación y servicios financieros, entre otros. Tenemos un sólido historial de administración activa de nuestro negocio para asegurar una mezcla diversificada de arrendatarios de calidad, incluyendo la introducción de nuevas marcas a México.

La siguiente gráfica muestra la distribución del ARB por tipo de negocio de nuestros arrendatarios en nuestras propiedades comerciales y en los componentes comerciales de nuestras propiedades de usos mixtos en nuestro Portafolio en Operación, al 30 de junio de 2014:



Distribución del ARB por tipo de negocio de los arrendatarios comerciales



Al 30 de junio de 2014, nuestros diez arrendatarios más significativos, en términos de Renta Fija, representaban aproximadamente el 37.5% de nuestra Renta Fija y aproximadamente el 44.5% del ARB de nuestro Portafolio en Operación, sin ningún arrendatario que individualmente representara más de 11.0% de la Renta Fija o más de 12.8% del ARB atribuible a nuestro Portafolio en Operación.

La siguiente tabla muestra información relacionada con nuestros diez arrendatarios más grandes con base en la Renta Fija mensual al 30 de junio de 2014:

Tipo de Arrendatario	ARB Ocupado (m2)	Porcentaje de ARB Total	Renta Base Mensual	Porcentaje de Renta Base Mensual Total
Minorista especializado, servicios financieros y medios de comunicación	34,057	12.8%	\$ 8,775,595	11.0%
Tiendas departamentales, servicios financieros, telecomunicaciones y minorista especializado	15,906	6.0%	\$ 4,451,091	5.6%
Moda y ropa	17,835	6.7%	\$ 4,090,992	5.1%
Restaurantes	6,876	2.6%	\$ 2,612,823	3.3%
Ropa, equipo deportivo y gimnasio	7,738	2.9%	\$ 2,044,692	2.6%
Moda y ropa	8,027	3.0%	\$ 1,763,637	2.2%
Servicios financieros	4,948	1.9%	\$ 1,746,719	2.2%
Tienda departamental	15,724	5.9%	\$ 1,677,479	2.1%
Entrenimiento	4,896	1.8%	\$ 1,517,932	1.9%
Moda y ropa	2,905	1.1%	\$ 1,351,794	1.7%
Total	118,928	44.5%	\$ 30,032,753	37.5%



4.4. Vencimiento de Arrendamientos, Actividad de Arrendamiento y *Lease Spread* en nuestro Portafolio en Operación

La siguiente tabla incluye información con respecto al vencimiento de los contratos de arrendamiento de las 9 propiedades en nuestro Portafolio en Operación al 30 de junio de 2014:

Año de Expiración de Contratos ⁽¹⁾	Número de Contratos que Expiran	M ² de Contratos que Expiran ⁽²⁾	% M ² de Contratos que Expiran	Renta Anualizada que Expira ⁽⁴⁾ (Ps.)	% de Renta Fija de Contratos que Expiran	Renta Fija Mensual (Ps.) por M ²
2014	202	22,285	8.6%	\$ 136,722,422	14.2%	\$ 511
2015	300	55,300	21.2%	\$ 224,752,741	23.4%	\$ 339
2016	138	27,469	10.5%	\$ 128,667,347	13.4%	\$ 390
2017	84	58,679	22.5%	\$ 198,760,627	20.7%	\$ 282
2018	27	31,102	11.9%	\$ 97,269,481	10.1%	\$ 261
Posterior	61	60,224	23.1%	\$ 151,430,338	15.7%	\$ 210
Indefinido ⁽³⁾	24	5,420	2.1%	\$ 24,609,948	2.6%	\$ 378
Total	836	260,480	100.0%	\$ 962,212,905	100.0%	\$ 308

(1) Ciertos Contratos de Arrendamiento inician su vigencia en la fecha en que el espacio rentable es entregado, la cual podría no estar determinada en la fecha del presente reporte, y podría ser una fecha posterior a la fecha de firma del Contrato de Arrendamiento respectivo. Por lo tanto, ciertos Contratos de Arrendamiento pueden vencer en un año posterior al que se muestra.

(2) Se refiere al área rentable ocupada.

(3) Contratos que generan renta y que tienen fecha de vencimiento el o anterior al 30 de junio de 2014.

(4) Renta anualizada significa la Renta Fija mínima mensual al 30 de junio de 2014 multiplicada por 12.

Al 30 de junio de 2014, el promedio ponderado por ARB de la vigencia remanente de los contratos de arrendamiento de los inmuebles en nuestro Portafolio en Operación, era de aproximadamente 3.8 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 fue de aproximadamente 3.9, 3.2 y 4.2 años, respectivamente.

La siguiente tabla muestra la actividad de arrendamiento en las propiedades de nuestro Portafolio en Operación en los tres meses terminados el 30 de junio de 2014:



	Parque Alameda	Parque Delta	Parque Duraznos	Parque Esmeralda	Parque Lindavista	Reforma 222 C.C.
Espacio vacante al 31/03/2014 (m2)	-	1,424	243	-	143	506
Vencimientos del período 31/03/2014-30/06/2014 (m2)	90	320	89	-	243	559
Terminaciones anticipadas del período 31/03/2014-30/06/2014 (m2)	-	-	-	-	41	-
Espacio total disponible para arrendamiento (m2)	90	1,744	332	-	427	1,065
Nuevos arrendatarios (m2)	-	150	-	-	-	-
Renovaciones (m2)	90	206	-	-	243	559
Espacio total arrendado (m2)	90	356	-	-	243	559
Espacio vacante al 30/06/2014 (m2)	-	1,389	332	-	184	506
Aumento/(Disminución) de espacio vacante (m2)	-	(36)	89	-	41	-

* Excluyendo quioscos

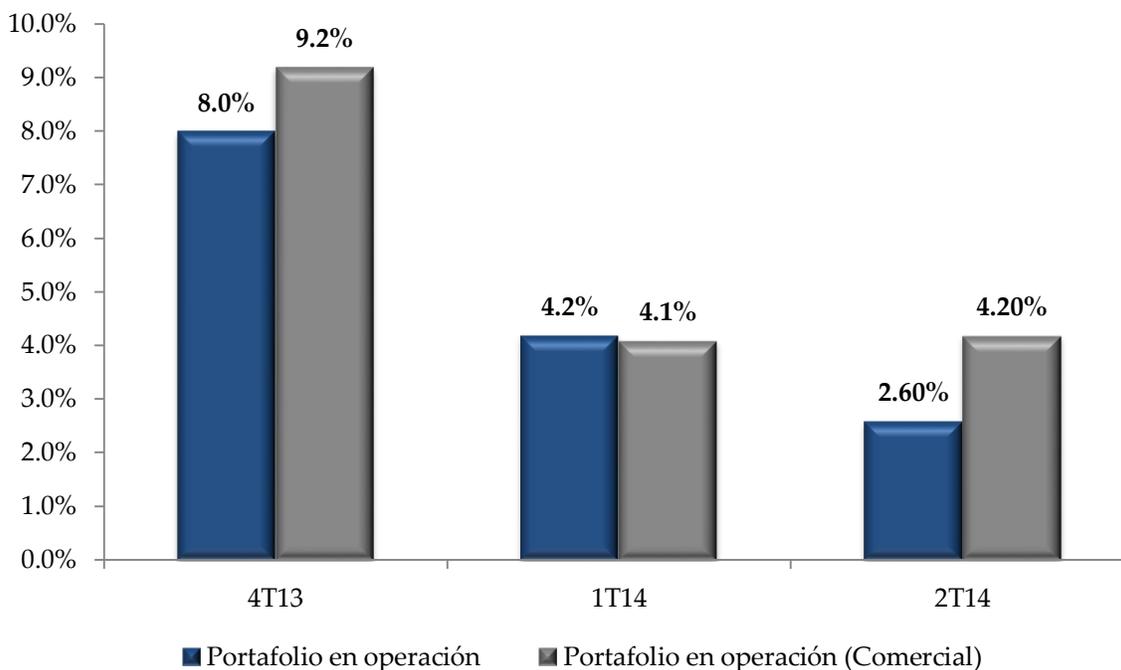
	Reforma 222 Oficinas	Parque Tezontle	Urbitec	Parque Virreyes	Portafolio en Operación
Espacio vacante al 31/03/2014 (m2)	-	1,369	-	-	3,685
Vencimientos del período 31/03/2014-30/06/2014 (m2)	841	2,546	1,164	461	6,312
Terminaciones anticipadas del período 31/03/2014-30/06/2014 (m2)	-	963	-	357	1,361
Espacio total disponible para arrendamiento (m2)	841	4,878	1,164	818	11,359
Nuevos arrendatarios (m2)	-	391	-	357	898
Renovaciones (m2)	841	2,546	-	461	4,946
Espacio total arrendado (m2)	841	2,936	-	818	5,844
Espacio vacante al 30/06/2014 (m2)	-	1,941	1,164	(0)	5,515
Aumento/(Disminución) de espacio vacante (m2)	-	572	1,164	(0)	1,830

* Excluyendo quioscos

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 2T14 representó el 2.6% en las 9 propiedades de nuestro Portafolio en Operación y de 4.2% considerando únicamente las propiedades comerciales y los componentes comerciales de las propiedades de uso mixto de nuestro Portafolio en Operación:



Fibra Danhos Lease Spread Histórico



El *Lease Spread* del 2T14 fue calculado sobre 5,844 m² que representan el 2.3% del ARB del Portafolio en Operación.

5. Resultados

- ✓ **Nota 1:** Todos los términos en mayúscula están definidos en la sección "Glosario" de este documento o en el Prospecto de Colocación de Fibra Danhos.
- ✓ **Nota 2:** En esta sección presentamos información financiera de Fibra Danhos para el segundo trimestre de 2014 ("2T14") y para el primer semestre de 2014 ("6M14"), incluyendo información de las propiedades en nuestro Portafolio en Desarrollo, a la cual nos referimos como información financiera de "Fibra Danhos". Asimismo, con el propósito de ofrecer una comparativa de desempeño financiero, también presentamos información pro forma de las 9 propiedades en nuestro Portafolio en Operación para el segundo trimestre de 2013 ("2T13") y para el primer semestre de 2013 ("6M13"), a la cual nos referimos como información financiera "pro forma". La información pro forma



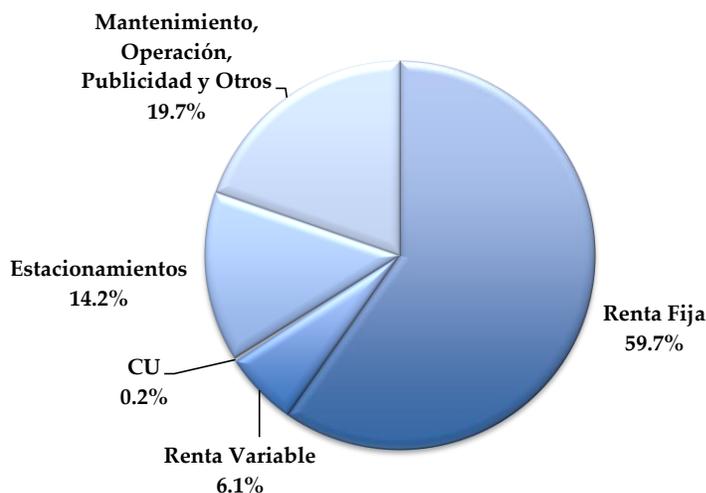
está basada en información financiera histórica de las 9 propiedades de nuestro Portafolio en Operación previa a nuestro IPO, reflejando ciertos ajustes dando efecto al IPO y a nuestras transacciones de formación, como si dichos eventos hubiesen ocurrido el 1º de enero de 2012.

5.1 Ingreso Total

El ingreso total de Fibra Danhos fue de \$405.3 millones de pesos en el 2T14, lo que representa una variación de -0.09% con respecto al pro forma 2T13

Del total de ingresos de Fibra Danhos, la Renta Fija representó aproximadamente 59.7%, la Renta Variable representó aproximadamente 6.1%, el ingreso por Contraprestaciones Únicas representó aproximadamente 0.2%, los ingresos por estacionamiento representaron aproximadamente 14.2%, y los ingresos por mantenimiento, operación, publicidad y otros representaron aproximadamente 19.7%.

Componentes del Ingreso Total Fibra Danhos



*CU = Contraprestación Única

Si excluimos las Contraprestaciones Únicas, el ingreso total de Fibra Danhos fue de \$404.4 millones de pesos en el 2T14, lo que representa un incremento de



0.6% con respecto al pro forma 2T13 y un incremento del 4.5% con respecto a 1T14.

El ingreso total de Fibra Danhos, excluyendo el ingreso por Contraprestaciones Únicas, alcanzó \$791.2 millones de pesos en los 6M14, lo que representa un incremento anual de 2.3%.

5.2 Ingresos por Renta Fija y Renta Variable

El ingreso por Renta Fija de Fibra Danhos fue de \$242.1 millones de pesos durante el 2T14, lo que representa un incremento de 2.7% con respecto al pro forma 2T13

Este desempeño de la Renta Fija obedece principalmente a que en el pro forma 2T13 están devengados los cobros por renta anticipada de arrendatarios en el giro de cines por un monto de aproximadamente \$4.6 millones de pesos, mientras que en el 2T14 no lo están. Es importante recordar en este sentido, que Fibra Danhos no es beneficiaria de esas rentas anticipadas, y por lo tanto, no se devengan en nuestros estados financieros consolidados. Si excluimos las rentas anticipadas devengadas de los ingresos por Renta Fija del pro forma 2T13, la variación anual en el 2T14 sería de 4.8%.

El ingreso por Renta Fija mensual promedio por metro cuadrado alcanzó \$308 pesos en el 2T14, lo que representa un incremento anual del 2.2%.

El ingreso por Renta Fija de Fibra Danhos alcanzó \$484.7 millones de pesos en los 6M14, lo que representa un incremento anual de 2.6%.

El ingreso por Renta Variable de Fibra Danhos fue de \$24.8 millones de pesos durante el 2T14, lo que representa una variación de -2.0% con respecto al pro forma 2T13

Esta variación obedece primordialmente a que algunas rentas variables correspondientes a periodos previos al 2T13 fueron registradas en el 2T13 elevando la base comparable para el 2T14. Si este monto se restara de la cifra pro forma 2T13, las rentas variables en 2T14 quedarían prácticamente en el mismo nivel.



Renta Fija y Renta Variable por Propiedad Fibra Danhos 9 Propiedades en Nuestro Portafolio en Operación

Pesos

Propiedad	2T14	2T13	Var. %	6M14	6M13	Var. %
Parque Alameda	\$ 9,449,209	\$ 7,439,654	27.0%	\$ 18,924,860	\$ 14,718,817	28.6%
Parque Delta	\$ 41,955,018	\$ 41,787,171	0.4%	\$ 83,131,061	\$ 79,240,068	4.9%
Parque Duraznos	\$ 13,895,629	\$ 13,641,845	1.9%	\$ 27,534,147	\$ 26,324,860	4.6%
Parque Esmeralda	\$ 26,356,239	\$ 25,200,701	4.6%	\$ 52,675,935	\$ 50,401,402	4.5%
Parque Lindavista	\$ 54,167,479	\$ 54,007,247	0.3%	\$ 106,664,592	\$ 101,343,875	5.3%
Reforma 222	\$ 48,141,532	\$ 47,179,329	2.0%	\$ 93,829,520	\$ 92,429,682	1.5%
Parque Tezontle	\$ 54,620,835	\$ 54,586,610	0.1%	\$ 110,194,908	\$ 105,744,035	4.2%
Urbitec	\$ 10,389,776	\$ 10,002,729	3.9%	\$ 20,838,000	\$ 20,055,627	3.9%
Parque Virreyes	\$ 7,920,023	\$ 7,102,734	11.5%	\$ 16,013,555	\$ 14,159,358	13.1%
Total	\$ 266,895,741	\$ 260,948,021	2.3%	\$ 529,806,577	\$ 504,417,724	5.0%

*En el caso de Parque Alameda el incremento mostrado en la tabla anterior se debe principalmente a una reclasificación del pago de renta de mobiliario del hotel, como Renta Fija, que anteriormente se contabilizaba como otros ingresos.

5.3 Entrada de Efectivo por Contraprestaciones Únicas para Fibra Danhos

La entrada de efectivo por Contraprestaciones Únicas para Fibra Danhos durante el 2T14 sumó \$ 69.4 millones de pesos, monto derivado principalmente de la integración de una nueva marca a Parque Delta.

5.4 Ingreso por Contraprestaciones Únicas

El ingreso por Contraprestaciones Únicas de Fibra Danhos fue de \$0.97 millones de pesos durante el 2T14

Cabe recordar que el ingreso por Contraprestaciones Únicas depende, en un momento determinado, del porcentaje de contratos de arrendamiento que vencen y que no son renovados, así como de la entrada de nuevos arrendatarios a nuestros espacios comerciales. Por lo tanto, el ingreso por Contraprestaciones Únicas está sujeto a una alta variabilidad de un período a otro.

El ingreso por Contraprestaciones Únicas Fibra Danhos alcanzó \$1.9 millones de pesos en los 6M14.



5.5 Ingreso por Estacionamiento

El ingreso por estacionamiento de Fibra Danhos fue de \$57.7 millones de pesos durante el 2T14, lo que representa una variación de -4.6% con respecto al pro forma 2T13

Este desempeño se debió principalmente a que el flujo vehicular en Parque Tezontle fue adversamente afectado por las obras de expansión en la propiedad, que implicaron el cierre de un acceso y de un área del estacionamiento actual. Asimismo, Parque Alameda también sufrió una disminución en el flujo vehicular que se espera se restablezca para el siguiente trimestre.

El ingreso por estacionamiento de Fibra Danhos alcanzó \$109.0 millones de pesos en los 6M14, lo que representa una variación anual de -3.0%.

5.6 Ingreso por Mantenimiento, Operación, Publicidad y Otros

El ingreso por mantenimiento, operación, publicidad y otros de Fibra Danhos fue de \$79.8 millones de pesos durante el 2T14, lo que representa una variación de -0.8% con respecto del pro forma 2T13

Esta variación se debe primordialmente a que bajo el esquema Fibra la recuperación de gastos relacionados con agua, electricidad y recolección de basura, que los ingresa nuestro Administrador, ya no se reconocen en ingresos como se hace en el pro forma 2T13, sino que se netean con los gastos de nuestro Administrador, y se consolidan en gastos.

El ingreso por mantenimiento, operación, publicidad y otros de Fibra Danhos alcanzó \$152.4 millones de pesos en los 6M14, lo que representa una variación anual de -2.5%.

5.7 Gastos de Operación y Mantenimiento

Los gastos de operación y mantenimiento de Fibra Danhos fueron de \$70.0 millones de pesos durante el 2T14, lo que representa un incremento de 2.6% con respecto al pro forma 2T13

Este desempeño de los gastos de operación y mantenimiento se debe principalmente al efecto inflacionario.

Los gastos de operación y mantenimiento de Fibra Danhos alcanzaron \$146.1 millones de pesos en los 6M14, lo que representa una variación anual de 3.8%.



5.8 Comisión por Asesoría y Comisión por Servicios de Representación

La Comisión por Asesoría y la Comisión por Servicios de Representación de Fibra Danhos sumaron \$41.6 millones de pesos y \$8.6 millones de pesos durante el 2T14, lo que representa variaciones de 3.3% y -3.2% con respecto al pro forma 2T13, respectivamente.

De acuerdo con los documentos del IPO de Fibra Danhos, las Comisiones de Asesoría incurridas durante el año concluido el 31 de diciembre de 2013, serán diferidas y pagaderas en el primer trimestre de 2015 y las Comisiones de Asesoría incurridas durante el año concluido el 31 de diciembre de 2014 serán diferidas y pagaderas en cuotas iguales, trimestralmente, durante el año concluido el 31 de diciembre de 2015, en adición a comisiones incurridas y pagaderas durante los períodos aplicables en 2015. Las Comisiones de Asesoría diferidas serán ajustadas por inflación a partir de la fecha en que sean incurridas.

Es importante subrayar en este sentido, que aunque para efectos de nuestros estados financieros consolidados el pago por la Comisión por Asesoría se provisiona en resultados, para efectos del cálculo de la distribución no se deduce la Comisión por Asesoría.

El incremento en la Comisión por Asesoría se debe a la actualización de los valores razonables de nuestras propiedades, de acuerdo con IFRS.

Por otro lado, la disminución en la Comisión por Servicios de Representación se debe primordialmente a la variación negativa en los ingresos totales.

La Comisión por Asesoría y la Comisión por Servicios de Representación de Fibra Danhos sumaron \$83.3 millones de pesos y \$18.5 millones de pesos durante el 6M14, lo que representa variaciones de 3.5% y 3.6% con respecto al pro forma 6M13, respectivamente.

5.9 Predial y Seguros

Los gastos de predial y seguros de Fibra Danhos sumaron \$12.7 millones de pesos y \$2.7 millones de pesos, lo que representa variaciones de 10.6% y -26.0% respectivamente, con respecto al pro forma 2T13, respectivamente.

En el caso del predial, el incremento se debe primordialmente a la incorporación del predial de Toreo y Torre Virreyes, que no está reflejado en el pro forma 2T13, así como a los incrementos en tarifas de predial.



En el caso de los seguros, el decremento se debió principalmente a descuentos negociados en las pólizas por alrededor de 30% con respecto al año anterior, así como a la contratación de la póliza para la obra de expansión de Parque Tezontle.

Los gastos de predial y seguros de Fibra Danhos alcanzaron \$24.9 millones de pesos y 5.0 millones de pesos en los 6M14, lo que representa una variación anual de 9.7% y -27.9%, respectivamente.

5.10 Ingreso Neto Operativo

El Ingreso Neto Operativo de Fibra Danhos, excluyendo el ingreso por Contraprestaciones Únicas, fue de \$310.5 millones de pesos durante el 2T14, lo que representa un incremento de 0.3% con respecto al pro forma 2T13

El margen neto operativo, excluyendo el ingreso por Contraprestaciones Únicas, fue de 76.8% para el 2T14, ligeramente menor que el 77.1% del pro forma 2T13.

Ingreso Neto Operativo Fibra Danhos

Pesos	2T14	2T13	Cambio % / bp
Renta Fija	\$ 242,073,880	\$ 235,609,466	2.7%
Renta Variable	\$ 24,821,860	\$ 25,338,555	-2.0%
Contraprestación Unica	\$ 969,585	\$ 7,048,560	-86.2%
Estacionamientos	\$ 57,661,841	\$ 60,460,129	-4.6%
Mantenimiento, Operación, Publicidad y Otros	\$ 79,813,263	\$ 80,441,131	-0.8%
Total ingresos	\$ 405,340,430	\$ 408,897,841	-0.9%
Gastos de operación y mantenimiento	\$ 69,969,908	\$ 68,205,299	2.6%
Comisión por Servicios de Representación	\$ 8,569,984	\$ 8,852,512	-3.2%
Impuesto predial	\$ 12,653,957	\$ 11,443,472	10.6%
Seguros	\$ 2,697,672	\$ 3,643,847	-26.0%
Gastos⁽¹⁾	\$ 93,891,521	\$ 92,145,130	1.9%
Ingreso Neto Operativo (inc. CU)	\$ 311,448,909	\$ 316,752,711	-1.7%
<i>Margen neto operativo (inc. CU)</i>	<i>76.8%</i>	<i>77.5%</i>	<i>-63</i>
Ingreso Neto Operativo (exc. CU)	\$ 310,479,324	\$ 309,704,151	0.3%
<i>Margen neto operativo (exc. CU)</i>	<i>76.8%</i>	<i>77.1%</i>	<i>-29</i>

(1) Excluye la Comisión por Asesoría y honorarios profesionales a terceros no relacionados.

*CU = Contraprestación Única



Pesos	2T14	1T14	Cambio % / bp
Renta Fija	\$ 242,073,880	\$ 242,591,502	-0.2%
Renta Variable	\$ 24,821,860	\$ 20,319,334	22.2%
Contraprestación Unica	\$ 969,585	\$ 946,140	2.5%
Estacionamientos	\$ 57,661,841	\$ 51,329,620	12.3%
Mantenimiento, Operación, Publicidad y Otros	\$ 79,813,263	\$ 72,627,358	9.9%
Total ingresos	\$ 405,340,430	\$ 387,813,953	4.5%
Gastos de operación y mantenimiento	\$ 69,969,908	\$ 76,166,980	-8.1%
Comisión por Servicios de Representación	\$ 8,569,984	\$ 9,963,366	-14.0%
Impuesto predial	\$ 12,653,957	\$ 12,272,466	3.1%
Seguros	\$ 2,697,672	\$ 2,291,008	17.8%
Gastos⁽¹⁾	\$ 93,891,521	\$ 100,693,820	-6.8%
Ingreso Neto Operativo (inc. CU)	\$ 311,448,909	\$ 287,120,134	8.5%
<i>Margen neto operativo (inc. CU)</i>	<i>76.8%</i>	<i>74.0%</i>	<i>280</i>
Ingreso Neto Operativo (exc. CU)	\$ 310,479,324	\$ 286,173,994	8.5%
<i>Margen neto operativo (exc. CU)</i>	<i>76.8%</i>	<i>74.0%</i>	<i>281</i>

(1) Excluye la Comisión por Asesoría y honorarios profesionales a terceros no relacionados.

*CU = Contraprestación Única

Fibra Danhos

Pesos	6M14	6M13	Cambio % / bp
Renta Fija	\$ 484,665,383	\$ 472,456,313	2.6%
Renta Variable	\$ 45,141,194	\$ 31,961,411	41.2%
Contraprestación Unica	\$ 1,915,725	\$ 12,273,829	-84.4%
Estacionamientos	\$ 108,991,461	\$ 112,416,834	-3.0%
Mantenimiento, Operación, Publicidad y	\$ 152,440,621	\$ 156,404,621	-2.5%
Total ingresos	\$ 793,154,383	\$ 785,513,008	1.0%
Gastos de operación y mantenimiento	\$ 146,136,888	\$ 140,763,222	3.8%
Comisión por Servicios de Representación	\$ 18,533,350	\$ 17,896,858	3.6%
Impuesto predial	\$ 24,926,423	\$ 22,718,040	9.7%
Seguros	\$ 4,988,680	\$ 6,922,198	-27.9%
Gastos⁽¹⁾	\$ 194,585,340	\$ 188,300,318	3.3%
Ingreso Neto Operativo (inc. CU)	\$ 598,569,043	\$ 597,212,690	0.2%
<i>Margen neto operativo (inc. CU)</i>	<i>75.5%</i>	<i>76.0%</i>	<i>-56</i>
Ingreso Neto Operativo (exc. CU)	\$ 596,653,318	\$ 584,938,861	2.0%
<i>Margen neto operativo (exc. CU)</i>	<i>75.4%</i>	<i>75.6%</i>	<i>-24</i>

(1) Excluye la Comisión por Asesoría y honorarios profesionales a terceros no relacionados.

*CU = Contraprestación Única



La siguiente tabla muestra la evolución del Ingreso Neto Operativo en el 2T14 y 6M14 con respecto al pro forma 2T13 y 6M13, por propiedad:

Ingreso Neto Operativo exc. CU por Propiedad Fibra Danhos 9 Propiedades de Nuestro Portafolio en Operación

<i>Fibra Danhos</i>						
Propiedad	2T14	2T13	Var. %	6M14	6M13	Var. %
Parque Alameda	\$ 8,929,662	\$ 8,688,413	2.8%	\$ 17,455,058	\$ 18,781,978	-7.1%
Parque Delta	\$ 54,180,775	\$ 52,935,486	2.4%	\$ 108,558,839	\$ 99,811,154	8.8%
Parque Duraznos	\$ 18,743,286	\$ 18,500,993	1.3%	\$ 34,201,269	\$ 37,438,342	-8.6%
Parque Esmeralda	\$ 23,199,559	\$ 25,155,621	-7.8%	\$ 48,268,499	\$ 47,394,213	1.8%
Parque Lindavista	\$ 72,135,126	\$ 72,451,281	-0.4%	\$ 134,045,940	\$ 131,426,861	2.0%
Reforma 222	\$ 53,493,015	\$ 50,571,588	5.8%	\$ 100,495,361	\$ 95,561,970	5.2%
Parque Tezontle	\$ 65,165,571	\$ 64,691,262	0.7%	\$ 122,792,405	\$ 120,779,026	1.7%
Urbitec	\$ 10,351,619	\$ 10,193,385	1.6%	\$ 19,846,770	\$ 20,294,013	-2.2%
Parque Virreyes	\$ 7,214,824	\$ 6,516,123	10.7%	\$ 13,923,291	\$ 13,451,305	3.5%
Total	\$ 313,413,438	\$ 309,704,151	1.2%	\$ 599,587,433	\$ 584,938,861	2.5%

* La diferencia entre el NOI consolidado y el NOI total por propiedad al 2T14 de \$2,934,114 corresponde a gastos no relacionados con las propiedades que forman parte del portafolio.

5.11 EBITDA

El EBITDA de Fibra Danhos, excluyendo el ingreso por Contraprestaciones Únicas, sumó \$265.7 millones de pesos durante el 2T14, lo que representa una variación de -1.3% con respecto al pro forma 2T13.

El margen EBITDA, excluyendo el ingreso por Contraprestaciones Únicas, fue de 65.7%, ligeramente menor que el 66.5% del pro forma 2T13.



EBITDA Fibra Danhos

Pesos	2T14	2T13	Cambio % / bp
Renta Fija	\$242,073,880	\$235,609,466	2.7%
Renta Variable	\$ 24,821,860	\$ 25,338,555	-2.0%
Contraprestación única	\$ 969,585	\$ 7,048,560	-86.2%
Estacionamientos	\$ 57,661,841	\$ 60,460,129	-4.6%
Mantenimiento, Operación, Publicidad y Otros	\$ 79,813,263	\$ 80,441,131	-0.8%
Total ingresos	\$405,340,430	\$408,897,841	-0.9%
Gastos de operación y mantenimiento	\$ 69,969,908	\$ 68,205,299	2.6%
Comisión por Asesoría	\$ 41,580,781	\$ 40,255,382	3.3%
Comisión por Servicios de Representación	\$ 8,569,984	\$ 8,852,512	-3.2%
Honorarios profesionales a partes no relacionadas	\$ 3,173,164	\$ 2,371,505	33.8%
Impuesto predial	\$ 12,653,957	\$ 11,443,472	10.6%
Seguros	\$ 2,697,672	\$ 3,643,847	-26.0%
Total gastos	\$138,645,466	\$134,772,017	2.9%
EBITDA (inc. CU)	\$266,694,964	\$274,125,824	-2.7%
<i>Margen EBITDA (inc. CU)</i>	65.8%	67.0%	(124)
EBITDA (exc. CU)	\$265,725,379	\$267,077,264	-0.5%
<i>Margen EBITDA (exc. CU)</i>	65.7%	66.5%	(75)

*CU = Contraprestación Única

Pesos	2T14	1T14	Cambio % / bp
Renta Fija	\$242,073,880	\$242,591,502	-0.2%
Renta Variable	\$ 24,821,860	\$ 20,319,334	22.2%
Contraprestación única	\$ 969,585	\$ 946,140	2.5%
Estacionamientos	\$ 57,661,841	\$ 51,329,620	12.3%
Mantenimiento, Operación, Publicidad y Otros	\$ 79,813,263	\$ 72,627,358	9.9%
Total ingresos	\$405,340,430	\$387,813,953	4.5%
Gastos de operación y mantenimiento	\$ 69,969,908	\$ 76,166,980	-8.1%
Comisión por Asesoría	\$ 41,580,781	\$ 41,708,886	-0.3%
Comisión por Servicios de Representación	\$ 8,569,984	\$ 9,963,366	-14.0%
Honorarios profesionales a partes no relacionadas	\$ 3,173,164	\$ 568,742	457.9%
Impuesto predial	\$ 12,653,957	\$ 12,272,466	3.1%
Seguros	\$ 2,697,672	\$ 2,291,008	17.8%
Total gastos	\$138,645,466	\$142,971,447	-3.0%
EBITDA (inc. CU)	\$266,694,964	\$244,842,506	8.9%
<i>Margen EBITDA (inc. CU)</i>	65.8%	63.1%	266
EBITDA (exc. CU)	\$265,725,379	\$243,896,367	9.0%
<i>Margen EBITDA (exc. CU)</i>	65.7%	63.0%	267

*CU = Contraprestación Única



Pesos	6M14	6M13	Cambio % / bp
Renta Fija	\$484,665,383	\$472,456,313	2.6%
Renta Variable	\$ 45,141,194	\$ 31,961,411	41.2%
Contraprestación única	\$ 1,915,725	\$ 12,273,829	-84.4%
Estacionamientos	\$108,991,461	\$112,416,834	-3.0%
Mantenimiento, Operación, Publicidad y Otros	\$152,440,621	\$156,404,621	-2.5%
Total ingresos	\$793,154,383	\$785,513,008	1.0%
Gastos de operación y mantenimiento	\$146,136,888	\$140,763,222	3.8%
Comisión por Asesoría	\$ 83,289,667	\$ 80,510,764	3.5%
Comisión por Servicios de Representación	\$ 18,533,350	\$ 17,896,858	3.6%
Honorarios profesionales a partes no relacionadas	\$ 3,741,906	\$ 3,554,810	5.3%
Impuesto predial	\$ 24,926,423	\$ 22,718,040	9.7%
Seguros	\$ 4,988,680	\$ 6,922,198	-27.9%
Total gastos	\$281,616,912	\$272,365,892	3.4%
EBITDA (inc. CU)	\$511,537,471	\$513,147,116	-0.3%
<i>Margen EBITDA (inc. CU)</i>	64.5%	65.3%	(83)
EBITDA (exc. CU)	\$509,621,746	\$500,873,287	1.7%
<i>Margen EBITDA (exc. CU)</i>	64.4%	64.8%	(37)

*CU = Contraprestación Única

5.12 Deuda y Efectivo

Fibra Danhos cuenta con una atractiva estructura de capital actualmente sin deuda

Somos una entidad pública bien capitalizada, actualmente sin deuda, posicionada para obtener y utilizar financiamiento a través de deuda para hacer crecer nuestro negocio. Fibra Danhos terminó el 2T14 con un balance de efectivo de \$4,263 millones de pesos.

El 17 de junio de 2014 fue publicada la resolución que modifica las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores, emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, y que entró en vigor el 23 de junio de 2014.

El 18 de junio de 2014, nuestra Asamblea de Tenedores aprobó la modificación a nuestro Fideicomiso para adoptar aquellos nuevos requerimientos de la nueva regulación aplicables a Fibras, que no estuvieran ya integrados originalmente en nuestro Fideicomiso.

De esta manera, Fibra Danhos se convirtió en la primer Fibra en México en obtener la aprobación de su Asamblea de Tenedores para adoptar estos nuevos requerimientos regulatorios.

Como parte de los nuevos requerimientos de la nueva regulación aplicable a Fibras, está la revelación de nuestro nivel de endeudamiento, así como del índice de cobertura de servicio de deuda.



Si bien actualmente no tenemos contratado ningún endeudamiento, a continuación mostramos estos dos indicadores al cierre del 2T14 (cifras en millones de pesos)

Nivel de endeudamiento:

$$\text{Endeudamiento} = \frac{\text{Financiamientos} + \text{Deuda bursátil}}{\text{Activos totales}}$$

$$\text{Endeudamiento} = \frac{0}{40,568} = 0.0\%$$

Dónde:

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 de situación financiera de la emisora reconocidos conforme a IFRS.

Índice de cobertura de servicio de deuda¹ al cierre del 2T14 (“ICDt”):

$$\text{ICDt} = \frac{\text{ALO} + \sum_{t=1}^6 \text{IVAt} + \sum_{t=1}^6 \text{UOt} + \text{LR0}}{\sum_{t=1}^6 \text{It} + \sum_{t=1}^6 \text{Pt} + \sum_{t=1}^6 \text{Kt} + \sum_{t=1}^6 \text{Dt}}$$

$$\text{ICDt} = \frac{4,262 + 0 + 1,463 + 0}{0 + 0 + 30 + 1,846} = 3.05$$

¹ Es importante señalar que el índice de cobertura de servicio de deuda incluye proyecciones de cifras contables que se devengan en el tiempo (por ejemplo, los ingresos por Contraprestaciones Únicas) y proyecciones de cifras con base en flujo de efectivo (por ejemplo, el pago de distribuciones). La información aquí presentada está basada en estimaciones realizadas por el Administrador del Fideicomiso F/17416-3 (“Fibra Danhos”) con base únicamente en la información a su disposición en este momento. Al tratarse de estimaciones, los resultados pueden variar ya que tales estimaciones están sujetas a una serie de riesgos, suposiciones y situaciones fuera de nuestro control. Advertimos que un número importante de factores podrían causar que los resultados reales difieran materialmente de las estimaciones, planes, objetivos, expectativas e intenciones aquí expresadas.



Dónde:

AL0 = Activos líquidos al cierre del 2T14, incluyendo efectivo e inversiones en valores, pero no el efectivo restringido.

IVAt = Impuesto al valor agregado por recuperar en el trimestre estimado de recuperación t.

UOt = Utilidad operativa estimada después del pago de distribuciones para el trimestre t. Como utilidad operativa consideramos el resultado de lo siguiente:

- (+) Ingreso por Renta Fija
- (+) Ingreso por Renta Variable
- (+) Ingreso por Contraprestaciones Únicas
- (+) Ingreso por estacionamiento
- (+) Ingreso por mantenimiento, operación, publicidad y otros
- (-) Gastos de operación y mantenimiento
- (-) Comisión por Asesoría
- (-) Comisión por Servicios de Representación
- (-) Honorarios profesionales a partes no relacionadas
- (-) Impuesto predial
- (-) Seguros

LR0 = Líneas de crédito revolventes vigentes, irrevocables y no dispuestas al cierre del 2T14.

It = Amortizaciones estimadas de intereses derivadas de financiamientos para el trimestre t.

Pt = Amortizaciones programadas de principal de financiamientos para el trimestre t.

Kt = Gastos de capital recurrentes estimados para el trimestre t.

Dt = Gastos de desarrollo no discrecionales estimados para el trimestre t. Como gastos de desarrollo no discrecionales consideramos aquellas inversiones anunciadas y ya en ejecución al cierre del segundo trimestre de 2014.

t = 3T14, 4T14, 1T15, 2T15, 3T15, 3T15.



5.13 Utilidad Neta, FFO y AFFO

La Utilidad Neta, el FFO y el AFFO de Fibra Danhos para el primer trimestre 2014 sumaron \$403 millones de pesos, \$303 millones de pesos, y \$379 millones de pesos, respectivamente.

Conciliación FFO y AFFO

Fibra Danhos

Fibra Danhos			
Pesos	2T14	6M14	
Utilidad neta	\$ 403,076,312	\$ 862,272,392	
Ajuste al valor razonable de las propiedades	\$ 99,998,000	\$ 217,891,000	
FFO	\$ 303,078,312	\$ 644,381,392	
Gastos de capital	\$ -	\$ -	
Contraprestación pendiente de cobro	\$ (37,001,683)	\$ (52,876,721)	
Contraprestación Única por devengar del período	\$ 52,580,889	\$ 98,204,989	
Contraprestación Única por devengar de períodos anteriores	\$ -	\$ (30,581,970)	
Rentas cobradas por anticipado del período	\$ (24,711,017)	\$ 62,436,355	
Rentas cobradas por anticipado de períodos anteriores	\$ -	\$ (643,838)	
Rentas no cobradas por anticipado	\$ 26,877,171	\$ (1,234,018)	
Renta lineal por cobrar del período	\$ (800,189)	\$ (1,117,609)	
Renta lineal por cobrar de períodos anteriores	\$ -	\$ 68,464	
Predial y seguros por devengar del período	\$ 11,338,378	\$ (32,066,369)	
Predial y seguros por devengar del periodo anterior	\$ -	\$ -	
Comisión por asesoría y representación por pagar del período	\$ 47,625,545	\$ 142,996,121	
Comisión por asesoría y representación por pagar del período anterior	\$ -	\$ (50,598,326)	
AFFO	\$ 378,987,406	\$ 778,968,470	

*CU = Contraprestación Única

El FFO (exc. CU) durante el 2T14 ascendió a 302.1 millones, lo que representa una variación del -11.2% con respecto al FFO del 1T14.

El AFFO durante el 2T14 ascendió a \$379 millones, lo que representa una variación de -5.2% con respecto al AFFO del 1T14.

Fibra Danhos				
Pesos	2T14	1T14		Cambio % / bp
FFO (exc. CU)	\$ 302,108,729	\$ 340,356,939		-11.2%
AFFO	\$ 378,987,408	\$ 399,981,063		-5.2%
Distribución a tenedores de CBFIs	\$ 358,236,964	\$ 358,236,964		0.0%
CBFIs con derechos económicos	814,174,918	814,174,918		0.0%
Distribución por CBFi con derechos económicos	\$ 0.4400	\$ 0.4400		0.0%

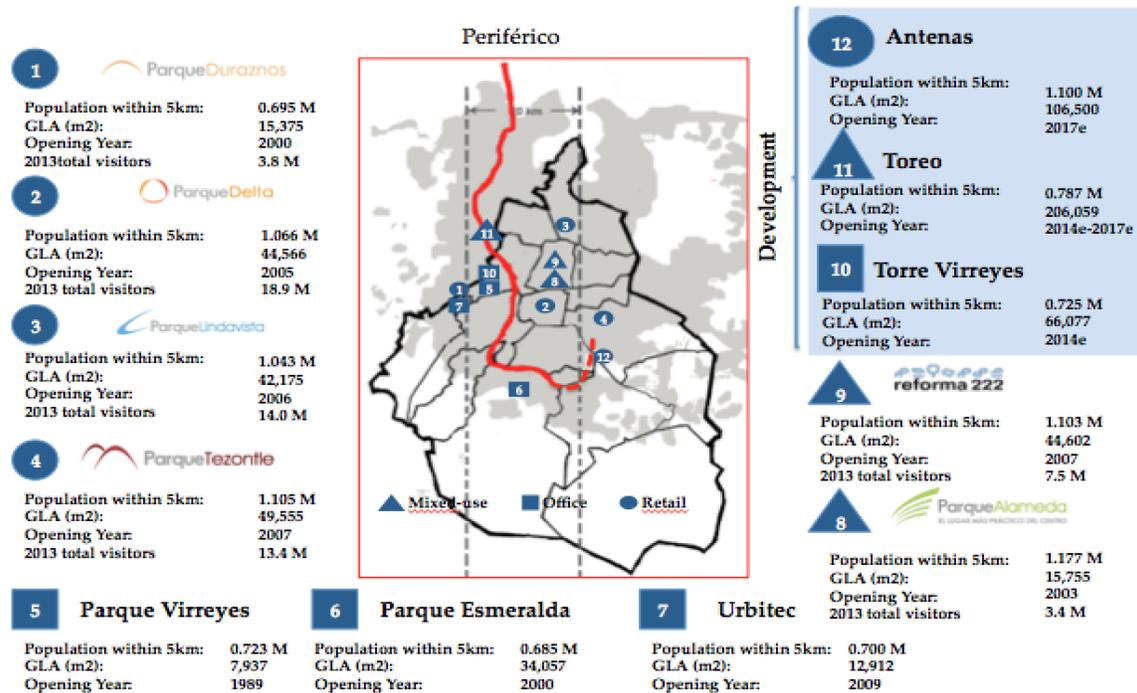


6. Portafolio

La siguiente tabla muestra información relevante acerca de nuestro portafolio inicial al 30 de junio de 2014:

	Año de apertura	Estado/Municipio	ARB	% del ARB	Ocupación	Cajones de estacionamiento
Portafolio en Operación						
<i>Comercial</i>						
1. Parque Duraznos	2000	Miguel Hidalgo, Distrito Federal	15,375	2.3%	98.1%	969
2. Parque Delta	2005	Benito Juárez, Distrito Federal	44,566	6.5%	96.3%	2,238
3. Parque Lindavista	2006	Gustavo A. Madero, Distrito Federal	42,060	6.2%	98.2%	2,306
4. Parque Tezontle	2007	Iztapalapa, Distrito Federal	49,842	7.3%	95.2%	2,742
Sub total Comercial			151,843	22.2%	96.6%	8,255
<i>Oficinas</i>						
5. Parque Virreyes	1989	Miguel Hidalgo, Distrito Federal	7,937	1.2%	100.0%	251
6. Parque Esmeralda	2000	Tlalpan, Distrito Federal	34,057	5.0%	100.0%	1,636
7. Urbitec	2009	Miguel Hidalgo, Distrito Federal	12,912	1.9%	91.0%	501
Sub total Oficinas			54,906	8.0%	97.9%	2,388
<i>Uso Mixto</i>						
8. Parque Alameda	2003	Cuauhtémoc, Distrito Federal	15,755	2.3%	100.0%	308
9. Reforma 222	2007	Cuauhtémoc, Distrito Federal	44,596	6.5%	99.2%	1,380
Sub total Uso Mixto			60,351	8.8%	99.4%	1,688
Total Portafolio en Operación			267,100	39.1%	97.5%	12,331
Portafolio en Desarrollo						
<i>Oficinas</i>						
10. Torre Virreyes	2014e	Miguel Hidalgo, Distrito Federal	66,077	9.7%	NA	2,300
<i>Uso Mixto</i>						
11. Toreo	2014e - 2017e	Naucalpan, Estado de México	206,238	30.2%	NA	6,700
Total Portafolio en Desarrollo			272,315	39.9%	NA	9,000
Proyectos en Expansión						
<i>Comercial</i>						
12. Expansión Parque Tezontle	2015e	Iztapalapa, Distrito Federal	19,000	2.8%	NA	670
13. Expansión Parque Delta	2015e	Benito Juárez, Distrito Federal	18,000	2.6%	NA	975
Total Proyectos en Expansión			37,000	5.4%	NA	1,645
Nuevos proyectos "pipeline"						
<i>Retail</i>						
14. Las Antenas	2017e	Iztapalapa, Distrito Federal	106,500	15.6%	NA	2,300
Total nuevos proyectos "pipeline"			106,500	15.6%	NA	2,300
Total Portafolio			682,915	100.0%	97.5%	21,331
<i>Sub total/ Promedio Pond. Comercial</i>			<i>295,343</i>	<i>43.2%</i>	<i>96.6%</i>	<i>8,255</i>
<i>Sub total/ Promedio Pond. Oficinas</i>			<i>120,983</i>	<i>17.7%</i>	<i>97.9%</i>	<i>2,388</i>
<i>Sub total/ Promedio Pond. Uso Mixto</i>			<i>266,589</i>	<i>39.0%</i>	<i>99.4%</i>	<i>1,688</i>

7. Mapa de Operaciones



8. Desempeño de nuestro CBFi

Los CBFIs de Fibra Danhos (DANHOS13 en la BMV) terminaron el 2T14 con un precio de \$34.96 pesos/CBFI, lo cual representa un incremento del 34.5% con respecto al precio del IPO de \$26.00 por CBFI. En el 2T14, el volumen promedio diario de los CBFIs de Fibra Danhos alcanzó \$17.0 millones de pesos y .56 millones de CBFIs.

DANHOS 13 en la BMV	2T14
Precio de cierre (Alto)	\$ 34.96
Precio de cierre (Bajo)	\$ 25.88
Precio de cierre promedio	\$ 29.03
Volumen promedio diario (CBFIs)	556,656
Volumen promedio diario (Pesos)	\$ 17,001,185
Precio de cierre al 30 de junio de 2014	\$ 34.96
CBFIs en circulación al 30 de junio de 2014	1,313,059,402
CBFIs en circulación con Derechos Económicos al 30 de junio de 2014	814,174,918
Capitalización de mercado al 30 de junio de 2014	\$ 45,904,556,694



9. 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) restando los pagos a principal de los financiamientos existentes; (iii) sumando las Contraprestaciones Únicas cobradas en el período corriente que estén pendientes de devengar; (iv) restando las Contraprestaciones Únicas cobradas en períodos anteriores que estén devengadas en el período corriente; (v) sumando las rentas cobradas por anticipado en el período corriente que estén pendientes de devengar; (vi) restando las rentas cobradas por anticipado en períodos anteriores que estén devengadas en el período corriente; (vii) sumando las Comisiones por Asesoría devengadas en el período corriente, que están pendientes de pago; (viii) restando las comisiones por corretaje pagadas en el período corriente que estén pendientes de amortizar; (ix) sumando las comisiones por corretaje pagadas en períodos anteriores que estén amortizadas en el período corriente; y (x) 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). 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 pro forma de las 9 propiedades de nuestro Portafolio en Operación, 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.

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.

Renta Fija: Renta fija mínima 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.

Rotación: Resultado de dividir el área rentable bruta de los locales que fueron arrendados a nuevos arrendatarios en un período determinado, 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.