



# CREANDO...

INFORME ANUAL  
INTEGRADO

2019

# ELFP



(102-1, 102-4)

## ¿Quiénes somos?



Fibra Danhos es un fideicomiso mexicano constituido principalmente para desarrollar, ser propietarios de, arrendar, operar y adquirir activos inmobiliarios comerciales icónicos y de calidad premier en México. Somos la primera Fibra en el país enfocada en el desarrollo, el redesarrollo, la adquisición y administración de centros comerciales, oficinas y proyectos de usos mixtos de la más alta calidad en México, particularmente en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México (ZMCM) y en la Zona Metropolitana de la Ciudad de Puebla (ZMCP).

Nuestro portafolio actual consta de 15 inmuebles, que incluyen centros comerciales, oficinas y proyectos de usos mixtos; todos inmuebles icónicos

y de calidad premier. Un inmueble icónico tiene la capacidad única de transformar los alrededores en los que se ubica; un inmueble de calidad premier se encuentra en ubicaciones destacadas, ha sido desarrollado y operado sustentablemente 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, un alto volumen de visitantes y ventas por metro cuadrado.

### Misión

Crear, operar e innovar con conocimiento, experiencia y pasión íconos inmobiliarios premier que destacan en identidad y calidad de vida.



# EREFIL



(102-16)

## **Visión**

Transformar áreas urbanas selectas en zonas metropolitanas del país a través de la adquisición o el desarrollo, la renovación y administración de inmuebles comerciales, de oficinas y de usos mixtos, expandiendo nuestro portafolio y generando valor a todos nuestros grupos de interés.

## **Valores**

- Transparencia
- Actitud de servicio
- Honestidad
- Trato igualitario
- Respeto a la libre competencia

## **Principales diferenciadores**

- Portafolio de calidad premier en ZMCM y ZMCP
- Equipo experimentado y comprometido, con una visión de negocios incomparable
- Fuerte potencial de crecimiento
- Alta visibilidad y bajo riesgo
- Sólido alineamiento con inversionistas
- Mejores prácticas de gobierno corporativo
- Atractiva estructura de capital
- Implementación de sostenibilidad en todas las áreas de la Fibra
- Alineamiento con las mejores practicas de ASG



# SEMBLANZA



(102-2, 102-4, 102-6)

## PORTAFOLIO COMERCIAL



### Parque Las Antenas



Ubicado en los límites de las delegaciones Iztapalapa y Xochimilco, zona con alta densidad poblacional, sin opciones comerciales y de entretenimiento de calidad.

 108,830 m<sup>2</sup>  4,351



### Parque Puebla



En zona conurbada con una población de 3 millones de habitantes, la cuarta más poblada del país.

 71,368 m<sup>2</sup>  3,404



### Parque Delta



El centro comercial más exitoso por metro cuadrado en el país en términos de visitantes y rentas para los arrendatarios.

 70,831 m<sup>2</sup>  2,999



### Parque Durazos

Primer centro comercial de estilo de vida en el país.

 16,389 m<sup>2</sup>  1,002





M<sup>2</sup> DE ÁREA RENTABLE



CAJONES DE ESTACIONAMIENTO



### Parque Tezontle

Ha contribuido a consolidar una zona de servicio que se ha convertido en un subcentro regional, mejorando los negocios que lo rodean.

68,318 m<sup>2</sup> 3,045



### Parque Lindavista

Respuesta a una demanda desatendida de un espacio de compras con ambiente moderno y confortable.

41,558 m<sup>2</sup> 2,254

## PORTAFOLIO USOS MIXTOS



### Toreo Parque Central

Proyecto de usos mixtos ubicado en uno de los cruces más transitados de la ZMCM, que comprende un hotel (Fiesta Americana Toreo Hotel) y tres torres.

110,003 m<sup>2</sup> 3,800



### Parque Vía Vallejo

El centro comercial más grande de la ZMCM, abierto en 2016, con un componente comercial de estilo de vida y posibilidades de ampliación.

84,619 m<sup>2</sup> 4,499

# SEMBLANZA (CONTINÚA)



(102-2, 102-4, 102-6)

## PORTAFOLIO USOS MIXTOS



### Parque Alameda



En pleno Centro Histórico de la Ciudad de México, forma parte de la revitalización de esta zona.

 15,755 m<sup>2</sup>  308



### Reforma 222


Cambio radical en el concepto del corredor de Paseo de la Reforma: exclusivo centro comercial, oficinas AAA y espectaculares edificios residenciales.

 44,688 m<sup>2</sup>  1,726



### Parque Tepeyac

Nuevo desarrollo de próxima apertura ubicado en el nororiente de la CDMX, una zona de alta densidad poblacional y vocación habitacional y comercial.

 70,000 m<sup>2</sup>\*

4 \* Fibra Danhos tiene la propiedad de 50% del proyecto.







M<sup>2</sup> DE ÁREA RENTABLE



CAJONES DE ESTACIONAMIENTO

## PORTAFOLIO OFICINAS



### Torre Virreyes

Referente inmobiliario de la CDMX en el corredor Lomas Palmas, que reúne una mezcla de inquilinos corporativos y comerciales AAA.

67,878 m<sup>2</sup> 2,251



### Urbitec

Oficinas distribuidas en seis niveles, con núcleos de servicios al centro de las plantas, ubicadas en Bosques de las Lomas.

12,912 m<sup>2</sup> 316



### Parque Esmeralda

Tres torres independientes en el primer campus de oficinas en la CDMX sobre la Avenida Insurgentes Sur.

34,151 m<sup>2</sup> 1,636



### Parque Virreyes

A 25 años de su construcción, continúa siendo uno de los edificios más atractivos en esta zona de las Lomas de Chapultepec.

7,783 m<sup>2</sup> 251

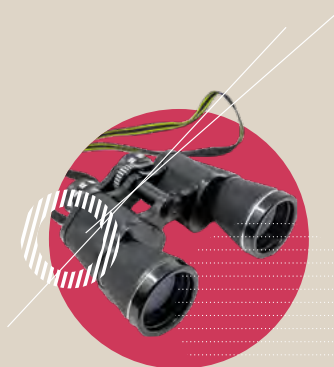
# ESTRATEGIA Y MODELO DE NEGOCIO

(102-15, 103-2)



Gracias a nuestra estrategia inmobiliaria, enfocada en emprender proyectos complejos de gran calidad que representen un reto técnico, hemos desarrollado un portafolio de propiedades icónicas con una visión sostenible de largo plazo, que además de lograr altos niveles de retorno en nuestras inversiones, crean valor en sus áreas de influencia e incrementan su valor con el tiempo.

## MODELO DE NEGOCIO



1

Concepción  
y análisis de  
viabilidad



2

Selección de  
tierra, adquisición  
y ensamblaje de  
terrenos



3

Proyecto  
ejecutivo /  
permisos y  
licencias





Un **MERCADO** enfocado en inmuebles icónicos de calidad premier.



**ARRENDATARIOS** con propuestas de negocio atractivas y modernas y un equipo de comercialización y mercadotecnia con más de 40 años de experiencia.



**RELACIONES CERCANAS DE COMUNICACIÓN** y apoyo con nuestros grupos de interés y un departamento de relación con inversionistas que fomenta un ciclo virtuoso de información y mejora continua.



Elevados **FLUJOS DE OPERACIÓN**: más de 110 millones de visitantes al año y una ocupación promedio cercana a 98.3% en mismas propiedades y a 90.6% en propiedades totales.



**INMUEBLES** que transforman económica y socialmente las zonas de influencia, con una base de clientes y arrendatarios de alta calidad.



**EQUIPO EXPERIMENTADO** en la construcción, operación y comercialización de proyectos complejos y técnicamente exigentes, y una eficiente estructura de costos.



**CRITERIOS ASG** integrados a la estrategia de negocio como un principio rector; nuestros inmuebles son agentes de transformación positiva del entorno, sin externalidades negativas ni desplazamiento de comunidades, los cuales se distinguen por una utilización racional y eficiente de los recursos naturales necesarios para su desarrollo y gestión.



4

**Presupuestos y  
contratación  
general**



5

**Supervisión de  
construcción**



6

**Comercialización  
y arrendamiento**



7

**Operación y  
mantenimiento  
sostenible**

# MENSAJE DEL DIRECTOR GENERAL

(102-14)

**A nuestros grupos de interés,** 2019 fue un año de retos, que transcurrió con estabilidad macroeconómica y disciplina fiscal, pero sin crecimiento económico. Las tensiones geopolíticas y comerciales a nivel global, sumadas a diversos factores internos, generaron incertidumbre, lo cual afectó el nivel de inversión y provocó una desaceleración en el consumo.

Ante este entorno, decidimos actuar con prudencia, buscando mayor eficiencia operativa, rentabilidad y crecimiento. Se llevó a cabo la amortización del bono Danhos 16-2 por \$1,000 millones al vencimiento, lo que fortalece aún más nuestra generación de flujo de efectivo y estructura financiera.

Durante el año, reportamos ingresos y NOI consolidado de \$5,794.5 millones y \$4,701.4 millones, respectivamente, mostrando crecimientos de 12.4% y 13.2% en relación con el año anterior.

El NOI excluyendo CU fue de \$4,287.9 millones, lo que representa un crecimiento de 13.2% año contra año. Para este periodo, el Comité Técnico aprobó una distribución de \$2.47 por Certificado Bursátil Fiduciario Inmobiliario (CBFI), como resultado de un AFFO por certificado

con derechos económicos de 2.7558. Los ingresos acumulados alcanzaron \$5,794.5 millones, un crecimiento de 12.5% año contra año. El margen NOI de 81.1% se incrementó 56 pb en relación con 2018, lo cual se explica como resultado de economías de escala y un estricto control de gastos operativos.

Destacó durante el año la resiliencia de nuestro portafolio comercial en operación; se renovaron contratos al vencimiento de 63,494 m<sup>2</sup>, lo cual representa aproximadamente 7.0% de nuestra área rentable comercial, logrando un *lease spread* promedio de 7.6%. En Parque



**\$4,701**  
millones

**NOI consolidado**





Puebla inauguramos con éxito el Acuario Michin, lo que enriquece su oferta de entretenimiento e incrementa la afluencia de visitantes. En cuanto a desarrollo, continuaron los trabajos en Parque Tepeyac, registrando un avance global de aproximadamente 21.6%, a la vez que continúa su comercialización de manera muy exitosa.

Para 2020, mantendremos el rumbo estratégico, tomando decisiones responsables que nos permitan alcanzar los objetivos trazados, comprometidos no sólo con el crecimiento de los activos que conforman nuestro portafolio sino también con el desarrollo del país y de nuestros colaboradores. Nuestro compromiso social permanece inalterable y seguiremos enfocados en contar con un modelo de negocio sólido, con programas internos que nos fortalezcan como equipo y vinculen las necesidades del negocio con las de la sociedad.

Estamos trabajando para convertirnos en un referente de la gestión ambiental en nuestros inmuebles, atendiendo las necesidades de nuestros distintos grupos de interés. A partir de los temas identificados como materiales en los ámbitos social, ambiental y de gobierno corporativo, reforzaremos los logros

obtenidos y atenderemos las áreas de oportunidad derivadas del estudio.

También buscaremos participar en los índices de sostenibilidad que avalen nuestra actuación. Este año obtuvimos el reconocimiento Green Star, otorgado por GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark), así como la calificación de inversionistas institucionales en temas de sostenibilidad del Índice S&P Robeco Sam.

Agradezco la invaluable aportación de nuestro Comité Técnico, así como al equipo directivo por su visión y dedicación, fundamentales para el éxito del grupo; a todos nuestros empleados, su esfuerzo y compromiso con la consecución de las metas trazadas y, a nuestros accionistas, por la confianza que han depositado en nosotros. Somos y seremos una inversión inteligente y segura, buscando y aprovechando nuevas oportunidades en México, para así contribuir al desarrollo de nuestro país y continuar creando el perfil urbano de la Ciudad de México.

**Salvador Daniel Kabbaz Zaga**  
Director General Fibra Danhos

# MENSAJE DEL DIRECTOR DE ASG

(102-29)

Nos es muy grato presentar a ustedes nuestro el informe integrado 2019 de Fibra Danhos, en el cual hacemos patente nuestra responsabilidad y compromiso por ser una empresa que cumple cabalmente con los más elevados estándares en los rubros ambiental, social y de gestión corporativa (ASG).

Desde hace dos años, elaboramos nuestro informe de acuerdo con los indicadores GRI, cada vez integrando más aspectos para ser una empresa rentable, pero también hemos evolucionado para convertirnos en una compañía social y ambientalmente responsable. Somos conscientes de la necesidad de ampliar constantemente la infraestructura, derivada del crecimiento poblacional y el desarrollo económico. Por ello, y dado el giro de nuestra empresa, fomentamos la creación de soluciones que contribuyan a mitigar nuestro impacto y de sistemas que nos ayuden a medirlo en las actividades que llevamos a cabo.

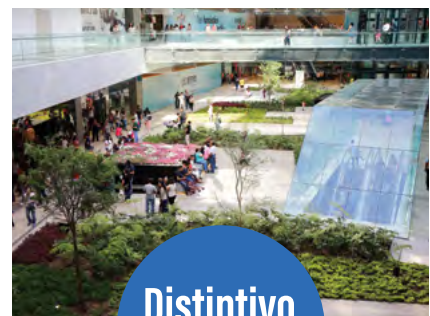
En el aspecto ambiental, medimos sobre todo nuestra gestión de energía, agua y residuos, los factores más relevantes de nuestras operaciones y los que inciden de manera directa en las actividades de los inmuebles que gestionamos.

En consumo de electricidad, aun cuando el porcentaje creció levemente en relación con el año anterior – debido al crecimiento de nuestro portafolio – si tomamos en cuenta mismos desarrollos, registramos una reducción en el consumo. Y, a partir del próximo año, esperamos que la reducción será aún mayor, en la medida que comencemos a utilizar energía renovable.

Gestionar el consumo de agua también es muy relevante para Fibra Danhos. Realizamos el monitoreo y seguimiento constantes de nuestro impacto hídrico, además de implementar iniciativas para lograr ahorros importantes.

A su vez, la gestión de residuos es un elemento clave de nuestra aportación al cuidado del entorno pues, de esta manera, incidimos positivamente en nuestra cadena de valor. Contamos con un método de separación y eliminación responsable de 100% de los residuos generados en todas nuestras operaciones.

Muestra palpable de nuestro compromiso ambiental es la implementación del software AIM, que nos permitirá gestionar todos nuestros inmuebles de manera integral. Para 2020 el



**Distintivo  
Green Star**

**por alto nivel de  
sostenibilidad**





software ya estará plenamente instalado, con las correcciones realizadas a partir de su primera etapa de operación.

En el rubro social, logramos impactos positivos al ser una empresa rentable y generar empleo, pero también ofrecemos a nuestros empleados un plan integral de remuneraciones y beneficios competitivos y por encima de la ley, con lo cual buscamos retener al mejor talento al contribuir a mejorar su calidad de vida. Además de una remuneración competitiva, contamos con beneficios superiores a los que estipula la ley, como fondo de ahorro y seguro de gastos médicos mayores.

Dado que una de nuestras prioridades es promover una comunicación fluida con todos nuestros empleados, cada año realizamos una encuesta de opinión entre ellos, con el propósito de obtener la retroalimentación necesaria para afirmar nuestras políticas y estrategias y contar, así, con un buen clima laboral en un entorno de bienestar, salud y seguridad, y donde se respeten plenamente sus derechos humanos.

Nuestros proveedores son importantes aliados, por lo que sumarlos a nuestra estrategia de sostenibilidad es una meta en la que trabajamos de manera constante. Sabemos la importancia de contar con una cadena de suministro de excelencia, por lo que buscamos gestionarla adecuadamente y robustecer la relación con nuestros proveedores, con el propósito de disminuir riesgos potenciales y ampliar nuestra esfera de influencia.

Por cuanto a la gobernanza corporativa, somos conscientes de que ésta representa el marco dentro del cual se gestionan todos los demás elementos. Por ello, en Fibra Danhos hemos asignado distintos recursos humanos para la integración de los factores ASG en la toma de decisiones. El comité responsable está formado por el Director Financiero, la Directora Jurídica y el encargado de Relación con Inversionistas, además de un asesor independiente.

Contamos con metas financieras, ambientales y sociales, así como con diferentes políticas que atienden cada uno de los

aspectos relevantes de nuestra gestión. En primer lugar, el Código de Ética, que sienta las bases para el desempeño de todos los integrantes de Fibra Danhos y de todas aquellas personas con quienes tenemos relaciones. Además, contamos con políticas puntuales, tales como Diversidad e Inclusión; Seguridad Ocupacional; Ambiental; Anticorrupción; Compras Sostenibles; Relación con Grupos de Interés y Sostenibilidad; Reclutamiento, Selección y Contratación de Personal; y política para Proveedores.

Los invitamos a leer nuestro informe y a compartir con nosotros nuestros avances, retos y oportunidades, de manera que seamos cada vez una mejor empresa para todos nuestros grupos de interés y para nuestro país.

**Jonathan Cherem Daniel**  
Director de ASG

## PRINCIPALES EVENTOS DEL AÑO



- Amortización del bono Danhos 16-2 por \$1,000 millones al vencimiento, lo que fortalece aún más nuestra generación de flujo de efectivo y estructura financiera.



- Distintivo Green Star, otorgado por GRESB, a desarrolladoras de bienes raíces que demuestran un alto nivel de compromiso en los temas de Gestión y Políticas, Implementación y Medición, en el área de sostenibilidad.

- Inauguración del nuevo parque de diversiones en Parque Las Antenas; juegos mecánicos y mucho más, que ha atraído a un gran número de visitantes.



20  
D E U N

- Apertura del Acuario Michin, en Parque Puebla, una importante atracción de la plaza que genera un considerable flujo adicional de visitantes. Tan sólo en su primer mes de operación, se registraron más de 100,000 visitantes.





## VENTAJAS COMPETITIVAS EN UN ENTORNO ADVERSO

- Bajo nivel de apalancamiento – 8.5%. (deuda total / activos).



- Disciplina financiera y cautela en inversiones: tenemos un balance muy sano, nuestras ventas y dividendos han ido creciendo desde que nos convertimos en empresa pública.



- Bonos con calificación AAA por Fitch México y HR Ratings de México.



- Concentración en la Ciudad de México, donde la economía es mucho más resiliente y menos vulnerable a eventos macroeconómicos, políticos y económicos.



**\$2,000**  
millones

**Línea de crédito comprometida disponible**



# 9

## V I S T A Z O

- Sólido portafolio comercial, con una afluencia trimestral de 35.2 millones de visitantes, un incremento de 8.4% respecto a 2018. En total, recibimos en el año más de 125 millones de personas, en comparación con 110 millones en 2018.
- Elevada ocupación de propiedades totales – 92.2% –, un incremento de 160 puntos base. La ocupación mismas propiedades registró un nivel estable de 98%.



**+125**

millones de  
visitantes  
en 2019



## ASPECTOS RELEVANTES DE NUESTROS DESARROLLOS EMBLEMÁTICOS

- Parque Las Antenas registró una ocupación de 88.3% y reportó altos niveles de afluencia. Con 18.4 millones visitantes y 1.8 millones de vehículos, representó incrementos de 179% y 84% con respecto a 2018. En relación al área rentable bruta (ARB) se reportó un avance de comercialización de 88.3%, considerando contratos firmados, y de 96.4%, incluyendo cartas de intención y contratos en proceso de firma.
- En Parque Puebla, se inauguró el Acuario Michin, que complementa la oferta de entretenimiento de la plaza y genera un importante flujo adicional de visitantes. Durante su primer mes en operación, el acuario recibió a más de 100,000 visitantes.
- La construcción de Parque Tepeyac se encuentra en proceso y avanza conforme al programa de obra: el avance global a la fecha es de 21.6%. El proyecto contará con más de 120,000 m<sup>2</sup> de área comercial y está anclado con tiendas departamentales, cadenas comerciales, de entretenimiento y de autoservicio y ha iniciado exitosamente el plan de comercialización.
- Avance en la comercialización de las oficinas de Parque Tereo. La torre A ya cuenta con contratos firmados para 66.5% del área rentable; las torres B y C, con 84.7%.



(102-31)

## Metas de operación

- Implementar al 100% el software AIM para la gestión integral de todos nuestros inmuebles. La implementación consta de cuatro fases: levantamiento de la información, desarrollo de flujo de trabajo dentro de AIM, capacitación e implementación en inmuebles. En 2019, logramos cumplir al 100% las fases 1, 2 y 3, así como 85% de la fase 4.



# METAS

Con este software, lograremos, además, un alcance de 95% en el reporte de indicadores ambientales.

- A partir de la encuesta laboral, enfocarnos cada vez más en las expectativas y necesidades de los colaboradores, con el propósito de que su nivel de participación y satisfacción sea mayor.

## Metas financieras

- Mantener un dividendo estable y creciente.
- Mantener una estructura de capital sólida, con bajos niveles de apalancamiento, con flexibilidad para invertir en nuevos proyectos.
- Crecimiento de NOI de dos formas: continuando con nuestro proceso de estabilización de propiedades para poder llegar a nuestros niveles



de ocupación de +95% – las propiedades que se encuentran en estabilización son Las Antenas, Puebla y Toreo –, y manteniendo un estricto control de gastos operativos.

- Atender los seguimientos de capex para poder finalizar el proyecto de Parque Tepeyac con éxito, además de conformar el nuevo proyecto con arrendatarios de calidad y competitividad en el mercado; esto con el propósito de aumentar el flujo de derechos de arrendamiento.
- Evaluación de nuevos proyectos en términos de elegibilidad.

### Metas sociales

- Fortalecer nuestra relación con los grupos de interés, a partir de consultas con comunidades locales y trabajo con organizaciones de la sociedad civil, entre otras acciones.

# 2020



- Integrar el plan de *trainees* y de becarios, concertar convenios con universidades (Iberoamericana, ITAM, ITESM, Anáhuac), e integrar un modelo automatizado de evaluaciones de adecuación al puesto. (404-2)



- Desarrollar planes de carrera y sucesión, un sistema de evaluación del desempeño, así como un sistema de incentivos y compensación variable y un programa institucional de *onboarding*. (404-2)
- Desarrollar un programa institucional de salud y nutrición.
- Crear un programa de trabajo voluntario de empleados; promover iniciativas a favor de la educación y crear un programa de donaciones como porcentaje de las utilidades generadas en el año, así como de donaciones en especie a la comunidad.
- Desarrollar contenidos de comunicación más claros para cada grupo de interés.
- Mejorar la forma y los medios de comunicación (web y micrositio).

### Metas ambientales

Mejorar cada vez más nuestro control de indicadores ambientales. En 2019, logramos reportar 95% de estos indicadores, a partir de un mejor reporte mensual de la información ambiental por cada plaza, así como un consolidado como Fibra.

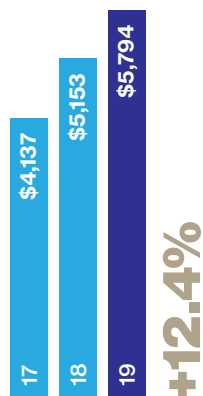
# DATOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS RELEVANTES

(102-7)

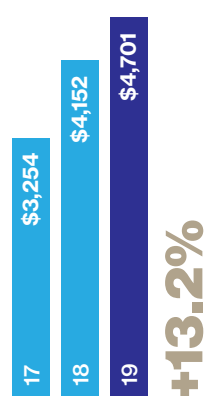
Indicadores financieros	2019	2018	2017	Var. %
Ingresos totales	\$5,794,455,671	\$5,152,971,813	\$4,136,664,162	12.4%
Ingreso neto operativo	\$4,701,411,419	\$4,152,300,948	\$3,253,648,135	13.2%
EBITDA	\$3,946,758,448	\$3,426,031,863	\$2,681,914,156	15.2%
Utilidad neta	\$4,104,766,090	\$3,891,797,290	\$5,166,261,356	5.5%
FFO	\$3,561,563,983	\$3,170,877,173	\$2,649,533,679	12.3%
AFFO	\$3,900,564,424	\$3,710,327,975	\$3,339,320,043	5.1%
AFFO por CBFi con derechos económicos	\$2.76	\$2.68	\$2.53	2.8%
Distribución a tenedores de CBFIs	\$3,496,063,839	\$3,322,529,464	\$3,015,422,488	5.2%
CBFIs con derechos económicos	1,415,410,461	1,384,387,277	1,322,146,046	2.2%
Distribución por CBFi con derechos económicos	\$2.47	\$2.40	\$2.28	2.9%

FFO (Flow from operations) es el flujo de las operaciones, por sus siglas en inglés.  
AFFO (Adjusted flow from operations) es el flujo de las operaciones ajustado, por sus siglas en inglés.

Cifras relevantes balance general	2019	2018	2017	Var. %/pb
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	490,355,748	1,808,607,828	3,088,324,660	-72.9%
Impuestos por recuperar, principalmente ISR	84,514,506	37,599,750	2,304,907	124.8%
Propiedades de inversión	64,364,614,588	62,716,149,554	60,371,665,765	2.6%
Total activo	\$65,447,797,171	\$65,048,955,871	\$63,985,768,434	0.6%
Total deuda	5,650,000,000	6,500,000,000	6,500,000,000	-13.1%
Total pasivo	\$7,749,222,496	\$8,840,851,982	\$9,035,500,497	-12.3%
Total patrimonio	\$57,698,574,675	\$56,208,103,889	\$54,950,267,937	2.7%
Nivel de endeudamiento (total deuda/total activo)	8.6%	10.0%	10.20%	-16.6



**Ingresos totales**  
Millones de pesos



**Ingreso neto operativo**  
Millones de pesos



**AFFO**  
Millones de pesos



## NOI y renta fija y variable por propiedad

Portafolio en operación actual	Ingreso neto operativo				Renta fija y variable			
	2019	2018	2017	Var. %	2019	2018	2017	Var. %
<b>Comercial</b>								
1.Parque Delta	697,890,504	666,330,922	625,768,326	4.7%	436,021,841	416,401,796	391,323,220	4.7%
2.Parque Duraznos	91,851,375	86,852,174	82,164,033	5.8%	69,806,465	65,119,939	65,591,717	7.2%
3.Parque Lindavista	371,761,335	359,662,716	331,283,502	3.4%	272,599,034	263,505,123	248,953,453	3.5%
4.Parque Tezontle	494,764,445	505,178,328	454,838,574	-2.1%	380,021,153	364,853,204	328,683,545	4.2%
5.Parque Vía Vallejo	265,114,803	240,347,396	212,635,719	10.3%	272,450,732	255,195,780	235,125,601	6.8%
6.Parque Puebla	286,168,794	236,579,993	25,945,659	21.0%	224,488,345	190,600,378	33,700,071	17.8%
7.Parque las Antenas	440,946,523	135,905,268		224.5%	341,538,255	119,607,254		185.5%
Subtotal Comercial	2,648,497,779	2,230,856,796	1,732,635,813	18.7%	1,996,925,824	1,675,283,474	1,303,377,607	19.2%
<b>Oficinas</b>								
8.Parque Esmeralda	129,517,856	118,158,782	110,281,153	9.6%	138,328,880	128,933,553	115,743,858	7.3%
9.Urbitec	56,022,298	49,840,413	45,041,934	12.4%	56,199,022	53,789,723	48,730,928	4.5%
10.Parque Virreyes	43,449,296	41,632,979	35,384,001	4.4%	45,621,684	44,383,357	38,302,659	2.8%
11.Torre Virreyes	609,606,707	586,588,137	472,450,038	3.9%	608,522,475	585,401,060	483,792,308	3.9%
Subtotal Oficinas	838,596,157	796,220,311	663,157,126	5.3%	848,672,062	812,507,694	686,569,753	4.5%
<b>Uso mixto</b>								
12.Parque Alameda	47,242,495	42,563,698	37,404,802	11.0%	48,768,073	44,150,840	40,122,607	10.5%
13.1Reforma 222 (Centro Comercial)	175,649,008	160,514,807	141,570,633	9.4%	135,558,130	131,986,032	116,351,721	2.7%
13.2Reforma 222 (Oficinas)	107,300,915	124,178,664	123,121,050	-13.6%	114,848,174	129,976,365	131,407,742	-11.6%
14.1Toreo (Centro Comercial)	450,472,781	408,463,230	360,229,282	10.3%	385,600,619	355,668,440	314,959,467	8.4%
14.2Toreo (Oficina A)	135,970,953	116,226,773	1,130,087	17.0%	147,913,636	126,296,833	3,115,416	17.1%
14.3Toreo (Oficinas B y C)	243,556,698	225,318,590	184,407,596	8.1%	257,544,249	244,145,953	197,394,881	5.5%
14.4Toreo Hotel	55,797,416	54,370,691	50,022,468	2.6%	56,539,689	55,406,333	50,982,303	2.0%
Subtotal Oficinas	1,215,990,267	1,131,636,453	897,885,918	7.5%	1,146,772,570	1,087,630,798	854,334,137	5.4%
<b>Total</b>	<b>4,703,084,203</b>	<b>4,158,713,561</b>	<b>3,293,678,857</b>	<b>13.1%</b>	<b>3,992,370,456</b>	<b>3,575,421,966</b>	<b>2,844,281,497</b>	<b>11.7%</b>

## Principales indicadores operativos

Indicadores operativos	2019	2018	2017	Var. %/pb
Area rentable bruta (000 m <sup>2</sup> )	891.7	882.1	771.7	1.1%
Tasa de ocupación - propiedades totales	92.2%	90.6%	89.0%	160.0
Tasa de ocupación - mismas propiedades	98.2%	98.3%	97.9%	-10.0
Renta fija promedio mensual por m <sup>2</sup>	\$392	388.5	386.1	1.0%
Costo de ocupación	8.90%	8.7%	8.7%	16.0
Tasa de renovación	99.60%	98.1%	95.6%	146.0
Ventas de arrendatarios - propiedades totales	\$13,041,118,645	\$11,800,196,604	\$10,256,669,048	21.90%
Ventas por m <sup>2</sup> (anuales) - propiedades totales	\$48,834	\$40,788	\$35,452	21.70%
Afluencia - propiedades totales	125,613,133	110,167,072	93,784,020	20.30%
Afluencia - mismas propiedades	98,642,762	80,865,697	78,107,504	1.00%
Cartera vencida	0.32%	0.26%	0.53%	6.0
Pérdida en renta	0.68%	0.63%	0.85%	5.0
Lease spread	5.90%	5.80%	13.50%	10.0

## Propiedades en Operación

	Año de apertura	Estado / Municipio	ARB m <sup>2</sup>	% de ARB	Ocupación	Cajones de estacionamiento
<b>Comercial</b>						
1. Parque Alameda	2003	Cuauhtémoc, Ciudad de México	15,755	1.7%	99.2%	308
2. Parque Delta	2005/2016 (expansión)	Benito Juárez, Ciudad de México	70,831	7.6%	99.8%	2,999
3. Parque Duraznos	2000	Miguel Hidalgo, Ciudad de México	16,389	1.8%	93.7%	1,002
4. Parque Las Antenas	2018	Iztapalapa, Ciudad de México	108,830	11.7%	88.3%	4,351
5. Parque Lindavista	2006	Gustavo A. Madero, Ciudad de México	41,550	4.5%	99.5%	2,254
6.1 Reforma 222 (Comercial)	2007	Cuauhtémoc, Ciudad de México	24,291	2.6%	99.0%	1,438
7.1 Parque Puebla	2017	Puebla, Puebla	71,362	7.7%	78.5%	3,404
8. Parque Tezontle	2007/2015 (expansión)	Iztapalapa, Ciudad de México	68,318	7.4%	99.0%	3,045
9.1 Toreo Parque Central (Comercial)	2014	Naucalpan, Estado de México	92,707	10.0%	98.1%	3,400
10. Vía Vallejo	2016	Iztapalapa, Ciudad de México	84,619	9.1%	95.5%	4,499
<b>Subtotal Comercial</b>			<b>594,652</b>	<b>64.2%</b>	<b>93.9%</b>	<b>26,700</b>
<b>Oficinas</b>						
6.2 Reforma 222 (Oficinas)	2007	Cuauhtémoc, Ciudad de México	20,397	2.2%	95.5%	288
7.2 Puebla (Hotel)	2019	Puebla, Puebla	9,596	1.0%	100.0%	70
9.2 Toreo (Torres B y C)	2016	Naucalpan, Estado de México	64,432	7.0%	84.7%	1,314
9.3 Toreo (Torre A)	2017	Naucalpan, Estado de México	62,605	6.8%	66.5%	1,315
9.4 Toreo (Hotel)	2016	Naucalpan, Estado de México	17,297	1.9%	100.0%	400
11. Parque Esmeralda	2000	Tlalpan, Ciudad de México	34,151	3.7%	100.0%	1,636
12. Torre Virreyes	2015	Miguel Hidalgo, Ciudad de México	67,878	7.3%	100.0%	2,251
13. Urbitec	2009	Miguel Hidalgo, Ciudad de México	12,912	1.4%	87.4%	316
14. Parque Virreyes	1989	Miguel Hidalgo, Ciudad de México	7,783	0.8%	97.6%	251
<b>Subtotal Oficinas</b>			<b>297,051</b>	<b>32.1%</b>	<b>88.7%</b>	<b>7,841</b>
<b>Total portafolio en operación actual</b>			<b>891,703</b>	<b>96.2%</b>	<b>92.2%</b>	<b>34,541</b>
Portafolio en desarrollo actual (Comercial)						
15. Parque Tepeyac	—	Nororiental, Distrito Federal	35,000*	3.8%	NA	2,000
<b>Subtotal Comercial</b>			<b>35,000</b>	<b>3.8%</b>	<b>NA</b>	<b>2,000</b>
<b>Total portafolio en desarrollo actual</b>			<b>35,000</b>	<b>3.8%</b>	<b>NA</b>	<b>2,000</b>
<b>Total portafolio</b>			<b>926,703</b>	<b>100.0%</b>	<b>92.2%</b>	<b>36,541</b>

\* Este desarrollo tiene 70,000 m<sup>2</sup>, pero Fibra Danhos tiene la propiedad de 50% del proyecto.





# MATERIALIDAD

**Para Fibra Danhos, actuar de manera sostenible significa construir nuestro negocio con una visión de largo plazo, valorando las relaciones con nuestros grupos de interés.**

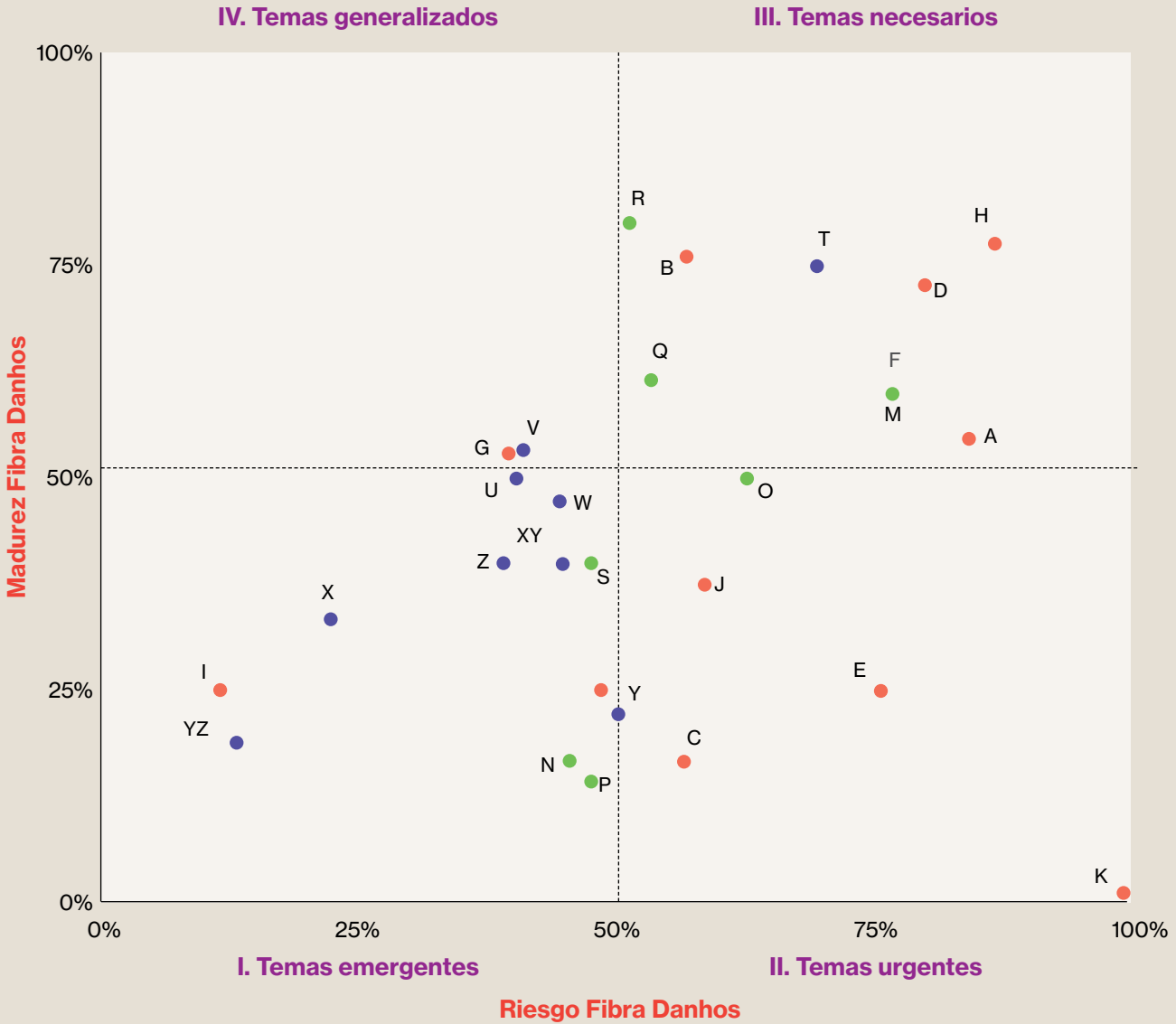
A partir de un análisis de materialidad que incluyó aspectos económicos, sociales y ambientales, identificamos ocho grupos de interés, con los cuales tenemos relaciones directas en nuestras operaciones y en la cadena de valor: colaboradores, arrendatarios, visitantes, proveedores, tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (CBFI), comunidades, integrantes de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios (ADI) y autoridades.

Conocer los aspectos materiales o relevantes en cuanto a su impacto en estos grupos de interés es fundamental para establecer con ellos una relación abierta y perdurable. Dicho estudio de materialidad está integrado a nuestras estrategias de negocio de corto, mediano y largo plazos, así como a nuestra misión y valores.

Para determinar los aspectos materiales y sus impactos más significativos en la cadena de valor, se partió de un estudio realizado por un equipo de KPMG en 2018. Se valoraron los temas relevantes en función de su madurez o riesgo, que deberán determinar el diseño de la estrategia particular que se deberá atender. Se identificaron los asuntos relevantes que podrían constituir un riesgo potencial para la reputación, operación y sostenibilidad de Fibra Danhos, de acuerdo con la metodología de KPMG. Los asuntos se dividen de acuerdo con las dimensiones económica, ambiental y social habitualmente utilizadas por actores relevantes como Global Reporting Initiative (GRI) y Dow Jones Sustainability Index (DJSI). (102-17)



**MATERIALIDAD**



Temas de gobierno corporativo	Temas ambientales	Temas sociales
<b>A</b> Gestión de la RSC	<b>M</b> Sistema de gestión ambiental	<b>T</b> Atracción y retención de talento
<b>B</b> Gobierno corporativo	<b>N</b> Gestión de materiales/producto	<b>U</b> Satisfacción de empleados
<b>C</b> Gestión de riesgos	<b>O</b> Consumo de energía	<b>V</b> Desarrollo de capital humano
<b>D</b> Ética e integridad	<b>P</b> Biodiversidad	<b>W</b> Prácticas laborales
<b>E</b> Corrupción/soborno/transparencia	<b>Q</b> Cambio climático y otras emisiones atmosféricas	<b>X</b> Seguridad y salud ocupacional
<b>F</b> Gestión de la marca	<b>R</b> Gestión de recursos hídricos	<b>Y</b> Derechos humanos
<b>G</b> Temas financieros	<b>S</b> Gestión de residuos/efluentes	<b>Z</b> Impacto social en comunidades
<b>H</b> Operaciones		<b>XY</b> Relacionamiento con grupos de interés
<b>I</b> Gestión cadena de suministro		<b>YZ</b> Estándares con proveedores
<b>J</b> Responsabilidad de producto/calidad		
<b>K</b> Investigación y desarrollo		
<b>L</b> Gestión de relación con clientes		

De acuerdo con los factores de riesgo, los temas materiales resultantes para Fibra Danhos son:

- Gestión de la RSC
- Gobierno corporativo
- Ética e integridad
- Gestión de la marca
- Operaciones
- Sistema de gestión ambiental
- Cambio climático y otras emisiones atmosféricas
- Gestión de recursos hídricos
- Atracción y retención de talento

Mientras que dos riesgos emergentes, identificados como temas urgentes son:

- Corrupción /soborno /transparencia
  - Innovación y desarrollo
- (102-47, 201-2)



(102-44)

Aspecto material	Estándar temático GRI
Gestión de la RSC	GRI 102: Contenidos generales. Estrategia GRI 102: Contenidos generales. Perfil de la organización GRI 102: Contenidos generales. Gobernanza GRI 419: Cumplimiento socioeconómico
Gobierno corporativo	GRI 102: Contenidos generales. Gobernanza
Ética e integridad	GRI 102: Contenidos generales. Ética e integridad
Gestión de la marca	GRI 102: Contenidos generales. Perfil de la organización
Operaciones	GRI 102: Contenidos generales. Perfil de la organización
Sistema de gestión ambiental	GRI 302: Energía GRI 306: Efluentes y residuos GRI 307: Cumplimiento ambiental
Cambio climático y otras emisiones atmosféricas	GRI 305: Emisiones
Gestión de recursos hídricos	GRI 303: Agua y efluentes
Atracción y retención de talento	GRI 102: Contenidos generales. Perfil de la organización GRI 401: Empleo GRI 405: Diversidad e igualdad de oportunidades GRI 406: No discriminación
Tema urgente	Estándar temático GRI
Corrupción / soborno / transparencia	GRI 205: Anticorrupción
Innovación y desarrollo	GRI 416: Salud y seguridad de los clientes





**Todas aquellas entidades o individuos relacionados con las actividades, los productos y servicios de Fibra Danhos representan nuestros grupos de interés.**





# GRUPOS DE INTERÉS

(102-40)

Todas aquellas entidades o individuos relacionados con las actividades, los productos y servicios de Fibra Danhos representan nuestros grupos de interés. Por consiguiente, transmitirles nuestra cultura y espíritu es una tarea constante, ya que los consideramos un componente esencial para nuestras actividades, y su involucramiento resulta imprescindible para la generación, oferta, gestión y uso de nuestros activos. Como ya se mencionó, a partir del análisis de materialidad identificamos ocho grupos de interés:

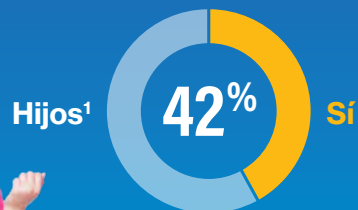
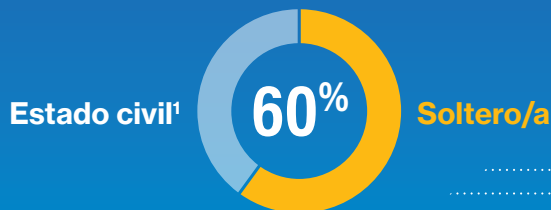
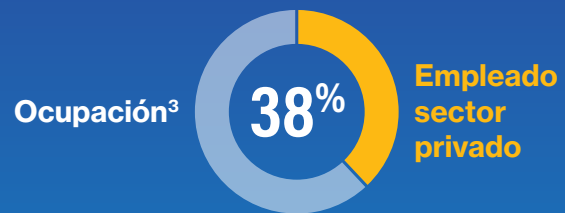
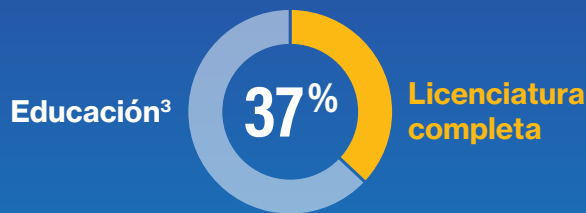
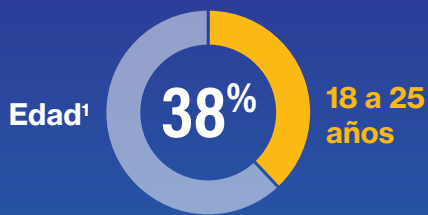
- Colaboradores
- Arrendatarios
- Visitantes
- Proveedores
- Tenedores de CBFÍ
- Comunidades
- Integrantes de la ADI
- Autoridades

El diálogo con estos grupos forma parte de nuestras actividades cotidianas, desde la identificación de zonas para desarrollos inmobiliarios hasta la operación de los mismos. Cada área de la empresa es responsable de la comunicación bilateral con los grupos de interés, cuya participación es necesaria para el desarrollo de acciones concretas –como en el caso de desarrolladores para el diseño y la construcción de los inmuebles–, así como para la identificación de las necesidades y expectativas de cada uno de ellos.

Con el propósito de conocer estas expectativas, implementamos un cuestionario que aplicamos en cada centro comercial, en el cual se preguntó, entre otras cosas, alcaldía de residencia, hábitos de movilidad y de consumo, frecuencia de asistencia y tiendas más frecuentadas; percepción en cuanto a su ubicación, diseño, novedad de productos y diversiones; principal motivación para ir —cerca

—, con el trabajo o la escuela o variedad de tiendas —, así como sugerencias para satisfacer mejor sus expectativas: presentaciones culturales, premieres, eventos musicales, restaurantes, almacenes, tiendas o supermercados. Así, al conocer los gustos y las expectativas de los grupos de interés que frecuentan nuestros centros comerciales, obtenemos un perfil muy completo que nos permite darles respuesta.

### PERFIL SOCIODEMOGRÁFICO



- 1. Promedio entre 10 centros comerciales
- 2. Promedio entre 7 centros comerciales
- 3. Promedio entre 9 centros comerciales



### HÁBITOS DE MOVILIDAD

#### Transporte para llegar al centro comercial<sup>1</sup>



**50%**  
Transporte público  
Metro, metrobús,  
tren ligero, autobús,  
trolebús

#### Tiempo de traslado al centro comercial<sup>2</sup>



**49%**  
10 a 30 minutos

1. Promedio entre 7 centros comerciales

2. Promedio entre 9 centros comerciales



## HÁBITOS DE CONSUMO EN EL CENTRO COMERCIAL



### Tiempo de estancia

**37%**  
De 2 a 4 horas

Promedio entre 7 centros comerciales

### Día de visita en el centro comercial

**49%**  
Sábado

Promedio entre 7 centros comerciales



### Compañía

**33%**  
Amigos

Promedio entre 7 centros comerciales

### Gasto

**29%**  
\$500-\$1,000  
en su última visita

Promedio entre 6 centros comerciales



### Forma de pago

**49%**  
Efectivo

Promedio entre 9 centros comerciales

### Asistencia al centro comercial



asisten al centro comercial dos o más veces por semana

Promedio entre 7 centros comerciales

### Percepción del centro comercial



menciona la ubicación como lo que más les gusta del centro comercial

Promedio entre 9 centros comerciales




### Principa motivación para visitar el centro comercial



menciona la variedad de tiendas

Promedio entre 6 centros comerciales

Por otra parte, una vez identificados los temas de primordial interés para todos nuestros grupos de interés, nos comprometemos a trabajar en ellos y a brindarles información transparente, responsable, oportuna y adecuada. Para ello contamos con los siguientes canales de comunicación y retroalimentación:

<b>Grupos de Interés</b> 	 <b>Colaboradores</b>	 <b>Arrendatarios</b>	 <b>Visitantes</b>	
<b>Comunicación</b> 	Evaluaciones y retroalimentación Encuestas sobre clima laboral Línea de Ética de denuncias	Para nosotros, la satisfacción del cliente es lo mas importante; por eso tenemos una relación muy activa con nuestros arrendatarios a través de nuestra gestión de las propiedades y de sus reportes de ventas.	Para asegurarnos de que nuestros visitantes tengan una experiencia inolvidable en nuestros inmuebles, activamente buscamos su retroalimentación.	
<b>Expectativas</b> 	Sabemos que un diálogo abierto con nuestros empleados es vital para poder retener nuestro talento. La alta calidad de trabajo, al igual que la dinámica de una oficina sin puertas de nuestro corporativo, generan nuevas y mejores prácticas en cuanto al clima laboral.	Energía, agua, gestión de residuos, ventas, seguridad, impacto en la comunidad.	Seguridad, satisfacción y, sobre todo, contar con un lugar que sea un <i>lifestyle center</i> con entretenimiento, servicios y tiendas.	
<b>Frecuencia</b> 	Anual Diario (informal)	Diario (gestión de las propiedades) Firma y renovación de contratos Reuniones regulares A solicitud	Encuestas Redes sociales A solicitud	



Contamos también con una Política de Relación con Grupos de Interés, de carácter global, que involucra a todo el personal de Fibra Danhos y la cual soporta la vinculación y el valor que cada grupo tiene para la empresa (<https://api.fibradanhos.com.mx/static/politicarelaciongruposintereses.pdf>). Esta política se complementa con los lineamientos de nuestro Código de Ética (<https://api.fibradanhos.com.mx/static/codigoeticoes.pdf>), así como con la Política de Sostenibilidad (<https://api.fibradanhos.com.mx/static/politicassostenibilidades.pdf>), la cual expone la importancia de integrar las expectativas de los grupos de interés a la creación de valor.



**Proveedores**

Contratos de proveeduría  
Informes anuales



**Inversionistas**

Además de los reportes trimestrales, anuales y la asamblea de tenedores que se celebra anualmente, el equipo de relación con inversionistas de Fibra Danhos se reúne con inversionistas actuales y potenciales, cuando así lo solicitan, para responder a cualquier duda y pedirles una retroalimentación de su parte.



**Comunidades y ONG**

Reportes trimestrales  
Informes anuales  
Relación con Inversionistas

Contar con espacios que aporten valor a las comunidades a través de la creación de trabajos y propiedades que restauren zonas e inyecten vida, seguridad y economía a las comunidades.



**Gobierno y relaciones con la industria**

Interacción continua para informar sobre las políticas relacionadas con nuestras propiedades, modelo de negocio y actividades de inversión.  
A través de Amefibra (Asociación Mexicana de Fibras), se tratan todo tipo de temas internos y externos al gremio.

Tener relaciones éticas y mutuamente beneficiosas.

Informar sobre las estrategias de negocio, financiamiento y destino de éste; explicar los estados financieros y el estado de las propiedades, así como nuestra visión y modelo de negocio sustentable.

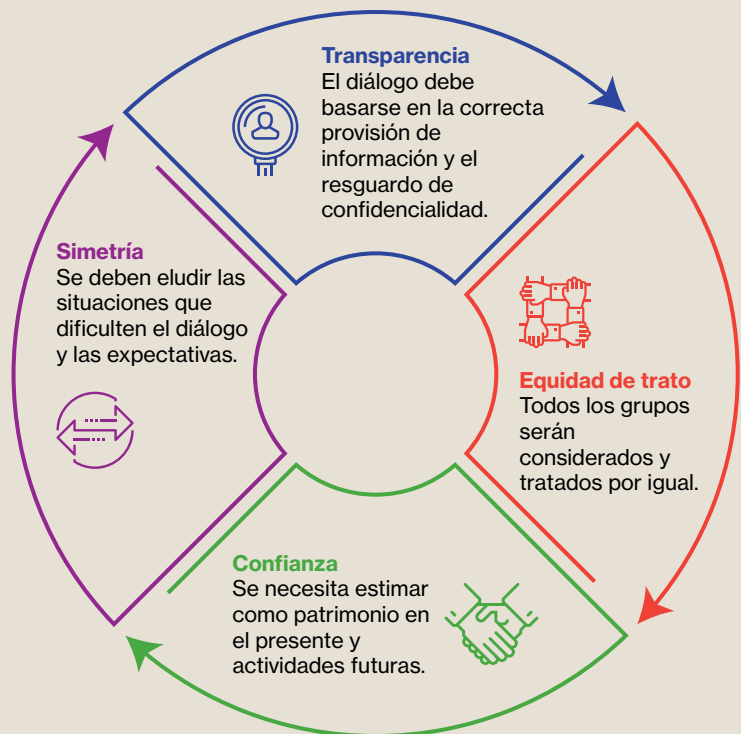
Antes del inicio del proyecto  
Durante el desarrollo del proyecto  
A solicitud

Información sobre temas de gobierno corporativo y nuevas políticas.

Firma y renovación de contratos  
A solicitud

Reuniones gremiales periódicas  
A solicitud

Una relación exitosa con los grupos de interés se sustenta en una serie de principios y las sinergias entre ellos; esto significa que se genera valor para todos, potenciando los impactos positivos de la actividad de la empresa, asegurando el retorno financiero y la contribución al desarrollo socioeconómico. Estos principios son los siguientes:







**Buscamos atraer y conservar a los colaboradores más capacitados y profesionales por medio del reconocimiento diario de sus competencias.**



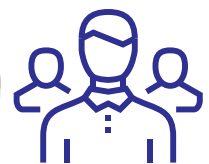


# NUESTROS COLABORADORES

En Grupo Danhos, estamos convencidos de que el éxito de la empresa depende de contar con personas que tengan las habilidades, las competencias y los conocimientos requeridos, porque sólo con personal talentoso y alineado a la estrategia del negocio continuaremos cumpliendo con nuestros objetivos. Por esta razón, buscamos atraer y conservar a los colaboradores más capacitados y profesionales por medio del reconocimiento diario de sus competencias, así como con la reiteración de los valores de la Fibra.

Durante 2019, contamos con la colaboración de 218 empleados, todos de planta y en un esquema nominal; no contamos con colaboradores sindicalizados. (102-7,102-8, 405-1)

**Total colaboradores 2019**



**Plantilla por género**



Hombres

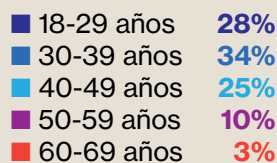
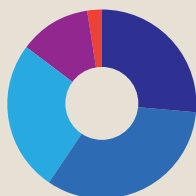


Mujeres

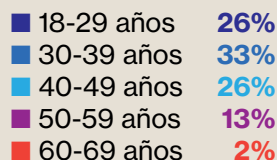
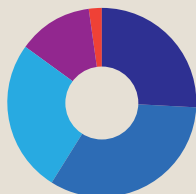
## Por grupo etario:



Hombres



Mujeres



Cabe mencionar que 10 colaboradores ocupan puestos directivos, seis hombres y cuatro mujeres.

## Atracción y retención de talento

Nuestra Política de Reclutamiento, Selección y Contratación de Personal, establece los lineamientos para estos procesos, los cuales se centran en la evaluación de los conocimientos y habilidades de los candidatos, evitando cualquier tipo de discriminación.

Durante el año, se llevaron a cabo evaluaciones de desempeño a 184 colaboradores – 84% del personal –, de los cuales ocho fueron promovidos, cuatro hombres y cuatro mujeres. (404-3)

Debido a nuestro firme compromiso con el crecimiento de los colaboradores, buscamos cubrir las vacantes de manera interna, para lo cual realizamos evaluaciones y convocatorias; en ellas valoramos el perfil, los conocimientos y la psicometría, así como el desempeño y la trayectoria de los candidatos.

En 2019 se realizaron dos convocatorias para cubrir la gerencia de operaciones de Parque Tereo y la subgerencia de mantenimiento de Parque Tezontle. A las convocatorias abiertas respondió 75% del personal de cada área, y dos colaboradores internos fueron seleccionados para los puestos. (401-1)

16

Plazas de nueva creación

2

Plazas cubiertas por personal interno

(102-8)

## Compensación

Contamos con un plan integral de remuneraciones y beneficios competitivos y por encima de la ley, con lo cual buscamos retener al mejor talento al contribuir a mejorar su calidad de vida. Todo nuestro personal es de confianza y los salarios se determinan de acuerdo con el nivel de responsabilidad y funciones de cada puesto.

(405-2)



Nivel directivo  
Hombres



Nivel directivo  
Mujeres

Diferencia en porcentajes: Mujeres +3%



Nivel gerencial  
Hombres



Nivel gerencial  
Mujeres

Diferencia en porcentajes: Mujeres +22%



Administradora Fibra Danhos  
Hombres



Administradora Fibra Danhos  
Mujeres

Diferencia en porcentajes: Hombres +2%

Como se puede observar, salvo en el caso del nivel gerencial, en el que las mujeres tienen un porcentaje promedio de sueldos superior, las percepciones en los otros dos niveles son prácticamente iguales.



## Aspiramos a promover condiciones igualitarias para todos los colaboradores.



No obstante, dado que en nuestra Política de Diversidad e Inclusión aspiramos a “promover condiciones igualitarias para todos los colaboradores, sin importar las condiciones físicas, de religión, género, raza o preferencia sexual”, buscaremos ir reduciendo esta brecha.

*(102-35, 201-3, 402-1)*

Además de una remuneración competitiva, contamos con beneficios como fondo de ahorro, el cual corresponde al 10% del salario nominal de cada colaborador y una aportación equivalente por parte de la empresa; seguro de gastos médicos mayores.

También contamos con un seguro de vida para todos los colaboradores. La cobertura ampara 12 meses de sueldo en caso de fallecimiento.

Otras prestaciones incluyen permisos de maternidad y paternidad y hora de lactancia para madres, de acuerdo con la Ley Federal del Trabajo. También, para todos aquellos colaboradores que tienen hijos en edad escolar se entregan mochilas y kits de útiles escolares; el monto de esta prestación fue de \$40,950 este año. *(403-1)*

### Gestión de recursos humanos

Una de nuestras prioridades es promover una comunicación fluida con todos nuestros empleados, ya que esto nos permite obtener la retroalimentación necesaria para afirmar nuestras políticas y estrategias, así como definir la mejor manera de transmitir las con acciones que fortalezcan el compromiso de nuestra gente con la empresa.

Para ello, y con el fin de mejorar el clima laboral de ofrecerles a nuestros colaboradores un entorno agradable, seguro y de respeto a sus derechos humanos, todos los años llevamos a cabo una encuesta de clima laboral.



La encuesta se dispersó por correo electrónico, y en ella participaron 130 colaboradores, 60% del total. De éstos, 58% pertenecían al corporativo y 42% a inmuebles, 59% mujeres y 41% hombres. Los principales rangos de edad de los participantes fueron: de 26 a 32 años, 30%; de 33 a 40 años, 26%; y de 41 a 50 años, 23%.

El instrumento se elaboró con una escala tipo Likert – que comprendió cinco respuestas, desde muy de acuerdo hasta muy en desacuerdo – y los resultados más destacados fueron los siguientes:

- La mayoría de los encuestados considera a FD un buen lugar para trabajar, tiene un alto sentido de pertenencia, conoce los objetivos de desempeño de su área, entiende cómo su trabajo se relaciona con los objetivos de la organización y considera que su jefe inmediato muestra interés en el trabajo que realiza.
- Asimismo, la mayoría consideró que necesita más capacitación para desarrollar su trabajo, que no existen suficientes oportunidades de carrera y/o mejora profesional, que hace falta preparar adecuadamente a los empleados para que sean promovidos y que no recibe retroalimentación por

parte de su jefe inmediato de manera constante acerca de la calidad de su trabajo.

Además de arrojar los aspectos que los colaboradores consideran positivos – los cuales continuaremos reforzando –, también nos permite identificar aquellos donde no ven cumplidas sus expectativas – orientados a una mayor capacitación, más enfocada en sus necesidades, para así tener más posibilidades de ser promovidos, y una mayor retroalimentación sobre su trabajo.

La participación de los colaboradores creció 7% en relación con 2018, ya que incluyó a 60% del total. Prevemos que, para 2020, el nivel de participación y satisfacción será mayor, al enfocarnos cada vez más en sus expectativas y necesidades.

Tal como lo menciona nuestro Código de Ética, “mantener relaciones armoniosas y cordiales es un prerequisite para la formación y productividad de equipos de trabajo”, por lo que nos esforzamos por crear y mantener un clima de confianza y respeto mutuo, que permita el libre intercambio de ideas y propicie la plena realización de las personas en su trabajo.





**Consideramos fundamental concentrar esfuerzos en brindar un entorno de bienestar, salud y seguridad, y donde se respeten plenamente los derechos humanos.**

Durante el año, registramos 54 contrataciones, a lo cual se destinó un total de \$139,620 (\$85,500 costo horas-hombre invertidas; \$24,120 inversión en proceso de inducción y \$30,000 en fuentes de reclutamiento).

Por otro lado, se registraron 42 bajas de colaboradores, de las cuales 39 fueron por renuncia voluntaria y tres por abandono de trabajo.



El que haya una mayor rotación entre las mujeres se debe a que hay más colaboradoras (151) que hombres (70). Por otra parte, el principal índice de rotación se encuentra entre el personal que desempeña la función de recepcionista y en el área de Comercialización. Aun cuando son posiciones jerárquicamente básicas, son de suma importancia para la correcta operación de Fibra Danhos.

### Salud, seguridad y derechos humanos

Sabemos que la excelencia en nuestro servicio depende en gran medida de las condiciones en las que nuestros colaboradores se encuentran para ofrecer una calidad impecable en sus labores diarias. Por ello, consideramos fundamental concentrar esfuerzos en brindarles un entorno de bienestar, salud y seguridad, y donde se respeten plenamente sus derechos humanos. Ésta es la finalidad de nuestra Política de Seguridad Ocupacional, supervisada por el comité de ASG.

En todos los inmuebles contamos con programas de protección civil, liderados por comités internos de brigadistas plenamente capacitados en primeros auxilios, combate contra incendios, evacuación, búsqueda y rescate, en caso de contingencias dentro de las instalaciones. De manera adicional, todos los colaboradores deben tomar un curso de inducción que cubre el procedimiento en caso de accidentes, comunicación directa de incidentes y contactos de emergencia. En total, se capacitó a 45 colaboradores en temas de salud y seguridad laboral.

Tanto en oficinas corporativas como en inmuebles ofrecemos servicio de paramédicos para atención médica inicial. Y durante este año, también nos abocamos al cuidado de la salud y la nutrición. Bajo la guía de una nutrióloga, iniciamos en el mes de julio un programa en el que participaron 42 colaboradores; 39 continuaron el seguimiento y, de este universo, el peso perdido fue de 152 kilogramos, con una reducción de 19% en el porcentaje de grasa.



También se brindaron 179 consultas para otros padecimientos: hipertensión, diabetes, control de glucosa, colesterol o triglicéridos, hígado graso, litiasis, anemia, embolia pulmonar, hipotiroidismo, gastritis y colitis, entre otras.

Por lo que toca a la seguridad, debido al giro de nuestra industria, los colaboradores no se encuentran expuestos a riesgos elevados de accidentes. Durante 2019 registramos 46 accidentes incapacitantes, derivados de los trayectos a los centros de trabajo y/o domicilios, lo que equivale a 414 días. Lamentablemente, se observó un leve incremento en este tipo de accidentes – 6% –, por lo que reforzaremos la capacitación en estos aspectos, con el propósito de reducirlos drásticamente pues, si bien la tasa de accidentes incapacitantes es baja, nuestra meta es lograr cero accidentes en nuestras operaciones.

En el año, 40 colaboradores tuvieron incapacidad – 19.72% –, lo cual se traduce en 1,167 días no laborados por las siguientes causas: 520 por enfermedad general; 588 por maternidad, 13 por riesgo laboral en el centro de trabajo y 46 por riesgo laboral en el trayecto. (403-2)

El total de horas laborables en el año fue de 496,386, aunque no se trabajaron 2,664 (0.53%) por ausentismo – 65 días en el corporativo y 231 en inmuebles. Esto significa que hubo una reducción de 13% con relación a 2018. La reducción indica que el compromiso y la estabilidad de los

colaboradores ha aumentado, lo cual se ha logrado a través de beneficios que motivan el sentido de pertenencia y el desempeño. Estos factores promueven la puntualidad y el uso efectivo del tiempo cumplido en las jornadas laborales, para cubrir los requerimientos de personal de cada área, haciendo más equitativas las cargas de trabajo.

La formación en derechos humanos es otra parte esencial de la capacitación ya que, tal como lo estipula el primer apartado de nuestro Código de Ética, “la organización considera el respeto a los derechos humanos como principio esencial de su operación y en la relación con sus grupos de interés”. Contamos con una política de derechos humanos, en la cual se especifica cómo se atiende este tema, además de dar apoyo a través de la Línea Ética a casos de abuso a los derechos humanos. En consecuencia, evitamos cualquier tipo de discriminación por raza, sexo, estado civil, edad, estatus social, religión, orientación política o sexual, o cualquiera otra característica que no tenga relación directa con las operaciones. Nos da mucho gusto informar que no se registraron quejas por motivos de discriminación en el trabajo ni por violaciones a los derechos humanos. (406-1)

El Código se difunde en nuestro portal para conocimiento y aplicación de nuestros grupos de interés, y todos los colaboradores de Fibra Danhos firman su conformidad con él al ingresar a la empresa. Además de un enfoque en el respeto por los demás, el Código incluye el manejo correcto y confidencial de la información y el cumplimiento irrestricto de una conducta ética – que evite situaciones de corrupción o de conflictos de interés. (102-25)

Velamos por el cumplimiento de nuestro Código de Ética y, con un enfoque preventivo, brindamos a nuestros colaboradores herramientas para reportar incumplimientos o consultar cualquier inquietud. Para ello contamos con una Línea Ética gestionada por un tercero, Global Ethics, una empresa de clase mundial dedicada a los sistemas éticos de denuncia, lo cual garantiza la imparcialidad en el tratamiento de las situaciones. Esta línea no sólo está abierta a los colaboradores; cualquier persona de nuestros grupos de interés puede presentar dudas, quejas o denuncias. Éstas pueden hacerse a través del portal <https://danhosteescucha.lineaetica.com.mx> o por medio de nuestro correo [danhosteescucha@lineaetica.com.mx](mailto:danhosteescucha@lineaetica.com.mx).





## Nos aseguramos de la igualdad y la no discriminación en todos nuestros procesos y operaciones.

Durante el año se presentaron a la Línea Ética cinco casos – desde una mala actitud hasta hostigamiento laboral. A todos se les dio solución, la cual fue acorde con el grado de gravedad del caso: capacitación, amonestación, cambio de área o incluso despido. Cabe mencionar que ninguno de los casos estuvo relacionado con corrupción.

### Capacitación

(404-1)

Contar con colaboradores capacitados, comprometidos y cuya productividad esté sustentada en una cultura de alto desempeño exige una capacitación adecuada; por eso enfocamos la capacitación en ofrecerles a nuestros

colaboradores las herramientas necesarias para su desarrollo profesional y personal. El total invertido en capacitación durante el año fue de \$480,000.

Todos los cursos y talleres tienen como base promover la diversidad cultural y la defensa de los derechos humanos, con lo cual nos aseguramos de la igualdad y la no discriminación en todos nuestros procesos y operaciones. Durante el año impartimos ocho pláticas y talleres – tres más que en 2018 – sobre equidad de género, derechos humanos, salud y seguridad, así como sobre nuestro compromiso con la sostenibilidad. Asistieron a estos talleres 304 colaboradores, que en total tomaron 3,853 horas de capacitación. Esto significa que el número de horas promedio por colaborador fue de 19.

Curso	Duración en horas	Número de colaboradores	Horas
Nuestro compromiso con la sostenibilidad	18	161	2,934
Inducción a la empresa	12	47	564
Media tensión, transferencia y automatización	4	4	16
Cómo operar un UPS	4	6	24
Curso de sistema de medidas	4	7	28
Baja tensión, automatización y fotoceldas	4	8	32
Uso equipo de protección personal y llenado de TSI	3	45	135
Curso sobre el derecho a la igualdad y no discriminación	5	24	120
	<b>54</b>	<b>302</b>	<b>3,853</b>





**Fomentamos la creación de soluciones que contribuyan a mitigar nuestro impacto y contamos con sistemas que nos ayuden a medirlo en las actividades que llevamos a cabo.**





## COMPROMISO CON EL ENTORNO

En Fibra Danhos sabemos que el proceso de crecimiento poblacional y el desarrollo económico hacen necesario ampliar constantemente la infraestructura, lo cual suele tener impactos en el medio ambiente. Por ello, fomentamos la creación de soluciones que contribuyan a mitigar nuestro impacto y contamos con sistemas que nos ayuden a medirlo en las actividades que llevamos a cabo. De esta manera, promovemos un equilibrio socioambiental que permita tanto el desarrollo de la infraestructura como la calidad de vida en la sociedad.

Contamos con una Política Ambiental (<https://www.fibradanhos.com.mx/gobierno-corporativo>) orientada a establecer estrategias para la utilización racional y eficiente de los recursos naturales necesarios para el desarrollo de las actividades de los inmuebles que gestionamos, así como para mitigar los impactos de nuestras operaciones en el entorno.

La búsqueda de la sostenibilidad ocupa un lugar preponderante entre los valores fundamentales que determinan nuestro enfoque de negocios y la toma de decisiones para la generación de valor, ya que somos conscientes que de ello dependerá nuestro éxito futuro y la posibilidad de continuar siendo para todos nuestros grupos de interés una inversión inteligente y segura. Sustentamos lo anterior con una Política de Sostenibilidad (<https://api.fibradanhos.com.mx/static/politicassostenibilidades.pdf>), que guía nuestro desempeño actual y nuestra capacidad para administrar recursos de manera más eficiente.



Constantemente monitoreamos los consumos de energía, agua, residuos y emisiones a través de un reporte en todos nuestros inmuebles, con la intención de medir el impacto que generamos y, así, posibilitar el establecimiento de una meta de reducción anual. Este reporte se genera de manera individual y, posteriormente, los consumos se consolidan para determinar el impacto de todas nuestras operaciones.

### Gestión de energía

(302-1, 302-4)

Desde 2017 implementamos y homologamos un formato en todos nuestros inmuebles para registrar el consumo total de energía, con base en los recibos generados por la Comisión Federal de Electricidad (CFE). En 2019, el consumo total de energía dentro de la organización fue de 53.9 millones de KWh, un incremento de 4% respecto a 2018, el cual se debió al inicio de operaciones de restaurantes y parque de diversiones en Parque Las Antenas, así como a la remodelación, cambio de *food court* y pista de hielo en Parque Vía Vallejo, entre otros factores. El siguiente cuadro muestra los consumos por centro comercial los cuales, como se observa, han tenido incrementos mínimos o incluso una disminución, con excepción de los dos casos ya mencionados.

2019- 2018 %			
Proyecto	Tarifa promedio	Consumo Kw/hr	\$
Alameda	3%	-4%	-1%
Antenas	4%	30%	35%
Corporativo	1%	0%	0%
Delta	13%	1%	14%
Duraznos	10%	-2%	8%
Lindavista	6%	-8%	-3%
Magna	14%	-7%	5%
Puebla	10%	0%	11%
Reforma 222	7%	-4%	2%
Tezontle	8%	-3%	5%
Toreo	7%	7%	14%
Torre Virreyes	7%	1%	8%
Vía Vallejo	5%	22%	28%
Urbitec 1	7%	2%	9%
Urbitec 2 n° 47	8%	-1%	6%
<b>Total operaciones</b>	<b>7%</b>	<b>4%</b>	<b>12%</b>

Asimismo, y con el fin de conocer el desempeño energético, en 2019 medimos la intensidad energética de la organización, la cual fue de 5.036 kWh/m<sup>2</sup>, calculada con base en el consumo energético y el área rentable bruta del portafolio de Fibra Danhos.

Esperamos que, a partir del próximo año, la reducción en el consumo de electricidad de todos los inmuebles sea considerable, ya que utilizarán energía renovable en cuanto comience a suministrarla el parque eólico localizado en la región del Bajío. Ya tenemos un contrato con una empresa de energía por 27,223,344 KWh anuales y, si se aprueba también el suministro para Toreo y Torre Virreyes, esta cifra aumentaría a 37,880,324 KWh.

Cabe mencionar que cuatro de nuestros edificios – Torre Virreyes y las tres torres de Corporativo Toreo – cuentan con certificación LEED. De hecho, como portafolio de Fibras en México, somos la que tiene mayor porcentaje de metros cuadrados de LEED: 194,916 m<sup>2</sup>, según el estudio Equity Research, Mexican Real Estate, de Scotiabank.

En cuanto al uso de combustibles, registramos un consumo de 40,528 litros de diésel en las plantas de emergencia, un ahorro considerable de 9% con relación al consumo de 2018, que fue de 44,760

Proyecto	Gas LP (l)	Diésel (l)	Refrigerantes (kg)
Alameda		276.2	
Antenas		6,400.0	
Delta		2,071.0	
Duraznos		674.0	
Esmeralda		0.0	
Lindavista		1,000.0	52.0
Magna		0.0	
Reforma 222, CC		0.0	
Reforma 222, Of.		0.0	
Puebla		3,000.0	
Tezontle		300.0	
Toreo CC		5,057.0	
Toreo Oficinas B y C		7,550.0	
Toreo Oficinas A		5,000.0	
Torre Virreyes	6,724.0	4,600.0	
Urbitec 1		200.0	
Urbitec 2		200.0	41.0
Vía Vallejo		4,000.0	
Virreyes		200.0	
<b>Total</b>	<b>6,724.0</b>	<b>40,528.2</b>	<b>93.0</b>

litros. Esto se logró porque habíamos abastecido todos nuestros contenedores como medida de prevención en 2018 y, en 2019, se ajustaron los tiempos de pruebas con los proveedores de mantenimiento y tuvimos muy pocas intervenciones de las plantas de emergencia.

En el caso del aire acondicionado (HVAC), a través de una mayor eficiencia de equipos de climatización, la zonificación y los controles adecuados hemos logrado reducir su consumo notoriamente, de 380 kilogramos a tan sólo 93 kilogramos.



Por otra parte, para poder medir nuestra huella de carbono, registramos las emisiones provocadas por nuestras actividades – principalmente, gas LP y diésel –, las cuales fueron de 125.5 t CO<sub>2</sub>e.

El consumo de combustibles y energía eléctrica genera gases de efecto invernadero, por lo que medimos nuestras emisiones por consumo de gases refrigerantes; éstos fueron de 153.21 tCO<sub>2</sub>e, mientras que las emisiones por consumo de electricidad ascendieron a 27,215.68 tCO<sub>2</sub>e.\*

### Gestión de recursos hídricos

(303-4)

Gestionar nuestro consumo de agua también es muy relevante para Fibra Danhos. Y dado que todos nuestros desarrollos se encuentran en zonas con estrés hídrico, constantemente realizamos el monitoreo y seguimiento de nuestro impacto hídrico, además de implementar iniciativas para lograr ahorros importantes.


\* Al comparar las emisiones de alcance 2 verificadas de 2019 con los datos de los dos informes anteriores, éstos se recalcularon, arrojando 27,250 tCO<sub>2</sub>e para 2018 y 25,130 tCO<sub>2</sub>e para 2017.





Damos un estricto mantenimiento a nuestras bombas de agua y en todos los inmuebles se redujo la presión para lograr ahorros, además de realizar una verificación constante del buen funcionamiento de los sistemas de los sanitarios. Otra medida es regar áreas verdes durante la noche. Asimismo, todos nuestros desarrollos cuentan con plantas de tratamiento de agua residual.


En 2019 se registró un consumo total de 1,084,162 metros cúbicos de agua – un leve incremento con respecto a los 1,087,540 metros cúbicos consumidos en 2018 – provenientes de las siguientes fuentes:

 <b>Consumo de agua (m³) (303-4)</b>	
Suministro municipal	493,009
Agua subterránea (pozo)	232,337
Servicio de agua (pipas)	358,816
<b>Consumo total</b>	<b>1,084,162</b>

La diferencia se debió a lo siguiente:

- Incremento de ocupación en proyectos Torre A de Parque Central Toreo.
- Inicio de operaciones de restaurantes y parque de diversiones en Parque Las Antenas.
- Mayor afluencia en Parque Puebla, por la apertura de nuevos locales comerciales y la construcción del Acuario Michin.

- Incremento de afluencia, comercialización y reubicación del *food court* en Parque Vía Vallejo.
- Mayor número de visitantes en Urbitec.

 <b>PTAR (planta de tratamiento de aguas residuales (m³) (303-5)</b>	
<b>Total tratada</b>	<b>395,348</b>
Tratada reusada	237,461
Tratada no reusada	157,887
Reusada	60%

Como ya se mencionó, contamos con plantas de tratamiento de agua residual en todos nuestros inmuebles, donde se trataron 395,348 m³, de los cuales se reutilizaron 237,461 m³.

### Gestión de residuos

(306-2)

Consideramos que la gestión de residuos es un elemento clave de nuestra aportación al cuidado del entorno pues, de esta manera, incidimos positivamente en nuestra cadena de valor; por eso contamos con un método de separación y eliminación responsable de 100% de los residuos generados en todas nuestras operaciones.

Durante 2019 generamos un total de 145,920,903 m³ de basura. También generamos 1.83 toneladas de residuos reciclables en nuestras operaciones, tal como se indica en el siguiente cuadro.

Residuos reciclables (kg)	
Gancho	42,080
Polimix	9,060
Cartón	1,741,553
Aluminio	6,038
PET	18,052
Papel periódico	1,334
Chatarra	9,036
Archivo blanco	709
<b>Total</b>	<b>1,827,861</b>

Por cuanto a los residuos peligrosos, generamos 6,297 kg, de los cuales se dispuso adecuadamente, a través de compañías especializadas.

Residuos peligrosos	Unidad
Thinner contaminado	152 l
Hidroneumático usado	31 pz
Tambo	48 kg
Tira LED	263
Balastos electrónicos	695
Focos usados	388
Lámparas T5 y T8	2,420
Trapo y estopa	178
Lámpara fluorescente	251
Envase y botes vacíos	177
Botes de pintura	1,578
Pilas usadas	115
<b>Total</b>	<b>6,297</b>

Como se pudo apreciar en la matriz de materialidad, el cambio climático resultó un tema de suma relevancia, por lo que estamos comprometidos con generar acciones que reviertan o mitiguen los daños provocados por nuestras operaciones y, de esta manera, recuperar las condiciones ambientales necesarias para la supervivencia de las generaciones futuras.

Buscamos que los inmuebles constituyan un agente de transformación positiva del entorno, que se integren al mismo y contribuyan al desarrollo socioeconómico de las zonas en las que operamos, aportando a la calidad de vida de la población. Por

ello, actuamos mediante iniciativas de responsabilidad social, concepción de la estrategia de negocio con criterios socioambientales y diálogo con los grupos de interés, haciéndolos parte de la operación. (413-1)

Contamos con un riguroso modelo de negocio que vigila cualquier externalidad negativa a la sociedad, para que ésta se corrija desde la propia etapa de diseño. Todos nuestros inmuebles se desarrollan y ubican en zonas que cuentan con todos los permisos necesarios y donde ninguna comunidad ha sido desplazada. (304-1, 304-4, 413-1)

Las metas en cuanto a eficiencia ambiental para 2020 comprenden un mayor ahorro de energía, al cambiar lámparas T5 y T8 por tira led, así como dar seguimiento a los equipos automatizados para ajustar horarios. Asimismo, continuaremos con el proyecto de energía eólica.

### Riesgos de nuestras operaciones relacionadas con el cambio climático

(201-2)

Dos son básicamente los riesgos del cambio climático para nuestras operaciones:

- Un incremento de la temperatura, lo cual nos llevaría a una mayor utilización del aire acondicionado y consumo de agua.
- Lluvias súbitas puntuales, que podrían generar filtraciones o inundaciones en los proyectos.







# CADENA DE SUMINISTRO

(102-9)

La gestión de la cadena de suministro desempeña un papel medular en Fibra Danhos, pues permite dar respuesta a las necesidades de todos nuestros inmuebles en términos de costo, servicio y requerimientos de calidad con herramientas que faciliten nuestro mayor apego a la sostenibilidad.

Nuestros proveedores son importantes aliados, por lo que sumarlos a nuestra estrategia de sostenibilidad es una meta en la que trabajamos durante el año. Conscientes de la fortaleza que significa contar con una cadena de suministro de excelencia, constantemente buscamos la manera de gestionarla, robusteciendo la relación con nuestros proveedores con el propósito de disminuir riesgos potenciales y ampliar nuestra esfera de influencia.

En Fibra Danhos contamos con dos instrumentos para fortalecer cada uno de los eslabones de la cadena de suministro. Uno es de carácter interno, la Política de Compras Sostenibles (<https://www.fibradanhos.com.mx/gobierno-corporativo>), que orienta a nuestros colaboradores en su práctica diaria para alcanzar los lineamientos legales, sociales y ambientales involucrados en la obtención de bienes y servicios. El otro instrumento es la Política para Proveedores, que comprende los lineamientos que deben cumplir nuestros proveedores, relacionados con aspectos medioambientales, observancia de los derechos humanos y prácticas laborales éticas; esto es, consideraciones de tipo ambiental, social y de gobierno corporativo. Un comité de trabajo, integrado por los directivos del Departamento de Compras y el Comité ASG garantiza el seguimiento y cumplimiento de dicha política, así como su divulgación.





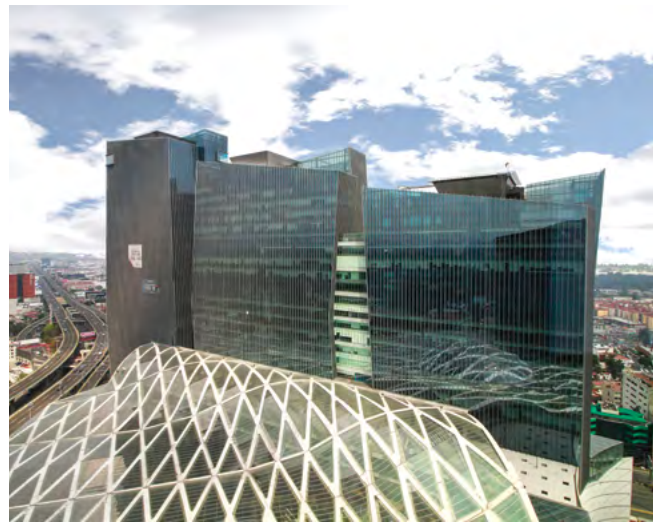
Estos lineamientos sustentan la selección de los proveedores, que se lleva a cabo con base en la libre competencia, procesos transparentes y altos estándares de calidad, factores que previenen la posibilidad de actos ilícitos como lavado de dinero, corrupción y fraude – tal como lo estipula nuestra Política Anticorrupción (<https://www.fibradanhos.com.mx/gobierno-corporativo>) – y favorecen la continuidad de nuestro negocio al brindar servicios de excelencia a nuestros inquilinos y visitantes.

Durante 2019, Fibra Danhos contó con un total de 1,285 proveedores, once de los cuales podrían considerarse clave, ya que se trata de una cartera de empresas comprometidas, que han brindado un servicio excelente durante varios años.

Para garantizar el apego a los lineamientos anteriores y salvaguardar la integridad de todo el proceso, elegimos cuidadosamente a nuestros proveedores, quienes deben responder a un cuestionario con 12 preguntas, que abarcan temas de ética – políticas anticorrupción, información confidencial y suministro de productos libres de conflicto –, gestión laboral – trato igualitario, encuestas de satisfacción –, seguridad, salud y medio ambiente – evaluación de riesgos a la salud o al entorno en las operaciones, programa de vigilancia médica, monitoreo de emisiones – y sostenibilidad. Además de la evaluación a partir del cuestionario anterior, se realiza una auditoría a los proveedores previamente a su contratación. Todo ello nos permite asegurar que éstos cuenten con principios éticos similares a los de Fibra Danhos. En el caso de que, posteriormente, algún proveedor faltara al cumplimiento de lo convenido, el contrato será rescindido. (308-1, 414-1)

Proveedor	Servicio fijo	%
1	Seguridad	12.80
	Mantenimiento sistema CCTV	10.40
2	Seguridad	
	Mantenimiento sistema CCTV	
3	Mantenimiento equipos verticales	3.50
4	Mantenimiento equipos verticales	0.93
5	Limpieza en alturas	2.05
6	Limpieza integral	4.45
7	Limpieza integral	2.95
8	Limpieza integral	2.27
9	Limpieza integral	2.44
10	Mantenimiento equipo aire acondicionado	1.30
11	Recolección de basura	0.69
<b>Total</b>		<b>43.78</b>

Este mecanismo nos permite no sólo crear vías de comunicación más estrechas con nuestros proveedores, sino impulsar su crecimiento empresarial.







**Un buen gobierno corporativo es fundamental para sustentar el desarrollo de políticas y códigos que orienten nuestro actuar de manera ética y eficiente.**



A photograph of two men in dark suits and ties standing in a modern, brightly lit building with a glass and metal ceiling. They are facing each other and appear to be in conversation. The man on the left is smiling and gesturing with his hands. The man on the right is seen from the back, wearing glasses. The background shows architectural details like beams and lights.

# GOBIERNO CORPORATIVO

Un buen gobierno corporativo que comprenda los más elevados estándares de cumplimiento es fundamental para sustentar el desarrollo de políticas y códigos que orienten nuestro actuar de manera ética y eficiente, con una cultura de respeto y éxito, que genere confianza entre nuestros inversionistas y fortalezca los vínculos con nuestros grupos de interés.

El máximo órgano de gobierno de Fibra Danhos es el Comité Técnico, mientras que Administradora Fibra Danhos S.C., subsidiaria de Fibra Danhos, es la encargada del manejo y la administración diaria de nuestro negocio. El Comité Técnico puede estar integrado por hasta 21 miembros y, de conformidad con la legislación vigente, 25% de ellos deben ser independientes. (102-5, 102-24)

Un miembro independiente es aquel que no tiene relación con los Fideicomitentes Adherentes de los inmuebles aportados ni con las partes relacionadas de los mismos. La elección de los miembros independientes se ratifica por mayoría de votos en la Asamblea Anual de los tenedores de CBF, previa propuesta del Comité de Nominaciones.



El proceso para la selección y nominación y de los miembros del Comité Técnico se realiza de manera anual y se sustenta en nuestro Código de Ética y en la Política de Diversidad, tomando como base la experiencia y el mérito de los candidatos, sin que influya en la decisión criterio alguno respecto a género, raza, nacionalidad, cultura, creencias, estado civil, ideología u opiniones políticas. Actualmente, uno de los miembros es mujer.

Durante 2019, el Comité Técnico estuvo integrado por las siguientes personas (102-22):

Miembros propietarios	Miembro desde	Edad
David Daniel Kabbaz Chiver	2013	74
Carlos Daniel Kabbaz Chiver	2019	66
Salvador Daniel Kabbaz Zaga	2013	48
Luis Moussali Mizrahi	2013	43
Isaac Becherano Chiprut	2013	50
Alberto Zaga Hop	2013	71
Lino de Prado Sampedro	2013	73
Adolfo Kalach Romano	2013	58
Francisco Gil Díaz*	2013	74
José Antonio Chedraui Obeso*	2013	72
Pilar Aguilar Pariente*	2013	50

David Daniel Kabbaz Chiver es el presidente del Comité Técnico, pero no ocupa ningún cargo directivo. (102-23)

\* Miembro Independiente

(102-26, 102-27)

**David Daniel Kabbaz Chiver**  
**Presidente del Comité Técnico**

Es uno de los socios fundadores de Grupo Danhos y tiene más de 40 años de experiencia en el desarrollo y la administración de activos inmobiliarios icónicos y de calidad premier, así

como en adquisiciones y financiamiento de proyectos inmobiliarios, así como en la gestión de riesgos. El señor David Daniel forma parte del Consejo de Presidentes de la Comunidad Monte Sinaí Judía de México y ha tenido puestos clave en diversas instituciones y organizaciones de la comunidad judía nacional e internacional, incluyendo el de Gobernador de la Universidad de Tel Aviv en 1990. Asimismo, es miembro de los “300 líderes más influyentes de México”, reconocimiento otorgado por la publicación *Líderes Mexicanos*. El señor David Daniel cursó estudios de arquitectura en la Universidad Nacional Autónoma de México.

**Salvador Daniel Kabbaz Zaga**  
**Vicepresidente del Comité Técnico**

Cuenta con más de 24 años de experiencia en bienes raíces, incluyendo la creación, desarrollo y administración de centros comerciales y oficinas de calidad premier. Previamente a unirse a Grupo Danhos en 1993, el señor Salvador Daniel realizó diversos proyectos arquitectónicos que consistieron principalmente en edificios de oficinas en la Ciudad de México. Ya en Grupo Danhos, participó en la elaboración del proyecto arquitectónico de Parque Duraznos y de uno de los edificios de Urbitec, entre otros. Asimismo, ha desempeñado varios cargos en la Comunidad Monte Sinaí Judía de México. También fue Presidente de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios (ADI). El señor Salvador Daniel es licenciado en Arquitectura por la Universidad Anáhuac del Norte, y cursó estudios de Maestría en Administración de Empresas Inmobiliarias y Constructoras en la Universidad de Madrid.



### **Carlos Daniel Kabbaz Chiver**

#### **Miembro del Comité Técnico**

Estudió en diferentes colegios de la Ciudad de México; participó en cursos de Ingeniería Industrial aplicada a la confección en México y Canadá. Laboró en la fábrica de ropa íntima Festival como socio y director del Departamento de Producción, así como también en la fábrica de corsetería Vel-Form de México. Fue socio fundador y director de la fábrica de lencería Grupo Industrial Antinea. Actualmente participa como socio en diferentes boutiques de *retail*.

### **Luis Moussali Mizrahi**

#### **Miembro del Comité Técnico**

Es vicepresidente del Grupo Vitacoat, empresa líder en la fabricación de recubrimientos industriales en el continente americano con plantas productivas en México, Norteamérica y Sudamérica. El señor Moussali tiene 15 años de experiencia como socio e inversionista en proyectos inmobiliarios comerciales, industriales y de oficinas. Es Licenciado en Administración Financiera por el Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM).

### **Isaac Becherano Chiprut**

#### **Miembro del Comité Técnico**

Es socio director de Grupo Inmobiliario Diana, empresa inmobiliaria en los segmentos comercial, de oficinas y residencial; socio fundador y director general de Orotec Internacional, empresa líder en la fabricación de joyería fina en México; socio director de Becherano y Asociados S.C. firma de asesoría financiera y planeación de negocios; y socio fundador y miembro del Consejo de Administración de Sunny Fields, empresa dedicada a la agroindustria protegida de alta Tecnología, enfocada en el mercado de exportación. El señor Becherano es Contador Público por la Universidad Anáhuac del Norte.

### **Alberto Zaga Hop**

#### **Miembro del Comité Técnico**

Fue el fundador de Textiles Electrónicos, una de las empresas más grandes del ramo textil en México y de la cual es propietario actualmente. El señor Zaga es miembro tesorero de la Comunidad Judía Monte Sinaí de México, así como consejero de la Cámara de la Industria Textil en la Ciudad de México. Durante su trayectoria empresarial también ha sido consejero de diversas instituciones bancarias y



financieras, tales como Multibanco Mercantil de México y BBVA Bancomer. Cursó estudios superiores de Administración de Empresas.

### **Lino de Prado Sampedro**

#### **Miembro del Comité Técnico**

Ha participado en la promoción y el desarrollo en México de exitosos proyectos en los ramos textil con Grupo Inditex (Zara) bajo sus diferentes marcas, presidiendo su Consejo de Administración; con Recórcholis, una empresa de entretenimiento familiar; y con El Bajío, una empresa de restaurantes. El señor de Prado es Contador Público por la Escuela Bancaria y Comercial.

### **Adolfo Kalach Romano**

#### **Miembro del Comité Técnico**

Fue responsable durante 16 años de la producción textil en cuatro empresas en Grupo Kaltex, una empresa dedicada a varios segmentos en el negocio textil; es socio fundador de Avante Textil, en la que desempeñó el cargo de director de Tejido y Acabado durante 13 años; y también tiene amplia experiencia en el sector inmobiliario, en el que desde 1984 se ha dedicado a la promoción, construcción y administración de centros de distribución categoría "AAA" con aproximadamente





un millón de metros cuadrados construidos. A partir de 2004, ha incursionado en el sector hotelero con la construcción de aproximadamente 62,000 metros cuadrados. El señor Kalach es Contador Público egresado de la Universidad Iberoamericana.

#### **Francisco Gil Díaz**

##### ***Miembro independiente del Comité Técnico***

Fue presidente de Telefónica México, empresa global de telecomunicaciones, y estuvo al frente de Avantel, una empresa mexicana de telecomunicaciones. El señor Gil ha desempeñado diversas funciones en el sector público mexicano, incluyendo la de Secretario de Hacienda y miembro de la Junta de Gobierno del Banco de México. En 2005 recibió de la revista *The Banker* (una publicación del *Financial Times*) un reconocimiento como el "Secretario de Finanzas del Año para las Américas". Asimismo, participa como consejero independiente en BBVA, en la Bolsa Mexicana de Valores y es miembro del consejo de asesores de Chrysler de México y de SSA, empresa portuaria con diversas instalaciones en México. Ha impartido cátedra en el Instituto Tecnológico de México (ITAM), institución que le otorgó el grado de Profesor Emérito y el Doctorado Honoris Causa; en la Universidad

Iberoamericana; en el Colegio de México y en la Universidad Nacional Autónoma de México. También ha impartido conferencias en diversas universidades y foros internacionales. Asimismo, ha publicado extensamente investigaciones sobre aspectos económicos en libros y revistas de circulación internacional. El señor Gil es Licenciado en Economía por el ITAM y tiene una Maestría y un Doctorado en Economía por la Universidad de Chicago.

#### **Antonio Chedraui Obeso**

##### ***Miembro independiente del Comité Técnico***

Es un empresario mexicano que desde 1965 ocupó el cargo de director general y, a partir de 1988, fungió como presidente del Consejo de Administración del Grupo Comercial Chedraui. También ha sido presidente del Consejo de Administración de la Asociación Nacional de Tiendas de Autoservicio y Departamentales (ANTAD). Durante su trayectoria empresarial ha sido consejero de diversas instituciones bancarias y financieras, incluyendo Banamex, Banco B.C.H., Bancomer, Banca Serfin, Banco de Oriente, Operadora de Bolsa y Grupo Financiero Inbursa. Es actualmente consejero de algunas compañías privadas. El señor Chedraui cursó estudios de Administración de Empresas en el Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM), redondeando su preparación empresarial con diversos programas de desarrollo ejecutivo, destacando el de Alta Dirección (AD-1) en el Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas, Liderazgo y Productividad en el Colegio de Graduados.

#### **Pilar Aguilar Pariente**

##### ***Miembro independiente del Comité Técnico***

Fue directora general de Endeavor México, organización enfocada en impulsar el crecimiento de la economía mexicana a través del apoyo a los emprendedores de alto impacto, desde 2011. Fue directora de Capital Humano en Bain and Company en México (2006-2011), directora de Inteligencia Comercial en Telefónica Móviles (2006) y directora de Desarrollo Organizacional en Satmex (1998-2000). La señora Aguilar fue consultora para McKinsey & Company en México y Brasil (1991-1998). Posee una Licenciatura en Ingeniería Química por la Universidad Iberoamericana y una Maestría en Negocios (MBA) por la Universidad de Texas en Austin.



Comités				
Comité de Auditoría	Comité de Nominaciones	Comité de Prácticas	Comité de Innovación	Comité de ASG
Nuestro Comité Técnico es responsable de designar al Presidente y a los miembros del Comité de Auditoría.  El Comité de Auditoría está conformado por tres miembros independientes.	Entre las funciones de nuestro Comité de Nominaciones se encuentran buscar, analizar y evaluar candidatos para elección o nombramiento como miembros independientes de nuestro Comité Técnico.  El Comité de Nominaciones está conformado por cinco miembros, tres de ellos independientes.	Nuestro Comité Técnico es responsable de designar al Presidente y a los miembros del Comité de Prácticas. Este Comité es el encargado de adoptar resoluciones por mayoría de votos.  En cumplimiento con lo dispuesto por la legislación, este Comité está conformado por tres miembros independientes.	De reciente creación, con el objetivo de conocer y estudiar las recientes tendencias tecnológicas para el beneficio de la Fibra, está compuesto por ocho integrantes.	Es el Comité encargado de gestionar los riesgos ambientales y sociales.  Está constituido por cuatro miembros, uno de ellos independiente.
<b>100% independiente</b>	<b>60% independiente</b>	<b>100% independiente</b>		<b>25% independiente</b>

Se realizaron cuatro sesiones del Comité Técnico en el año, con 90% de asistencia, durante las cuales se informó sobre los avances y desafíos de la Fibra en materia de sostenibilidad. A su vez, el Comité Técnico determinó las estrategias necesarias para reforzar nuestras capacidades de desarrollo, adquisiciones selectivas y distribuciones de efectivo estables, para así poder cumplir con el objetivo de proporcionar rendimientos atractivos de largo plazo a los tenedores de los CBFÍ.

Para apoyar el desempeño de sus funciones, el Comité Técnico cuenta con los siguientes comités: Auditoría, Nominaciones, Prácticas, Innovación y

ASG, los cuales contribuyen a la gestión estratégica de Fibra Danhos. Su entendimiento sustancial y amplio conocimiento de la industria permiten el crecimiento de nuestra empresa y la operación de un portafolio de inmuebles icónicos y de calidad premier, ubicados principalmente en la ZMCM y en la ZMCP.

El máximo órgano de gobierno para evaluar el desempeño de la Fibra es el Comité Técnico, apoyado por el Comité de Auditoría. La Asamblea de Tenedores es la entidad que, en caso necesario, solicita información al Comité para valorar la ejecución de sus actividades. Este proceso se



robustece a través de la evaluación realizada por los asesores externos de la Fibra, quienes determinan las fortalezas y áreas de oportunidad para garantizar un mejor desarrollo de nuestras operaciones.

La compensación anual de nuestro CEO, que se desempeña como uno de los socios del Asesor Externo de Fibra Danhos, se establece en un contrato de Asesoría en Planeación Estratégica. La comisión por dicha asesoría se determina como el 1% del valor en libros de las propiedades de la Fibra y se paga trimestralmente, una parte en CBFÍ (utilizando el VWAP, precio ponderado promedio del volumen del periodo correspondiente), y otra parte en efectivo. El grupo de control detenta 42% de los CBFÍ, lo cual representa el porcentaje más alto en el mercado y favorece el alineamiento de los intereses y la toma de decisiones.

La compensación de cada uno de los miembros independientes del Comité Técnico es de \$400,000 anuales.

## Gestión de riesgos

(102-30, 102-33)

El estudio de materialidad realizado en 2018 es el principal mecanismo para determinar la gestión de riesgos, pues nos permitió enfocar nuestros esfuerzos en los temas de mayor relevancia para la compañía y para los grupos de interés.

De acuerdo con el proceso de mapeo de riesgo ASG, identificamos dos riesgos emergentes prioritarios:

- Corrupción / soborno / transparencia, ya que no contábamos con política alguna que abordara estos importantes temas. Nuestra principal área de oportunidad en términos de anticorrupción es el seguimiento a través de auditorías que verifiquen nuestros procesos y evaluación de los mismos.
- Investigación, innovación y desarrollo, el cual tiene como objetivo conocer y estudiar las recientes tendencias tecnológicas para el beneficio de Fibra Danhos.





El Comité de ASG está conformado de la siguiente manera (102-20):

**Presidente:**

Jorge Serrano Esponda, Director Financiero

**Miembros:**

Susana Cann Llamosa, Directora Jurídica

Jonathan Cherem Daniel, Relación con

Inversionistas / ASG

Dr. David Goldberg, Asesor Independiente

Como ya hemos mencionado, en Fibra Danhos nos regimos por una misión, visión y valores claros. Además, contamos con un Código de Ética y con diversas políticas que guían nuestro desempeño para atender los riesgos emergentes prioritarios.

Una herramienta fundamental para nuestra operación es el Código de Ética, el cual se difunde en nuestro portal para conocimiento y aplicación de nuestros grupos de interés y el cual, tanto colaboradores como proveedores firman en señal de conformidad y apego. Al haberse cumplido dos años desde la última publicación, en 2019 el Código se revisó y actualizó.

(102-12)

Asimismo, nos regimos por los principios del Pacto Mundial de las Naciones Unidas, del cual somos signatarios, que estipulan lo concerniente a derechos humanos, condiciones laborales, medio ambiente y lucha contra la corrupción. Al apegarnos a los diez principios, nos comprometemos a enviar anualmente una Comunicación sobre el Progreso (CoP).



Por otra parte, por primer año presentamos a GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) la información sobre nuestra Fibra. Después de calificar nuestro desempeño en las dimensiones Gestión y Políticas, e Implementación y Medición – con una valoración superior a 50 puntos en ambas dimensiones –, nos hicimos acreedores a la designación Green Star, que significa una alta calificación en desempeño absoluto.

Nuestro desempeño también ha sido evaluado de acuerdo con los parámetros de RobecoSAM, lo que arrojó algunas áreas de oportunidad –por ejemplo, Gobernanza de riesgos, Gestión de la relación con clientes, Formación en derechos humanos y Ciudadanía corporativa y filantropía– las cuales ya procedimos a abordar de inmediato.



# RESPONSABILIDAD SOCIAL

Conscientes de nuestra responsabilidad en la construcción de un México mejor, apoyamos diversas causas, principalmente de apoyo a instituciones enfocadas en niños, pues sabemos que ellos son el futuro de nuestro país. Y si bien no contamos con un programa institucional para las labores filantrópicas, sí hemos realizado algunas acciones, entre las cuales podemos mencionar:

- Donativo al Instituto Nacional de Pediatría, por un monto de \$300,000.
- Donación de objetos olvidados en los inmuebles –que van desde celulares hasta bicicletas– a orfanatos y casas hogar. En total, se reunieron más de 200 objetos.
- Actividades de vinculación con la sociedad, tales como entrega de dulces a los pequeños en el encendido del árbol de Navidad, y obsequio de panes de muerto a los asistentes a nuestros inmuebles para celebrar ese día.
- Conservación y mantenimiento del Parque de la Luz.

El monto total de estas actividades ascendió a \$345,884.41. (201-1)



Instituto  
Nacional  
de Pediatría





**Nuestra meta es crear un programa de filantropía institucional de Fibra Danhos, que pondremos en marcha en 2020.**

Por otro lado, apoyamos el programa gubernamental Jóvenes Construyendo el Futuro, a través del cual se han integrado a Grupo Danhos nueve becarios, ya que consideramos que este programa de capacitación podrá tener un efecto positivo en nuestra sociedad y en el país.

Nuestra meta es crear un programa de filantropía institucional de Fibra Danhos, que pondremos en marcha en 2020.

### **Participación en organizaciones y asociaciones**

Cabe destacar que Fibra Danhos no efectúa contribuciones políticas, ya sean donaciones en dinero o especie, y permanece ajena a cualquier tipo de campaña. No obstante, respetamos la participación política de nuestros colaboradores, siempre y cuando no se realice durante el ejercicio de sus funciones ni involucre capital de la empresa.

Tenemos, en cambio, una activa participación en asociaciones gremiales, a través de las cuales realizamos negociaciones colectivas con gobierno y otros organismos.

(102-13)

**Pertenece a las siguientes asociaciones:**

- Amefibra – Asociación Mexicana de Fibras Inmobiliarias
- ADI – Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios





# ANÁLISIS DE RESULTADOS

La presente sección de comentarios y análisis de nuestros resultados de operación deben ser leídos conjuntamente con los estados financieros y sus notas adjuntos al presente Reporte Anual:

## Ingresos

**Ingresos Totales Operativos:** Durante el 2019, el Ingreso Total Operativo fue de \$5,794 millones de pesos, lo que representa un incremento de 12.4% con respecto al 2018. Este incremento obedece principalmente a la consolidación y maduración de algunos de nuestros inmuebles incluyendo Toreo Parque Central en sus componentes comerciales, de oficina y hotel, la operación y ocupación económica al 100% de Torre Virreyes, Vía Vallejo y Parque Puebla, así como la incorporación de Parque Las Antenas a nuestro Portafolio en Operación Actual. Del total de ingresos operativos de Fibra Danhos, la Renta Fija representó aproximadamente 64.3%, la Renta Variable representó aproximadamente 4.6%, el ingreso por Contraprestaciones Únicas representó aproximadamente 7.1%, los ingresos por estacionamiento representaron aproximadamente 8.2%, y los ingresos por mantenimiento, operación, publicidad y otros representaron aproximadamente 15.8%.

**Renta Fija:** El ingreso por Renta Fija de Fibra Danhos alcanzó \$3,728.3 millones de pesos durante 2019, lo que representa un incremento anual de 11.4% con respecto al 2018. Este incremento obedece principalmente a la consolidación y maduración de algunos de nuestros inmuebles incluyendo Toreo Parque Central en sus componentes comerciales, de oficina y hotel, la operación y ocupación económica al 100% de Torre Virreyes, Vía Vallejo y Parque Puebla, así como la incorporación de Parque Las Antenas a nuestro Portafolio en Operación Actual.

**Renta Variable:** Los ingresos por Renta Variable alcanzaron \$264.3 millones de pesos durante 2019, lo que representa un incremento anual de 15.4%. Este incremento obedece principalmente a una conversión de rentas variables a rentas fijas de algunos de nuestros arrendatarios en Parque Delta y Parque Tezontle.

El crecimiento orgánico (mismas propiedades) en Renta Fija y Renta Variable durante el año fue de 4.4% con respecto al 2018.

**Contraprestación Única:** Las Contraprestaciones Únicas (contables) sumaron \$413.5 millones de pesos durante el 2019, lo que representa un incremento anual de 13% con respecto al 2018. Las Contraprestaciones Únicas (flujo) sumaron \$170.2 millones de pesos, esta cifra es menor a los \$305.1 millones cobrados durante 2018. Esta tendencia de crecimiento en NOI combinada con menor flujo vía Contraprestaciones Únicas la observamos a lo largo del año, y significa una generación de flujo más estable y predecible proveniente de nuestro Portafolio en Operación, derivado de la disminución de proyectos en desarrollo y el incremento de proyectos en operación estabilizados.

**Estacionamiento:** El ingreso por estacionamiento de Fibra Danhos alcanzó \$473.2 millones de pesos en 2019, lo que representa un incremento anual de 12.3% con respecto al 2018. Este incremento es originado por el incremento anual de tarifas en algunos de nuestros componentes comerciales y el incremento en flujo de vehículos en nuestras propiedades como Parque Puebla. Así como la incorporación de Parque Las Antenas a nuestro Portafolio en Operación Actual.



**Mantenimiento, Operación, Publicidad y otros:** El ingreso por Mantenimiento, Operación, Publicidad y Otros de Fibra Danhos alcanzó \$915.1 millones de pesos en 2019, lo que representa un incremento anual de 15.8% con respecto al 2018. Este incremento obedece a los cobros de tarifas de mantenimiento, operación y publicidad derivados de la consolidación y maduración de algunos de nuestros inmuebles incluyendo Toreo Parque Central, Vía Vallejo y Parque Puebla. Así como la incorporación de Parque Las Antenas a nuestro Portafolio en Operación.

### **Gastos**

**Gastos Totales Operativos:** El total de gastos operativos de Fibra Danhos fue de \$1,093, millones de pesos durante 2019, lo que representa un incremento de 9.2% contra 2018. Este incremento obedece principalmente al reconocimiento de gastos operativos de los proyectos incorporados al Portafolio en Operación así como proyectos que se encontraban en maduración durante 2019. Del total de gastos operativos, los gastos de operación, mantenimiento, publicidad y otros representaron aproximadamente el 44.1%, la Comisión por Asesoría el 34.29%, la Comisión por Servicios de Representación el 5.88%, Gastos de la administración el 6.55%, el gasto de impuesto predial el 7.23% y el gasto de seguros el 1.94%.

**Gastos de Operación, Mantenimiento, Publicidad y Otros:** Los gastos de operación, mantenimiento, publicidad y otros de Fibra Danhos alcanzaron \$814.7 millones de pesos en 2019, lo que representa un incremento anual de 10.1%. Este incremento obedece principalmente al reconocimiento de gastos operativos de los proyectos incorporados al Portafolio en Operación, así como proyectos que se encontraban en maduración durante 2019, incluyendo Parque Puebla y Parque Las Antenas.

**Comisión por Asesoría y por Servicios de Representación:** La Comisión por Asesoría y la Comisión por Servicios de Representación de Fibra Danhos sumaron 633.6 millones de pesos y \$108.7 millones de pesos, respectivamente, lo que representa un incremento de 4.0% y 8.4% con respecto a 2018.

El incremento en la Comisión por Asesoría se debe principalmente al incremento de las Propiedades de Inversión que sirven como base para el cálculo.

El incremento en la Comisión por Servicios de Representación se debe principalmente al incremento en los ingresos cobrados y facturados que sirven como base para el cálculo de la comisión.

**Gastos de Administración:** Los Gastos de Administración de Fibra Danhos, que principalmente incluyen los honorarios pagados a nuestros asesores contables, legales y fiscales, así como a valuadores independientes, sumaron \$121 millones de pesos en el ejercicio 2019.

**Gastos de Predial y Seguros:** Los gastos de predial y seguros alcanzaron \$133.7 millones de pesos y \$35.9 millones de pesos en 2019, respectivamente. Este incremento en el impuesto predial se debió al ajuste de obras de nuestras propiedades y el incremento anual.

Adicionalmente, en el caso de los seguros el incremento se debe principalmente a la póliza de seguro contra incendios en algunas plazas.

### **Otros Ingresos (Gastos)**

**Ingresos financieros, gastos financieros y ganancia cambiaria (neta):** Los ingresos financieros de Fibra Danhos sumaron \$71 millones de pesos en el ejercicio 2019, derivados principalmente de la inversión del balance de efectivo en títulos de Renta Fija. En ese mismo período, los gastos financieros (contables) de Fibra Danhos sumaron \$448.1 millones de pesos, mientras que la ganancia cambiaria fue de \$22.4 millones de pesos, derivada principalmente de la apreciación del dólar con respecto al peso mexicano por la cobranza en dólares de la Fibra.

**Impuestos a la utilidad de la subsidiaria:** Los impuestos a la utilidad de la subsidiaria corresponden al Administrador, que es una entidad que declara y entera impuestos. En el ejercicio 2019, los impuestos a la utilidad de la subsidiaria sumaron \$5.59 millones de pesos.

**Ajustes al valor razonable de Propiedades de Inversión (netos):** Los ajustes al valor razonable de las Propiedades de Inversión al 31 de diciembre de 2019 y 2018 fueron por \$563 millones de pesos y \$727.7 millones de pesos, respectivamente. Estos ajustes se derivan de los avalúos realizados por peritos independientes que determinan el valor de mercado con base en avalúos de nuestras Propiedades de Inversión anualmente con ajustes trimestrales.

### **NOI, EBITDA, Utilidad Neta, FFO y AFFO**

**Ingreso Neto Operativo:** El Ingreso Neto Operativo de Fibra Danhos alcanzó \$4,701.4 millones de pesos en 2019, lo que representa un incremento anual de 13.2% con respecto a 2018. El crecimiento orgánico (mismas propiedades) durante el año fue de 5.1%. El margen neto operativo, excluyendo el ingreso por Contraprestaciones Únicas, fue de 79.7% para el 2019, ligeramente mayor al margen reportado en 2018 de 79.1%.

**EBITDA:** El EBITDA de Fibra Danhos alcanzó \$3,946.8 millones de pesos en 2019, lo que representa un incremento anual de 15.2% con respecto a 2018. El margen EBITDA fue de 68.1%, mayor al 66.5% reportado en 2018.

**Utilidad Neta, FFO y AFFO:** La Utilidad Neta, el FFO y el AFFO de Fibra Danhos para el 2019 sumaron \$4,104.8 millones de pesos, \$3,561.6 millones de pesos, y \$3,900.6 millones de pesos, respectivamente. Estas cifras representan variaciones de 5.5%, 12.3% y 5.1%, respectivamente, con respecto a los resultados obtenidos en 2018.

<b>Pesos</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Utilidad neta	4,104,766,090	3,891,797,290
Ganancia cambiaria neta	-19,863,641	-6,827,971
Ajuste al valor razonable de las propiedades - Neto	563,065,748	727,748,087
<b>FFO</b>	<b>\$ 3,561,563,983</b>	<b>\$ 3,170,877,173</b>
Gastos de capital	—	—
Contraprestación Única neta	-243,344,475	-60,845,507
Rentas anticipadas neto	-6,705,348	3,189,217
Renta lineal neto	-4,836,983	-15,217,792
Predial y seguros por devengar neto	-5,163,475	-6,120,788
Comisión por asesoría y representación neto	599,050,722	618,445,671
<b>AFFO</b>	<b>\$ 3,900,564,424</b>	<b>\$ 3,710,327,975</b>

### **Distribuciones en efectivo**

Distribuciones en efectivo: Debido a la sólida generación de flujo proveniente de nuestro Portafolio en Operación durante el 2019, Fibra Danhos alcanzó un AFFO de \$3,900.6 millones de pesos, que representan un AFFO por CBFi con derechos económicos de \$2.76 pesos. En este sentido, nuestro Comité Técnico determinó una distribución a nuestros tenedores de CBFIs correspondiente a 2019 de \$2.47 pesos por CBFi, que representa un crecimiento de 2.8% con respecto a la distribución de \$2.9 pesos por CBFi efectuada en 2019, manteniendo en caja para usos corporativos diversos el equivalente a \$0.29 pesos por CBFi.

### **Financiamientos**

**DANHOS 16:** 3,000,000,000.00 (tres mil millones 00/100 pesos mexicanos) en tasa fija nominal a 10 años, la cual se colocó con un cupón de 7.80% (Mbono 2026 + 185 pbs).

**DANHOS 16-2:** 1,000,000,000.00 (mil millones 00/100 pesos mexicanos) en tasa flotante (TIIE 28 + 65 pbs); en el entendido que dicha emisión fue amortizada en su totalidad a su vencimiento en fecha 23 de diciembre de 2019.

**DANHOS 17:** 2,500,000,000.00 (dos mil quinientos millones 00/100 pesos mexicanos) en tasa fija nominal a 10 años, la cual se colocó con un cupón de 8.54% (Mbono 2027 + 169 pbs).



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

Deuda	Institución / Emisión	Moneda	Tasa de Interés	Emisión	Plazo remanente (años)	Saldo Insoluto
Cebures (Vigente)	Local (DANHOS 16)	MXN	Fija 7.80%	29-06-26	6.52	3,000,000,000
Cebures (Vigente)	Local (DANHOS 17)	MXN	Fija 8.54%	28-06-27	7.52	2,500,000,000
Bancaria	BBVA BANCOMER	MXN	Variable TIIE + 1.35%	20-12-22	2.98	150,000,000
			<b>Promedio \$8.16</b>	<b>Promedio</b>	<b>6.87</b>	<b>\$5,650,000,000</b>

\*Excluye la Emisión 16-2 que ha sido amortizada en su totalidad.

La mezcla de nuestros financiamientos es 97% fija y 3% variable. La totalidad de la deuda está denominada en pesos, el plazo ponderado remanente de la deuda es de 6.87 años y nuestro costo promedio de la deuda al 31 de diciembre de 2019 fue de 8.16%.

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

Cumplimiento de covenants al 4T19	Fibra Danhos	Límite	Estatus
Nivel de endeudamiento (total deuda/total activo)	8.6%	50%	OK
Deuda garantizada	0.0%	40%	OK
Cobertura del servicio de la deuda (AFFO)	9.41x	1.5 x min	OK
<b>Activos totales no gravados</b>	<b>1148%</b>	<b>150%</b>	<b>OK</b>

### Desempeño de los inmuebles en nuestro portafolio de operación actual

Hemos cumplido con el 100% de los compromisos de desarrollo planteados durante la OPI. Seguimos trabajando en el desarrollo de Parque Tepeyac, cuya apertura está programada para el 2021. Hemos multiplicado el ARB de nuestro Portafolio en Operación Inicial 3.3 veces y hemos añadido más de 615,143 metros cuadrados de calidad premier a nuestro portafolio desde octubre 2013.

Al 31 de diciembre de 2019, el Portafolio en Operación Actual de Fibra Danhos estaba conformado por catorce propiedades, con un ARB de 891,703 metros cuadrados con una tasa de ocupación mismas propiedades de 98.2 % y 92.2% propiedades totales. Parque Tepeyac se encuentra en desarrollo con fecha de apertura tentativa para el 2021.

**Afluencia.** Nuestro portafolio comercial registró una afluencia anual de visitantes de 126 millones, un incremento de 14.3% respecto a 2018. La ocupación a mismas propiedades registró un nivel estable de 98.2%, mientras que la ocupación a propiedades totales fue de 92.2%, una variación de -0.1% y 1.8% respectivamente con respecto al 2018.

**Costo de Ocupación.** 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 8.9% en el 2019, ligeramente mayor al 8.7 calculado para 2018. En este mismo periodo, la Tasa de Renovación (resultado de dividir el área rentable bruta de los locales que fueron renovados en un periodo determinado, entre el área bruta rentable total del portafolio) fue ligeramente menor, de 98.1% en 2018 a 99.6% en 2019.

**Cartera Vencida.** 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 Inicial fue de 0.32% en 2019 y representa incremento contra el 0.26% reportado en 2018. La Pérdida en Renta (cartera vencida mayor a 180 días como porcentaje de los ingresos por Renta Fija anualizados del periodo respectivo) fue 0.68% en 2019 teniendo un incremento de 5 pb con respecto al 2018.

# Estados consolidados de

## Posición financiera

Al 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017

(En pesos)

Activos	2019	2018	2017
<b>Activo circulante:</b>			
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$ 490,355,748	\$ 1,808,607,828	\$ 3,088,324,660
Rentas por cobrar y otras	428,140,691	402,240,593	448,387,766
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	153,246	793,288	5,389,558
Impuestos por recuperar	84,514,506	37,599,750	2,304,907
Pagos anticipados, principalmente seguros por amortizar y depósitos en garantía	26,467,213	27,156,963	24,197,582
<b>Total de activo circulante</b>	<b>1,029,631,404</b>	<b>2,276,398,422</b>	<b>3,568,604,473</b>
<b>Activo no circulante:</b>			
Propiedades de inversión	64,364,614,588	62,716,149,554	60,371,665,765
Adquisición de plataforma tecnológica	7,527,702	13,287,101	14,016,090
Otros activos	6,329,927	10,000,000	10,000,000
Maquinaria y equipo	27,663,200	22,911,806	14,465,805
Impuesto sobre la renta diferido de subsidiaria	12,030,350	10,208,988	7,016,301
<b>Total de activo no circulante</b>	<b>64,418,165,767</b>	<b>62,772,557,449</b>	<b>60,417,163,961</b>
<b>Total de activo</b>	<b>\$ 65,447,797,171</b>	<b>\$ 65,048,955,871</b>	<b>\$ 63,985,768,434</b>
<b>Pasivos y patrimonio</b>			
<b>Pasivo circulante:</b>			
Pasivo Financiero a corto plazo	\$ -	\$ 1,000,000,000	\$ -
Intereses por pagar del pasivo financiero	220,206,566	217,875,405	218,913,060
Contraprestación única	347,541,836	360,136,899	310,499,229
Cuentas por pagar	67,556,735	56,230,830	192,928,447
Rentas cobradas por anticipado	35,050,189	39,174,502	39,108,432
Cuentas por pagar a partes relacionadas	204,593,443	190,416,516	184,942,223
Impuestos por pagar	50,231,969	69,533,984	57,585,850
<b>Total de pasivo circulante</b>	<b>925,180,738</b>	<b>1,933,368,136</b>	<b>1,003,977,241</b>
<b>Pasivo no circulante:</b>			
Pasivo financiero a largo plazo	5,617,169,802	5,462,500,832	6,452,720,449
Contraprestación única	781,168,056	1,034,433,630	1,202,608,816
Depósitos en garantía de los arrendatarios	408,431,794	397,290,015	366,234,292
Obligaciones laborales	17,272,106	13,259,369	9,959,699
<b>Total de pasivo no circulante</b>	<b>6,824,041,758</b>	<b>6,907,483,846</b>	<b>8,031,523,256</b>
<b>Total de pasivo</b>	<b>7,749,222,496</b>	<b>8,840,851,982</b>	<b>9,035,500,497</b>
<b>Patrimonio de los fideicomitentes:</b>			
Aportaciones de los fideicomitentes	41,871,466,618	42,383,005,320	43,610,750,525
Utilidades retenidas	15,040,867,303	13,072,255,847	10,878,899,354
Otras partidas integrales	(3,500,059)	(2,154,136)	(1,075,211)
Participación controladora	56,908,833,862	55,453,107,031	54,488,574,668
Participación no controladora	789,740,813	754,996,858	461,693,269
<b>Total de patrimonio</b>	<b>57,698,574,675</b>	<b>56,208,103,889</b>	<b>54,950,267,937</b>
<b>Total de pasivos y patrimonio de los fideicomitentes</b>	<b>\$ 65,447,797,171</b>	<b>\$ 65,048,955,871</b>	<b>\$ 63,985,768,434</b>



# Estados consolidados de Utilidades integrales

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017  
(En pesos)

	2019	2018	2017
Ingreso por renta fija	\$ 3,728,308,048	\$ 3,346,441,358	\$ 2,603,591,802
Ingreso por renta variable	264,342,408	228,967,634	240,689,801
Ingreso por contraprestación única	413,521,331	365,925,798	285,231,182
Ingreso por estacionamientos	473,167,193	421,461,742	367,305,390
Ingreso por mantenimiento y publicidad	915,116,691	790,175,281	639,845,987
	5,794,455,671	5,152,971,813	4,136,664,162
Comisión por asesoría	633,639,389	609,094,198	552,475,415
Comisión por servicios de representación	108,707,379	100,285,549	84,697,987
Gastos administrativos	121,013,582	117,174,886	91,025,549
Gastos de operación y mantenimiento	814,747,034	739,690,898	568,152,754
Impuesto predial	133,673,275	127,108,282	128,171,406
Seguros	35,916,564	33,586,136	30,226,896
Ingresos financieros	(71,060,221)	(80,173,400)	(113,293,979)
Gastos financieros	448,158,512	332,969,621	130,441,513
Fluctuación cambiaria - Neta	22,370,393	6,560,786	18,406,362
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión	(563,065,748)	(727,748,087)	(2,520,134,043)
Impuestos a la utilidad de subsidiaria	5,589,422	2,625,654	232,946
<b>Utilidad neta del año consolidada</b>	<b>\$ 4,104,766,090</b>	<b>\$ 3,891,797,290</b>	<b>\$ 5,166,261,356</b>
Utilidad atribuible a:			
Participación controladora	\$ 4,091,268,558	\$ 3,889,865,680	\$ 5,166,261,356
Participación no controladora	13,497,532	1,931,610	-
Utilidad neta del año consolidada	4,104,766,090	3,891,797,290	5,166,261,356
(Pérdidas) ganancias actuariales por obligaciones laborales, neto de impuestos diferidos	(1,345,923)	(1,078,925)	18,619
<b>Utilidad integral consolidada</b>	<b>\$ 4,103,420,167</b>	<b>\$ 3,890,718,365</b>	<b>\$ 5,166,279,975</b>
<b>Utilidad integral por CBFI básica (pesos)</b>	<b>\$ 2.8219</b>	<b>\$ 2.7221</b>	<b>\$ 3.6590</b>
<b>Utilidad integral por CBFI diluida (pesos)</b>	<b>\$ 2.7647</b>	<b>\$ 2.5854</b>	<b>\$ 3.4016</b>

# Estados consolidados de

## Cambios en el patrimonio de los fideicomitentes

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017  
(En pesos)

		Patrimonio	Utilidades retenidas
Saldos al 1 de enero de 2017	\$	44,608,464,372	\$ 7,126,970,274
Incremento al patrimonio por capitalización de pagos por comisión de asesoría		486,341,093	-
Reembolso de patrimonio		(1,484,054,940)	-
Distribución de dividendos		-	(1,414,332,276)
Utilidad integral:			
Utilidad neta del año consolidada		-	5,166,261,356
Utilidades actuariales por obligaciones laborales		-	-
		-	5,166,261,356
Participación no controladora		-	-
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2017</b>		<b>43,610,750,525</b>	<b>10,878,899,354</b>
Incremento al patrimonio por capitalización de pagos por comisión de asesoría		580,061,236	-
Reembolso de patrimonio		(1,567,037,927)	-
Distribución de dividendos		-	(1,696,509,187)
Cancelación de CBFI's Vía Vallejo		(240,768,514)	-
Aportación de participación no controladora		-	-
Utilidad integral:			
Utilidad neta del año consolidada		-	3,889,865,680
Pérdidas actuariales por obligaciones laborales		-	-
		-	3,889,865,680
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2018</b>		<b>42,383,005,320</b>	<b>13,072,255,847</b>
Incremento al patrimonio por capitalización de pagos por comisión de asesoría		578,108,176	-
Reembolso de patrimonio		(1,327,367,790)	-
Distribución de dividendos		-	(2,122,657,102)
Emisión de CBFI's Torre Virreyes		426,737,116	-
Cancelación de CBFI's Toreo (Comercial)		(189,016,204)	-
Disminución de participación no controladora		-	-
Aportación de participación no controladora		-	-
Utilidad integral:			
Utilidad neta del año consolidada		-	4,091,268,558
Pérdidas actuariales por obligaciones laborales		-	-
		-	4,091,268,558
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>\$</b>	<b>41,871,466,618</b>	<b>\$ 15,040,867,303</b>

Otras partidas de (pérdida) utilidad integral		Total de la participación controladora		Participación no controladora		Total	
\$	(1,093,830)	\$	51,734,340,816	\$	-	\$	51,734,340,816
	-		486,341,093		-		486,341,093
	-		(1,484,054,940)		-		(1,484,054,940)
	-		(1,414,332,276)		-		(1,414,332,276)
	-		5,166,261,356		-		5,166,261,356
	18,619		18,619		-		18,619
	18,619		5,166,279,975		-		5,166,279,975
	-		-		461,693,269		461,693,269
	(1,075,211)		54,488,574,668		461,693,269		54,950,267,937
	-		580,061,236		-		580,061,236
	-		(1,567,037,927)		-		(1,567,037,927)
	-		(1,696,509,187)		-		(1,696,509,187)
	-		(240,768,514)		-		(240,768,514)
	-		-		291,371,979		291,371,979
	-		3,889,865,680		1,931,610		3,891,797,290
	(1,078,925)		(1,078,925)		-		(1,078,925)
	(1,078,925)		3,888,786,755		1,931,610		3,890,718,365
	(2,154,136)		55,453,107,031		754,996,858		56,208,103,889
	-		578,108,176		-		578,108,176
	-		(1,327,367,790)		-		(1,327,367,790)
	-		(2,122,657,102)		-		(2,122,657,102)
	-		426,737,116		-		426,737,116
	-		(189,016,204)		-		(189,016,204)
	-		-		(72,922,956)		(72,922,956)
	-		-		94,169,379		94,169,379
	-		4,091,268,558		13,497,532		4,104,766,090
	(1,345,923)		(1,345,923)		-		(1,345,923)
	(1,345,923)		4,089,922,635		13,497,532		4,103,420,167
\$	<b>(3,500,059)</b>	\$	<b>56,908,833,862</b>	\$	<b>789,740,813</b>	\$	<b>57,698,574,675</b>



# Estados consolidados de Flujos de efectivo

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017

(En pesos)

	2019	2018	2017
Flujos de efectivo de actividades de operación:			
Utilidad neta consolidada	\$ 4,104,766,090	\$ 3,891,797,290	\$ 5,166,261,356
Ajustes a la utilidad:			
Impuestos a la utilidad de subsidiaria	5,589,422	2,625,654	232,946
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión en operación	(563,065,748)	(727,748,087)	(2,520,134,043)
Comisión por asesoría liquidada mediante instrumentos de patrimonio	578,108,176	580,061,236	486,341,092
Obligaciones laborales	2,099,033	1,758,347	1,537,498
Depreciación de maquinaria y equipo	5,704,747	2,909,347	706,508
Amortización plataforma tecnológica	6,062,036	5,986,376	4,672,030
Ingresos financieros	(71,060,221)	(80,173,400)	(113,293,979)
Gastos financieros - Neto	448,158,512	332,969,621	130,441,513
Utilidad por baja de activo fijo	(4,516,448)	-	-
Total	4,511,845,599	4,010,186,384	3,156,764,921
Cambios en el capital de trabajo:			
(Incremento) disminución en:			
Rentas por cobrar y otras	(2,203,680)	43,187,791	72,615,999
Cuentas por cobrar partes relacionadas	640,042	4,596,270	59,339,958
Impuestos por recuperar	(46,914,756)	(35,294,843)	118,748,271
Incremento (disminución) en:			
Cuentas por pagar y gastos acumulados	(15,381,542)	(135,956,300)	101,422,327
Rentas cobradas por anticipado	(4,124,313)	66,070	(21,610,741)
Contraprestación única	(265,860,637)	(118,537,516)	73,543,533
Depósitos de los arrendatarios	11,141,779	31,055,723	50,910,358
Impuestos a la utilidad pagados	(26,712,798)	5,355,945	51,781,595
Cuentas por pagar a partes relacionadas	14,176,927	5,474,293	(333,297,410)
Flujo neto de efectivo generado en actividades de operación	\$ 4,176,606,621	\$ 3,810,133,817	\$ 3,330,218,811
Flujos de efectivo de actividades de inversión:			
Adquisición de propiedades de inversión	(820,505,715)	(1,641,815,898)	(2,112,519,857)
Adquisición de plataforma tecnológica	(302,637)	(5,257,387)	(4,744,578)
Adquisición de maquinaria y equipo	(10,456,141)	(11,355,349)	(9,051,971)
Ingreso por venta de terrenos	11,293,333	-	62,953,798
Intereses recibidos	71,060,221	80,173,400	113,293,979
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	\$ (748,910,939)	\$ (1,578,255,234)	\$ (1,950,068,629)
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:			
Préstamos obtenidos por terceros	150,000,000	-	-
Pago de Deuda	(1,000,000,000)	-	-
Préstamos obtenidos por emisión de deuda	-	-	2,500,000,000
Gastos pagados por emisión de deuda	-	-	(20,928,176)
Comisiones por apertura de deuda	3,670,073	-	(2,500,000)
Reembolso de patrimonio	(1,327,367,790)	(1,567,037,927)	(1,484,054,940)
Distribución de dividendos	(2,122,657,102)	(1,696,509,187)	(1,414,332,276)
Aportaciones de capital a Fideicomiso Invex 3382 (Parque Tepeyac)	94,169,379	291,371,976	-
Intereses pagados del pasivo financiero	(543,762,322)	(539,420,277)	(315,666,538)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento	\$ (4,745,947,762)	\$ (3,511,595,415)	\$ (737,481,930)
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido:			
(Disminución) aumento neto en efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	(1,318,252,080)	(1,279,716,832)	642,668,252
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al inicio del período	1,808,607,828	3,088,324,660	2,445,656,408
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del período	\$ 490,355,748	\$ 1,808,607,828	\$ 3,088,324,660
Partidas que no requirieron flujo:			
Comisión por asesoría liquidada mediante instrumentos de patrimonio (ver Nota 13)	578,108,176	580,061,236	486,341,092
Cancelación de CBFI's Vía Vallejo (ver Nota 1 "Eventos relevantes")	-	(240,768,514)	-
Cancelación de CBFI's Toreo (Comercial) (ver Nota 1 y 7 "Eventos relevantes" y "Propiedades de inversión, respectivamente")	(189,016,204)	-	-
Emisión de CBFI's Torre Virreyes (ver Nota 1 y 7 "Eventos relevantes" y "Propiedades de inversión, respectivamente")	426,737,116	-	-
<b>Total de Partidas que no requieren flujo</b>	<b>\$ 815,829,088</b>	<b>\$ 339,292,722</b>	<b>\$ 486,341,092</b>

# ÍNDICE DE CONTENIDOS GRI

## Acerca del Informe

(102-46, 102-50, 102-51, 102-52, 102-53, 102-54, 102-55)

Con este primer Informe Anual Integrado, que comprende el periodo del 1 de enero al 31 de diciembre de 2019, invitamos a todos nuestros grupos de interés a conocer el desempeño de Grupo Danhos como empresa socialmente responsable en los temas económico, ambiental, social y de gobierno corporativo.

Previamente a este informe, que ha sido verificado por KPMG, en 2018 presentamos tanto un Informe Anual como un Informe de Sostenibilidad. Este último se realizó de acuerdo con los principios de contenido y calidad establecidos por la Global Reporting Initiative (GRI), conforme a los estándares GRI (2016–2018), opción esencial, y tiene una periodicidad anual.

La definición de los aspectos económicos, ambientales y sociales relevantes se derivó de un análisis de materialidad que consideró los contextos externo e interno actual de la sostenibilidad, los asuntos clave de la empresa y la opinión de nuestros grupos de interés.

Tanto este informe, como los anteriores, pueden consultarse en nuestra página de internet:

<https://www.fibradanhos.com.mx>

## Índice de contenidos GRI

Contenidos estándares GRI	Descripción	Página
<b>GRI 102 Contenidos generales</b>		
<b>1. Perfil de la organización</b>		
102-1	Nombre de la organización	2a forros
102-2	Marcas, productos y servicios más importantes	2-5
102-3	Ubicación de la sede	3ª forros
102-4	Ubicación de las operaciones	2ª forros, 2-5
102-5	Propiedad y forma jurídica	45-46
102-6	Mercados servidos	2-5, 12-13
102-7	Tamaño de la organización	16-18, 29
102-8	Descripción de la plantilla laboral	29-35
102-9	Descripción de la cadena de suministro	42-43
102-10	Cambios significativos durante el periodo cubierto por el informe en tamaño, estructura y propiedad	-
102-11	Principio o enfoque de precaución	-
102-12	Iniciativas externas	51
102-13	Principales asociaciones a las que pertenece	53
<b>2. Estrategia</b>		
102-14	Declaración de altos ejecutivos responsables de la toma de decisiones	8-9
102-15	Descripción de los principales impactos, riesgos y oportunidades	6-7, 41

Contenidos estándares GRI	Descripción	Página
<b>3. Ética e integridad</b>		
102-16	Valores, principios, estándares y normas de conducta	1
102-17	Mecanismos de asesoramiento y preocupaciones éticas	19
<b>4. Gobierno</b>		
102-18	Estructura de gobierno	En el proceso de toma de decisiones, cada acción (CGFI) equivale a un voto
102-19	Delegación de autoridad	46
102-20	Responsabilidad a nivel ejecutivo de temas económicos, ambientales y sociales	51
102-21	Consulta a grupos de interés sobre temas económicos, ambientales y sociales	24-25
102-22	Composición del órgano superior de gobierno	46
102-23	Indique si la persona que preside el órgano superior de gobierno ocupa también un puesto ejecutivo	46
102-24	Nominación y selección del máximo órgano de gobierno	46
102-25	Mecanismos de prevención y gestión de conflictos de interés	34
102-26	Funciones del órgano de gobierno respecto al propósito, los valores o las declaraciones de misión, las estrategias, las políticas y los objetivos relativos a los impactos de la organización	46-49
102-27	Conocimientos colectivos del máximo órgano de gobierno	46-49
102-28	Evaluación del desempeño del máximo órgano de gobierno	45
102-29	Identificación y gestión de impactos económicos, ambientales y sociales	10-11
102-30	Eficacia de los procesos de gestión del riesgo	50
102-31	Evaluación de temas económicos, ambientales y sociales	14-15
102-32	Función del máximo órgano de gobierno en la elaboración de informes de sustentabilidad	-
102-33	Comunicación de preocupaciones críticas	50
102-34	Naturaleza y el número de preocupaciones importantes que se transmitieron al órgano superior de gobierno	-
102-35	Políticas de remuneración	31
102-36	Proceso para determinar la remuneración	-
102-37	Involucramiento de los grupos de interés en la remuneración	FD no recurre a grupos de interés externos para la gestión de las políticas de remuneración
102-38	Ratio de compensación total anual	30
102-39	Ratio del incremento porcentual de la compensación total anual	Información no disponible. Estamos trabajando para obtener esta estimación que se reportará en el mediano plazo
<b>5. Participación de los grupos de interés</b>		
102-40	Grupos de interés	22-27
102-41	Acuerdos de negociación colectiva	-
102-42	Identificación y selección de grupos de interés	24-25
102-43	Enfoque para la participación de los grupos de interés	26-27
102-44	Temas y preocupaciones clave mencionados	21
<b>6. Prácticas para la elaboración del informe</b>		
102-45	Entidades incluidas en los estados financieros consolidados	-
102-46	Definición de los contenidos del informe y las coberturas de cada tema	63
102-47	Lista de temas materiales	21
102-48	Reexpresión de información	39



Contenidos estándares GRI	Descripción	Página
102-49	Cambios significativos con respecto a los periodos anteriores en el alcance, la cobertura o los métodos de valoración aplicados en la elaboración de informes	Por lo mismo, al tratarse del primer Informe Anual Integrado, no se registraron cambios significativos con respecto a informes anteriores
102-50	Periodo objeto del informe	63
102-51	Fecha del último informe	63
102-52	Ciclo de elaboración de informes	63
102-53	Punto de contacto para cuestiones relativas al informe o su contenido	3ª forros
102-54	Declaración de elaboración del informe de conformidad con los estándares GRI	63
102-55	Índice de contenidos GRI	63
102-56	Verificación externa	69
103-1	Explicación de los temas materiales y su cobertura	20
103-2	El enfoque de gestión y sus componentes	6-7
103-3	Evaluación en el enfoque de gestión	Información no disponible. Al tratarse de un riesgo emergente, la evaluación aún no se ha realizado; tenemos el compromiso de realizarla en el mediano plazo
<b>GRI 200: Estándares económicos</b>		
<b>GRI 201 Desempeño económico</b>		
201-1	Valor económico directo generado y distribuido, incluyendo ingresos, costos de explotación, retribución a empleados, donaciones y otras inversiones en la comunidad, beneficios no distribuidos y pagados a proveedores de capital y a gobiernos	33, 52
201-2	Implicaciones financieras y otros riesgos y oportunidades derivados del cambio climático	20-21, 41
201-3	Obligaciones del plan de beneficios definidos y otros planes de jubilación	31
201-4	Asistencia financiera recibida del gobierno	No recibimos asistencia alguna por parte del gobierno
<b>GRI 204 Prácticas de adquisición</b>		
204-1	Proporción de gasto en proveedores locales	-
<b>GRI 205 Anticorrupción</b>		
205-1	Operaciones evaluadas para riesgos relacionados con la corrupción	Información no disponible. Al tratarse de un riesgo emergente, la evaluación aún no se ha realizado; tenemos el compromiso de realizarla en el mediano plazo
205-2	Comunicación y formación sobre políticas y procedimientos anticorrupción (lavado de dinero)	Política Anticorrupción
205-3	Casos confirmados de corrupción y medidas adoptadas	Durante el periodo de reporte, no se registró ningún caso de corrupción
<b>GRI 300: Estándares ambientales</b>		
<b>GRI 302 Energía</b>		
302-1	Consumo energético dentro de la organización	38-39
302-2	Intensidad energética	38
302-4	Reducción de los requerimientos energéticos de productos y servicios	38
<b>GRI 303 Agua</b>		
303-1	Extracción de agua por fuente	40
303-4	Consumo de agua	40
303-5	Volumen total de agua reciclada y reutilizada	40

Contenidos estándares GRI	Descripción	Página
<b>GRI 304 Biodiversidad</b>		
304-1	Centros de operaciones en propiedad, arrendados o gestionados ubicados dentro de o junto a áreas protegidas o zonas de gran valor para la biodiversidad, fuera de áreas protegidas	41
304-4	Especies que aparecen en la Lista Roja de la UICN y en listados nacionales de conservación, cuyos hábitats se encuentren en áreas afectadas por las operaciones	41
<b>GRI 305 Emisiones</b>		
305-1	Emisiones directas de GEI (alcance 1)	39
305-2	Emisiones indirectas de GEI al generar energía (alcance 2)	39
<b>GRI 306 Efluentes y residuos</b>		
306-2	Residuos por tipo y método de eliminación.	40-41
<b>GRI 307 Cumplimiento ambiental</b>		
307-1	Incumplimiento de la legislación y normativa ambiental	No se registró incumplimiento con la legislación ambiental.  Contamos, además, con una Política Ambiental
<b>GRI 308 Evaluación ambiental de proveedores</b>		
308-1	Nuevos proveedores que han pasado filtros de evaluación y selección de acuerdo con los criterios ambientales	43
<b>GRI 400: Estándares sociales</b>		
<b>GRI 401 Empleo</b>		
401-1	Nuevas contrataciones de empleados y rotación de personal	30
401-2	Beneficios para los empleados de tiempo completo que no se dan a los empleados de tiempo parcial o temporales	31
401-3	Permiso parental	31
<b>GRI 403 Salud y seguridad en el trabajo</b>		
403-1	Representación de los trabajadores en comités formales de salud y seguridad	No contamos con comités de salud y seguridad, pero sí con programas de protección civil y cursos de inducción sobre seguridad a colaboradores.
403-2	Tipos de accidentes y tasas de frecuencia de accidentes, enfermedades profesionales, días perdidos, ausentismo y número de muertes por accidente laboral o enfermedad profesional.	34
403-3	Trabajadores con alta incidencia o alto riesgo de enfermedades relacionadas con su actividad	No existen riesgos de enfermedades relacionadas con las actividades de FD. Sin embargo, en todos los inmuebles ofrecemos servicio de paramédicos, y a los empleados programas de salud y nutrición
<b>GRI 404 Formación y enseñanza</b>		
404-1	Media de horas de formación al año por empleado	35
404-2	Programas para mejorar las aptitudes de los empleados y programas de ayuda a la transición	15
404-3	Porcentaje de empleados que reciben evaluaciones periódicas de desempeño y desarrollo profesional	30
<b>GRI 405 Diversidad e igualdad de oportunidades</b>		
405-1	Diversidad en órganos de gobierno y empleados	29, 30  6 mujeres con cargos directivos  Política de Diversidad e Inclusión

Contenidos estándares GRI	Descripción	Página
405-2	Ratio del salario base y de la remuneración de mujeres frente a hombres	30
<b>GRI 406 No discriminación</b>		
406-1	Casos de discriminación y acciones correctivas emprendidas	34
		No se presentaron casos de discriminación.
		Contamos con una Línea Ética para quejas o denuncias Política de Diversidad e Inclusión
		Política de Seguridad Ocupacional
<b>GRI 410 Prácticas en materia de seguridad</b>		
410-1	Personal de seguridad capacitado en políticas o procedimientos de derechos humanos	-
<b>GRI 412 Evaluación de derechos humanos</b>		
412-2	Formación de empleados en políticas o procedimientos sobre derechos humanos	-
412-3	Acuerdos y contratos de inversión significativos con cláusulas sobre derechos humanos o sometidos a evaluación de derechos humanos	-
<b>GRI 413 Comunidades locales</b>		
413-1	Operaciones con participación de la comunidad local, evaluaciones del impacto y programas de desarrollo	27, 41
		Política de Relación con Grupos de Interés
413-2	Operaciones con impactos negativos potenciales y actuales significativos sobre las comunidades locales	41
		Todo lo contrario, buscamos que los inmuebles sean un agente de transformación positiva del entorno y contribuyan al desarrollo socioeconómico de las zonas en las que operamos
<b>GRI 414 Evaluación social de los proveedores</b>		
414-1	Nuevos proveedores que han pasado filtros de selección de acuerdo con los criterios sociales	43
<b>GRI 416 Salud y seguridad de los clientes</b>		
416-1	Evaluación de los impactos en la salud y seguridad de las categorías de productos o servicios	Mantenemos altos estándares de seguridad en términos de protección civil en nuestros inmuebles.
<b>GRI 417 Marketing</b>		
417-3	Casos de incumplimiento relacionados con comunicaciones de marketing	-
<b>GRI 419 Cumplimiento socioeconómico</b>		
419-1	Incumplimiento de las leyes y normativas en los ámbitos social y económico	No se registró incumplimiento a la normativa socioeconómica por parte de FD





## Informe de Aseguramiento de Seguridad Limitada sobre los Contenidos de los Indicadores de Desempeño en Sostenibilidad (Información no Financiera)

Al Comité de Sostenibilidad del Fideicomiso Fibra Danhos,

Hemos sido contratados por la Administración de Fideicomiso Fibra Danhos (en lo sucesivo “Danhos”) para reportar sobre los Contenidos de los Indicadores de Desempeño en Sostenibilidad (Información no Financiera) preparados y presentados por el Director de ASG de Danhos e incluidos en el Reporte Integrado 2019, por el periodo comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2019 (el “Informe”), que se detallan en el Anexo A adjunto en el presente informe (los “Contenidos”), en la forma de una conclusión independiente de seguridad limitada, respecto a si, con base en nuestro trabajo realizado y la evidencia obtenida, nada llamó nuestra atención que nos lleve a creer que los Contenidos, no están preparados en todos los aspectos materiales, de conformidad con los Estándares establecidos del *Global Reporting Initiative (GRI)* (los “Criterios”).

### **Responsabilidades de la Administración**

El Comité de Sostenibilidad de Danhos, a través del Director de ASG, es responsable de preparar la información sujeta a nuestra revisión, libre de desviaciones materiales, de conformidad con los Criterios.

El Comité de Sostenibilidad de Danhos, a través del Director de ASG, es responsable de prevenir y detectar el fraude, así como de identificar y asegurar que Danhos cumple con las leyes y regulaciones aplicables a sus actividades.

El Comité de Sostenibilidad de Danhos, a través del Director de ASG, también es responsable de asegurar que: el personal involucrado en la preparación de los Contenidos se encuentra adecuadamente capacitado, los sistemas de información están debidamente actualizados y que cualquier cambio en la presentación de datos y/o en la forma de reportar, incluya todas las unidades de reporte significativas.

### **Nuestras responsabilidades**

Nuestra responsabilidad es revisar la información concerniente a los Contenidos incluidos en el Reporte Integrado y reportar sobre ello en la forma de una conclusión independiente de seguridad limitada con base en la evidencia obtenida. Realizamos nuestro trabajo con base en la Norma Internacional sobre Trabajos de Aseguramiento (ISAE) 3000, “Trabajos de Aseguramiento Distintos a Auditorías o Revisiones de Información Financiera Histórica”, emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (*International Auditing and Assurance Standards Board*), dicha norma requiere que planeemos y realicemos nuestros procedimientos para obtener un nivel de seguridad o fiabilidad limitada respecto a si, con base en nuestro trabajo y a la evidencia obtenida, nada llamó nuestra atención que nos lleve a creer que los Contenidos incluidos en el Informe

(Continúa)



Integrado por el periodo comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2019, no están preparados en todos los aspectos materiales, de conformidad con los estándares del *Global Reporting Initiative (GRI)*.

KPMG Cárdenas Dosal, S.C. (la “Firma”) aplica la Norma Internacional sobre Control de Calidad 1 y, por consiguiente, mantiene un sistema integral de control de calidad, incluyendo políticas y procedimientos documentados sobre el cumplimiento de requisitos éticos, normas profesionales y requerimientos legales y regulatorios aplicables.

Hemos cumplido con los requerimientos de independencia y demás requisitos éticos del Código de Ética para Contadores Profesionales emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores, que se basa en los principios fundamentales de integridad, objetividad, competencia profesional y debido cuidado, confidencialidad y comportamiento profesional.

Los procedimientos seleccionados dependen de nuestro entendimiento y experiencia en los Contenidos presentados en el Informe y otras circunstancias del trabajo, y nuestra consideración de las áreas en las que es probable que surjan errores materiales.

Al obtener un entendimiento de los Contenidos incluidos en el Informe, y otras circunstancias del trabajo, hemos considerado el proceso utilizado para preparar los Contenidos, con la finalidad de diseñar procedimientos de aseguramiento que sean adecuados en las circunstancias, más no con la finalidad de expresar una conclusión en cuanto a la efectividad del control interno de Danhos sobre la preparación de los Contenidos incluidos en el Informe.

Nuestro trabajo también incluye la evaluación de lo apropiado del asunto principal, la idoneidad de los criterios utilizados por Danhos en la preparación de los Contenidos, evaluando lo apropiado de los métodos, políticas y procedimientos, y modelos utilizados.

Los procedimientos aplicados en un trabajo de seguridad limitada difieren en naturaleza, oportunidad y alcance que un trabajo de seguridad razonable. Por consiguiente, el nivel de aseguramiento que se obtiene en un trabajo de seguridad limitada es significativamente menor que el aseguramiento que se habría obtenido en caso de efectuar un trabajo de seguridad razonable.

### **Criterios**

Los criterios sobre los cuales se ha evaluado la preparación de los Indicadores se refieren a los requerimientos establecidos por los Estándares del *Global Reporting Initiative (GRI)*.

### **Conclusión**

Nuestra conclusión ha sido formada con base a, y está sujeta a, lo que se detalla en este informe.

Consideramos que la evidencia que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra conclusión.

Basados en nuestra revisión y la evidencia obtenida, no tuvimos conocimiento de situación alguna que nos haga pensar que los Contenidos que se detallan en el Anexo A, adjunto al presente informe de aseguramiento, preparados por el Director de ASG e incluidos en el Reporte Integrado de Danhos por el periodo comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2019, no están preparados en todos los aspectos materiales, de conformidad con los Estándares del *Global Reporting Initiative (GRI)* (los “Criterios”).

(Continúa)



**Restricción de uso de nuestro informe**

Nuestro informe no debe ser considerado como adecuado para usarse ni considerarse por cualquiera de las partes que deseen adquirir derechos frente a nosotros distintos al Comité de Sostenibilidad del Fideicomiso Fibra Danhos para ningún propósito o bajo cualquier otro contexto. Cualquier parte distinta al Comité de Sostenibilidad del Fideicomiso Fibra Danhos o el Director de ASG, que obtenga acceso a nuestro informe o una copia del mismo y elija basarse en nuestro informe (o en cualquier parte de él) lo hará bajo su propio riesgo. En la medida en que lo permita la ley, no aceptamos ni asumimos ninguna responsabilidad y negamos cualquier responsabilidad de nuestro trabajo a cualquier parte que no sea Danhos por este informe independiente de seguridad limitada o por las conclusiones a las que hemos llegado.

Nuestro informe es emitido para Fideicomiso Fibra Danhos, sobre el entendimiento que este informe no debe ser copiado, ni hacer referencia a él o divulgado en su totalidad o en partes sin nuestro previo consentimiento por escrito.

**KPMG, Cárdenas Dosal, S.C.**

**Juan Carlos Reséndiz Muñiz**

**Socio**

**Ciudad de México, a 31 de julio de 2020.**

**Anexo A**

Descripción de los Contenidos objeto del trabajo de aseguramiento de seguridad limitada:

Estándar GRI	Contenido	Descripción
<b>Contenidos Generales</b>	102-17	Mecanismos de asesoramiento y preocupaciones éticas
<b>Huella ambiental</b>		
<b>Energía</b>		
<b>GRI 302 Energía</b>	302-1	Consumo energético dentro de la organización Consumo de energía eléctrica del suministro local (kWh) Consumo de diésel y gas LP (litros)
	302-3	Intensidad energética por m <sup>2</sup> ocupado (kWh/m <sup>2</sup> ).
<b>Agua</b>		
<b>GRI 303 Agua</b>	303-1	Extracción de agua por fuente (m <sup>3</sup> )
	303-3	Volumen de agua reciclada (m <sup>3</sup> )
<b>Emisiones</b>		
<b>GRI 305 Emisiones</b>	305-1	Emisiones directas de GEI (alcance 1)
	305-2	Emisiones indirectas de GEI al generar energía (alcance 2)
<b>Sociales</b>		
<b>GRI 403 Salud y seguridad en el trabajo</b>	403-2	Número de incidentes laborales
		Número de días perdidos por incidentes laborales
<b>GRI 404 Formación y enseñanza</b>	404-1	Media de horas de formación al año por empleado. - Curso “Nuestro compromiso con la sostenibilidad”.
<b>GRI 413 Comunidades locales</b>	413-1	Operaciones con participación de la comunidad local - Mantenimiento parque de la Luz. - Donaciones en especie a instituciones religiosas.





(102-3, 102-53)

## Contacto

### **Oficina corporativa**

Fibra Danhos  
Monte Pelvoux 220, Lomas Virreyes,  
Miguel Hidalgo, 11000,  
Ciudad de México, CDMX  
(52) 55 52 84 00 30

### **Relación con Inversionistas**

#### **Elías Mizrahi**

Director, Relación con Inversionistas  
[investor@danhos.com.mx](mailto:investor@danhos.com.mx)  
(52) 55 52 84 00 30  
Ext. 1024

#### **Jonathan Cherem**

Relación con Inversionistas / ASG  
[jchd@danhos.com.mx](mailto:jchd@danhos.com.mx)  
(52) 55 52 84 00 30  
Ext. 1024

