

SUPLEMENTO DEFINITIVO. Los valores mencionados en este Suplemento Definitivo han sido registrados en el Registro Nacional de Valores que lleva la CNBV, los cuales no podrán ser ofrecidos ni vendidos fuera de los Estados Unidos Mexicanos, a menos que sea permitido por las leyes de otros países.

CON BASE EN EL PROGRAMA DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE  
**LARGO PLAZO CON CARÁCTER DE REVOLVENTE (EL "PROGRAMA") CONSTITUIDO**  
POR

Concentradora Fibra Danhos, S.A.  
de C.V.

Banco Nacional de México, S.A.,  
integrante del Grupo Financiero  
Banamex, División Fiduciaria,  
actuando exclusivamente como  
Fiduciario del Fideicomiso 17416-3



FIDEICOMITENTE



EMISOR

DESCRITO EN EL PROSPECTO DE DICHO PROGRAMA

POR UN MONTO DE HASTA \$8,000,000,000.00 (OCHO MIL MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.) O SU EQUIVALENTE EN UNIDADES DE **INVERSIÓN ("UDIS")**, CON CARÁCTER REVOLVENTE SE LLEVA A CABO LA **PRESENTE OFERTA PÚBLICA DE HASTA 25'000,000 (VEINTICINCO MILLONES)** DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS (LOS "**CERTIFICADOS BURSÁTILES**") CON VALOR NOMINAL DE \$100.00 (CI EN PESOS 00/100 M.N.) CADA TÍTULO.

---

MONTO DE LA OFERTA PÚBLICA:

HASTA \$2,500,000,000.00 (DOS MIL QUINIENTOS MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.)

CARACTERÍSTICAS DE LA TERCERA EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE LARGO PLAZO AL AMPARO DEL **PROGRAMA (LA "TERCERA EMISIÓN")**:

Fideicomiso:

Contrato de Fideicomiso Irrevocable celebrado con Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, identificado bajo el número 17416-3, de fecha 10 de junio de 2013, incluyendo cualesquier convenios modificatorios del mismo a la presente fecha.

**Denominación  
Fiduciario Emisor:**

**del**

Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, actuando exclusivamente como Fiduciario del Fideicomiso Irrevocable identificado bajo el número 17416-3.

|  |  |
|--|--|
| <b>Administrador Patrimonio Fideicomiso:</b>                     | <b>del del</b><br>Administradora Fibra Danhos, S.C.  |
| <b>Fideicomisarios Primer Lugar Fideicomiso:</b>                 | <b>en del</b><br>Los Tenedores de los CBFIs.   |
| <b>Fideicomisarios Segundo Lugar Fideicomiso:</b>                | <b>en del</b><br>Los Fideicomitentes Adherentes en cuanto a los derechos de reversión sobre los Bienes Inmuebles Aportados y los Bienes Inmuebles Aportados Adicionales, en su caso. |
| <b>Fideicomisarios Tercer Lugar Fideicomiso:</b>                 | <b>en del</b><br>El Fideicomitente, única y exclusivamente respecto a la Aportación Inicial.   |
| <b>Tipo de Valor:</b>  | Certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo.  |
| <b>Monto Autorizado del Programa con Carácter Revolvente:</b>    | Hasta \$8,000,000,000.00 (Ocho mil millones de Pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en UDIs.  |
| <b>Tipo de Oferta:</b>   | Primaria Nacional.   |
| <b>Plazo de vigencia del Programa:</b>                           | 5 años contados a partir de la fecha de la autorización del Programa por la CNBV.  |
| <b>Clave de Pizarra:</b>   | "DANHOS 17".   |
| <b>Número de Emisión:</b>  | Tercera emisión al amparo del Programa.  |
| <b>Denominación:</b>   | Los Certificados Bursátiles estarán denominados en Pesos.  |
| <b>Monto Total de la Emisión de los Certificados Bursátiles:</b> | Hasta \$2,500,000,000.00 (Dos mil quinientos millones de Pesos 00/100 M.N.).   |
| <b>Número de Certificados Bursátiles de la Emisión:</b>          | Hasta 25'000,000 (Veinticinco millones) de Certificados Bursátiles.  |
| <b>Valor Nominal:</b>  | \$100.00 (Cien Pesos 00/100 M.N.) cada uno.  |
| <b>Precio de Colocación de los Certificados Bursátiles:</b>      | \$100.00 (Cien Pesos 00/100 M.N.) cada uno.  |
| <b>Mecanismo de Colocación:</b>                                  | <b>de</b><br>Construcción de libro con asignación discrecional a tasa única.   |
| <b>Tipo de Emisión:</b>  | A rendimiento.   |

|   |  |
|---|--|
| <b>Fecha de Publicación del Aviso de Oferta:</b>                            | 5 de julio de 2017.  |
| <b>Fecha de Cierre de Libro:</b>  | 6 de julio de 2017.  |
| <b>Fecha de Publicación del Aviso de Colocación con Fines Informativos:</b> | 7 de julio de 2017.  |
| <b>Plazo de Vigencia de la Emisión de los Certificados Bursátiles:</b>      | 3,640 (tres mil seiscientos cuarenta) días.  |
| <b>Recursos netos que obtendrá el Emisor con la colocación:</b>             | El Emisor obtendrá \$2,500,000,000.00 (dos mil quinientos millones de Pesos 00/100 M.N.), monto del cual deducirá los gastos relacionados con la emisión que ascienden aproximadamente a \$23,913,494.61 (Veintitrés millones novecientos trece mil cuatrocientos noventa y cuatro Pesos 61/100 M.N.), lo que resulta en recursos netos por \$2,476,086,505.39 (Dos mil cuatrocientos setenta y seis millones ochenta y seis mil quinientos cinco Pesos 39/100 M.N.). El desglose de los gastos se describe en la <i>Sección 2) LA OFERTA - d) Gastos relacionados con la Oferta</i> del presente Suplemento.  |
| <b>Destino de los Fondos:</b>   | El destino de los recursos que se obtengan por concepto de la Emisión de los Certificados Bursátiles que documenta el presente Suplemento será principalmente para fines corporativos generales y capital de trabajo, incluyendo, entre otros, la adquisición de proyectos inmobiliarios y/o terrenos, construcción y desarrollo de todos o algunos de los proyectos que forman parte de nuestro Portafolio en Desarrollo Actual, y que se describen en el Prospecto del Programa, siempre y cuando las condiciones del negocio y la industria sean satisfactorias a nuestro juicio y, en su caso, el aprovechamiento de alguna otra oportunidad de negocios, que continuamente analizamos, incluyendo consolidar proyectos existentes o la participación en nuevas oportunidades. |
| <b>Fecha de Emisión de los Certificados Bursátiles:</b>                     | 10 de julio de 2017 (la " <b>Fecha de Emisión</b> ").  |
| <b>Fecha de Registro y Cruce en la BMV de los Certificados Bursátiles:</b>  | 10 de julio de 2017.   |
| <b>Fecha de Liquidación de los Certificados Bursátiles:</b>                 | 10 de julio de 2017.   |
| <b>Fecha de Vencimiento:</b>  | 28 de junio de 2027 (la " <b>Fecha de Vencimiento</b> ").  |
| <b>Tasa de Interés Bruto Anual:</b>   | 8.54% (ocho punto cincuenta y cuatro por ciento)   |

**Tasa de interés y procedimiento de cálculo:**

En términos del Calendario de Pago de Intereses, desde su Fecha de Emisión, y en tanto no sean amortizados, los Certificados Bursátiles devengarán un interés bruto anual fijo, sobre su valor nominal, para lo cual el Representante Común deberá considerar la Tasa de Interés Bruto Anual, la cual se mantendrá fija durante la vigencia de la Emisión.

El interés que devenguen los Certificados Bursátiles será computado al inicio de cada Periodo de Intereses y los cálculos para determinar el monto de intereses a pagar, deberán de comprender los días naturales efectivamente transcurridos desde la fecha de inicio de cada Periodo de Intereses hasta la Fecha de Pago de Intereses. Los cálculos se efectuarán cerrándose a centésimas.

**Periodicidad en el pago de intereses:**

Los intereses que devenguen los Certificados Bursátiles se liquidarán cada periodo de 182 (ciento ochenta y dos) días, en cada fecha señalada para tales efectos en el calendario previsto en la sección correspondiente del Título que ampara la presente Emisión y que se reproduce a continuación. En caso de que cualquiera de las fechas antes mencionadas sea un día inhábil, los intereses se liquidarán el Día Hábil inmediato siguiente, calculándose, en todo caso los intereses respectivos por el número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la fecha de pago correspondiente y en consecuencia, el siguiente periodo de intereses se disminuirá en el número de días en el que se haya aumentado el periodo de intereses anterior.

El pago del primer periodo de intereses se efectuará precisamente el día 8 de enero de 2018.

| PERIODO DE INTERESES | FECHA DE INICIO | FECHA DE PAGO DE INTERESES | DÍAS CUPÓN |
|----------------------|-----------------|----------------------------|------------|
| 1                    | 10/07/2017      | 08/01/2018                 | 182        |
| 2                    | 08/01/2018      | 09/07/2018                 | 182        |
| 3                    | 09/07/2018      | 07/01/2019                 | 182        |
| 4                    | 07/01/2019      | 08/07/2019                 | 182        |
| 5                    | 08/07/2019      | 06/01/2020                 | 182        |
| 6                    | 06/01/2020      | 06/07/2020                 | 182        |
| 7                    | 06/07/2020      | 04/01/2021                 | 182        |
| 8                    | 04/01/2021      | 05/07/2021                 | 182        |
| 9                    | 05/07/2021      | 03/01/2022                 | 182        |
| 10                   | 03/01/2022      | 04/07/2022                 | 182        |
| 11                   | 04/07/2022      | 02/01/2023                 | 182        |
| 12                   | 02/01/2023      | 03/07/2023                 | 182        |
| 13                   | 03/07/2023      | 01/01/2024                 | 182        |
| 14                   | 01/01/2024      | 01/07/2024                 | 182        |
| 15                   | 01/07/2024      | 30/12/2024                 | 182        |

|    |            |            |     |
|----|------------|------------|-----|
| 16 | 30/12/2024 | 30/06/2025 | 182 |
| 17 | 30/06/2025 | 29/12/2025 | 182 |
| 18 | 29/12/2025 | 29/06/2026 | 182 |
| 19 | 29/06/2026 | 28/12/2026 | 182 |
| 20 | 28/12/2026 | 28/06/2027 | 182 |

**Intereses Moratorios:** En caso de incumplimiento en el pago de principal de los Certificados Bursátiles, se causarán intereses moratorios sobre el principal insoluto de los Certificados Bursátiles a la Tasa de Interés Bruto Anual de los Certificados Bursátiles más 2 (dos) puntos porcentuales. Los intereses moratorios serán pagaderos a la vista desde la fecha en que tenga lugar el incumplimiento y hasta que la suma principal haya quedado íntegramente cubierta. La suma que se adeude por concepto de intereses moratorios deberá ser cubierta en el domicilio del Representante Común.

**Garantía:** Los Certificados Bursátiles son quirografarios, por lo que no cuentan con garantía específica alguna.

**Calificación otorgada por: Fitch México, S.A. de C.V.**

"AAA(mex)" que significa que el emisor o la emisión con esa calificación se considera con la más baja expectativa de riesgo de incumplimiento en relación con otros emisores u obligaciones del mismo país.

La calificación otorgada no constituye una recomendación de inversión y la misma podrá estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de dicha institución calificadora de valores.

**Calificación otorgada por: HR Ratings, S.A. de C.V.**

"HR AAA" con Perspectiva Estable que significa que el emisor o la emisión con esa calificación se considera con la más alta calidad crediticia, ofreciendo gran seguridad para el pago oportuno de obligaciones de deuda. Mantiene mínimo riesgo crediticio.

La calificación otorgada no constituye una recomendación de inversión y la misma podrá estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de dicha institución calificadora de valores.

**Depositario:** El título que ampare los Certificados Bursátiles emitidos mediante la presente **Emisión (el "Título") se mantendrá en depósito en S.D. Indeval** Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., ("**Indeval**") en términos y para efectos del artículo 282 de la Ley del Mercado de Valores.

**Lugar y Forma de Pago de Principal e Intereses:**

El principal y los intereses ordinarios devengados respecto de los Certificados Bursátiles se pagarán en la Fecha de Vencimiento y en cada una de las Fechas de Pago de Intereses, respectivamente, o en caso que cualquiera de dichas fechas no sea un Día Hábil, en el Día Hábil inmediato siguiente, mediante transferencia electrónica

de fondos a través de Indeval, ubicado en Avenida Paseo de la Reforma No. 255, 3<sup>er</sup> piso, Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México.

En caso de que en algún pago de principal y/o intereses ordinarios no sea cubierto en su totalidad el día de su vencimiento y en cada una de las Fechas de Pago de Intereses, según corresponda, el Indeval no estará obligado a entregar el título o la constancia correspondiente a dicho pago, hasta que sea íntegramente cubierto.

**Posibles Adquirentes:** Los Certificados Bursátiles podrán ser adquiridos por personas físicas y morales cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente.

**Derechos que confieren los Certificados Bursátiles:**

Cada Certificado Bursátil otorga a su Tenedor el derecho al cobro del principal, intereses y demás accesorios en los términos establecidos en el Título.

**Régimen Fiscal:**

La presente sección es una breve descripción del régimen fiscal aplicable en México para la adquisición, propiedad y enajenación de instrumentos de deuda, como los Certificados Bursátiles, por parte de personas físicas y morales residentes y no residentes en México. El régimen fiscal vigente podrá ser modificado en el transcurso de la vigencia de los Certificados Bursátiles. (i) Personas físicas y morales residentes en México: La retención aplicable respecto a los intereses pagados sobre los Certificados Bursátiles, se fundamenta en los artículos 54, 135 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y la tasa de retención en el artículo 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para el Ejercicio Fiscal de 2017, es decir, la tasa del 0.58% anual sobre el monto del capital que dé lugar al pago de intereses; (ii) Personas exentas residentes en México: Dentro de las disposiciones fiscales se establecen, algunas exenciones para la retención del impuesto sobre la renta, por ejemplo: (a) personas morales autorizadas para recibir donativos deducibles, reguladas por el Título III de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente; y (b) la Federación, los Estados, el Distrito Federal, o los Municipios, etc; (iii) Para personas físicas y morales residentes en el extranjero: Se estará a lo establecido en los artículos 153 y 166 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y dependerá del beneficiario efectivo de los intereses; y (iv) Fondos de pensiones y jubilaciones constituidos en el extranjero: Se estará a lo establecido en el artículo 153 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y dependerá del beneficiario efectivo de los intereses.

Recomendamos a todos nuestros inversionistas consultar en forma independiente a sus asesores fiscales respecto a las disposiciones vigentes aplicables a la adquisición, propiedad y enajenación de instrumentos de deuda antes de realizar cualquier inversión en los Certificados Bursátiles.

**Amortización de los Certificados Bursátiles:**

La amortización de los Certificados Bursátiles se hará a su valor nominal, mediante transferencia electrónica de fondos, en un solo pago en la Fecha de Vencimiento. En caso que la amortización no sea un Día Hábil, ésta se recorrerá al Día Hábil inmediato anterior.

La amortización de los Certificados Bursátiles se hará contra la

cancelación del Título y a prorrata entre los Tenedores de Certificados Bursátiles.

En caso de que en la fecha de amortización, no sea cubierto el principal, Indeval no estará obligado a entregar la constancia correspondiente a dicho pago, hasta que sea íntegramente cubierto, sin incurrir en responsabilidad a este aspecto.

#### Amortización Anticipada:

El Emisor tendrá derecho a amortizar de manera anticipada, la totalidad (pero no una parte) de los Certificados Bursátiles, en cualquier fecha, antes de la Fecha de Vencimiento, al Precio de Amortización Anticipada (según dicho término se define más adelante) más los intereses devengados y no pagados sobre el monto principal de los Certificados Bursátiles a la fecha de amortización anticipada. El Precio de Amortización Anticipada en ningún caso será menor al 100% (cien por ciento) del monto de principal insoluto de los Certificados Bursátiles a la fecha de amortización anticipada.

En caso de que al Emisor le fuere instruida la amortización anticipada de los Certificados Bursátiles conforme a lo anterior, el Emisor, a través del Representante Común, notificará por escrito su decisión de ejercer dicho derecho a la CNBV, la BMV, el Indeval y los Tenedores de Certificados Bursátiles por escrito o a través de los medios que éstas determinen, con por lo menos 10 (diez) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que pretenda amortizar anticipadamente los Certificados Bursátiles. El aviso por escrito que deberá presentarse a Indeval deberá contener además de la fecha en la que se llevará a cabo la amortización anticipada de los Certificados Bursátiles, el Precio de Amortización Anticipada y demás datos necesarios para el cobro de los mismos.

La amortización anticipada de los Certificados Bursátiles se llevará a cabo en la fecha de amortización anticipada **mediante transferencia electrónica de fondos a través de Indeval, ubicado en Avenida Paseo de la Reforma No. 255, 3<sup>er</sup> piso, Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México.**

En la fecha de amortización anticipada, los Certificados Bursátiles dejarán de devengar intereses, a menos que el Emisor no deposite en Indeval, a más tardar a las 11:00 a.m. (hora de la Ciudad de México), el Precio de Amortización Anticipada más los intereses devengados y no pagados respecto de los Certificados Bursátiles o cualquier otra cantidad adeudada, en la fecha de amortización anticipada.

Solamente en caso de que el Emisor ejerza su derecho de amortizar anticipadamente los Certificados Bursátiles, en cualquier momento, previo al 29 de diciembre de 2025 el Emisor pagará a los Tenedores de Certificados Bursátiles una cantidad igual al monto que resulte mayor entre (i) el 100% (cien por ciento) del monto principal insoluto de los Certificados Bursátiles y (ii) la suma del valor presente de cada uno de los pagos pendientes de principal e intereses de conformidad con el Calendario de Pago de Intereses (excluyendo los intereses devengados y no pagados sobre el principal de los Certificados Bursátiles a la fecha de amortización anticipada), descontados a la Tasa de M Bono, (a) en el caso del principal, con base en el número de días comprendidos entre la

Fecha de Vencimiento y la fecha de amortización anticipada (sobre una base de periodos de 182 (ciento ochenta y dos) días y un año de 360 (trescientos sesenta) días), y (b) en el caso de intereses, con base en el número de días comprendidos entre cada Fecha de Pago de Intereses posterior y la fecha de amortización anticipada, respectivamente, (sobre una base de periodos de 182 (ciento ochenta y dos) días y un año de 360 (trescientos sesenta) días) **(dicho monto, el "Precio de Amortización Anticipada")**. En cualquier caso, además del Precio de Amortización Anticipada, el Emisor pagará a los Tenedores de Certificados Bursátiles los intereses devengados y no pagados sobre el principal de los Certificados Bursátiles a la fecha de amortización anticipada.

Cuando el Emisor amortice anticipadamente los Certificados Bursátiles a partir del 29 de diciembre de 2025, los Tenedores de Certificados Bursátiles no tendrán derecho a recibir el Precio de Amortización Anticipada, sino solamente la suma principal insoluta y los intereses devengados no pagados en la fecha en que se realice la amortización anticipada.

El Representante Común realizará el cálculo del Precio de Amortización Anticipada y lo hará del conocimiento de la CNBV, la BMV, el Indeval por escrito o a través de los medios que estas determinen y los Tenedores de Certificados Bursátiles, a través del EMISNET, 2 (dos) Días Hábiles antes de la fecha de amortización anticipada.

Casos de Vencimiento Anticipado:

Los Certificados Bursátiles contienen diversas obligaciones de dar, hacer y no hacer, cuyo incumplimiento podría actualizar su vencimiento anticipado, de conformidad con lo establecido en el presente Suplemento y en el Título.

**Aumento en el Número de Certificados Bursátiles emitidos al Amparo de la Emisión:**

De conformidad con las disposiciones aplicables y sujeto a las condiciones de mercado, el Emisor podrá emitir y ofrecer públicamente Certificados Bursátiles Adicionales a los Certificados Bursátiles emitidos al amparo de la Emisión descrita en el presente Suplemento. Los Certificados Bursátiles Adicionales tendrán exactamente las mismas características y términos a partir de ese momento (salvo, en su caso, el primer periodo de intereses), incluyendo, entre otros, la fecha de vencimiento, tasa de interés, valor nominal y eventos de incumplimiento, a los previstos para los Certificados Bursátiles y formarán parte de la presente Emisión. Los Certificados Bursátiles Adicionales tendrán derecho a recibir la totalidad de los intereses por el periodo de intereses en curso en su fecha de emisión. En ningún caso la emisión de Certificados Bursátiles Adicionales o el consecuente aumento en el monto en circulación de la emisión de los Certificados Bursátiles Originales constituirán novación de los Certificados Bursátiles, ni de la presente Emisión. En virtud de la adquisición de Certificados Bursátiles emitidos al amparo de la presente Emisión, se entenderá que los Tenedores de Certificados Bursátiles han consentido que el Emisor emita Certificados Bursátiles Adicionales, por lo que la emisión y oferta pública de los Certificados Bursátiles Adicionales no requerirá la autorización de los Tenedores de Certificados Bursátiles.

**Representante Común:** CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple.

#### INTERMEDIARIOS COLOCADORES



Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de  
C.V.,  
Grupo Financiero BBVA Bancomer



Evercore Casa de Bolsa, S.A. de C.V.

Los Certificados Bursátiles que se emiten al amparo del Programa de Certificados Bursátiles que se describe en el Prospecto, este Suplemento y en el Aviso de Oferta Pública se encuentran inscritos bajo el número 0181-4.15-2016-010-03 en el Registro Nacional de Valores y son aptos para ser listados en el listado correspondiente de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

La inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad de los valores, solvencia del Emisor o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en el Prospecto y el Suplemento correspondiente, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

El Prospecto del Programa y este Suplemento, los cuales son complementarios, también podrán consultarse en Internet en las páginas [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), [www.gob.mx/cnby](http://www.gob.mx/cnby) y [www.fibradanhos.com.mx](http://www.fibradanhos.com.mx) y se encuentran a disposición con los Intermediarios Colocadores.

Los Certificados Bursátiles que se describen en este Suplemento se emiten al amparo del Programa autorizado inicialmente por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores mediante oficio No. 153/105728/2016 **de fecha 4 de julio de 2016**.

Ciudad de México, a 7 de julio de 2017.

Autorización de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores  
para su publicación y difusión No. 153/10496/2017 de fecha 4 de julio de 2017.

## Índice

|   |    |
|---|----|
| 1) INFORMACIÓN GENERAL.....   | 15 |
| a) Glosario de términos y definiciones.....   | 15 |
| Los términos con mayúscula inicial utilizados, y no definidos en el presente Suplemento, tendrán el significado que se les atribuye en el Prospecto del Programa que fue publicado el 8 de julio de 2016, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV <a href="http://www.bmv.com.mx">www.bmv.com.mx</a> y de la CNBV <a href="http://www.gob.mx/cnbv">www.gob.mx/cnbv</a> . .....  | 15 |
| b) Resumen ejecutivo .....  | 15 |
| Favor de referirse a la <i>SECCIÓN 1. INFORMACIÓN GENERAL – b) Resumen Ejecutivo</i> del Prospecto del Programa que fue publicado el 8 de julio de 2016, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV <a href="http://www.bmv.com.mx">www.bmv.com.mx</a> y de la CNBV <a href="http://www.gob.mx/cnbv">www.gob.mx/cnbv</a> . .....   | 15 |
| c) Factores de riesgo.....  | 15 |
| Favor de referirse a la <i>SECCIÓN 1. INFORMACIÓN GENERAL – c) Factores de Riesgo</i> del Prospecto del Programa que fue publicado el 8 de julio de 2016, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV <a href="http://www.bmv.com.mx">www.bmv.com.mx</a> y de la CNBV <a href="http://www.gob.mx/cnbv">www.gob.mx/cnbv</a> . .....  | 15 |
| d) Otros valores emitidos por el Fideicomiso .....  | 15 |
| La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la <i>SECCIÓN 2. INFORMACIÓN GENERAL – t) Otros Valores emitidos por el Fideicomiso</i> del Reporte Anual 2016 de Fibra Danhos que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 26 de abril de 2017, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV <a href="http://www.bmv.com.mx">www.bmv.com.mx</a> , así como en la página de internet del Emisor <a href="http://www.fibradanhos.com.mx">www.fibradanhos.com.mx</a> . ..... | 15 |
| e) Documentos de Carácter Público.....  | 15 |
| 2) LA OFERTA .....  | 17 |
| a) Características de los valores .....   | 17 |
| b) Destino de los fondos.....   | 28 |
| c) Plan de distribución.....  | 29 |
| d) Gastos relacionados con la oferta .....  | 31 |
| e) Funciones del Representante Común.....   | 33 |
| f) Nombres de personas con participación relevante en la oferta.....  | 36 |
| g) Obligaciones de dar, hacer y no hacer del Emisor .....   | 38 |
| h) Asamblea General de Tenedores.....   | 47 |
| i) Estructura del capital consolidado después de la oferta .....  | 50 |
| j) Causas de vencimiento anticipado .....   | 51 |
| k) Forma de Cálculo de los Intereses .....  | 53 |
| 3) LA OPERACIÓN.....  | 55 |
| a) Descripción General .....  | 55 |
| La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la <i>SECCIÓN 2. EL FIDEICOMISO</i> del Reporte Anual 2016 de Fibra Danhos que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 26 de abril de 2017, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV <a href="http://www.bmv.com.mx">www.bmv.com.mx</a> , así como en la página de internet del Emisor <a href="http://www.fibradanhos.com.mx">www.fibradanhos.com.mx</a> . .....   | 55 |

|  |    |
|--|----|
| b) Patrimonio del Fideicomiso.....   | 55 |
| i) Descripción de los activos fideicomitidos.....  | 55 |
| <p>La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la <i>SECCIÓN 2. EL FIDEICOMISO – c) Descripción de los activos que conforman el patrimonio del Fideicomiso</i> del Reporte Anual 2016 de Fibra Danhos que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 26 de abril de 2017, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV <a href="http://www.bmv.com.mx">www.bmv.com.mx</a>, así como en la página de internet del Emisor <a href="http://www.fibradanhos.com.mx">www.fibradanhos.com.mx</a>. .....</p>   |    |
| ii) Evolución de los activos fideicomitidos, incluyendo sus ingresos .....   | 55 |
| <p>La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la <i>SECCIÓN 2. EL FIDEICOMISO – c) Descripción de los activos que conforman el patrimonio del Fideicomiso – (iii) Evolución de los activos del Fideicomiso y (iv) Desempeño de los activos del Fideicomiso</i> del Reporte Anual 2016 de Fibra Danhos que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 26 de abril de 2017, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV <a href="http://www.bmv.com.mx">www.bmv.com.mx</a>, así como en la página de internet del Emisor <a href="http://www.fibradanhos.com.mx">www.fibradanhos.com.mx</a>. .....</p>  |    |
| iii) Contratos y acuerdos.....   | 55 |
| <p>La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la <i>SECCIÓN 2. EL FIDEICOMISO – d) Contratos y acuerdos relevantes</i> del Reporte Anual 2016 de Fibra Danhos que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 26 de abril de 2017, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV <a href="http://www.bmv.com.mx">www.bmv.com.mx</a>, así como en la página de internet del Emisor <a href="http://www.fibradanhos.com.mx">www.fibradanhos.com.mx</a>. .....</p>  |    |
| iv) Procesos judiciales, administrativos o arbitrales.....   | 55 |
| <p>La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la <i>SECCIÓN 2. EL FIDEICOMISO – b) Descripción del negocio – (viii) Procesos judiciales, administrativos o arbitrales</i> del Reporte Anual 2016 de Fibra Danhos que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 26 de abril de 2017, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV <a href="http://www.bmv.com.mx">www.bmv.com.mx</a>, así como en la página de internet del Emisor <a href="http://www.fibradanhos.com.mx">www.fibradanhos.com.mx</a>. .....</p>   |    |
| c) Estimaciones futuras .....  | 55 |
| <p>La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la <i>SECCIÓN 2. EL FIDEICOMISO – b) Descripción del negocio – (vi) Información de mercado; c) Descripción de los activos que conforman el patrimonio del Fideicomiso – (ii) Adquisiciones inmobiliarias o desarrollos inmobiliarios – (iii) Evolución de los activos del Fideicomiso – (iv) Desempeño de los activos del Fideicomiso y (v) Cumplimiento del plan de negocios y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones</i> del Reporte Anual 2016 de Fibra Danhos que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 26 de abril de 2017, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV <a href="http://www.bmv.com.mx">www.bmv.com.mx</a>, así como en la página de internet del Emisor <a href="http://www.fibradanhos.com.mx">www.fibradanhos.com.mx</a>. .....</p> |    |
| d) Fideicomitentes u originadores .....  | 56 |
| <p>La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la <i>SECCIÓN 3. EL ADMINISTRADOR DEL FIDEICOMISO</i> del Reporte Anual 2016 de Fibra Danhos que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 26 de abril de 2017, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV <a href="http://www.bmv.com.mx">www.bmv.com.mx</a>, así como en la página de internet del Emisor <a href="http://www.fibradanhos.com.mx">www.fibradanhos.com.mx</a>. .....</p>   |    |

|  |    |
|--|----|
| e) Deudores relevantes .....   | 56 |
| <p>La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la <i>SECCIÓN 2. EL FIDEICOMISO – c) Descripción de los activos que conforman el patrimonio del Fideicomiso – (vi) Informe de deudores relevantes</i> del Reporte Anual 2016 de Fibra Danhos que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 26 de abril de 2017, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV <a href="http://www.bmv.com.mx">www.bmv.com.mx</a>, así como en la página de internet del Emisor <a href="http://www.fibradanhos.com.mx">www.fibradanhos.com.mx</a>. .....</p>   |    |
| f) Administrador y Asesor .....  | 56 |
| <p>La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la <i>SECCIÓN 2. EL FIDEICOMISO – d) Contratos y acuerdos relevantes – (iii) Contrato de Asesoría y Planeación – (iv) Contrato de Administración y (v) Contrato de Servicios de Representación</i>, así como en la <i>SECCIÓN 3. EL ADMINISTRADOR DEL FIDEICOMISO</i> del Reporte Anual 2016 de Fibra Danhos que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 26 de abril de 2017, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV <a href="http://www.bmv.com.mx">www.bmv.com.mx</a>, así como en la página de internet del Emisor <a href="http://www.fibradanhos.com.mx">www.fibradanhos.com.mx</a>. .....</p>   |    |
| g) Otros terceros obligados con el Fideicomiso o con los Tenedores .....   | 56 |
| <p>La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la <i>SECCIÓN 2. EL FIDEICOMISO – i) Otros terceros obligados con el Fideicomiso o los Tenedores</i> del Reporte Anual 2016 de Fibra Danhos que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 26 de abril de 2017, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV <a href="http://www.bmv.com.mx">www.bmv.com.mx</a>, así como en la página de internet del Emisor <a href="http://www.fibradanhos.com.mx">www.fibradanhos.com.mx</a>. .....</p>  |    |
| 4) INFORMACIÓN FINANCIERA DEL FIDEICOMISO.....   | 57 |
| a) Información financiera seleccionada del Fideicomiso .....   | 57 |
| <p>La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de: (i) la <i>SECCIÓN 4. INFORMACIÓN FINANCIERA</i> del Reporte Anual 2016 de Fibra Danhos que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 26 de abril de 2017, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV <a href="http://www.bmv.com.mx">www.bmv.com.mx</a>, así como en la página de internet del Emisor <a href="http://www.fibradanhos.com.mx">www.fibradanhos.com.mx</a>; y (ii) así como del Reporte Trimestral correspondiente al Primer Trimestre de 2017 publicado a través de la BMV el 27 de abril de 2017, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV <a href="http://www.bmv.com.mx">www.bmv.com.mx</a>, así como en la página de internet del Emisor <a href="http://www.fibradanhos.com.mx">www.fibradanhos.com.mx</a>. .....</p> |    |
| 5) ADMINISTRACIÓN.....   | 58 |
| a) Auditores externos.....   | 58 |
| <p>La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la <i>SECCIÓN 2. EL FIDEICOMISO – h) Auditores externos</i> del Reporte Anual 2016 de Fibra Danhos que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 26 de abril de 2017, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV <a href="http://www.bmv.com.mx">www.bmv.com.mx</a>, así como en la página de internet del Emisor <a href="http://www.fibradanhos.com.mx">www.fibradanhos.com.mx</a>. .....</p>   |    |
| b) Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés .....   | 58 |
| <p>La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la <i>SECCIÓN 2. EL FIDEICOMISO – g) Operaciones con partes relacionadas y conflictos de interés</i> del Reporte Anual 2016 de Fibra Danhos que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 26 de abril de 2017, el cual puede ser consultado en la página de internet</p>   |    |

|   |    |
|---|----|
| de la BMV <a href="http://www.bmv.com.mx">www.bmv.com.mx</a> , así como en la página de internet del Emisor <a href="http://www.fibradanhos.com.mx">www.fibradanhos.com.mx</a> .....  | 58 |
| 6) ACONTECIMIENTOS RECIENTES E INFORMACIÓN RELEVANTE DE FIBRA DANHOS .....  | 59 |
| 7) PERSONAS RESPONSABLES .....  | 72 |
| 8) ANEXOS.....  | 79 |
| a) Estados financieros .....  | 79 |
| Los estados financieros dictaminados del Fideicomiso Fibra Danhos por los ejercicios concluidos al 31 de diciembre de 2014, 2015 y 2016, así como la información financiera correspondiente al primer trimestre de 2017 se incorpora por referencia de: (i) el Anexo A del Reporte Anual 2016 de Fibra Danhos que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 26 de abril de 2017, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV <a href="http://www.bmv.com.mx">www.bmv.com.mx</a> , así como en la página de internet del Emisor <a href="http://www.fibradanhos.com.mx">www.fibradanhos.com.mx</a> ; y (ii) del Reporte Trimestral correspondiente al Primer Trimestre de 2017 publicado a través de la BMV el 27 de abril de 2017, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV <a href="http://www.bmv.com.mx">www.bmv.com.mx</a> , así como en la página de internet del Emisor <a href="http://www.fibradanhos.com.mx">www.fibradanhos.com.mx</a> , respectivamente. .... | 79 |
| b) Opinión legal.....   | 80 |
| c) Título que ampara los Certificados Bursátiles.....   | 81 |
| d) Calificación otorgada por HR Ratings, S.A. de C.V. ....  | 82 |
| e) Calificación otorgada por Fitch México, S.A. de C.V. ....  | 83 |

EL PRESENTE SUPLEMENTO ES PARTE INTEGRANTE DEL PROSPECTO DEL PROGRAMA AUTORIZADO POR LA COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES MEDIANTE OFICIO DE AUTORIZACIÓN NO. 153/105728/2016 DE FECHA 4 DE JULIO DE 2016 POR LO QUE AMBOS DEBEN CONSULTARSE CONJUNTAMENTE.

NINGÚN INTERMEDIARIO, APODERADO PARA CELEBRAR OPERACIONES CON EL PÚBLICO, O CUALQUIER OTRA PERSONA, HA SIDO AUTORIZADA PARA PROPORCIONAR INFORMACIÓN O HACER CUALQUIER DECLARACIÓN QUE NO ESTÉ CONTENIDA EN ESTE SUPLEMENTO. COMO CONSECUENCIA DE LO ANTERIOR, CUALQUIER INFORMACIÓN O DECLARACIÓN QUE NO ESTÉ CONTENIDA EN ESTE SUPLEMENTO DEBERÁ ENTENDERSE COMO NO AUTORIZADA POR FIBRA DANHOS NI POR LOS INTERMEDIARIOS COLOCADORES.

LOS TÉRMINOS CON MAYÚSCULA INICIAL UTILIZADOS Y NO DEFINIDOS EN EL PRESENTE SUPLEMENTO, TENDRÁN EL SIGNIFICADO QUE SE LES ATRIBUYE EN EL PROSPECTO DEL PROGRAMA.

## 1) INFORMACIÓN GENERAL

### a) Glosario de términos y definiciones

Los términos con mayúscula inicial utilizados, y no definidos en el presente Suplemento, tendrán el significado que se les atribuye en el Prospecto del Programa que fue publicado el 8 de julio de 2016, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y de la CNBV [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv).

### b) Resumen ejecutivo

Favor de referirse a la *SECCIÓN 1. INFORMACIÓN GENERAL - b) Resumen Ejecutivo* del Prospecto del Programa que fue publicado el 8 de julio de 2016, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y de la CNBV [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv).

### c) Factores de riesgo

Favor de referirse a la *SECCIÓN 1. INFORMACIÓN GENERAL - c) Factores de Riesgo* del Prospecto del Programa que fue publicado el 8 de julio de 2016, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y de la CNBV [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv).

Asimismo, Los inversionistas deberán consultar los factores de riesgo incluidos en el Prospecto y en el Documento de Información Clave para la Inversión correspondientes.

### d) Otros valores emitidos por el Fideicomiso

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la *SECCIÓN 2. INFORMACIÓN GENERAL - t) Otros Valores emitidos por el Fideicomiso* del Reporte Anual 2016 de Fibra Danhos que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 26 de abril de 2017, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), así como en la página de internet del Emisor [www.fibradanhos.com.mx](http://www.fibradanhos.com.mx).

### e) Documentos de Carácter Público

Los inversionistas que así lo deseen pueden consultar los documentos de carácter público que han sido presentados a la CNBV y BMV como parte del Programa y de la solicitud de inscripción de los Certificados Bursátiles en el RNV Esta información se encuentra a disposición del público en el centro de información de la BMV, ubicado en Paseo de la Reforma No. 255 Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México o en su página de internet [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx).

Asimismo, a solicitud de los inversionistas, los Intermediarios Colocador proporcionarán copias de dichos documentos, contactando a

1. BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer, a las siguientes direcciones de correo electrónico o bien a la dirección:

Francisco Rivera Solorzano.

[francisco.rivera@bbva.com](mailto:francisco.rivera@bbva.com)  
52 (55) 5621 9148

Luis Arturo Madero Vizcaya

[luis.madero@bbva.com](mailto:luis.madero@bbva.com)

52 (55) 5621 9135

Samuel Vargas Lartigue

[samuel.vargas@bbva.com](mailto:samuel.vargas@bbva.com)

52 (55) 5621 6666

Dirección:

Paseo de la Reforma 510, Piso 16, Ciudad de México.

2. Evercore Casa de Bolsa, S.A. de C.V., a las siguientes direcciones de correo electrónico o bien a la dirección:

Gonzalo Fernández:

[gfernandez@evercorecb.com](mailto:gfernandez@evercorecb.com)

52 (55) 55 40 99 70

Mónica García:

[mgarcia@evercorecb.com](mailto:mgarcia@evercorecb.com)

52 (55) 52 49 36 92

María Fernanda Reyes:

[mreyes@evercorecb.com](mailto:mreyes@evercorecb.com)

52 (55) 52 49 36 92

Arturo Villanueva Sacramento

[avillanueva@evercorecb.com](mailto:avillanueva@evercorecb.com)

52 (81) 81 33 55 55

Dirección:

Torre Virreyes Pedregal 24, Piso 15, Col. Molino del Rey, Del. Miguel Hidalgo, Ciudad de México, C.P. 11040.

La persona encargada de relaciones con inversionistas es Elías Mizrahi Daniel, quien puede ser contactado en el domicilio ubicado Monte Pelvoux No. 220; piso 7; Col. Lomas de Chapultepec; C.P. 11000; Ciudad de México, teléfono (52 55) 5284 0030 y/o en la siguiente dirección de correo electrónico [investor@fibradanhos.com.mx](mailto:investor@fibradanhos.com.mx).

## 2) LA OFERTA

### a) Características de los valores

#### Denominación del Emisor

Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, únicamente en su carácter de fiduciario de Fibra Danhos suscribe y emite a su cargo, al amparo del Programa autorizado por la CNBV mediante oficio No. 153/105728/2016 de fecha 4 de julio de 2016, hasta **25'000,000** (Veinticinco millones) de Certificados Bursátiles, con las siguientes características.

#### Tipo de Valor

Certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo (deuda).

#### Monto autorizado del Programa

Hasta \$8,000,000,000.00 (Ocho mil millones de Pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en UDIs. Mientras el Programa continúe vigente, podrán realizarse tantas emisiones como sean determinadas por el Emisor, siempre y cuando el saldo insoluto de principal de los Certificados Bursátiles en circulación no exceda del Monto Total Autorizado del Programa. Tratándose de Emisiones denominadas en UDIs, el saldo relativo a dichas emisiones para efectos del Monto Total Autorizado del Programa, se determinará considerando la equivalencia en Pesos de la UDI en la fecha de la emisión correspondiente.

#### Tipo de Oferta

Oferta pública primaria nacional.

#### Plazo de vigencia del Programa

5 (cinco) años contados a partir de la fecha de autorización del Programa por la CNBV.

#### Clave de Pizarra

La clave de pizarra de la presente Emisión, para efectos de la BMV, será **"DANHOS 17"**.

#### Número de Emisión

Tercera emisión de largo plazo al amparo del Programa.

#### Denominación

Pesos.

#### Valor Nominal

\$100.00 (Cien Pesos 00/100 M.N.), cada uno.

Monto Total de la Emisión

Hasta \$2,500,000,000.00 (Dos mil quinientos millones de Pesos 00/100 M.N.).

Número de los Certificados Bursátiles de la Emisión

**Hasta 25'000,000** (Veinticinco millones) de Certificados Bursátiles.

Precio de Colocación de los Certificados Bursátiles

\$100.00 (Cien Pesos 00/100 M.N.).

Mecanismo de Colocación

Construcción de libro mediante asignación discrecional a tasa única.

Tipo de Emisión

A rendimiento.

Fecha de Publicación del Aviso de Oferta

5 de julio de 2017.

Fecha de Cierre de Libro

6 de julio de 2017.

Fecha de Publicación del Aviso de Colocación con Fines Informativos

7 de julio de 2017.

Plazo de Vigencia de la Emisión de los Certificados Bursátiles

3,640 (tres mil seiscientos cuarenta) días.

Recursos netos que obtendrá el Emisor con la colocación

El Emisor obtendrá \$2,500,000,000.00 (dos mil quinientos millones de Pesos 00/100 M.N.), monto del cual deducirá los gastos relacionados con la emisión que ascienden aproximadamente a \$23,913,494.61 (Veintitrés millones novecientos trece mil cuatrocientos noventa y cuatro Pesos 61/100 M.N.), lo que resulta en recursos netos por \$2,476,086,505.39 (Dos mil cuatrocientos setenta y seis millones ochenta y seis mil quinientos cinco Pesos 39/100 M.N.). El desglose de los gastos se describe en la *Sección 2) LA OFERTA - d) Gastos relacionados con la Oferta* del presente Suplemento.

Fecha de Emisión de los Certificados Bursátiles

10 de julio de 2017.

Fecha de Registro y Cruce en Bolsa de los Certificados Bursátiles

10 de julio de 2017.

Fecha de Liquidación de los Certificados Bursátiles

10 de julio de 2017.

Fecha de Vencimiento

28 de junio de 2027.

Tasa de interés y procedimiento de cálculo

En términos del Calendario de Pago de Intereses, desde su Fecha de Emisión, y en tanto no sean amortizados, los Certificados Bursátiles devengarán un interés bruto anual fijo, sobre su valor nominal, para lo cual el Representante Común deberá considerar una tasa de interés bruto anual de 8.54% (ocho punto cincuenta y cuatro por ciento) (la "Tasa de Interés Bruto Anual"), la cual se mantendrá fija durante la vigencia de la Emisión.

El interés que devenguen los Certificados Bursátiles será computado al inicio de cada Periodo de Intereses y los cálculos para determinar el monto de intereses a pagar, deberán de comprender los días naturales efectivamente transcurridos desde la fecha de inicio de cada Periodo de Intereses hasta la Fecha de Pago de Intereses. Los cálculos se efectuarán cerrándose a centésimas.

Para determinar el monto de intereses pagaderos en cada Fecha de Pago de Intereses correspondiente al Periodo de Intereses de que se trate, respecto de los Certificados Bursátiles, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

$$I = \frac{VN * TI * PL}{36000}$$

En donde:

- I = Intereses a pagar en la Fecha de Pago de Intereses del Periodo de Intereses correspondiente.
- TI = Tasa de Interés Bruto Anual aplicable a la Emisión.
- PL = Número de días naturales efectivamente transcurridos en el Periodo de Intereses correspondiente.
- VN = Valor Nominal total de los Certificados Bursátiles en circulación.

Los Certificados Bursátiles dejarán de devengar intereses a partir de la Fecha de Pago de Intereses señalada, siempre que el Emisor hubiere constituido el depósito del importe de la amortización y, en su caso, de los intereses ordinarios correspondientes, en las oficinas del Indeval, a más tardar a las 11:00 a.m. de ese día.

El Emisor no está obligado a pagar cantidades adicionales respecto de impuestos de retención o de cualquier impuesto equivalente, aplicables en relación con los pagos que realice respecto de los Certificados Bursátiles.

El Representante Común, con al menos 2 (dos) Días Hábles de anticipación a la Fecha de Pago de Intereses que corresponda o a la Fecha de Vencimiento, según sea el caso, dará a conocer a la CNBV, al Indeval por escrito (o a través de los medios que estas determinen) y a la BMV a través del SEDI (o cualquier otro medio que la BMV

determine) el monto de intereses a pagar en dicha fecha de pago, la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable al siguiente Periodo de Intereses.

En los términos del artículo 282 de la LMV, el Título que ampare los Certificados Bursátiles no llevará cupones adheridos para el pago de intereses, haciendo las veces de éstos, para todos los efectos legales, las constancias que Indeval expida en términos de dicho artículo.

#### Periodicidad en el pago de intereses y Calendario de Pago de Intereses

Los intereses que devenguen los Certificados Bursátiles se liquidarán cada periodo de 182 (ciento ochenta y dos) días (**cada uno, un "Periodo de Intereses"**), en cada fecha señalada para tales efectos (**cada una, una "Fecha de Pago de Intereses"**) en el calendario previsto en la sección correspondiente del Título que ampara la presente Emisión y que se reproduce a continuación (**el "Calendario de Pago de Intereses"**). En caso de que cualquiera de las fechas antes mencionadas sea un día inhábil, los intereses se liquidarán el Día Hábil inmediato siguiente, calculándose, en todo caso los intereses respectivos por el número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la fecha de pago correspondiente y en consecuencia, el siguiente periodo de intereses se disminuirá en el número de días en el que se haya aumentado el periodo de intereses anterior. El pago del primer periodo de intereses se efectuará precisamente el día 8 de enero de 2018.

| PERIODO DE INTERESES | FECHA DE INICIO | FECHA DE PAGO DE INTERESES | DÍAS CUPÓN |
|----------------------|-----------------|----------------------------|------------|
| 1                    | 10/07/2017      | 08/01/2018                 | 182        |
| 2                    | 08/01/2018      | 09/07/2018                 | 182        |
| 3                    | 09/07/2018      | 07/01/2019                 | 182        |
| 4                    | 07/01/2019      | 08/07/2019                 | 182        |
| 5                    | 08/07/2019      | 06/01/2020                 | 182        |
| 6                    | 06/01/2020      | 06/07/2020                 | 182        |
| 7                    | 06/07/2020      | 04/01/2021                 | 182        |
| 8                    | 04/01/2021      | 05/07/2021                 | 182        |
| 9                    | 05/07/2021      | 03/01/2022                 | 182        |
| 10                   | 03/01/2022      | 04/07/2022                 | 182        |
| 11                   | 04/07/2022      | 02/01/2023                 | 182        |
| 12                   | 02/01/2023      | 03/07/2023                 | 182        |
| 13                   | 03/07/2023      | 01/01/2024                 | 182        |
| 14                   | 01/01/2024      | 01/07/2024                 | 182        |
| 15                   | 01/07/2024      | 30/12/2024                 | 182        |
| 16                   | 30/12/2024      | 30/06/2025                 | 182        |
| 17                   | 30/06/2025      | 29/12/2025                 | 182        |
| 18                   | 29/12/2025      | 29/06/2026                 | 182        |
| 19                   | 29/06/2026      | 28/12/2026                 | 182        |
| 20                   | 28/12/2026      | 28/06/2027                 | 182        |

## Intereses Moratorios

En caso de incumplimiento en el pago de principal de los Certificados Bursátiles, se causarán intereses moratorios sobre el principal insoluto de los Certificados Bursátiles a la Tasa de Interés Bruto Anual de los Certificados Bursátiles más 2 (dos) puntos porcentuales. Los intereses moratorios serán pagaderos a la vista desde la fecha en que tenga lugar el incumplimiento y hasta que la suma principal haya quedado íntegramente cubierta. La suma que se adeude por concepto de intereses moratorios deberá ser cubierta en el domicilio del Representante Común.

## Garantía

Los Certificados Bursátiles son quirografarios, por lo que no cuentan con garantía específica alguna.

Calificación Otorgada a la presente Emisión por Fitch México, S.A. de C.V. (**"Fitch México"**)

**"AAA(mex)" que significa que** el emisor o la emisión con esa calificación se considera con la más baja expectativa de riesgo de incumplimiento en relación con otros emisores u obligaciones del mismo país.

La calificación otorgada no constituye una recomendación de inversión y la misma podrá estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de dicha institución calificadora de valores.

Calificación Otorgada a la presente Emisión por HR Ratings, S.A. de C.V. (**"HR Ratings"**)

**"HR AAA" con Perspectiva Estable** que significa que el emisor o la emisión con esa calificación se considera con la más alta calidad crediticia, ofreciendo gran seguridad para el pago oportuno de obligaciones de deuda. Mantiene mínimo riesgo crediticio.

La calificación otorgada no constituye una recomendación de inversión y la misma podrá estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de dicha institución calificadora de valores.

## Depositario

El título de la presente Emisión se emite para su depósito en administración en Indeval, justificando así la tenencia de los Certificados Bursátiles por dicha institución y la realización de todas las actividades que le han sido asignadas a las Instituciones para el Depósito de Valores, aplicables a los Certificados Bursátiles y que de conformidad con la legislación aplicable deberán ser ejercidas por las Instituciones para el Depósito de Valores, sin mayor responsabilidad para Indeval, que la establecida para las Instituciones para el Depósito de Valores en la LMV.

## Lugar y Forma de Pago de Intereses y Principal

El principal y los intereses ordinarios devengados respecto de los Certificados Bursátiles se pagarán en la Fecha de Vencimiento y en cada una de las Fechas de Pago de Intereses, respectivamente, o en caso que cualquiera de dichas fechas no sea un Día

Hábil, en el Día Hábil inmediato siguiente, mediante transferencia electrónica de fondos a través de Indeval, ubicado en Avenida Paseo de la Reforma No. 255, 3er piso, Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México.

En caso de que en algún pago de principal y/o intereses ordinarios no sea cubierto en su totalidad el día de su vencimiento y en cada una de las Fechas de Pago de Intereses, según corresponda, el Indeval no estará obligado a entregar el título o la constancia correspondiente a dicho pago, hasta que sea íntegramente cubierto.

#### Posibles Adquirentes

Los Certificados Bursátiles podrán ser adquiridos por personas físicas y morales cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente.

#### Régimen Fiscal

La presente sección es una breve descripción del régimen fiscal aplicable en México para la adquisición, propiedad y enajenación de instrumentos de deuda, como los Certificados Bursátiles, por parte de personas físicas y morales residentes y no residentes en México. El régimen fiscal vigente podrá ser modificado en el transcurso de la vigencia de los Certificados Bursátiles. (i) Personas físicas y morales residentes en México: La retención aplicable respecto a los intereses pagados sobre los Certificados Bursátiles, se fundamenta en los artículos 54, 135 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y la tasa de retención en el artículo 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para el Ejercicio Fiscal de 2016, es decir, la tasa del 0.58% anual sobre el monto del capital que dé lugar al pago de intereses; (ii) Personas exentas residentes en México: Dentro de las disposiciones fiscales se establecen, algunas exenciones para la retención del impuesto sobre la renta, por ejemplo: (a) personas morales autorizadas para recibir donativos deducibles, reguladas por el Título III de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente; y (b) la Federación, los Estados, el Distrito Federal, o los Municipios, etc; (iii) Para personas físicas y morales residentes en el extranjero: Se estará a lo establecido en los artículos 153 y 166 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y dependerá del beneficiario efectivo de los intereses; y (iv) Fondos de pensiones y jubilaciones constituidos en el extranjero: Se estará a lo establecido en el artículo 153 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y dependerá del beneficiario efectivo de los intereses.

Recomendamos a todos nuestros inversionistas consultar en forma independiente a sus asesores fiscales respecto a las disposiciones fiscales vigentes aplicables por la adquisición, propiedad y enajenación de instrumentos de deuda antes de realizar cualquier inversión en los Certificados Bursátiles.

#### Amortización de los Certificados Bursátiles

La amortización de los Certificados Bursátiles se hará a su valor nominal, mediante transferencia electrónica de fondos, en un solo pago en la Fecha de Vencimiento. En caso que la amortización no sea un Día Hábil, esta se recorrerá al Día Hábil inmediato anterior.

La amortización de los Certificados Bursátiles se hará contra la cancelación del Título y a prorrata entre los Tenedores de Certificados Bursátiles.

En caso de que en la fecha de amortización, no sea cubierto el principal, Indeval no estará obligado a entregar la constancia correspondiente a dicho pago, hasta que sea íntegramente cubierto, sin incurrir en responsabilidad a este aspecto.

### Amortización Anticipada

El Emisor tendrá derecho a amortizar de manera anticipada, la totalidad (pero no una parte) de los Certificados Bursátiles, en cualquier fecha, antes de la Fecha de Vencimiento, al Precio de Amortización Anticipada (según dicho término se define más adelante) más los intereses devengados y no pagados sobre el monto principal de los Certificados Bursátiles a la fecha de amortización anticipada. El Precio de Amortización Anticipada en ningún caso será menor al 100% (cien por ciento) del monto de principal insoluto de los Certificados Bursátiles a la fecha de amortización anticipada.

En caso de que al Emisor le fuere instruida la amortización anticipada de los Certificados Bursátiles conforme a lo anterior, el Emisor, a través del Representante Común, notificará por escrito su decisión de ejercer dicho derecho a la CNBV, la BMV, el Indeval y los Tenedores de Certificados Bursátiles por escrito o a través de los medios que éstas determinen, con por lo menos 10 (diez) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que pretenda amortizar anticipadamente los Certificados Bursátiles. El aviso por escrito que deberá presentarse a Indeval deberá contener además de la fecha en la que se llevará a cabo la amortización anticipada de los Certificados Bursátiles, el Precio de Amortización Anticipada y demás datos necesarios para el cobro de los mismos.

La amortización anticipada de los Certificados Bursátiles se llevará a cabo en la fecha de amortización anticipada mediante transferencia electrónica de fondos a través de Indeval, ubicado en Avenida Paseo de la Reforma No. 255, 3er piso, Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México.

En la fecha de amortización anticipada, los Certificados Bursátiles dejarán de devengar intereses, a menos que el Emisor no deposite en Indeval, a más tardar a las 11:00 a.m. (hora de la Ciudad de México), el Precio de Amortización Anticipada más los intereses devengados y no pagados respecto de los Certificados Bursátiles o cualquier otra cantidad adeudada, en la fecha de amortización anticipada.

Solamente en caso de que el Emisor ejerza su derecho de amortizar anticipadamente los Certificados Bursátiles, en cualquier momento, previo al 29 de diciembre de 2025, el Emisor pagará a los Tenedores de Certificados Bursátiles una cantidad igual al monto que resulte mayor entre (i) el 100% (cien por ciento) del monto principal insoluto de los Certificados Bursátiles y (ii) la suma del valor presente de cada uno de los pagos pendientes de principal e intereses de conformidad con el Calendario de Pago de Intereses (excluyendo los intereses devengados y no pagados sobre el principal de los Certificados Bursátiles a la fecha de amortización anticipada), descontados a la Tasa de M Bono, (a) en el caso del principal, con base en el número de días comprendidos entre la Fecha de Vencimiento y la fecha de amortización anticipada (sobre una base de periodos de 182 (ciento ochenta y dos) días y un año de 360 (trescientos sesenta) días), y (b) en el caso de intereses, con base en el número de días comprendidos entre cada Fecha de Pago de Intereses posterior y la fecha de amortización anticipada, respectivamente, (sobre una base de periodos de 182 (ciento ochenta y dos) días y un año de 360 (trescientos sesenta) días) (dicho monto, el "Precio de Amortización Anticipada"). En cualquier caso, además del Precio de Amortización Anticipada, el Emisor pagará a los Tenedores de Certificados Bursátiles los intereses

devengados y no pagados sobre el principal de los Certificados Bursátiles a la fecha de amortización anticipada.

Cuando el Emisor amortice anticipadamente los Certificados Bursátiles a partir del 29 de diciembre de 2025, los Tenedores de Certificados Bursátiles no tendrán derecho a recibir el Precio de Amortización Anticipada, sino solamente la suma principal insoluta y los intereses devengados no pagados en la fecha en que se realice la amortización anticipada.

El Representante Común realizará el cálculo del Precio de Amortización Anticipada y lo hará del conocimiento de la CNBV, la BMV, el Indeval por escrito o a través de los medios que estas determinen y los Tenedores de Certificados Bursátiles, a través del EMISNET, 2 (dos) Días Hábiles antes de la fecha de amortización anticipada.

Para efectos de lo anterior:

**“Tasa de M Bono” significa, en relación a cualquier fecha de amortización anticipada, la tasa anual equivalente al rendimiento semestral (considerando periodos de 182 (ciento ochenta y dos) días y un año de 360 (trescientos sesenta) días) al vencimiento o vencimiento interpolado (con base en el número de días) de la Emisión del M Bono Comparable, asumiendo un precio para la Emisión del M Bono Comparable (expresado como un porcentaje sobre el principal) igual al Precio del M Bono Comparable.**

**“Emisión del M Bono Comparable” significa la emisión de Bonos de Desarrollo del Gobierno Federal con Tasa de Interés Fija seleccionada por el Banco Independiente, que tenga un vencimiento comparable o interpolado a un plazo comparable al periodo comprendido entre la fecha de amortización anticipada y la Fecha de Vencimiento de los Certificados Bursátiles, la cual será seleccionada con base en prácticas financieras reconocidas para la valoración de nuevas emisiones de deuda corporativa.**

**“Banco Independiente” significa cualquier institución de crédito mexicana que opere Bonos de Desarrollo del Gobierno Federal con Tasa de Interés Fija en el mercado primario mexicano y que sea seleccionada por el Representante Común.**

**“Precio del M Bono Comparable” significa, en relación con la fecha de amortización anticipada, el promedio de las Cotizaciones de los Bancos Independientes.**

**“Cotizaciones de los Bancos Independientes” significa, en relación con cada Banco Independiente y la fecha de amortización anticipada, el promedio, determinado por el Emisor de la tasa de rendimiento al vencimiento de la Emisión del M Bono Comparable cotizada por escrito por dicho Banco Independiente antes de las 2: 30 pm hora de la Ciudad de México, el tercer Día Hábil anterior a la fecha de amortización anticipada.**

Fuente de Pago de los Certificados Bursátiles

Los recursos necesarios para hacer frente a las obligaciones de pago provenientes de los Certificados Bursátiles provendrán de la generación interna de flujo de efectivo del Patrimonio del Fideicomiso derivado del curso ordinario de las operaciones del

Emisor, o de financiamientos contratados para tales efectos, emisiones de deuda, refinanciamientos y/o emisiones de capital.

#### Obligaciones de Dar, Hacer y No Hacer del Emisor

Favor de referirse a la *Sección 2) LA OFERTA - g) Obligaciones de dar, hacer y no hacer* de este Suplemento.

#### Aumento en el Número de Certificados emitidos al amparo de la Emisión

De conformidad con las disposiciones aplicables y sujeto a las condiciones de mercado, el Emisor podrá emitir y ofrecer públicamente Certificados Bursátiles **adicionales (los "Certificados Bursátiles Adicionales") a los Certificados Bursátiles** emitidos al amparo de la Emisión descrita en el presente Suplemento. Los Certificados Bursátiles Adicionales tendrán exactamente las mismas características y términos a partir de ese momento (salvo, en su caso, el primer periodo de intereses), incluyendo, entre otros, la fecha de vencimiento, tasa de interés, valor nominal y eventos de incumplimiento, a los previstos para los Certificados Bursátiles y formarán parte de la presente Emisión. Los Certificados Bursátiles Adicionales tendrán derecho a recibir la totalidad de los intereses por el periodo de intereses en curso en su fecha de emisión. En ningún caso la emisión de Certificados Bursátiles Adicionales o el consecuente aumento en el monto en circulación de la emisión de los Certificados Bursátiles Originales constituirán novación de los Certificados Bursátiles, ni de la presente Emisión.

En virtud de la adquisición de Certificados Bursátiles emitidos al amparo de la presente Emisión, se entenderá que los Tenedores de Certificados Bursátiles han consentido que el Emisor emita Certificados Bursátiles Adicionales, por lo que la emisión y oferta pública de los Certificados Bursátiles Adicionales no requerirá la autorización de los Tenedores de Certificados Bursátiles. La emisión de Certificados Bursátiles Adicionales se sujetará a lo siguiente:

1. La emisión de Certificados Bursátiles Adicionales únicamente podrá tener lugar cuando las calificaciones de riesgo crediticio previstas en el presente Suplemento para los Certificados Bursátiles no sean disminuidas por las Agencias Calificadoras que las hayan otorgado como consecuencia del aumento en el número de Certificados Bursátiles en circulación al amparo de la presente Emisión o por cualquier otra causa.
2. La emisión de Certificados Bursátiles Adicionales únicamente podrá tener lugar siempre que el Emisor se encuentre al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones de pago y otras conforme al presente Suplemento y el Título, y que no exista, o pueda existir, como resultado de la emisión de Certificados Bursátiles Adicionales, una Causa de Vencimiento Anticipado (según dicho término se define más adelante) conforme al presente Suplemento o al Título.
3. El monto máximo de Certificados Bursátiles Adicionales que el Emisor podrá emitir y ofrecer públicamente, sumado al monto de las emisiones en circulación (incluyendo la emisión de los Certificados Bursátiles al amparo del presente Suplemento), no podrá exceder el Monto Total Autorizado del Programa. Los Certificados Bursátiles Adicionales tendrán una prelación de pago equivalente (*pari passu*) en todos sus aspectos a

los Certificados Bursátiles salvo por las modificaciones que contengan los Certificados Bursátiles Adicionales, en su caso.

4. En la fecha de emisión de Certificados Bursátiles Adicionales, el Emisor respectivo canjeará el Título depositado en Indeval respecto de la presente Emisión, por un nuevo título único que ampare los Certificados Bursátiles más los Certificados Bursátiles Adicionales y depositarlo en Indeval. Dicho título hará constar únicamente las modificaciones que sean necesarias para reflejar la emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales, incluyendo sin limitar las siguientes: (i) el nuevo monto total de la emisión de Certificados Bursátiles (la suma del monto emitido respecto de los Certificados Bursátiles más el monto correspondiente a los Certificados Bursátiles Adicionales); (ii) el nuevo número total de Certificados Bursátiles amparados por el Título, equivalente a la suma de los Certificados Bursátiles más los Certificados Bursátiles Adicionales; (iii) la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles y de los Certificados Bursátiles Adicionales; y (iv) la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales, sin que lo anterior implique una modificación o extensión a la fecha de vencimiento original de la emisión de Certificados Bursátiles a que se refieran el Título y este Suplemento, la cual permanecerá sin cambio alguno.
5. La fecha de emisión de Certificados Bursátiles Adicionales podrá o no coincidir con la fecha en que inicie cualquiera de los periodos de intereses conforme al título que documente los Certificados Bursátiles. En caso de que la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales no coincida con la fecha en que inicie alguno de los periodos de intereses previstos para los Certificados Bursátiles, los Certificados Bursátiles Adicionales tendrán derecho a recibir el pago de intereses por la totalidad de dicho periodo de intereses a la tasa de interés. El Representante Común deberá realizar los cálculos correspondientes considerando lo anterior.
6. Ni la emisión de Certificados Bursátiles Adicionales ni el aumento en el número en circulación de los Certificados Bursátiles derivado de la misma constituirán novación.
7. El precio de Colocación de los Certificados Bursátiles Adicionales podrá ser diferente a su valor nominal, en atención a las condiciones del mercado prevalecientes en la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales.
8. El Emisor podrá realizar diversas emisiones de Certificados Bursátiles Adicionales respecto de la Emisión hecha al amparo del presente Suplemento.

#### Intermediarios Colocadores

Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer ("BBVA Bancomer") y Evercore Casa de Bolsa, S.A. de C.V. ("Evercore" y, junto BBVA Bancomer, los "Intermediarios Colocadores").

Representante Común

CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple.

#### Autorización de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores

La CNBV, mediante oficio No. 153/105728/2016 de fecha 4 de julio de 2016, autorizó la inscripción preventiva en el Registro Nacional de Valores de los Certificados Bursátiles que emita el Emisor al amparo del Programa y que serán listados en el listado correspondiente de la BMV.

La CNBV, mediante oficio No. 153/10496/2017 de fecha 4 de julio de 2017, autorizó la publicación del Suplemento Informativo y Aviso de Oferta Pública correspondientes a la Tercera Emisión de Largo Plazo de los Certificados Bursátiles descritos en el presente Suplemento.

La inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad de los valores, solvencia del Emisor o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en el Prospecto y en el presente Suplemento, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

#### Autorización del Comité Técnico del Emisor

El Programa de Certificados Bursátiles con carácter revolvente y las emisiones de Certificados Bursátiles al amparo del mismo, fueron autorizados por el Comité Técnico **de Fibra Danhos en su sesión del 26 de abril de 2016 (la "Sesión del Comité Técnico")**. Los términos de esta Tercera Emisión fueron determinados por el Administrador mediante escrito de fecha 9 de junio de 2017 de conformidad con las facultades delegadas a este en la Sesión del Comité Técnico.

#### Documentos de Carácter Público

Los inversionistas que así lo deseen pueden consultar los documentos de carácter público que han sido presentados a la CNBV y BMV como parte del Programa y de la solicitud de inscripción de los Certificados Bursátiles en el RNV. Esta información se encuentra a disposición del público en el centro de información de la BMV, ubicado en Paseo de la Reforma No. 255 Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México o en su página de internet [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx).

Asimismo, a solicitud de los inversionistas, los Intermediarios Colocador proporcionarán copias de dichos documentos, contactando a

1. BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer, a las siguientes direcciones de correo electrónico o bien a la dirección:

Francisco Rivera Solorzano.

[francisco.rivera@bbva.com](mailto:francisco.rivera@bbva.com)  
52 (55) 5621 9148

Luis Arturo Madero Vizcaya

[luis.madero@bbva.com](mailto:luis.madero@bbva.com)  
52 (55) 5621 9135

Samuel Vargas Lartigue

[samuel.vargas@bbva.com](mailto:samuel.vargas@bbva.com)  
52 (55) 5621 6666

Dirección: Paseo de la Reforma 510, Piso 16, Ciudad de México.

2. Evercore Casa de Bolsa, S.A. de C.V., a las siguientes direcciones de correo electrónico o bien a la dirección:

Gonzalo Fernández: [gfernandez@evercorecb.com](mailto:gfernandez@evercorecb.com)  
52 (55) 55 40 99 70

Mónica García: [mgarcia@evercorecb.com](mailto:mgarcia@evercorecb.com)  
52 (55) 52 49 36 92

María Fernanda Reyes: [mreyes@evercorecb.com](mailto:mreyes@evercorecb.com)  
52 (55) 52 49 36 92

Arturo Villanueva Sacramento [avillanueva@evercorecb.com](mailto:avillanueva@evercorecb.com)  
52 (81) 81 33 55 55

Dirección: Torre Virreyes Pedregal 24, Piso 15, Col. Molino del Rey, Del. Miguel Hidalgo, Ciudad de México, C.P. 11040.

La persona encargada de relaciones con inversionistas es Elías Mizrahi Daniel, quien puede ser contactado en el domicilio ubicado Monte Pelvoux No. 220; piso 7; Col. Lomas de Chapultepec; C.P. 11000; Ciudad de México, teléfono (52 55) 5284 0030 y/o en la siguiente dirección de correo electrónico [investor@fibradanhos.com.mx](mailto:investor@fibradanhos.com.mx).

## **b) Destino de los fondos**

Los recursos netos que obtendrá el Emisor con motivo de la Emisión de los Certificados Bursátiles documentados en el Suplemento, ascienden a aproximadamente a \$2,476,086,505.39 (Dos mil cuatrocientos setenta y seis millones ochenta y seis mil quinientos cinco Pesos 39/100 M.N.) y serán destinados principalmente para fines corporativos generales y capital de trabajo, incluyendo, entre otros, las principales inversiones siguientes: **(i)** usos corporativos y terminación del desarrollo del Proyecto Las Antenas, aproximadamente 50% de los recursos netos, y **(ii)** desarrollo del Proyecto en el Nororiente de la CDMX, aproximadamente 50% de los recursos netos, así como en general, la adquisición de proyectos inmobiliarios y/o terrenos, construcción y desarrollo de todos o algunos de los proyectos que forman parte de nuestro Portafolio en Desarrollo Actual, y que se describen en el Prospecto del Programa, siempre y cuando las condiciones del negocio y la industria sean satisfactorias a nuestro juicio y, en su caso, el aprovechamiento de alguna otra oportunidad de negocios, que continuamente analizamos, incluyendo consolidar proyectos existentes o la participación en nuevas oportunidades.

La diferencia entre los recursos netos y el monto de la Emisión representan los gastos y comisiones pagados por el Emisor en relación con la Emisión de los Certificados Bursátiles. Ver *Sección 2) LA OFERTA - d) Gastos relacionados con la Oferta*.

Como se señala en la *Sección 2) LA OFERTA - e) Funciones del Representante Común*, el Representante Común tiene la obligación de vigilar el cumplimiento del destino de los recursos, mediante las certificaciones que el Emisor le entregue de conformidad con los términos de los Certificados Bursátiles.

### **c) Plan de distribución**

La presente Emisión contempla la participación de Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer y Evercore Casa de Bolsa, S.A. de C.V., quienes actuarán como Intermediarios Colocadores Co-líderes y ofrecerán los Certificados Bursátiles bajo la modalidad de mejores esfuerzos, según se contempla en el contrato de colocación respectivo. Los Intermediarios Colocadores resolvieron no celebrar contratos de subcolocación con otras casas de bolsa para la formación de un sindicato colocador de los Certificados Bursátiles. El Intermediario Colocador responsable de concentrar las posturas y de llevar a cabo el registro de los Certificados Bursátiles en la BMV es BBVA Bancomer.

Por tratarse de una oferta pública, cualquier persona que desee invertir en los Certificados Bursátiles, tendrá la posibilidad de participar en el proceso de oferta en igualdad de condiciones con otros inversionistas, considerando que podrán adquirir los valores salvo que su régimen de inversión no lo permita.

En cuanto a su distribución a través de los Intermediarios Colocadores, la Emisión descrita en el presente Suplemento se sujetará a un plan de distribución que tendrá como objetivo primordial tener acceso a una base de inversionistas diversa y representativa del mercado institucional mexicano, integrado principalmente por sociedades de inversión especializadas en fondos de ahorro para el retiro, instituciones de seguros y fianzas, sociedades de inversión y fondos de pensiones o jubilaciones de personal o de primas de antigüedad. Asimismo, y dependiendo de las condiciones del mercado, la presente Emisión podrá colocarse con otros inversionistas, tales como inversionistas considerados como de banca patrimonial e inversionistas extranjeros participantes en el mercado mexicano, cuando su régimen de inversión lo permita, o tesorerías de otros bancos.

Para colocar los Certificados Bursátiles, el Emisor, junto con los Intermediarios Colocadores respectivos, podrán realizar uno o varios encuentros bursátiles con los inversionistas potenciales, contactar por vía telefónica a dichos inversionistas y, en algunos casos, sostener reuniones separadas con esos inversionistas según se estime conveniente.

BBVA Bancomer y Evercore y sus afiliadas mantienen, y podrán continuar manteniendo, relaciones de negocios con el Emisor y sus afiliadas, y les prestan (en algunos casos) y podrán prestarles diversos servicios financieros periódicamente, a cambio de contraprestaciones en términos de mercado (incluyendo los que recibirán por los servicios prestados como Intermediario Colocador, por la colocación de los Certificados Bursátiles). Los Intermediarios Colocadores estiman que no tienen conflicto de interés alguno respecto de los servicios que han convenido en prestar para la colocación de los Certificados Bursátiles.

Los Intermediarios Colocadores consideran que su actuación como Intermediarios Colocadores en la Emisión de los Certificados Bursátiles no representa ni resulta en conflicto de interés alguno. Las partes relacionadas de los Intermediarios Colocadores participarán en igualdad de condiciones que el resto de los inversionistas en la emisión de los Certificados Bursátiles.

Para la formación de la demanda de los Certificados Bursátiles, los Intermediarios Colocadores utilizarán los medios comunes para recepción de demanda, es decir vía

telefónica a los teléfonos de Evercore al +52 (55) 5249 4300 y BBVA Bancomer al +52 (55) 5621 9135, a través de los cuales los inversionistas potenciales podrán presentar órdenes irrevocables de compra a partir de las 9:00 horas en la fecha de cierre de libro.

BBVA Bancomer y Evercore recibirán posturas a partir de las 9:00 am (hora de la Ciudad de México) para la construcción de libro en la fecha del día estipulado en el presente Suplemento y el libro se cerrará una vez que BBVA Bancomer y Evercore, así lo determinen, en el entendido de que el libro deberá cerrarse en o antes de las 23:59 horas (hora de la Ciudad de México) del día estipulado para el cierre del libro.

El proceso de colocación y asignación tendrá las siguientes características: tanto el Emisor como los Intermediarios Colocadores se reservan el derecho de declarar desierta la oferta de los Certificados Bursátiles y la consecuente construcción de libro. Los Certificados Bursátiles se colocarán a través del mecanismo de construcción de libro. La asignación de los Certificados Bursátiles se realizará bajo la modalidad de asignación discrecional a tasa única.

La asignación de los Certificados Bursátiles se llevará a cabo a discreción de la Emisora para lo cual tomará en cuenta criterios como los siguientes: diversificación, búsqueda de inversionistas que ofrezcan mejor tasa y la adquisición de mayor número de Certificados Bursátiles, entre otros. Para la asignación de los Certificados Bursátiles no existen montos mínimos ni máximos por inversionista, ni tampoco se tiene la intención de utilizar el concepto de primero en tiempo primero en derecho.

El cierre del libro se llevará a cabo 2 (dos) Días Hábiles antes de la fecha de registro y colocación de los Certificados Bursátiles. El aviso de oferta pública se dará a conocer con al menos 1 (un) día de anticipación a la fecha del cierre de libro. La fecha de cierre de libro es el 6 de julio de 2017. Un día después de la fecha de cierre del libro, se publicará un aviso de colocación con fines informativos que contenga las características definitivas de los Certificados Bursátiles a través del sistema EMISNET de la BMV: [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx).

Los Intermediarios Colocadores realizarán la venta de los Certificados Bursátiles de acuerdo con lo previsto en la legislación y demás normatividad vigente a la fecha en que realicen dichas actividades.

BBVA Bancomer distribuyó 20,242,000 (veinte millones doscientos cuarenta y dos mil) Certificados Bursátiles, los cuales representan el 80.97% (ochenta punto noventa y siete por ciento) del monto total emitido y, de los cuales distribuyó 1,900,000 (un millón novecientos mil) Certificados Bursátiles, los cuales representan el 7.60% (siete punto sesenta por ciento) del monto total emitido entre sus partes relacionadas; y Evercore distribuyó 4,758,000 (cuatro millones setecientos cincuenta y ocho mil) Certificados Bursátiles, los cuales representan el 19.03% (diecinueve punto cero tres por ciento) del monto total emitido y no distribuyó Certificados Bursátiles entre sus partes relacionadas.

Los inversionistas al ingresar sus órdenes de compra para el cierre del libro se someten a las prácticas de mercado respecto a la modalidad de asignación discrecional por parte de la Emisora y del Intermediario Colocador.

En cuanto a su distribución, el 100% (cien por ciento) de los Certificados Bursátiles fueron ofrecidos al público inversionista.

Respecto de la presente emisión, ni la Emisora, ni los Intermediarios Colocadores tuvieron conocimiento de que los directivos o miembros del Consejo de Administración de la Emisora o Personas Relacionadas respecto de ésta (según dicho término se define en la fracción XIX del artículo 2 de la Ley del Mercado de Valores) adquirieron los Certificados Bursátiles objeto de la presente emisión, o si alguna de esas personas adquirió más del 5% de los mismos. Sin embargo, los Intermediarios Colocadores no pueden garantizar que cualquiera de dichas personas no adquirirán los Certificados Bursátiles o que una sola de esas personas no adquirirán más del 5% de los mismos.

Es posible que personas integrantes del Grupo Empresarial (según dicho término se define en la LMV) al que pertenecen los Intermediarios Colocadores participen en la oferta de los Certificados Bursátiles. En el caso que alguna persona integrante del Grupo Empresarial al que pertenecen los Intermediarios Colocadores pretenda adquirir Certificados Bursátiles, dicha persona participará en el proceso de colocación en igualdad de condiciones con los demás inversionistas potenciales y la asignación de los Certificados Bursátiles se realizará en cumplimiento con los lineamientos establecidos en el presente Suplemento.

En caso de que los Intermediarios Colocadores pretendan colocar parcial o totalmente los valores objeto de las emisiones entre partes relacionadas de los Intermediarios Colocadores, éstas participaran en igualdad de condiciones que el resto de los inversionistas participantes en la Oferta, así como el número de títulos efectivamente distribuidos entre sus partes relacionadas en el Suplemento definitivo.

Respecto de la comisión por éxito que podrá ser otorgada por la Emisora a los Intermediarios Colocadores, está, en su caso, se dará a conocer en la *Sección 2) LA OFERTA - d) Gastos Relacionados con la oferta* del Suplemento Definitivo, especificando dentro de los montos pagados como comisión a cada uno de los Intermediarios Colocadores conforme al Contrato de Colocación.

#### **d) Gastos relacionados con la oferta**

El Emisor obtendrá \$2,500,000,000.00 (dos mil quinientos millones de Pesos 00/100 M.N.), monto del cual deducirá los gastos relacionados con la emisión que ascienden aproximadamente a \$23,913,494.61 (Veintitrés millones novecientos trece mil cuatrocientos noventa y cuatro Pesos 61/100 M.N.), lo que resulta en recursos netos por \$2,476,086,505.39 (Dos mil cuatrocientos setenta y seis millones ochenta y seis mil quinientos cinco Pesos 39/100 M.N.).

Los principales gastos relacionados con la emisión, incluyendo IVA salvo que se indique lo contrario, son los siguientes:

| <b>Concepto</b>  | <b>Monto Total</b> |
|--|--------------------|
| <b>Derechos de estudio y trámite ante la CNBV*</b>       | \$20,902.00        |
| <b>Costos de inscripción en el RNV*</b>                  | \$2'250,000.00     |
| <b>Honorarios y Gastos de Fitch México, S.A. de C.V.</b> | \$400,000.00       |
| <b>Honorarios y Gastos de HR Ratings S.A. de C.V.</b>    | \$265,060.00       |
| <b>Cuota de listado en la BMV</b>                        | \$768,012.61       |
| <b>Honorarios de asesores legales</b>                    | \$928,000.00       |

|  |                        |
|--|------------------------|
| <b>Honorarios del Representante Común</b>                | \$324,800.00           |
| <b>Comisión por colocación en favor de BBVA Bancomer</b> | \$10´323,130.00        |
| <b>Comisión por colocación en favor de Evercore</b>      | \$8´526,870.00         |
| <b>Plataforma electrónica para el cierre de libro</b>    | \$106,720.00           |
| <b>TOTAL</b>   | <b>\$23´913,494.61</b> |

Cifras en pesos (incluyen IVA)

\*No genera I.V.A.

#### e) Funciones del Representante Común

El Representante Común tendrá la obligación de ejercer las acciones y derechos que correspondan al conjunto de Tenedores de Certificados Bursátiles para el pago de capital e intereses vencidos y no pagados a estos por el Emisor, y las demás facultades y obligaciones que señala la LMV, la LGTOC, la Circular Única de Emisoras y las demás disposiciones legales aplicables, así como las siguientes, que se señalan de manera enunciativa y no limitativamente:

1. suscribir el Título, habiendo verificado el cumplimiento de las disposiciones legales aplicables, para hacer constar su aceptación del cargo, así como sus obligaciones y facultades;
2. vigilar el cumplimiento del destino de los fondos captados mediante la presente Emisión;
3. notificar a la CNBV, la BMV y al Indeval respecto de cualquier retraso y/o incumplimiento de las obligaciones del Emisor conforme al Título;
4. convocar y presidir las Asambleas de Tenedores de Certificados Bursátiles cuando la ley lo requiera, cuando lo estime necesario o conveniente y cuando se requiera conforme al Título y ejecutar sus resoluciones, especialmente cuando se pretenda determinar la existencia de una Causa de Vencimiento Anticipado;
5. llevar a cabo todos los actos que resulten necesarios o convenientes a efecto de cumplir las resoluciones adoptadas en las Asambleas de Tenedores de Certificados Bursátiles;
6. representar a los Tenedores de Certificados Bursátiles ante el Emisor o ante cualquier autoridad;
7. ejercer todas las acciones que resulten necesarias o convenientes a efecto de salvaguardar los derechos de los Tenedores de Certificados Bursátiles;
8. otorgar y celebrar, en nombre de los Tenedores de Certificados Bursátiles y previa aprobación de la Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles, los documentos o contratos que deban suscribirse o celebrarse con el Emisor;
9. calcular y notificar al Emisor y a Indeval por escrito, publicar a través del SEDI o de los medios que la BMV determine para tal efecto, la forma de cálculo del rendimiento de los Certificados Bursátiles, así como los avisos de pago de intereses o rendimientos de los Certificados Bursátiles;
10. calcular y notificar al Emisor y a Indeval por escrito, publicar a través del SEDI o de los medios que la BMV determine para tal efecto, los avisos de pago de amortización, en su caso;
11. dar cumplimiento a todas las disposiciones que le son atribuidas en Título y en las disposiciones aplicables;

12. cerciorarse que el Emisor cumpla con todas sus obligaciones conforme a los términos del Título;
13. en su caso, notificar a los Tenedores de Certificados Bursátiles, a Indeval, la BMV y la CNBV acerca del vencimiento anticipado de los Certificados Bursátiles por escrito en cuanto tenga conocimiento del mismo, a través del SEDI o de cualquier otro sistema que resulte aplicable;
14. notificar a las Agencias Calificadoras de cualquier incumplimiento en las obligaciones de pago del Emisor respecto de los Certificados Bursátiles, dentro de los 3 (tres) Días Hábiles siguientes a que tenga conocimiento del mismo;
15. previa instrucción por escrito del Emisor o de los Tenedores de Certificados Bursátiles que representen cuando menos el 10% (diez por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, convocar a una Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles cuyo orden del día incluya(n) el(los) puntos solicitado(s);
16. una vez que los Certificados Bursátiles sean declarados vencidos anticipadamente, el Representante Común informará por escrito y de manera inmediata a Indeval esta situación proporcionando copia del acta de asamblea correspondiente;
17. de manera general estará obligado a velar por los intereses de los Tenedores de Certificados Bursátiles y de manera específica de conformidad con el artículo 68 de la Circular Única, incluyendo:
  - verificar, a través de la información que se le hubiere proporcionado para tales fines, el cumplimiento en tiempo y forma de las obligaciones establecidas en el Fideicomiso, en el presente Suplemento, así como, en su caso, cualquier contrato relacionado con la emisión;
  - para verificar el cumplimiento de las obligaciones a que se refiere el inciso anterior, el Emisor, el Administrador y las demás partes relacionadas con los documentos de la emisión, estarán obligados a entregar al Representante Común la información y documentación que sea necesaria;
  - en su caso, solicitar del Emisor, del Fiduciario, del Administrador y de las personas que suscriban los documentos relacionados con la emisión y presten servicios al Emisor en relación con los Certificados Bursátiles o, en su caso, el Patrimonio del Fideicomiso, toda la información y documentación en su posesión que razonablemente sea necesaria para el cumplimiento de las funciones de Representante Común, inclusive los relativos a la situación financiera del Fideicomiso; en el entendido que el Fiduciario proporcionará la información y documentación relacionada con el Fideicomiso y con los Certificados Bursátiles que le sea razonablemente requerida, en un plazo no mayor a 10 (diez) Días Hábiles, contados a partir del requerimiento de información y documentación correspondiente por parte del Representante Común y realizar visitas o revisiones anuales, solicitándolo por escrito con 10 (diez) Días Hábiles de anticipación., Para lo cual, el Representante Común está autorizado a contratar y acompañarse de profesionales, debiendo recibir recursos económicos suficientes por parte del Fiduciario y con cargo al Patrimonio del Fideicomiso;

- solicitar inmediatamente al Emisor que se haga del conocimiento del público, a través de un evento relevante, cualquier incumplimiento de las obligaciones establecidas en los documentos base de la presente emisión por parte del Emisor y publicar el evento relevante en forma inmediata en el supuesto que el Emisor omita divulgar dicho evento relevante dentro de los 2 (dos) Días Hábiles siguientes a la notificación realizada;
  - el Representante Común, podrá solicitar a la Asamblea General de Tenedores de Certificados Bursátiles que ésta ordene la subcontratación de terceros especializados para que le auxilien en el cumplimiento de sus obligaciones de revisión en la legislación aplicable, incluyendo en el artículo 68 de la Circular Única, sujeto a las responsabilidades que establezca la propia asamblea; lo anterior en el entendido de que en el supuesto de que la Asamblea General de Tenedores de Certificados Bursátiles no apruebe la subcontratación, el Representante Común solamente responderá de las actividades que le son directamente imputables en términos de las disposiciones legales aplicables;
  - el Representante Común solamente actuará o dejará de actuar con base en la información recibida, sin estar obligado a verificar su autenticidad, integridad o veracidad. El Representante Común no será responsable en los casos de actos dolosos, negligentes, de la mala fe o ilegales (incluyendo actos fraudulentos) por parte del Emisor, Fiduciario, Administrador o las personas que suscriban los documentos relacionados con la Emisión. El Representante Común no será responsable si ha actuado de buena fe, conforme a la legislación aplicable, con base a la información disponible en el momento que corresponda o buscando proteger los intereses de los Tenedores de los Certificados Bursátiles.
18. actuar con oportunidad ante eventos que pudieran perjudicar a los Tenedores de Certificados Bursátiles, así como a rendir cuentas de su administración, cuando le sean solicitadas o al momento de concluir su encargo; y
  19. en general, llevar a cabo todos los actos y ejercer las facultades y cumplir con las obligaciones que le correspondan de conformidad con lo establecido en el Título y en los demás documentos base de la emisión, la legislación aplicable y los sanos usos y prácticas bursátiles.

Todos y cada uno de los actos que lleve a cabo el Representante Común, en nombre o por cuenta de los Tenedores de Certificados Bursátiles, en los términos del Título que documenta los Certificados Bursátiles o de la legislación aplicable, serán obligatorios para, y se considerarán como aceptados por, los Tenedores de Certificados Bursátiles.

El Representante Común concluirá sus funciones y sus obligaciones cesarán cuando las cantidades a que tuvieren derecho los Tenedores por los Certificados Bursátiles hayan sido pagadas en su totalidad.

El Representante Común en ningún momento estará obligado a erogar ningún tipo de gasto u honorario o cantidad alguna a cargo de su patrimonio, para llevar a cabo todos los actos y funciones que pueden o deben llevar a cabo conforme al Título y la legislación aplicable.

El Representante Común podrá ser removido por acuerdo de la Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles adoptado de conformidad con lo descrito en la *Sección 2) LA OFERTA – h) Asamblea General de Tenedores* siguiente y en el entendido que dicha remoción sólo tendrá efectos a partir de la fecha en que un representante común sustituto haya sido designado, haya aceptado el cargo y haya tomado posesión del mismo.

El Representante Común únicamente podrá renunciar a su cargo por causas graves a juicio de un juez competente de primera instancia, conforme al artículo 216 de la LGTOC. El Representante Común deberá entregar notificación por escrito al Administrador y al Fiduciario de su intención de renuncia con por lo menos 60 (sesenta) días naturales de anticipación a la fecha de renuncia; en el entendido que dicha remoción o sustitución sólo surtirá efectos a partir de la fecha en que un representante común sustituto haya sido designado, haya aceptado el cargo y haya tomado posesión del mismo.

f) Nombres de personas con participación relevante en la oferta

Las personas que se señalan a continuación, con el carácter que se indica, participaron en la asesoría y consultoría relacionada con la oferta descrita en el presente Suplemento:

| Institución                                   | Nombre   |
|---|--|
| El Fideicomitente y el Administrador:         | Jorge Humberto Serrano Esponda<br>Elías Mizrahi Daniel               |
| Asesores Legales                              |  |
| Nader, Hayaux y Goebel, S.C.                  | Michell Nader S.<br>Ana Paula Telleria R.<br>Mario de la Portilla G. |
| González Luna, Moreno y Armida, S.C.          | Ramiro González Luna G.<br>María Fernanda Estrada D.                 |
| Calificadoras                                 |  |
| Fitch México, S.A. de C.V.                    | Alberto Moreno Arnáiz<br>Diana Isabel Cantú González                 |
| HR Ratings, S.A. de C.V.                      | Luis Roberto Quintero<br>María José Arce                             |
| Representante Común                           |  |
| CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple | Mónica Jiménez Labora S.   |

|   |   |
|---|---|
| Intermediarios Colocadores  |   |
| Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer   | Alejandra González Canto<br>Gonzalo Manuel Mañón Suárez     |
| Evercore Casa de Bolsa, S.A. de C.V.  | Sergio Sánchez García<br>Gonzalo Fernández Castilla         |
| Fiduciario Emisor   |   |
| Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, actuando exclusivamente como Fiduciario del Fideicomiso 17416-3 | Aldo Mitshel Arroyo Morales<br>Susana Belén Heredia Barajas |

#### Relaciones con Inversionistas

La persona encargada de relaciones con inversionistas es Elías Mizrahi Daniel, quien puede ser contactado en el domicilio ubicado Monte Pelvoux No. 220; piso 7, Col. Lomas de Chapultepec, C.P. 11000, Ciudad de México, teléfono +52 (55) 5284 0030 y/o en la siguiente dirección de correo electrónico [investor@fibradanhos.com.mx](mailto:investor@fibradanhos.com.mx).

#### g) Obligaciones de dar, hacer y no hacer del Emisor

El Emisor tendrá durante la vigencia del Título, las siguientes obligaciones:

1. Proporcionar a la CNBV, a la BMV y al público en general, la información a que se refiere el Artículo 33 de la Circular Única de Emisoras.
2. Realizar todos los actos para o tendientes a mantener la exigibilidad y validez del Título que ampara la presente Emisión y del Fideicomiso Fibra Danhos.
3. Realizar los pagos de principal e intereses de los Certificados Bursátiles conforme al Calendario de Pago de Intereses establecido en el presente Suplemento.
4. Cumplir en tiempo y forma con las obligaciones establecidas a su cargo en el Fideicomiso Fibra Danhos y en los demás documentos de la presente Emisión.
5. Realizar todos los actos necesarios para o tendientes a conservar los derechos prerrogativas, permisos, contratos, licencias, concesiones o autorizaciones de que sea titular y que sean relevantes para la realización de sus actividades, conforme al Fideicomiso Fibra Danhos, a la Legislación Aplicable y en consideración de los requerimientos del negocio actual del Fideicomiso Fibra Danhos.
6. Proporcionar al Administrador, al Comité Técnico, así como al Representante Común, estados financieros del Fideicomiso que constan de un balance general, un estado de resultados y una balanza de comprobación de saldos, así como estados de cuenta mensuales dentro de los 20 (veinte) Días Hábiles siguientes al fin de cada mes calendario, respecto de los bienes que sean parte del Patrimonio del Fideicomiso, así como cualesquiera inversiones respecto de los mismos.
7. Permitir el acceso al Representante Común y al Administrador, para que por su conducto los mismos sean puestos a disposición de las Agencias Calificadoras, a todos los documentos e información en su poder derivados o relacionados con el Programa y las Emisiones realizadas bajo el mismo y que pueda entregarse conforme a la ley.
8. Responder civilmente por daños y perjuicios que cause por el incumplimiento de las obligaciones a su cargo asumidas en términos del Programa y las Emisiones realizadas al amparo del mismo.
9. El Fiduciario deberá proporcionar a la BMV, en lo conducente, por medio de la persona que éste designe por escrito, la información a que se refiere la disposición 4.033.00 y la Sección Segunda del Capítulo Quinto del Título Cuarto del Reglamento Interior de la BMV que le corresponda, respecto del Patrimonio del Fideicomiso, así como su conformidad para que, en caso de incumplimiento, le sean aplicables las medidas disciplinarias y correctivas a través de los órganos y procedimientos disciplinarios que se establecen en el Título Décimo Primero del Reglamento Interior de la BMV. El Comité Técnico, deberá vigilar y procurar que el Fiduciario cumpla con la obligación establecida en este inciso y proporcione a la BMV en lo conducente la información referida

10. Divulgación y Entrega de Información:

10.1 Deberá divulgar al público inversionista, a través de los medios establecidos por la Legislación Aplicable, en las fechas que señale la Circular Única de Emisoras, un ejemplar completo de los estados financieros del Emisor al fin de cada trimestre y cualquier otra información que el Emisor deba divulgar al público trimestralmente conforme a la Circular Única de Emisoras incluyendo, sin limitación, un documento en el que se informe sobre la exposición del Emisor a instrumentos financieros derivados al cierre del trimestre más reciente anterior.

10.2 Deberá divulgar al público inversionista, a través de los medios establecidos por la Legislación Aplicable, en las fechas que señale la Circular Única de Emisoras, un ejemplar completo de los estados financieros auditados del Emisor y cualquier otra información que el Emisor deba divulgar al público anualmente conforme a la Circular Única de Emisoras.

10.3 Deberá entregar al Representante Común, dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes a la fecha en que se entreguen los estados financieros trimestrales mencionados en el inciso 10.1 anterior correspondientes a los tres primeros trimestres y los estados financieros auditados anuales a que se refiere el inciso 10.2 anterior, respectivamente, un certificado firmado por un Funcionario Autorizado **indicando el cumplimiento de las obligaciones "Obligaciones de Dar, Hacer y No Hacer" establecidas en el presente** a la fecha de dichos estados financieros.

11. Grado y Prelación de Pago (*pari passu*). Hará que sus obligaciones al amparo de los Certificados Bursátiles constituyan en todo momento obligaciones quirografarias, directas y no subordinadas a su cargo y tengan en todo momento una prelación de pago equivalente (*pari passu*) respecto de cualquier obligación quirografaria del Emisor, presente o futura, salvo por las preferencias establecidas por ministerio de ley.

12. Limitación en la contratación de Deuda:

12.1 Limitaciones respecto de Deuda Insoluble. No podrá contratar Deuda adicional si, al dar efecto en forma inmediata a dicha Deuda adicional y a cualquier otra Deuda contratada desde la fecha en que haya terminado el Trimestre Completo Más Reciente previo a la contratación de la Deuda adicional y a la aplicación de los recursos netos de la Deuda adicional y dicha otra Deuda sobre una base pro-forma, la Deuda Total Insoluble de la Emisora es superior a 60% (sesenta por ciento) de la suma (sin duplicar) de: (i) los Activos Totales del Emisor a la fecha en que haya terminado el Trimestre Completo Más Reciente y (ii) el precio total de activos inmobiliarios adquiridos y la cantidad total de recursos obtenidos a través de colocaciones de valores (en la medida en que dichos recursos no hayan sido utilizados para adquirir activos inmobiliarios o reducir Deuda) por el Emisor desde la fecha en que haya terminado el Trimestre Completo Más Reciente.

- 12.2 Limitaciones respecto de Deuda Garantizada. No podrá contratar Deuda Garantizada si, al dar efecto en forma inmediata a dicha Deuda Garantizada y a cualquier otra Deuda Garantizada contratada desde la fecha en que haya terminado el Trimestre Completo Más Reciente previo a la contratación de la Deuda Garantizada adicional y a la aplicación de los recursos netos de dicha Deuda Garantizada sobre una base proforma, el monto total de principal de la Deuda Garantizada insoluta es superior a 40% (cuarenta por ciento) de la suma de (sin duplicar): (i) los Activos Totales del Emisor a la fecha en que haya terminado el Trimestre Completo Más Reciente y (ii) el precio total de activos inmobiliarios adquiridos y la cantidad total de recursos obtenidos a través de colocaciones de valores (en la medida en que dichos recursos no hayan sido utilizados para adquirir activos inmobiliarios o reducir Deuda) por el Emisor desde la fecha en que haya terminado el Trimestre Completo Más Reciente.
- 12.3 Servicio de la Deuda. No podrá contratar Deuda adicional si al dar efecto en forma inmediata a dicha Deuda adicional la razón de AFFO entre el Monto Anual de Servicio de Deuda para el periodo de cuatro trimestres consecutivos más reciente previo a la fecha en que dicha Deuda adicional vaya a ser contratada, fuera menor a 1.5:1 sobre una base pro-forma, después de dar efecto a la contratación y a la aplicación de los recursos netos de dicha Deuda adicional, asumiendo para dicho cálculo que (sin duplicar):
- 12.3.1 dicha Deuda adicional a ser contratada con posterioridad al periodo de cuatro trimestres correspondiente y cualquier otra Deuda contratada por el Emisor desde el primer día de dicho periodo de cuatro trimestres, ha sido contratada, y la aplicación de los recursos netos de dicha Deuda adicional (incluyendo para realizar pagos anticipados o cancelar otra Deuda), ha sido realizada, en el primer día de dicho periodo;
  - 12.3.2 los pagos anticipados a realizarse con posterioridad al periodo de cuatro trimestres correspondiente o cancelación de cualquier otra Deuda del Emisor desde el primer día de dicho periodo de cuatro trimestres, se realizaron en el primer día de dicho periodo (salvo que, al realizar el presente cálculo, el monto de Deuda conforme a cualquier crédito revolving, línea de crédito o forma de crédito similar, se calculará con base en el saldo diario promedio de dicha Deuda durante dicho periodo); y
  - 12.3.3 en caso de cualquier adquisición o desinversión del Emisor de cualquier activo o portafolio de activos o la puesta en funcionamiento o retiro de cualquier activo por parte del Emisor desde el primer día de dicho periodo de cuatro trimestres, ya sea a través de compraventa de acciones o activos o de cualquier otra forma permitida, (i) dicha adquisición o desinversión se

realizó en el primer día de dicho periodo, incluyendo en dicho cálculo pro-forma los ajustes correspondientes al AFFO y al Monto Anual de Servicio de Deuda respecto de dichas adquisiciones o desinversiones con los ajustes adecuados respecto de los ingresos derivados de los activos adquiridos o desinvertidos, y (ii) la aplicación de los recursos netos de cualquier desinversión para pagar o refinanciar Deuda, incluyendo sin limitar, líneas de crédito revolventes, se realizó en el primer día de dicho periodo.

En caso de que la Deuda que requiera realizar el cálculo descrito anteriormente o cualquier otra Deuda contratada después del primer día del periodo de cuatro trimestres correspondiente, devengue intereses a una tasa variable, entonces, para el cálculo del Monto Anual de Servicio de Deuda, la tasa de interés sobre dicha Deuda se calculará sobre una base pro-forma al aplicar la tasa diaria promedio que hubiera estado en vigor durante el periodo de cuatro trimestres completo al monto mayor entre el monto de dicha Deuda insoluta al final de dicho periodo y el monto promedio de dicha Deuda insoluta durante dicho periodo. Para lo anterior, la Deuda se considerará contratada por el Emisor en cualquier momento en que el Emisor contrate, asuma, garantice o de alguna otra forma asuma responsabilidad respecto a dicha Deuda.

#### 12.4 Límites a los financiamientos:

12.4.1 La Deuda Total Insoluta (créditos de cualquier especie) o demás pasivos del Fideicomiso que se pretendan asumir con cargo al Patrimonio del Fideicomiso en ningún momento podrá ser mayor al 50% (cincuenta por ciento) del valor contable del Patrimonio del Fideicomiso, medido al cierre del Trimestre Completo Más Reciente.

12.4.2 En caso de exceder el límite de apalancamiento descrito en el inciso anterior (i) no se podrán asumir pasivos adicionales con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta en tanto el Fideicomiso se ajuste a los límites antes expuestos, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento y lo anterior sea documentado por el Comité Técnico; y (ii) el Administrador del Fideicomiso deberá formular un plan correctivo para ser presentado a la Asamblea de Tenedores informando dicha situación, en el que se establezca la forma, términos y, en su caso, el plazo para cumplir con los límites de apalancamiento, el cual deberá ser aprobado por el Comité Técnico previo a su presentación a la asamblea de Tenedores de CBFIs,

incluyendo el voto favorable de la mayoría de los miembros independientes del Comité Técnico, en un plazo no mayor a 20 (veinte) Días Hábiles a partir de que se alcance el límite de apalancamiento. Lo anterior, en el entendido que, el resultado de las operaciones de refinanciamiento a que se refiere el inciso (i) anterior, no podrán resultar en un aumento del endeudamiento registrado antes de la operación de refinanciamiento de que se trate.

En caso de que los financiamientos se destinen a la adquisición de valores inscritos en el RNV, dichas inversiones deberán realizarse exclusivamente de conformidad con la Legislación Aplicable que sean autorizadas para las Fibras.

12.4.3 El Fideicomiso deberá mantener en todo momento el Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda de al menos 1.0x al momento de asumir cualquier crédito, préstamo o financiamiento. En caso de que en cualquier momento se deje de cumplir con el mínimo requerido establecido por el Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda (i) no se podrán asumir pasivos adicionales con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta en tanto el Fideicomiso se ajuste al Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda establecido anteriormente, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento y lo anterior sea documentado por el Comité Técnico; y (ii) el Administrador del Fideicomiso deberá formular un plan correctivo para ser presentado a la asamblea de Tenedores de CBFIs informando dicha situación, en el que se establezca la forma, términos y, en su caso, el plazo para cumplir con el mínimo establecido por el Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda, el cual deberá ser aprobado por el Comité Técnico previo a su presentación a la asamblea de Tenedores de CBFIs, incluyendo el voto favorable de la mayoría de los miembros independientes del Comité Técnico, en un plazo no mayor a 20 (veinte) Días Hábiles a partir de que no se cumpla el mínimo del Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda. Lo anterior, en el entendido que, dichas operaciones de refinanciamiento no podrán resultar en un decremento del Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda antes de la operación de refinanciamiento de que se trate.

12.5 Activos Totales no Gravados. Deberá mantener Activos Totales No Gravados que en todo momento representen no menos de 150% (ciento cincuenta por ciento) del monto total de principal de la Deuda No Garantizada de la Emisora.

12.6 Existencia:

- 12.6.1 Deberá conservar su existencia legal y mantenerse como negocio en marcha y realizar todos aquellos actos que sean necesarios a fin de que, en todo momento, sea reconocida como una Fibra y le sea aplicable el régimen fiscal que para dichos fideicomisos se establece en la Ley del Impuesto sobre la Renta o mantener cualquier otro régimen jurídico aplicable a entidades dedicadas al negocio inmobiliario permitido en términos de la legislación mexicana que en cualquier momento la mayoría de los miembros del Comité Técnico del Fideicomiso (con el voto favorable de todos los miembros independientes) pudiera considerar conveniente a los intereses del Emisor.
- 12.6.2 Deberá mantener su contabilidad, registros y libros de conformidad con las IFRS o cualesquiera otras normas permitidas conforme a las disposiciones legales aplicables a las emisoras de valores en México.
- 12.6.3 Deberá mantener vigentes todas las autorizaciones, permisos, licencias o concesiones necesarias para el buen funcionamiento y explotación de sus actividades, salvo por aquellas autorizaciones, permisos, licencias o concesiones que, de no mantenerse vigentes, no afecten de manera adversa y significativa las operaciones o la situación financiera del Emisor
- 12.6.4 Mantenimiento de Propiedades. Deberá realizar o hacer que se realicen todos los actos que sean necesarios o convenientes para mantener sus principales propiedades en buenas condiciones y en buen estado operativo. Asimismo, el Emisor deberá realizar o hacer que se realicen el mantenimiento, reparaciones y mejoras necesarias en sus propiedades, a fin de que la operación de su negocio en dichas propiedades pueda llevarse a cabo en forma adecuada.
- 12.7 Seguros. Deberá contratar con compañías de seguros de reconocido prestigio, seguros adecuados para sus operaciones y bienes, en términos y condiciones (incluyendo, sin limitación, riesgos cubiertos y montos asegurados) similares a los seguros que actualmente tienen contratados y que han contratado en el pasado.
- 12.8 Consolidación, Fusión o Venta de Activos. No podrá fusionarse, consolidar sus activos con otras entidades ni, directa o indirectamente, transferir, transmitir, vender, o enajenar sus activos y bienes, a menos que se cumpla con las condiciones siguientes:
- 12.8.1 si el Emisor es la entidad fusionada, que la fusionante asuma las obligaciones del Emisor al amparo de los Certificados Bursátiles;

- 12.8.2 una vez que surta efectos la operación correspondiente no ocurra una Causa de Vencimiento Anticipado al amparo de los Certificados Bursátiles;
- 12.8.3 se cumpla con el Periodo Mínimo de Inversión;
- 12.8.4 se tengan invertidos en inmuebles los activos de la Emisora, considerando los porcentajes mínimos establecidos por las disposiciones aplicables para mantener el régimen de Fibra;
- 12.8.5 el Emisor entregue al Representante Común una opinión legal y un certificado firmado por un Funcionario Autorizado señalando que dicha operación cumple con lo previsto en los incisos 12.8.1, 12.8.2, 12.6.3 y 12.8.4 anteriores.

12.9 Impuestos. Pagará o hará que se paguen, sujeto a su régimen fiscal, todos los impuestos, derechos y demás contribuciones fiscales que establezcan las leyes o autoridades fiscales sobre sus ingresos o propiedades, en el entendido que el Emisor, al no ser experto fiscal, podrá dar cumplimiento a dichas obligaciones fiscales a través de asesores contables y fiscales. Lo anterior excepto en los casos en que las obligaciones fiscales estén siendo impugnadas de buena fe por medio de procedimientos adecuados, siempre y cuando el Emisor haya mantenido las reservas apropiadas correspondientes.

Para efectos de lo previsto en esta sección, los términos que se enlistan a continuación tendrán los significados siguientes, que serán igualmente aplicables a las formas singular o plural de dichos términos:

**“Activos Totales”: significa la suma de** (i) el valor en libros de las Propiedades de Inversión del Emisor; y (ii) el valor de todos los demás activos del Emisor excluyendo cuentas por cobrar e intangibles, de conformidad con las IFRS.

**“Activos Totales No Gravados”: significa los Activos Totales del Emisor que** no se encuentren sujetos a Gravamen alguno.

**“Deuda”: significa, respecto de cualquier persona, sin duplicar,** (i) todas las obligaciones derivadas de dinero tomado en préstamo, (ii) todas las obligaciones documentadas en bonos, obligaciones, pagarés o instrumentos similares, independientemente de su denominación, (iii) todas las obligaciones de dicha persona en su carácter de arrendatario conforme a arrendamientos financieros, (iv) toda la deuda de terceros respecto de la cual dicha persona otorgue garantía, fianza, aval o asuma obligación solidaria o que sea garantizada con un Gravamen constituido sobre cualquier activo de dicha persona, hasta por el valor de dicho activo, según esté registrado en el balance más reciente de dicha persona, interino o auditado, (v) la apertura de cartas de crédito por cuenta de dicha persona y la obligación de reembolso correspondiente, salvo cartas de crédito emitidas por cuenta de dicha persona para garantizar pagos a proveedores en el curso normal del negocio en tanto dichas cartas de crédito no hayan sido confirmadas y el

pago haya sido hecho al proveedor por dicha persona en el curso normal del negocio, (vi) deuda de contratos de cobertura, y (vii) cualesquiera otros pasivos o contingencias que se reflejen en el balance de la persona de que se trata, independientemente de su denominación.

**“Deuda No Garantizada”**: significa, en cualquier fecha, la parte de la Deuda Total Insoluble a dicha fecha que no sea Deuda Garantizada del Emisor.

**“Deuda Garantizada”**: significa, en cualquier fecha, la parte de la Deuda Total Insoluble a dicha fecha que se encuentre garantizada por un Gravamen sobre propiedades u otros activos del Emisor. Deuda Total Insoluble: significa, en cualquier fecha el monto total de principal de toda la Deuda insoluble del Emisor.

**“Funcionario Autorizado”**: significa un representante legal autorizado del Emisor.

**“Gravamen”**: significa, respecto a cualquier activo, cualquier hipoteca, prenda, usufructo, depósito, carga, preferencia o cualquier otra garantía real de cualquier clase o naturaleza (incluyendo, sin limitar, cualquier compraventa condicionada o con reserva de dominio), con relación a obligaciones pendientes de pago.

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

**“FFO”** (*Funds From Operations*): significa el resultado de sumar o restar, según sea el caso, a la Utilidad Neta ajustes por cambios negativos o positivos, respectivamente, en la valuación de los activos llevados a resultados y la fluctuación cambiaria.

**“Monto Anual de Servicio de Deuda”**: significa, para cualquier periodo, la suma de los pagos de principal e intereses requeridos para dicho periodo, sobre una base consolidada de conformidad con las IFRS.

**"IFRS":** significa las normas internacionales de información financiera (*International Financial Reporting Standards*) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (*International Accounting Reporting Standards*).

**"Periodo Mínimo de Inversión":** significa el término de cuatro años a que se refiere la fracción IV del artículo 187 de la LISR o el que en su caso se establezca por la legislación aplicable.

**"Resultado Fiscal":** significa conforme a la Ley del Impuesto sobre la Renta, el resultado de restar a la utilidad o pérdida fiscal de un ejercicio fiscal determinado las pérdidas fiscales de ejercicios anteriores pendientes de amortizar.

**"Trimestre Completo Más Reciente":** significa el trimestre terminado más reciente para el cual se hayan preparado estados financieros del Emisor.

## h) Asamblea General de Tenedores

### Asambleas de Tenedores de Certificados Bursátiles:

1. Las Asambleas de Tenedores de Certificados Bursátiles representarán al conjunto de estos, y se regirán en todo caso, por las disposiciones de la LMV, y en lo no previsto, por lo conducente en la LGTOC, siendo válidas sus resoluciones respecto de todos los Tenedores de Certificados Bursátiles, aún respecto de los ausentes y disidentes.
2. Cada Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles se reunirá siempre que sea convocada por el Representante Común en el domicilio social del Emisor, o en el lugar que el Representante Común señale al efecto.
3. Cualquier Tenedor o grupo de Tenedores de Certificados Bursátiles que representen, individual o conjuntamente, al menos el 10% (diez por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, podrán pedir al Representante Común que convoque a la Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles, especificando en su petición los puntos que en la asamblea deberán tratarse, así como el lugar y hora en que deberá celebrarse dicha asamblea. El Representante Común deberá expedir la convocatoria para que la asamblea se reúna dentro del término de un mes a partir de la fecha en que reciba la solicitud por escrito. Si el Representante Común no cumpliera con esta obligación, el juez de primera instancia del domicilio del Emisor, a petición de los Tenedores de Certificados Bursátiles solicitantes, deberá expedir la convocatoria correspondiente.
4. La convocatoria para las Asambleas de Tenedores de Certificados Bursátiles será publicada por el Representante Común en alguno de los periódicos de amplia circulación nacional del domicilio del Emisor, con 10 (diez) días naturales de anticipación, por lo menos, a la fecha en que la Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles deba reunirse. En la convocatoria se expresarán los puntos que en la Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles deberán tratarse. Asimismo, el Emisor deberá proporcionar a la CNBV a la BMV y al público en general (a través de EMISNET) la convocatoria el día de su publicación.
5. Para tratar cualquier supuesto distinto a los previstos en el inciso 6 siguiente, la Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles se considerará legalmente instalada, en virtud de primera convocatoria cuando se encuentren representados en ella, Tenedores de Certificados Bursátiles de por lo menos la mitad más uno de los Certificados Bursátiles en circulación y sus decisiones serán válidas, salvo los casos previstos en el siguiente inciso, cuando sean aprobadas por mayoría de votos de los Tenedores de Certificados Bursátiles presentes. En caso de que una Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles se reúna en virtud de segunda o ulterior convocatoria para tratar cualquier supuesto distinto a los previstos en el inciso 6 siguiente, se considerará instalada legalmente, cualquiera que sea el número de Certificados Bursátiles que estén en ella representados y sus decisiones serán válidas cuando sean aprobadas por mayoría de votos de los Tenedores de Certificados Bursátiles presentes.

6. Se requerirá que esté representado en la Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles, en virtud de primera convocatoria, cuando menos el 75% (setenta y cinco por ciento), de los Certificados Bursátiles en circulación y que las decisiones sean aprobadas por la mitad más uno, por lo menos, de los votos computables en la asamblea:
  - 6.1 Cuando se trate de revocar la designación del Representante Común o designar a uno nuevo; en el entendido de que los Tenedores de los Certificados Bursátiles, solo podrán nombrar como tal a instituciones autorizadas para ejercer dichas funciones en términos de la legislación aprobable;
  - 6.2 cuando se trate de consentir o autorizar que el Emisor dejare de cumplir con las obligaciones contenidas en el Programa, el Suplemento Informativo y en el Título que documente cada emisión;
  - 6.3 cuando se trate de realizar cualquier modificación a los términos o condiciones de los Certificados Bursátiles o del Título que los ampara u otorgar prórrogas o esperas al Emisor respecto de los pagos de principal e intereses, incluyendo la facultad para determinar la existencia de una Causa de Vencimiento Anticipado y en su caso declarar el vencimiento anticipado de los Certificados Bursátiles; y

Si la Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles se reúne en virtud de segunda o ulterior convocatoria, sus decisiones serán válidas cualquiera que sea el número de Certificados Bursátiles que en ella estén representados.
7. Para concurrir a las Asambleas de Tenedores de Certificados Bursátiles, los Tenedores de Certificados Bursátiles deberán acreditar su tenencia de acuerdo con lo señalado en los artículos 68 y 290 de la LMV, presentando dicha documentación en el lugar que se designe en la convocatoria de la asamblea, el día anterior, por lo menos, a la fecha en que ésta deba celebrarse. Los Tenedores de Certificados Bursátiles podrán hacerse representar en la asamblea por apoderado acreditado con simple carta poder firmada por 2 (dos) testigos.
8. En ningún caso podrán ser representados en la Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles los Tenedores de Certificados Bursátiles que, en lo individual o conjuntamente, posean Certificados Bursátiles que el Emisor o cualquier persona relacionada con ésta hayan adquirido en el mercado.
9. De cada Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles se levantará un acta que será suscrita por quienes hayan fungido en la sesión como presidente y secretario. Al acta se agregará la lista de asistencia, firmada por los concurrentes y por los escrutadores. Las actas y demás datos y documentos que se refieran a la Emisión y a la actuación de las asambleas o del Representante Común, serán conservadas por éste y podrán, en todo tiempo, ser consultadas por los Tenedores de Certificados Bursátiles, los cuales tendrán derecho a que, a expensas de éstos, el Representante Común les expida copias certificadas de los documentos mencionados.

10. Para efectos de calcular el quórum de asistencia a las Asambleas de Tenedores de Certificados Bursátiles, se tomará como base el número de Certificados Bursátiles en circulación. La asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles será presidida por el Representante Común y en ella los Tenedores de Certificados Bursátiles tendrán derecho a tantos votos como les correspondan en virtud de los Certificados Bursátiles que posean o que acrediten representar, computándose un voto por cada Certificado Bursátil en circulación.
11. Las resoluciones adoptadas fuera de Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles por unanimidad de los Tenedores de Certificados Bursátiles que en lo individual o conjuntamente representen la totalidad de los Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto tendrán, para todos los efectos legales, la misma validez que si hubieren sido adoptadas reunidos en Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles, siempre que se confirmen por escrito.

Ninguna de las disposiciones anteriores limitará o afectará los derechos que, en su caso, tuvieren los Tenedores de Certificados Bursátiles de conformidad con el artículo 223 de la LGTOC y las demás disposiciones aplicables.

i) Estructura del capital consolidado después de la oferta

La siguiente tabla muestra la estructura del capital consolidado de Fibra Danhos, una vez llevada a cabo la Emisión. La siguiente tabla contiene información proforma con base en cifras al 31 de marzo de 2017, y considera la colocación de la emisión que se describe en el presente suplemento.

(cifras en pesos al 31 de marzo de 2017)

|  | Antes de la Oferta    | Después de la Oferta  |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Préstamos bancarios a corto plazo y porción circulante de préstamos bancarios y otros créditos a largo plazo | -                     | -                     |
| Otros pasivos a corto plazo sin costo  | 705,652,894           | 705,652,894           |
| <b>Total de pasivos a corto plazo</b>  | <b>705,652,894</b>    | <b>705,652,894</b>    |
| Certificados bursátiles  | 4,000,000,000         | 6,500,000,000         |
| Préstamos bancarios y otros créditos a largo plazo, neto de porción circulante                               | -                     | -                     |
| Otros pasivos a largo plazo sin costo  | 1,707,468,856         | 1,707,468,856         |
| <b>Total de pasivos a largo plazo</b>  | <b>5,707,468,856</b>  | <b>8,207,468,856</b>  |
| (-) Costos de la transacción   | 30,995,607            | 53,245,607            |
| <b>Total pasivos netos de costos <sup>1</sup></b>  | <b>5,676,473,249</b>  | <b>8,154,223,249</b>  |
| Total patrimonio de los fideicomitentes  | 51,666,110,905        | 51,666,110,905        |
| <b>Total Capitalización</b>  | <b>57,342,584,154</b> | <b>59,820,334,154</b> |
| % Deuda con Costo  | 6.9%                  | 10.8%                 |
| % Deuda Sin Costo  | 3.0%                  | 2.8%                  |
| % Capital  | 90.1%                 | 86.4%                 |

<sup>1</sup>Bajo IFRS, la deuda de largo plazo se presenta en el balance general neta de costos de la transacción.

## j) Causas de vencimiento anticipado

En el supuesto de que suceda cualquiera de los siguientes eventos ("Causas de Vencimiento Anticipado"), previo acuerdo de la Asamblea de Tenedores de los Certificados Bursátiles, se podrán dar por vencidos anticipadamente los Certificados Bursátiles en los términos y condiciones establecidos más adelante:

1. Si el Emisor deja de pagar intereses en una Fecha de Pago de Intereses, y dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a dicha fecha no se lleva a cabo el pago correspondiente, salvo tratándose de la última Fecha de Pago de Intereses la cual deberá realizarse en la Fecha de Vencimiento.
2. Si el Emisor incumple con cualquiera de sus obligaciones contenidas en la **sección de "Obligaciones de Hacer y de No Hacer" del Emisor frente y/o en** beneficio de los Tenedores de Certificados Bursátiles, distintas a la obligación de pagar principal e intereses respecto a los Certificados Bursátiles, en el entendido que se considerará que el Emisor se encuentra en incumplimiento de dichas obligaciones si dicho incumplimiento no se subsanare dentro de los 45 (cuarenta y cinco) días naturales siguientes a la fecha en que el Emisor hubiere recibido una notificación por escrito del Representante Común (para lo cual el Representante Común tendrá un plazo de 15 días contados a partir de que conozca de dicho incumplimiento) en el que se especifique el incumplimiento de la obligación de que se trate. Lo anterior en el entendido que el periodo de subsanación mencionado aplicará adicionalmente de manera exclusiva para el punto 3 inmediato siguiente.
3. Si el Emisor no realiza el pago, a su vencimiento (ya sea a su vencimiento programado o anticipado y después de haber transcurrido cualquier periodo de gracia aplicable), del monto principal de cualquier deuda o pasivo cuyo **monto sea superior, individualmente o en conjunto, a US\$30'000,000.00** (Treinta millones de Dólares 00/100) o su equivalente en Pesos. Si declara el vencimiento anticipado de cualquier deuda que obligue al Emisor a pagar un **monto superior, individualmente o en conjunto, a US\$30'000,000.00** (Treinta millones de Dólares 00/100) o su equivalente en Pesos antes de su vencimiento programado.
4. Si el Emisor fuere declarado en concurso mercantil o quiebra o en su caso se ordene su liquidación por una autoridad judicial competente mediante una sentencia o resolución definitiva que constituya cosa juzgada, o si el Emisor admitiere por escrito su incapacidad para pagar sus deudas a su vencimiento.
5. Si el Emisor deja de pagar cantidades conforme a una o varias sentencias o resoluciones definitivas que constituyan cosa juzgada, dictadas en su contra **por un monto total de US\$30'000,000.00** (Treinta millones de Dólares 00/100) o su equivalente en Pesos, y dichas sentencias no son pagadas o garantizadas dentro de los 45 (cuarenta y cinco) días naturales siguientes a la fecha en que sean ejecutadas y exigibles, en caso de que durante dicho periodo las mismas no hubieren sido suspendidas, canceladas o garantizadas.
6. Si el Emisor rechazare, reclamare o impugnare, mediante un procedimiento iniciado conforme a la legislación aplicable, la validez o exigibilidad de los Certificados Bursátiles.

En el caso de que ocurra y continúe cualquiera de las Causas de Vencimiento Anticipado mencionadas anteriormente, todas las cantidades pagaderas por el Emisor conforme a los Certificados Bursátiles podrán ser vencidas anticipadamente, siempre y cuando cualquier Tenedor de Certificados Bursátiles, entregue una notificación por escrito al Representante Común en la que solicite se convoque a una Asamblea de Tenedores de los Certificados Bursátiles y en dicha asamblea, se declare la existencia de una Causa de Vencimiento Anticipado y se requiera la amortización inmediata de los Certificados Bursátiles al Emisor, en cuyo caso el Representante Común entregará al Emisor, en su domicilio un aviso por escrito por el que declare la Causa de Vencimiento Anticipado y se requiera la amortización inmediata de los Certificados Bursátiles. En dicho caso, el Emisor se constituirá en mora desde el momento en que reciba el aviso por escrito del Representante Común, haciéndose exigible de inmediato el principal, los intereses devengados y no pagados respecto de los Certificados Bursátiles y cualquier otra cantidad pagadera bajo los Certificados Bursátiles.

El derecho de los Tenedores de Certificados Bursátiles de dar por vencidos anticipadamente los Certificados Bursátiles se extinguirá automáticamente si el supuesto que dio origen a dicho derecho es corregido antes de que dicho derecho sea ejercido. Cualquier aviso, incluyendo cualquier aviso declarando el vencimiento anticipado de los Certificados Bursátiles, deberá realizarse por escrito y ser notificado personalmente al Representante Común o al Emisor, según sea el caso.

El Representante Común dará a conocer de manera oportuna a la CNBV (a través del STIV- 2), a la BMV (a través de SEDI) y al Indeval por escrito (o por los medios que, en su caso, determinen), en cuanto se tenga conocimiento de alguna Causa de Vencimiento Anticipado y cuando se declare el vencimiento anticipado de los Certificados Bursátiles, proporcionando a Indeval copia del documento en el cual se haya adoptado dicha resolución.

En caso de que se declare alguna Causa de Vencimiento Anticipado, los Certificados Bursátiles se tendrán por vencidos anticipadamente, haciéndose exigible el monto principal insoluto de los mismos, los intereses devengados y no pagados y demás cantidades que, en su caso, resulten pagaderas, el 1 (primer) Día Hábil siguiente a aquel en que reciba la notificación de Causa de Vencimiento Anticipado, debiendo dar aviso a la BMV, a través de los medios que esta última determine, incluyendo el EMISNET y por escrito al Indeval.

## k) Forma de Cálculo de los Intereses

### Cálculo de Intereses para la Emisión

En términos del Calendario de Pago de Intereses, desde su Fecha de Emisión, y en tanto no sean amortizados, los Certificados Bursátiles devengarán un interés bruto anual fijo, sobre su valor nominal, para lo cual el Representante Común deberá considerar una tasa de interés bruto anual de 8.54% (ocho punto cincuenta y cuatro por ciento) (la "Tasa de Interés Bruto Anual"), la cual se mantendrá fija durante la vigencia de la Emisión.

El interés que devenguen los Certificados Bursátiles será computado al inicio de cada Periodo de Intereses y los cálculos para determinar el monto de intereses a pagar, deberán de comprender los días naturales efectivamente transcurridos desde la fecha de inicio de cada Periodo de Intereses hasta la Fecha de Pago de Intereses. Los cálculos se efectuarán cerrándose a centésimas.

Para determinar el monto de intereses pagaderos en cada Fecha de Pago de Intereses correspondiente al Periodo de Intereses de que se trate, respecto de los Certificados Bursátiles, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

$$I = \frac{VN * TI * PL}{36000}$$

En donde:

- I = Intereses a pagar en la Fecha de Pago de Intereses del Periodo de Intereses correspondiente.
- TI = Tasa de Interés Bruto Anual aplicable a la Emisión.
- PL = Número de días naturales efectivamente transcurridos en el Periodo de Intereses correspondiente.
- VN = Valor Nominal total de los Certificados Bursátiles en circulación.

Los Certificados Bursátiles dejarán de devengar intereses a partir de la Fecha de Pago de Intereses señalada, siempre que el Emisor hubiere constituido el depósito del importe de la amortización y, en su caso, de los intereses ordinarios correspondientes, en las oficinas del Indeval, a más tardar a las 11:00 a.m. de ese día.

El Emisor no está obligado a pagar cantidades adicionales respecto de impuestos de retención o de cualquier impuesto equivalente, aplicables en relación con los pagos que realice respecto de los Certificados Bursátiles.

El Representante Común, con al menos 2 (dos) Días Hábilés de anticipación a la Fecha de Pago de Intereses que corresponda o a la Fecha de Vencimiento, según sea el caso, dará a conocer a la CNBV, al Indeval por escrito (o a través de los medios que estas determinen) y a la BMV a través del SEDI (o cualquier otro medio que la BMV determine) el monto de intereses a pagar en dicha fecha de pago, la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable al siguiente Periodo de Intereses.

En los términos del artículo 282 de la LMV, el Título que ampare los Certificados Bursátiles no llevará cupones adheridos para el pago de intereses, haciendo las veces de éstos, para todos los efectos legales, las constancias que Indeval expida en términos de dicho artículo.



### 3) LA OPERACIÓN

#### a) Descripción General

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la *SECCIÓN 2. EL FIDEICOMISO* del Reporte Anual 2016 de Fibra Danhos que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 26 de abril de 2017, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), así como en la página de internet del Emisor [www.fibradanhos.com.mx](http://www.fibradanhos.com.mx).

#### b) Patrimonio del Fideicomiso

##### i) Descripción de los activos fideicomitidos

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la *SECCIÓN 2. EL FIDEICOMISO - c) Descripción de los activos que conforman el patrimonio del Fideicomiso* del Reporte Anual 2016 de Fibra Danhos que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 26 de abril de 2017, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), así como en la página de internet del Emisor [www.fibradanhos.com.mx](http://www.fibradanhos.com.mx).

##### ii) Evolución de los activos fideicomitidos, incluyendo sus ingresos

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la *SECCIÓN 2. EL FIDEICOMISO - c) Descripción de los activos que conforman el patrimonio del Fideicomiso - (iii) Evolución de los activos del Fideicomiso y (iv) Desempeño de los activos del Fideicomiso* del Reporte Anual 2016 de Fibra Danhos que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 26 de abril de 2017, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), así como en la página de internet del Emisor [www.fibradanhos.com.mx](http://www.fibradanhos.com.mx).

##### iii) Contratos y acuerdos

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la *SECCIÓN 2. EL FIDEICOMISO - d) Contratos y acuerdos relevantes* del Reporte Anual 2016 de Fibra Danhos que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 26 de abril de 2017, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), así como en la página de internet del Emisor [www.fibradanhos.com.mx](http://www.fibradanhos.com.mx).

##### iv) Procesos judiciales, administrativos o arbitrales

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la *SECCIÓN 2. EL FIDEICOMISO - b) Descripción del negocio - (viii) Procesos judiciales, administrativos o arbitrales* del Reporte Anual 2016 de Fibra Danhos que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 26 de abril de 2017, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), así como en la página de internet del Emisor [www.fibradanhos.com.mx](http://www.fibradanhos.com.mx).

#### c) Estimaciones futuras

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la *SECCIÓN 2. EL FIDEICOMISO – b) Descripción del negocio – (vi) Información de mercado; c) Descripción de los activos que conforman el patrimonio del Fideicomiso – (ii) Adquisiciones inmobiliarias o desarrollos inmobiliarios – (iii) Evolución de los activos del Fideicomiso – (iv) Desempeño de los activos del Fideicomiso y (v) Cumplimiento del plan de negocios y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones* del Reporte Anual 2016 de Fibra Danhos que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 26 de abril de 2017, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), así como en la página de internet del Emisor [www.fibradanhos.com.mx](http://www.fibradanhos.com.mx).

d) Fideicomitentes u originadores

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la *SECCIÓN 3. EL ADMINISTRADOR DEL FIDEICOMISO* del Reporte Anual 2016 de Fibra Danhos que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 26 de abril de 2017, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), así como en la página de internet del Emisor [www.fibradanhos.com.mx](http://www.fibradanhos.com.mx).

e) Deudores relevantes

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la *SECCIÓN 2. EL FIDEICOMISO – c) Descripción de los activos que conforman el patrimonio del Fideicomiso – (vi) Informe de deudores relevantes* del Reporte Anual 2016 de Fibra Danhos que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 26 de abril de 2017, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), así como en la página de internet del Emisor [www.fibradanhos.com.mx](http://www.fibradanhos.com.mx).

f) Administrador y Asesor

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la *SECCIÓN 2. EL FIDEICOMISO – d) Contratos y acuerdos relevantes – (iii) Contrato de Asesoría y Planeación – (iv) Contrato de Administración y (v) Contrato de Servicios de Representación*, así como en la *SECCIÓN 3. EL ADMINISTRADOR DEL FIDEICOMISO* del Reporte Anual 2016 de Fibra Danhos que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 26 de abril de 2017, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), así como en la página de internet del Emisor [www.fibradanhos.com.mx](http://www.fibradanhos.com.mx).

g) Otros terceros obligados con el Fideicomiso o con los Tenedores

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la *SECCIÓN 2. EL FIDEICOMISO – i) Otros terceros obligados con el Fideicomiso o los Tenedores* del Reporte Anual 2016 de Fibra Danhos que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 26 de abril de 2017, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), así como en la página de internet del Emisor [www.fibradanhos.com.mx](http://www.fibradanhos.com.mx).

#### 4) INFORMACIÓN FINANCIERA DEL FIDEICOMISO

##### a) Información financiera seleccionada del Fideicomiso

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de: (i) la *SECCIÓN 4. INFORMACIÓN FINANCIERA* del Reporte Anual 2016 de Fibra Danhos que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 26 de abril de 2017, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), así como en la página de internet del Emisor [www.fibradanhos.com.mx](http://www.fibradanhos.com.mx); y (ii) así como del Reporte Trimestral correspondiente al Primer Trimestre de 2017 publicado a través de la BMV el 27 de abril de 2017, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), así como en la página de internet del Emisor [www.fibradanhos.com.mx](http://www.fibradanhos.com.mx).

## 5) ADMINISTRACIÓN

### a) Auditores externos

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la *SECCIÓN 2. EL FIDEICOMISO – h) Auditores externos* del Reporte Anual 2016 de Fibra Danhos que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 26 de abril de 2017, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), así como en la página de internet del Emisor [www.fibradanhos.com.mx](http://www.fibradanhos.com.mx).

### b) Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la *SECCIÓN 2. EL FIDEICOMISO – g) Operaciones con partes relacionadas y conflictos de interés* del Reporte Anual 2016 de Fibra Danhos que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 26 de abril de 2017, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), así como en la página de internet del Emisor [www.fibradanhos.com.mx](http://www.fibradanhos.com.mx).

## 6) ACONTECIMIENTOS RECIENTES E INFORMACIÓN RELEVANTE DE FIBRA DANHOS

### Acerca de Fibra Danhos

Somos un fideicomiso mexicano constituido principalmente para desarrollar, ser propietarios de, arrendar, operar y adquirir activos inmobiliarios comerciales icónicos y de calidad premier en México. Nuestro objetivo es proporcionar rendimientos atractivos ajustados por riesgo para los Tenedores de nuestros CBFIs a largo plazo, a través de distribuciones de efectivo estables y la apreciación de nuestras propiedades, así como cumplir con nuestras obligaciones de pago frente a los tenedores de los Certificados de Deuda 16 y de los Certificados de Deuda 16-2. Buscaremos mantener y hacer crecer un portafolio de propiedades de alta calidad, a través de nuestras incomparables capacidades de desarrollo, y de la adquisición selectiva de inmuebles icónicos y de calidad premier. Nuestro Portafolio Actual consiste de catorce inmuebles que incluyen centros comerciales, oficinas y proyectos de usos mixtos. Consideramos que un inmueble es icónico si tiene la habilidad única de transformar los alrededores en los que se ubica y consideramos que un inmueble es de calidad premier si se encuentra en ubicaciones destacadas, ha sido desarrollado con los estándares más altos de construcción y diseño, se compone de arrendatarios de alta calidad y, en el caso de centros comerciales, reporta un alto volumen de visitantes. Nuestra estrategia se enfoca principalmente en los segmentos de centros comerciales y oficinas. Somos la primera FIBRA en México enfocada en el desarrollo, redesarrollo, adquisición y administración de centros comerciales, oficinas y proyectos de usos mixtos de la más alta calidad en México, **particularmente en el Zona Metropolitana de la Ciudad de México ("ZMCM" o "CDMX").**

#### (a) ADN de Fibra Danhos

- *Activos de calidad premier* en segmentos comerciales y de oficina, principalmente en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México. Nos enfocamos en la calidad, en lugar de cantidad de inmuebles en nuestro portafolio, 14 activos con un valor de aproximadamente 55,600 millones de Pesos.
- *Ingresos por rentas con bajo riesgo*, alta calidad crediticia de nuestros arrendatarios, altas tasas de renovación y ocupación.
- *Crecimiento visible y de bajo riesgo primordialmente a través del desarrollo*, creación de valor tangible por CBFI.
- *Diversificación del ingreso* a raíz del crecimiento del Portafolio en Operación Actual.
- *Sólida estructura de capital*. Deuda bursátil por cuatro mil millones de Pesos que representan un LTV de 6.9% y menos de 1.9x deuda total / EBITDA, al 31 de marzo del 2017. Después de la Tercera Emisión al amparo del Programa se estima un LTV de 11.2%<sup>1</sup>, manteniéndose entre el apalancamiento más bajo de las Fibras en México.
- *Todas nuestras propiedades se encuentran libres de gravamen.*

---

<sup>1</sup> Después de la Oferta Pública de la Tercera Emisión, considerando una emisión de deuda bursátil por \$2,500'000,000.00 (Dos mil quinientos millones de Pesos) y activos totales al primer trimestre de 2017.

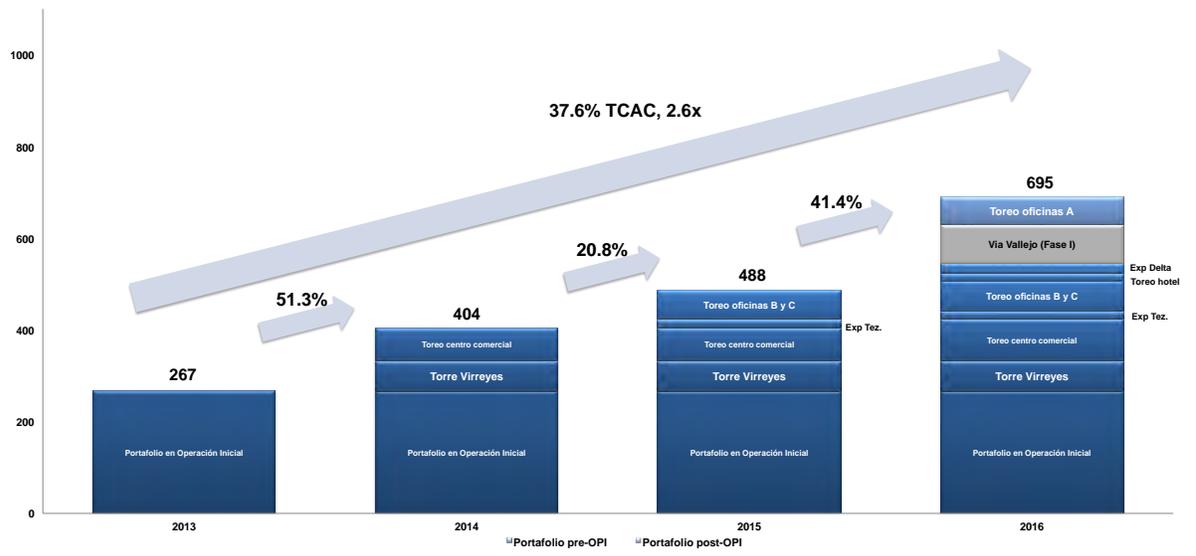
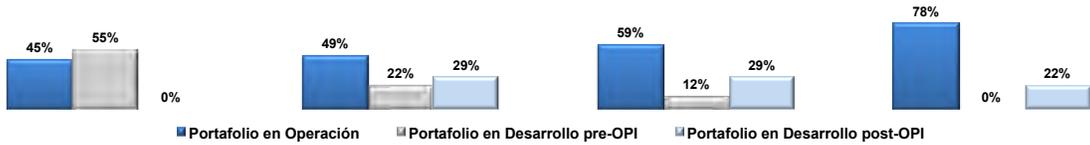
- *Alta alineación de intereses.* El Fideicomiso de Control posee aproximadamente el 45% de los CBFIs en circulación.
- Mejores prácticas de gobierno corporativo. Fuimos la primer Fibra del mercado en pagar los honorarios de asesoría con CBFIs, lo cual implica que el flujo operativo sea mayor (mayor cobertura de deuda).
- Calificación corporativa AAA en escala nacional por Fitch México y HR Ratings.

(b) Eventos Relevantes de los Últimos 12 (doce) meses

1. Completamos el 100% de los compromisos de desarrollo planteados **durante la Oferta Pública Inicial ("OPI")**.
  - Alcanzamos 695,000 m<sup>2</sup> de ARB, 2.6 veces el ARB del Portafolio en Operación en nuestra OPI.
  - Complejo de usos mixtos Toreo Parque Central completamente terminado (centro comercial, torres de oficina y hotel).
  - Torre Virreyes completada.
  - Ambas expansiones en operación y con crecimientos en afluencia de 58.2% en Tezontle y 28.2% en Delta en el último año.
2. Apertura al público y consolidación de Parque Vía Vallejo.
  - Generación de NOI por aproximadamente 130 millones de Pesos durante su primer año en operación.
  - Fue el centro comercial más grande en aperturar durante 2016 en la CDMX.
3. Comercializamos 72,000 m<sup>2</sup> de espacios de oficina en la Ciudad de México.
  - Torre Virreyes está 100% rentada en sus espacios de oficina.
  - Las torres de oficina B y C de Toreo se encuentran comercializadas al 78%.
  - Terminamos la torre A de Toreo y comenzamos con su comercialización durante el presente año.
4. Terminamos la obra de Parque Puebla y llevamos un avance de obra de 69% en Parque Las Antenas.
5. Anunciamos la co-inversión con 50% de participación en un proyecto en el Nororiente de la CDMX.
6. Estructuramos un programa de deuda bursátil y líneas de crédito para asegurar nuestro acceso a financiamiento.
  - 6.9% de apalancamiento, menos de 1.9x deuda total/EBITDA. 100% denominada en Pesos, deuda quirografaria sin garantías.
  - Contamos con una línea de crédito revolvente, comprometida y sin garantías por 1,500 millones de Pesos, la cual no ha sido dispuesta a la fecha.

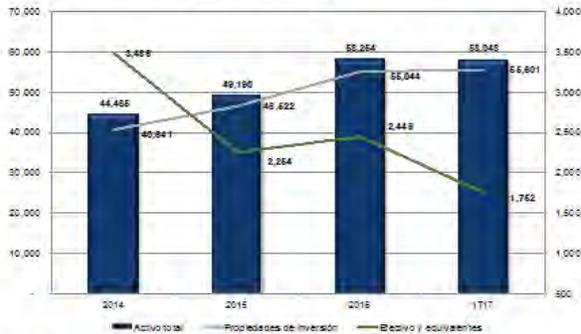
(c) Ejecución desde nuestra OPI

- Completamos el 100% de los compromisos de desarrollo planteados durante nuestra Oferta Pública Inicial.
- El uso de los recursos obtenidos en la OPI y en la emisión de deuda pública ha sido eficiente y disciplinado.



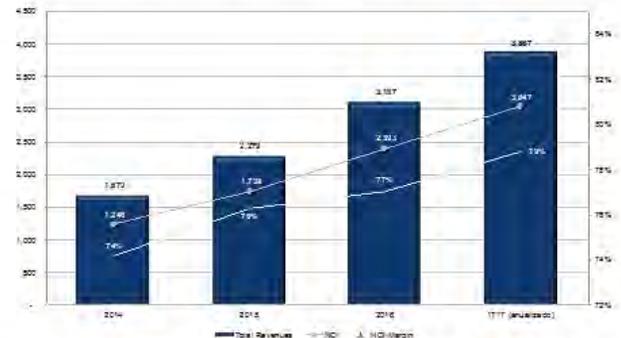
(d) Indicadores Financieros Clave

**Activo total, Propiedades de Inversión, Efectivo y equivalentes**



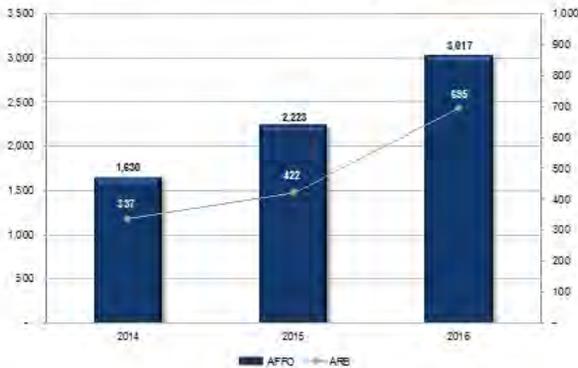
- Uso de efectivo eficiente y disciplinado.
- Al 1T17 el efectivo representó el 3% de nuestro activo total.

**Crecimiento NOI / Ingreso total**



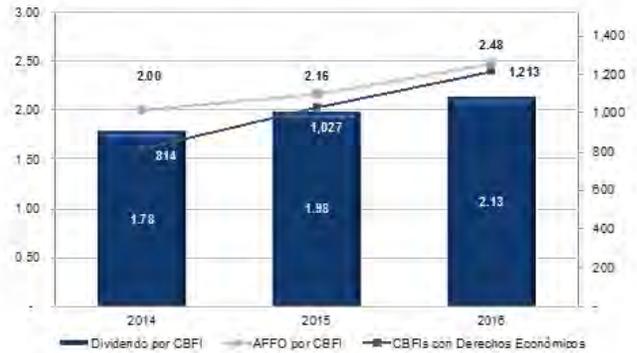
- Sólido y estable crecimiento en ingreso total y NOI desde nuestra OPI.
- Expansión en margen NOI exhibe economías de escala.

**Crecimiento AFFO y ARB**



- Crecimiento en AFFO en línea con crecimiento en ARB.

**Dividendo, AFFO y CBFIs con DE**



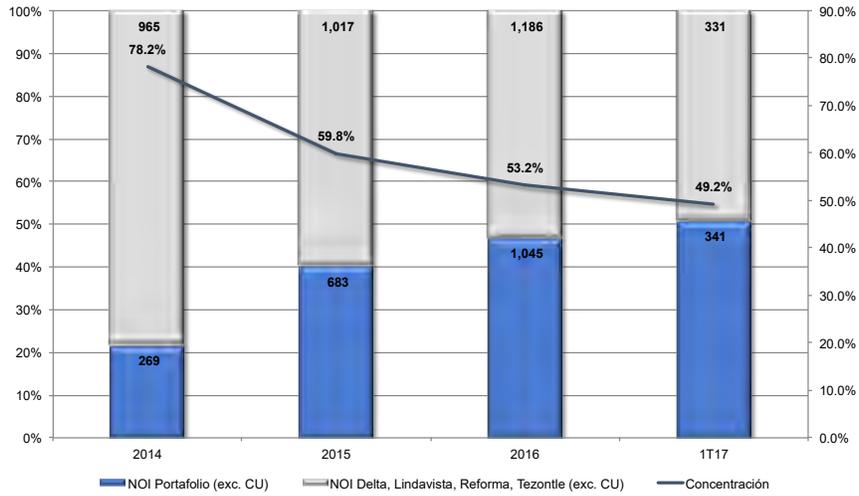
- Dividendo creciente y estable
- Generación de valor tangible por CBFI

(e) Diversificación de Arrendatarios e Ingresos

Contratos de Arrendamiento

- 1,339 contratos de arrendamiento con inquilinos en un rango amplio de negocios.
- 67% de la Renta Fija es en Pesos y 33% en Dólares.
- La renta variable en 1T17 representó el 7.3% del total de ingresos por rentas.
- Promedio ponderado de tiempo remanente de nuestros contratos de arrendamiento es de 4.3 años.
- La tasa de renovación durante 1T17 fue de 99.4%.
- El costo de ocupación durante 1T17 fue de 7.9%.
- El *lease spread* durante 1T17 fue 12.6%.
- Alta calidad crediticia de nuestros principales arrendatarios.

## Concentración de Ingresos



## Tabla de Expiraciones

| Año de Expiración de Contratos | Número de Contratos que Expiran | m <sup>2</sup> de Contratos que Expiran | % m <sup>2</sup> de Contratos que Expiran | % de Renta Fija de Contratos que Expiran |
|--------------------------------|---------------------------------|---|---|--|
| 2017                           | 293                             | 73,252                                  | 12.2%                                     | 13.4%                                    |
| 2018                           | 263                             | 81,177                                  | 13.5%                                     | 13.8%                                    |
| 2019                           | 276                             | 44,171                                  | 7.3%                                      | 10.2%                                    |
| 2020                           | 176                             | 89,098                                  | 14.8%                                     | 19.3%                                    |
| 2021                           | 196                             | 78,672                                  | 13.1%                                     | 14.8%                                    |
| Posterior                      | 124                             | 234,687                                 | 39.0%                                     | 28.2%                                    |
| Indefinido                     | 11                              | 980                                     | 0.2%                                      | 0.3%                                     |
| <b>Total</b>                   | <b>1,339</b>                    | <b>602,037</b>                          | <b>100.0%</b>                             | <b>100.0%</b>                            |

## Principales Arrendatarios



(f) Portafolio Actual al Primer Trimestre de 2017

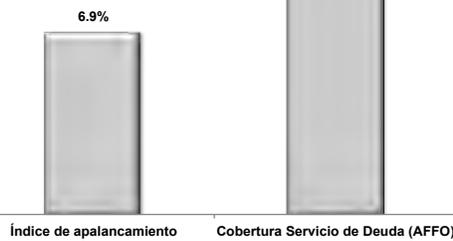
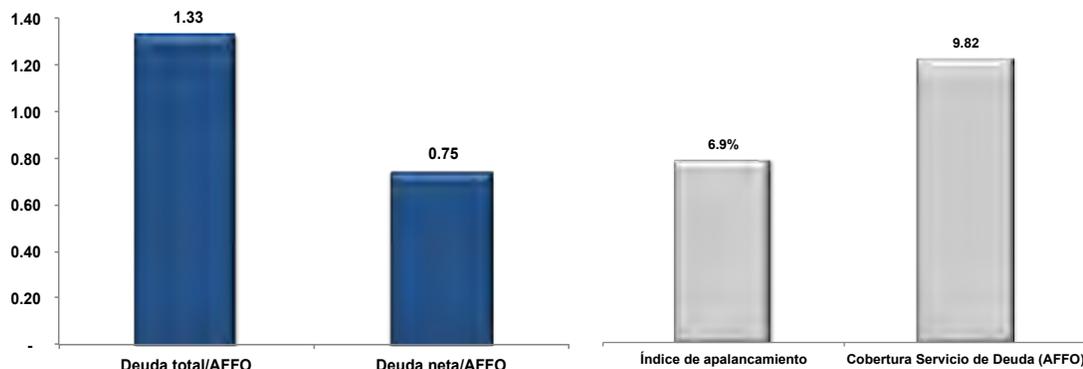
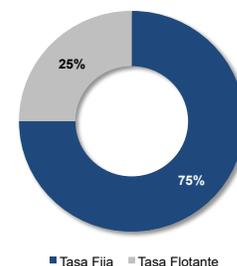
| Portafolio Fibra Danhos                      | Año de Apertura       | Estado / Municipio                  | ARB            | % de ARB      | Ocupación    | Cajones de Estacionamiento |
|--|-----------------------|-------------------------------------|----------------|---------------|--------------|----------------------------|
| <b>Portafolio en Operación Actual</b>        |                       |                                     |                |               |              |                            |
| <i>Comercial</i>                             |                       |                                     |                |               |              |                            |
| 1. Parque Alameda                            | 2003                  | Cuauhtémoc, Distrito Federal        | 15,755         | 1.8%          | 98.1%        | 308                        |
| 2. Parque Delta                              | 2005/2016 (expansión) | Benito Juárez, Distrito Federal     | 69,909         | 7.9%          | 96.3%        | 3,213                      |
| 3. Parque Duraznos                           | 2000                  | Miguel Hidalgo, Distrito Federal    | 15,855         | 1.8%          | 98.6%        | 969                        |
| 4. Parque Lindavista                         | 2006                  | Gustavo A. Madero, Distrito Federal | 42,072         | 4.7%          | 98.0%        | 2,306                      |
| 5.1 Reforma 222 (Comercial)                  | 2007                  | Cuauhtémoc, Distrito Federal        | 24,131         | 2.7%          | 99.0%        | 690                        |
| 6. Parque Tezontle                           | 2007/2015 (expansion) | Iztapalapa, Distrito Federal        | 68,995         | 7.8%          | 96.8%        | 2,742                      |
| 7.1 Toreo Parque Central (Comercial)         | 2014                  | Naucalpan, Estado de México         | 90,345         | 10.2%         | 95.5%        | 3,400                      |
| 8. Vía Vallejo                               | 2016                  | Azcapotzalco, Distrito Federal      | 81,788         | 9.2%          | 94.4%        | 4,725                      |
| <b>Sub total Comercial</b>                   |                       |                                     | <b>408,850</b> | <b>46.1%</b>  | <b>96.3%</b> | <b>18,353</b>              |
| <i>Oficinas</i>                              |                       |                                     |                |               |              |                            |
| 5.2 Reforma 222 (Oficinas)                   | 2007                  | Cuauhtémoc, Distrito Federal        | 20,323         | 2.3%          | 95.6%        | 690                        |
| 7.2 Toreo (Torres B y C)                     | 2016                  | Naucalpan, Estado de México         | 65,305         | 7.4%          | 77.9%        | 1,500                      |
| 7.3 Toreo (Torre A)                          | 2017                  | Naucalpan, Estado de México         | 60,000         | 6.8%          | 0.0%         | 1,500                      |
| 7.4 Toreo (Hotel)                            | 2016                  | Naucalpan, Estado de México         | 17,297         | 2.0%          | 100.0%       | 400                        |
| 9. Parque Esmeralda                          | 2000                  | Tlalpan, Distrito Federal           | 34,057         | 3.8%          | 100.0%       | 1,636                      |
| 10. Torre Virreyes                           | 2015                  | Miguel Hidalgo, Distrito Federal    | 67,886         | 7.7%          | 99.4%        | 2,300                      |
| 11. Urbitec                                  | 2009                  | Miguel Hidalgo, Distrito Federal    | 12,912         | 1.5%          | 89.9%        | 501                        |
| 12. Parque Virreyes                          | 1989                  | Miguel Hidalgo, Distrito Federal    | 7,937          | 0.9%          | 89.9%        | 251                        |
| <b>Sub total Oficinas</b>                    |                       |                                     | <b>285,716</b> | <b>32.2%</b>  | <b>72.8%</b> | <b>8,778</b>               |
| <b>Total Portafolio en Operación Actual</b>  |                       |                                     | <b>694,566</b> | <b>78.4%</b>  | <b>86.6%</b> | <b>27,131</b>              |
| <b>Portafolio en Desarrollo Actual</b>       |                       |                                     |                |               |              |                            |
| <i>Comercial</i>                             |                       |                                     |                |               |              |                            |
| 13. Parque Puebla                            | 2017e                 | Puebla, Puebla                      | 70,000         | 7.9%          | NA           | 3,000                      |
| 14. Parque Las Antenas                       | 2018e                 | Iztapalapa, Distrito Federal        | 86,500         | 9.8%          | NA           | 3,000                      |
| 15. Proyecto Nororiental CDMX                | 2019e                 | Nororiental, Distrito Federal       | 35,000         | 4.0%          | NA           | 3,000                      |
| <b>Sub total Comercial</b>                   |                       |                                     | <b>191,500</b> | <b>21.6%</b>  | <b>NA</b>    | <b>9,000</b>               |
| <b>Total Portafolio en Desarrollo Actual</b> |                       |                                     | <b>191,500</b> | <b>21.6%</b>  | <b>NA</b>    | <b>9,000</b>               |
| <b>Total Portafolio</b>                      |                       |                                     | <b>886,066</b> | <b>100.0%</b> | <b>86.6%</b> | <b>36,131</b>              |
| <i>Sub total/ Prom. Pond. Comercial</i>      |                       |                                     | 600,350        | 67.8%         | 96.3%        | 27,353                     |
| <i>Sub total/ Prom. Pond. Oficinas</i>       |                       |                                     | 285,716        | 32.2%         | 72.8%        | 8,778                      |

(g) Perfil de deuda

- Fibra Danhos tiene un balance sólido y una política de apalancamiento prudente.
- Contamos con una línea de crédito comprometida, revolvente y sin garantías por 1,500 millones de pesos. A la fecha no hemos realizado disposiciones de efectivo.
- Ambas emisiones cuentan con calificación "AAA" en escala local por Fitch México y HR Ratings.

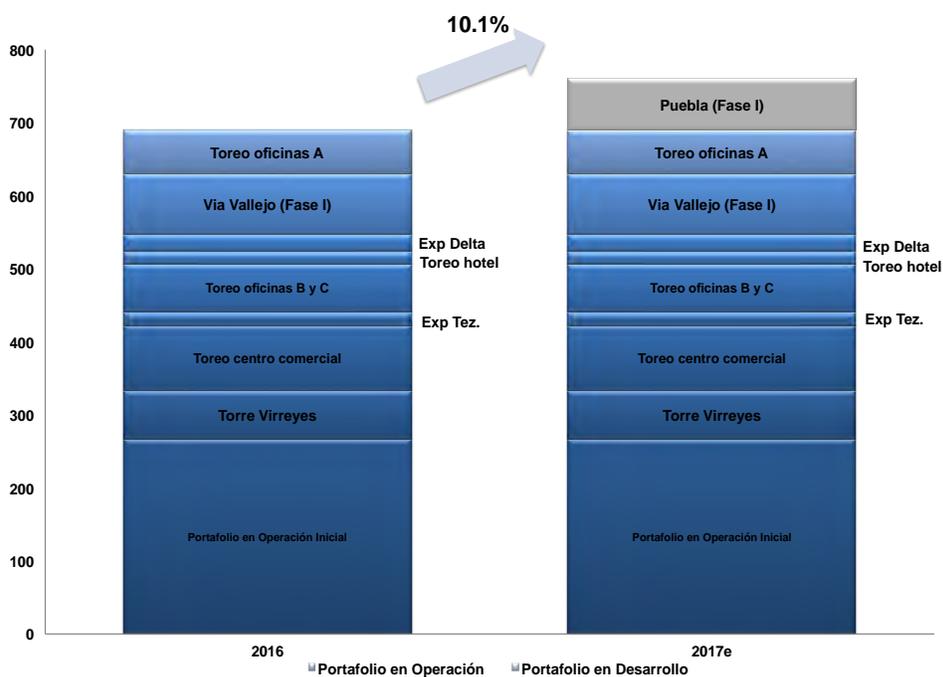
| Deuda   | Institución / Emisión | Moneda | Tasa de Interés       | Emisión   | Fecha     | Vencimiento       | Plazo remanente (años) | Saldo Insoluto          |
|---------|-----------------------|--------|-----------------------|-----------|-----------|-------------------|------------------------|-------------------------|
| Cebures | Local (DANHOS 16)     | MXN    | Fija 7.80%            | 11-jul-16 | 12-jun-17 | 29-jun-26         | 9.08                   | \$ 3,000,000,000        |
| Cebures | Local (DANHOS 16-2)   | MXN    | Variable TIIE + 0.65% | 11-jul-16 | 12-jun-17 | 23-dic-19         | 2.57                   | \$ 1,000,000,000        |
|         |                       |        | <b>Prom. 7.80%</b>    |           |           | <b>Prom. 7.45</b> |                        | <b>\$ 4,000,000,000</b> |

| Cumplimiento de covenants al 1T17                | Fibra Danhos | Límite    | Estatus |
|--|--------------|-----------|---------|
| Nivel de endudamiento (total deuda/total activo) | 6.9%         | 50%       | OK      |
| Deuda garantizada                                | 0%           | 40%       | OK      |
| Cobertura del servicio de la deuda (AFFO)        | 9.82 x       | 1.5 x min | OK      |
| Activos totales no gravados                      | 1434%        | 150%      | OK      |



(h) Metas de Fibra Danhos para 2017

- Generación de valor tangible por CBF1.
- Crecimiento de más del 10% en ARB con la incorporación de Parque Puebla al Portafolio en Operación, que tiene programada su apertura al público durante el 4T17.
- Estabilización y ocupación económica de Torre Virreyes al 100%.
- Apertura de Liverpool en Toreo Parque Central durante el 4T17.
- Avance en estructuración financiera, legal y de permisos y licencias en el Proyecto en el Nororiente de la CDMX.
- Terminación de obra de Parque Las Antenas.
- Disminución en concentración de ingresos por propiedad con incorporaciones recientes al Portafolio en Operación.
- Disminución de proporción de propiedades en desarrollo entre activos totales.
- Mantendremos la solidez financiera y contaremos con recursos para continuar nuestro plan de crecimiento

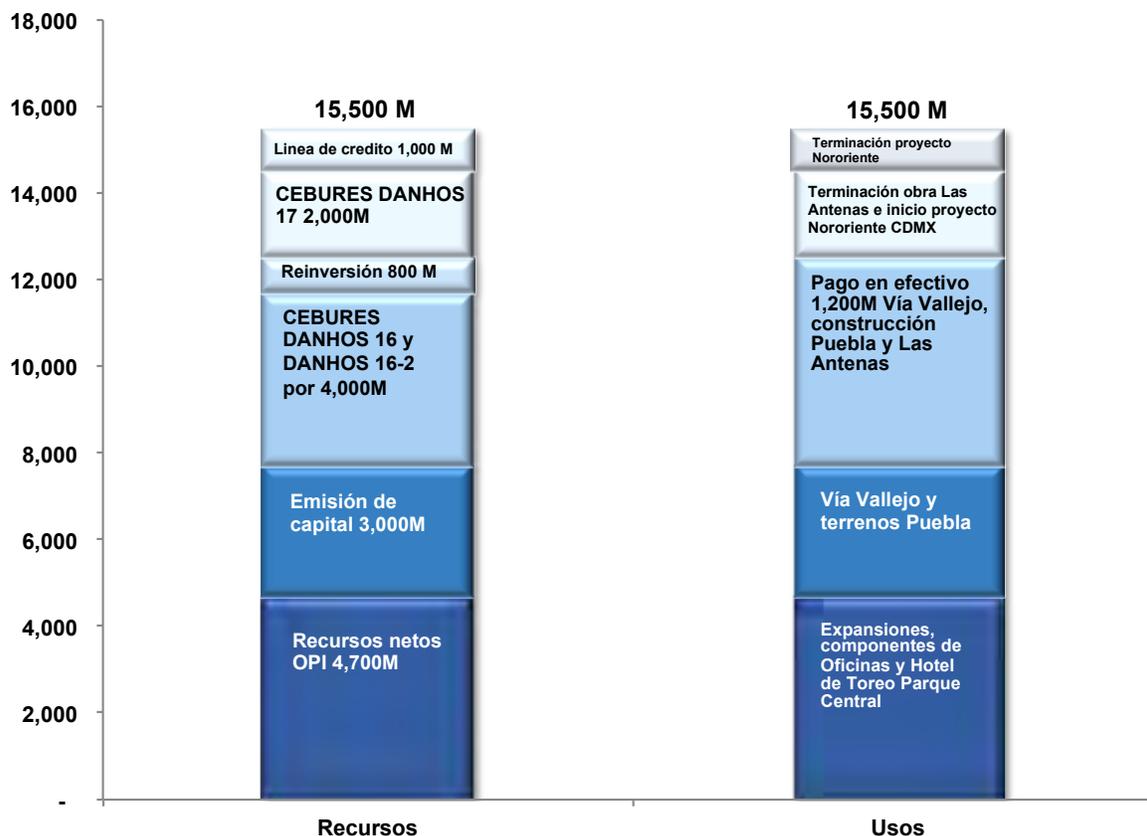


(i) Plan de Crecimiento – Claro uso de los recursos

- Nuestro ARB creció 42.4% en 2016 con la incorporación de Parque Vía Vallejo, la expansión en Parque Delta, la apertura del hotel y la terminación de obra de las torres de oficina A en Toreo.
- Con base en nuestro plan anunciado esperamos triplicar el ARB de Nuestro Portafolio en Operación Inicial (OPI) al cierre de 2017.
- La estrategia de crecimiento de Fibra Danhos es visible, de bajo riesgo y contempla un apalancamiento prudente.
- Principales proyectos 2017 – 2019: Las Antenas Fase I, Puebla Fase I, Proyecto Nororiente CDMX.

(j) Fuentes de Financiamiento

¿Cómo financiaremos el crecimiento de nuestro Portafolio en Desarrollo?



(k) Portafolio en Desarrollo: Parque Puebla

- Parque Puebla consiste en un proyecto de aproximadamente 70,000 m<sup>2</sup> de ARB y más de 100,000 m<sup>2</sup> de área comercial en un centro comercial y de entretenimiento regional con tiendas departamentales (Liverpool y Sears), sub-anclas, boutiques, restaurantes, cines (Cinépolis), entretenimiento y servicios como bancos, centros de atención telefónica y gimnasio.
- El 12 de enero de 2017 llevamos a cabo la ceremonia de "conclusión de obra" del centro comercial Parque Puebla, cumpliendo con el compromiso asumido con el Gobierno de dicha entidad.
- La obra de más de 200,000 m<sup>2</sup> de construcción se concluyó en tiempo record de 13 meses, la apertura al público está programada para el último trimestre de 2017.
- Al 1T17 contábamos con aproximadamente el 72% del área comercial del proyecto en operación para su apertura, incluyendo tiendas ancla.
- Con Parque Puebla nos diversificamos en términos geográficos, contribuyendo al desarrollo de la zona metropolitana Puebla-Tlaxcala, que tiene una población de

2.7 millones de habitantes y es la cuarta más poblada del país, después del Valle de México, Guadalajara y Monterrey.

(l) Portafolio en Desarrollo: Parque Las Antenas

- Parque Las Antenas refuerza el enfoque estratégico de Fibra Danhos en la ZMCM, que es el mercado más grande del país. El proyecto está ubicado en los límites de las delegaciones Iztapalapa y Xochimilco donde existe una alta densidad poblacional, así como una falta de opciones comerciales y de entretenimiento de calidad, abriendo una gran oportunidad para capturar la demanda de la zona.
- Fecha de apertura estimada (Etapa I): primera mitad de 2017.
- La construcción del centro comercial y de entretenimiento Parque Las Antenas avanza. Hemos formalizado la firma para el ingreso de Liverpool, Sears y Cinépolis al proyecto y continuamos trabajando en la comercialización de las anclas y sub-anclas.
- Alcanzamos un avance de obra global de 69%. Tenemos contratos de arrendamiento firmados por 41.9%, y considerando cartas de intención y contratos en proceso de firma llevamos un avance de 83.8% de su ARB.

(m) Portafolio en Desarrollo: Proyecto en el Nororiente de la CDMX

- En la sesión de Comité Técnico del 21 de julio de 2016 se aprobó la participación de Fibra Danhos en un nuevo desarrollo de usos mixtos en el nororiente de la Ciudad de México, una zona con alta densidad poblacional y de vocación habitacional y comercial.
- Firmamos un convenio vinculatorio con socios privados (terceros no relacionados) para participar en proyecto. Fibra Danhos será propietario del 50% del proyecto y estará a cargo del desarrollo y de la administración del mismo.
- Se espera que la superficie de los predios sobre los cuales desarrollaremos el proyecto ascienda a aproximadamente 60,000 m<sup>2</sup>. El desarrollo contará con dos tiendas ancla, incluyendo a la tienda ancla más importante del país, cines, restaurantes, tiendas de moda y la gran mayoría de nuestros actuales inquilinos han mostrado interés por participar en el proyecto. El ARB estimado del proyecto es de aproximadamente 70,000 m<sup>2</sup>.
- Los predios cuentan con el uso de suelo adecuado para su desarrollo y sujeto a la obtención de licencias y permisos, esperamos que el proyecto esté abierto al público hacia finales de 2019 o inicios de 2020, incrementando la visibilidad del plan de crecimiento de Fibra Danhos al concluir los proyectos Parque Puebla y Parque Las Antenas.
- Actualmente estamos trabajando en la estructuración financiera y legal del proyecto y esperamos comenzar con los trámites para permisos y licencias una vez que concluya su estructuración.

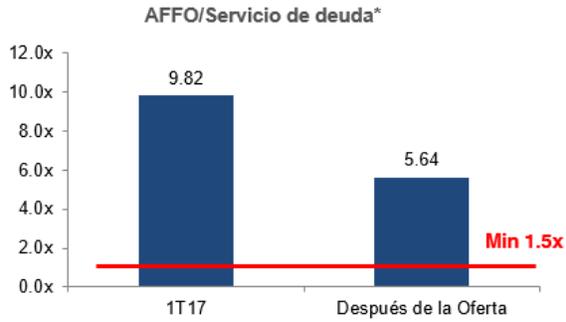
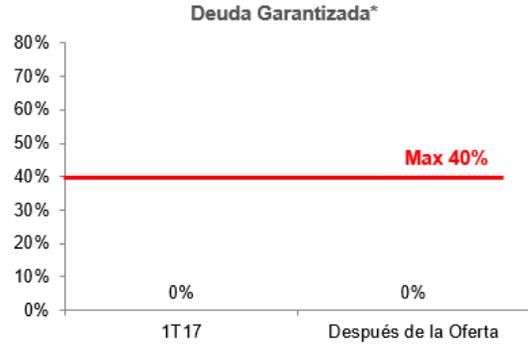
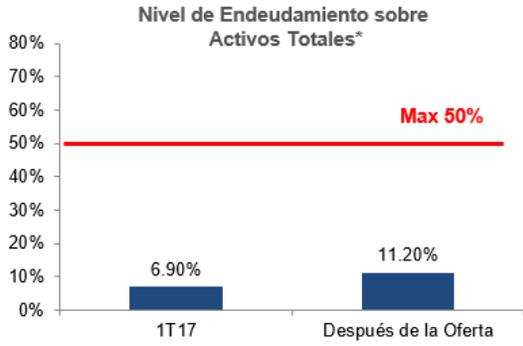
(n) Obligaciones Financieras del Emisor

- *Limitaciones en el Nivel de Endeudamiento:* El Emisor no podrá, ni permitirá a cualquiera de sus subsidiarias, contratar Deuda adicional si, al dar efecto en

forma inmediata a dicha Deuda adicional y a cualquier otra Deuda contratada desde la fecha en que haya terminado el Trimestre Completo más reciente previo a la contratación de la Deuda adicional y a la aplicación de los recursos netos de la Deuda adicional y dicha otra Deuda sobre una base pro-forma, la Deuda Total Insoluble del Emisor es superior a 50% de los Activos Totales del Emisor a la fecha en que haya terminado el Trimestre Completo más reciente.

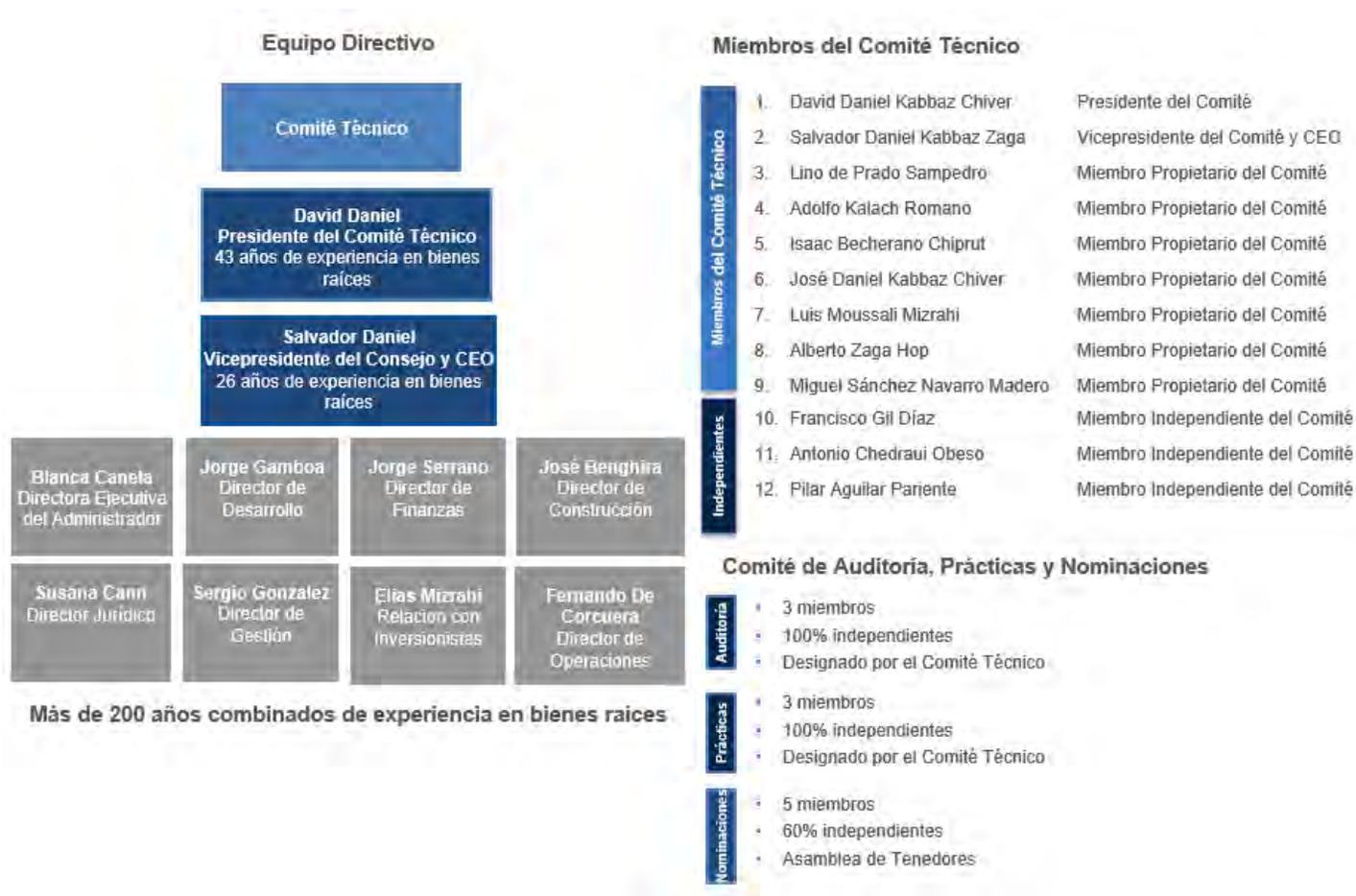
- *Limitaciones respecto de Deuda Garantizada:* El Emisor no podrá, ni permitirá a cualquiera de sus subsidiarias, contratar Deuda Garantizada si, al dar efecto en forma inmediata a dicha deuda Garantizada y a cualquier otra Deuda Garantizada contratada desde la fecha en que haya terminado el Trimestre Completo más reciente previo a la contratación de la Deuda garantizada adicional y a la aplicación de los recursos netos de dicha Deuda Garantizada sobre una base pro-forma, el monto total de principal de la Deuda Garantizada insoluble es superior a 40% sobre el valor de los activos Totales del Emisor a la fecha en que haya terminado el Trimestre Completo más reciente.
- *Servicio de la Deuda:* No podrá, ni permitirá a cualquiera de sus subsidiarias, contratar Deuda adicional si al dar efecto en forma inmediata a dicha Deuda adicional la razón de Flujo de Efectivo de Operación Ajustado (AFFO) entre el Monto Anual de Servicio de Deuda para el periodo de cuatro trimestres consecutivos más reciente previo a la fecha en que dicha Deuda adicional vaya a ser contratada, fuera menor a 1.5x sobre una base pro-forma, después de dar efecto a la contratación y a la aplicación de los recursos netos de dicha deuda adicional.
- *Activos Totales No Gravados:* Deberá mantener Activos Totales No Gravados que en todo momento representen no menos de 150% del monto total de principal de la Deuda No Garantizada de la Emisora y sus Subsidiarias.

Como se puede observar en las siguientes gráficas, Fibra Danhos muestra una amplia holgura para dar cumplimiento a las limitaciones financieras aplicables a las Fibras. La línea roja marca el nivel de cada limitación financiera.



\* Después de la Oferta Pública de la Tercera Emisión al amparo del Programa, considerando una emisión de deuda por \$2,500'000,000.00 (Dos mil quinientos millones de Pesos 00/100 M.N.) y activos totales al primer trimestre de 2017.

(o) Gobierno Corporativo



Acontecimientos Recientes

*Actualización de la inscripción en el RNV*

Con fecha 18 de mayo de 2017, la CNBV autorizó la actualización de la inscripción de los CBFIs en el Registro Nacional de Valores, mediante Oficio Número 153/10259/2017. El motivo de dicha actualización fue la modificación al Contrato de Fideicomiso y, consecuentemente, al Título de los CBFIs con clave de pizarra "DANHOS 13", realizadas en virtud del Tercer Convenio Modificatorio al Fideicomiso Emisor de fecha 17 de marzo de 2017, celebrado en cumplimiento de las resoluciones adoptadas por la Asamblea de Tenedores de fecha 31 de enero de 2017.

*Reporte Primer Trimestre de 2017*

Con fecha 27 de abril de 2017, publicamos el Reporte Trimestral por el primer trimestre de 2017, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), así como en la página de internet del Emisor [www.fibradanhos.com.mx](http://www.fibradanhos.com.mx).

### *Aumento de CBFIs en circulación*

Con fecha 25 de mayo de 2017, se liberaron **1,410'535,841 CBFIs al Asesor del Fideicomiso Fibra Danhos**, de conformidad con los términos del Contrato de Asesoría y según fue acordado en la Sesión del Comité Técnico de fecha 27 de abril de 2017.

### *Ratificación de calificaciones de Fibra Danhos y de la primera y segunda emisiones al amparo del Programa*

Con fecha 29 de mayo de 2017, Fitch México, S.A. de C.V. ratificó su calificación de **"AAA(mex)" con Perspectiva Estable al Fideicomiso Fibra Danhos, así como a la primera y segunda emisiones de Certificados Bursátiles al amparo del Programa.**

Con fecha 6 de abril de 2017 HR Ratings, S.A. de C.V. ratificó su calificación de **"HR AAA" con Perspectiva Estable al Fideicomiso Fibra Danhos así como a la primera y segunda emisiones de Certificados Bursátiles al amparo del Programa.**

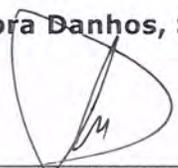
Salvo por los acontecimientos mencionados en el presente apartado, no existe información relevante que no se encuentre revelada en el presente Suplemento, en el Prospecto o en el Reporte Anual 2016 de Fibra Danhos que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 26 de abril de 2017, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), así como en la página de internet del Emisor [www.fibradanhos.com.mx](http://www.fibradanhos.com.mx).

## 7) PERSONAS RESPONSABLES

**DECLARACIÓN DEL DIRECTOR GENERAL, DIRECTOR DE FINANZAS Y  
DIRECTOR JURÍDICO DEL FIDEICOMITENTE**

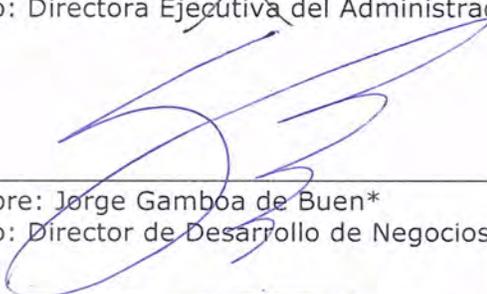
Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la emisión contenida en el presente Suplemento Definitivo, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Suplemento Definitivo o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

**Concentradora Fibra Danhos, S.A. de C.V.**



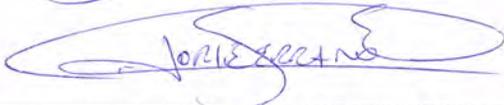
---

Nombre: Blanca Estela Canela Talancón\*  
Cargo: Directora Ejecutiva del Administrador



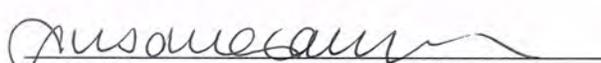
---

Nombre: Jorge Gamboa de Buen\*  
Cargo: Director de Desarrollo de Negocios del Administrador



---

Nombre: Jorge Humberto Serrano Esponda  
Cargo: Director de Finanzas del Administrador



---

Nombre: Susana Cann Llamosa  
Cargo: Director Jurídico del Administrador

\* Blanca Estela Canela Talancón y Jorge Gamboa de Buen en conjunto realizan la función de la Dirección General.

## DECLARACIÓN DE LOS REPRESENTANTES LEGALES DEL FIDUCIARIO

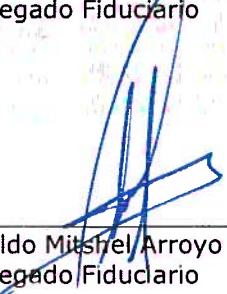
"Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que nuestra representada en su carácter de Fiduciario, preparó la información relativa al contrato de fideicomiso contenida en el presente Suplemento Definitivo, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente los términos y condiciones pactados. Asimismo, manifestamos que, dentro del alcance de las actividades para las que fue contratada nuestra representada, ésta no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Suplemento Definitivo o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas."

**Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex,  
División Fiduciaria, actuando exclusivamente como Fiduciario del Fideicomiso  
Irrevocable identificado bajo el número 17416-3**

Por 

Nombre: Susana Belén Heredia Barajas

Cargo: Delegado Fiduciario

Por 

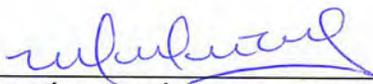
Nombre: Aldo Mitsnel Arroyo Morales

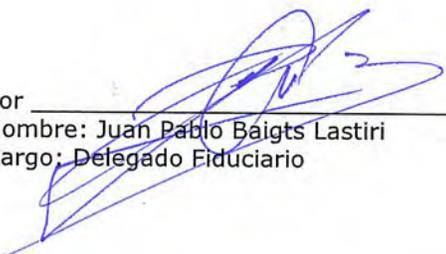
Cargo: Delegado Fiduciario

**DECLARACIÓN DE LOS REPRESENTANTES LEGALES DEL REPRESENTANTE  
COMÚN**

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que nuestra representada en su carácter de representante común, revisó la información financiera relativa al Patrimonio del Fideicomiso, así como la relacionada con los Certificados Bursátiles, los contratos aplicables y la cobranza de los bienes, derechos o valores fideicomitidos contenida en el presente Suplemento Definitivo, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación.

**CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple**

Por   
Nombre: Mónica Jiménez Labora Sarabia  
Cargo: Delegado Fiduciario

Por   
Nombre: Juan Pablo Baigts Lastiri  
Cargo: Delegado Fiduciario

**DECLARACIÓN DE LOS REPRESENTANTES LEGALES DEL INTERMEDIARIO  
COLOCADOR**

"Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que nuestra representada en su carácter de intermediario colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio del Fideicomitente y Administrador, así como participado en la definición de los términos de la oferta pública y que a su leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio. Asimismo, nuestra representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Suplemento Definitivo o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Igualmente, nuestra representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de los Certificados Bursátiles Fiduciarios materia de la oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado al Fiduciario Emisor y al Fideicomitente el sentido y alcance de las responsabilidades que deberán asumir frente al gran público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una sociedad con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y en la Bolsa Mexicana de Valores."

**Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V.  
Grupo Financiero BBVA Bancomer**

Por   
Nombre: Gonzalo Manuel Mañón Suárez  
Cargo: Apoderado

Por   
Nombre: Alejandra González Canto  
Cargo: Apoderada

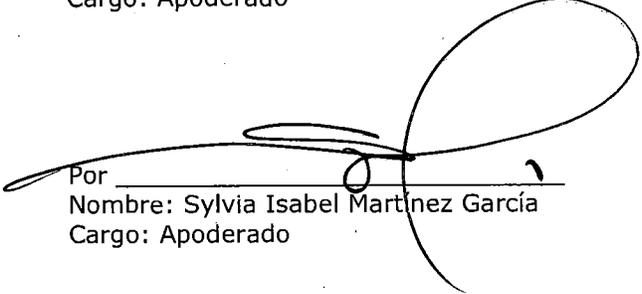
**DECLARACIÓN DE LOS REPRESENTANTES LEGALES DEL INTERMEDIARIO  
COLOCADOR**

"Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que nuestra representada en su carácter de intermediario colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio del Fideicomitente y Administrador, así como participado en la definición de los términos de la oferta pública y que a su leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio. Asimismo, nuestra representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Suplemento Definitivo o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Igualmente, nuestra representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de los Certificados Bursátiles Fiduciarios materia de la oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado al Fiduciario Emisor y al Fideicomitente el sentido y alcance de las responsabilidades que deberán asumir frente al gran público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una sociedad con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y en la Bolsa Mexicana de Valores."

**Evercore Casa de Bolsa S.A. de C.V.**

Por   
Nombre: José Juan Sánchez Tendilla  
Cargo: Apoderado

Por   
Nombre: Sylvia Isabel Martínez García  
Cargo: Apoderado

## DECLARACIÓN DEL LICENCIADO EN DERECHO

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que a su leal saber y entender, la emisión y colocación de los valores cumple con las leyes y demás disposiciones legales aplicables. Asimismo, manifiesta que no tiene conocimiento de información jurídica relevante que haya sido omitida o falseada en este Suplemento Definitivo de los Certificados Bursátiles Fiduciarios identificados con clave de pizarra DANHOS17 o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

**Nader, Hayaux y Goebel, S.C.**

Por: 

Nombre: Michell Nader S.

Cargo: Socio

## 8) ANEXOS

### a) Estados financieros

Los estados financieros dictaminados del Fideicomiso Fibra Danhos por los ejercicios concluidos al 31 de diciembre de 2014, 2015 y 2016, así como la información financiera correspondiente al primer trimestre de 2017 se incorpora por referencia de: (i) el Anexo A del Reporte Anual 2016 de Fibra Danhos que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 26 de abril de 2017, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), así como en la página de internet del Emisor [www.fibradanhos.com.mx](http://www.fibradanhos.com.mx); y (ii) del Reporte Trimestral correspondiente al Primer Trimestre de 2017 publicado a través de la BMV el 27 de abril de 2017, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), así como en la página de internet del Emisor [www.fibradanhos.com.mx](http://www.fibradanhos.com.mx), respectivamente.

b) Opinión legal

[Adjunta]

Ciudad de México, a 7 de julio de 2017

**H. Comisión Nacional Bancaria y de Valores**

Insurgentes Sur No. 1971  
Torre Sur, Planta Baja  
Colonia Guadalupe Inn  
01020 Ciudad de México, México

**Atención:** Lic. Bryan Lepe Sánchez  
Director General de Emisiones Bursátiles

Nos referimos a la solicitud para llevar a cabo una tercera emisión de certificados bursátiles fiduciarios (deuda) (los "**Certificados Bursátiles**") al amparo del programa de colocación de certificados bursátiles fiduciarios (deuda) de largo plazo con carácter de revolvente hasta por un monto de \$8,000,000,000.00 (ocho mil millones de pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en Unidades de Inversión autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores mediante oficio número 153/105728/2016 de fecha 4 de julio de 2016 (el "**Programa**") (la "**Tercera Emisión**"), por Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria (el "**Fiduciario Emisor**" o la "**Emisora**"), exclusivamente en su calidad de fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. 17416-3 de fecha 10 de junio de 2013 (según el mismo fue (**x**) modificado y re-expresado en su totalidad mediante cierto primer convenio modificatorio de fecha 3 de octubre de 2013, (**y**) modificado mediante cierto segundo convenio modificatorio de fecha 9 de octubre de 2014, y (**z**) modificado mediante cierto tercer convenio modificatorio de fecha 17 de marzo de 2017), celebrado entre el Fiduciario Emisor, como fiduciario, Concentradora Fibra Danhos, S.A. de C.V., como fideicomitente (el "**Fideicomitente**"), y CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como representante común (el "**Representante Común**").

Los términos con mayúscula inicial que se utilizan en la presente opinión y que no se definan de otra manera en el mismo, tendrán el significado que se les atribuye en el Fideicomiso.

Somos abogados externos de la Emisora en relación con la Tercera Emisión al amparo del Programa. Al respecto, emitimos la presente opinión con el fin de dar cumplimiento a lo previsto por los artículos 85, fracción IV y 87, fracción II, de la Ley del Mercado de Valores (la "**LMV**"), así como el artículo 2, fracción I, inciso h), de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores (la "**Circular de Emisoras**").

NHG 40575

## **I. Información y Documentación**

En relación con la presente opinión, hemos revisado documentos originales o copias, ya sean certificadas o validadas de cualquier otra forma a nuestra satisfacción, de los siguientes documentos:

**(a)** Escritura pública número 14,218, de fecha 8 de julio del 1927, otorgada ante la fe del licenciado Felipe Arellano, notario público número 57 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal bajo el folio mercantil número 799, mediante la cual se constituyó el Fiduciario Emisor.

**(b)** Escritura pública número 70,558, de fecha 5 de mayo de 2014, otorgada ante la fe del licenciado Roberto Núñez y Bandera, notario público número 1 de la Ciudad de México, misma que contiene la compulsas de los Estatutos Sociales vigentes del Fiduciario, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México bajo el folio mercantil número 65,126.

**(c)** Escritura pública número 76,768, de fecha 19 de mayo de 2016, otorgada ante la fe del licenciado Roberto Núñez y Bandera, notario público número 1 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México, bajo el folio mercantil 65,126, mediante la cual se protocolizó el Acta de la Sesión del Consejo de Administración del Fiduciario de fecha 16 de febrero de 2016, en la que se resolvió, entre otros asuntos, el otorgamiento de poderes generales para pleitos y cobranzas, actos de administración, actos de dominio y para otorgar y suscribir con cualquier carácter todo tipo de títulos de crédito en términos del Artículo Noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, a favor de su delegado fiduciario, el señor Aldo Mitsel Arroyo Morales, entre otros, exclusivamente en su calidad de delegado fiduciario del Fiduciario y para ser ejercido por él mancomunadamente con otro apoderado con las mismas facultades.

**(d)** Escritura pública número 67,389, de fecha 19 de febrero de 2013, otorgada ante la fe del licenciado Roberto Núñez y Bandera, notario público número 1 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México bajo el folio mercantil número 65,126, mediante la cual se protocolizó el Acta de la Sesión del Consejo de Administración del Fiduciario de fecha 25 de julio de 2012, en la que se resolvió, entre otros asuntos, el otorgamiento de poderes generales para pleitos y cobranzas, actos de administración, actos de dominio y para otorgar y suscribir con cualquier carácter todo tipo de títulos de crédito en términos del Artículo Noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, a favor de su delegada fiduciaria Susana Belén Heredia Barajas, entre otros, exclusivamente en su calidad de delegada fiduciaria del Fiduciario y para ser ejercido por ella mancomunadamente con otro apoderado con las mismas facultades.

**(e)** Escritura pública número 57,840, de fecha 6 de febrero de 2008, otorgada ante la fe del licenciado Roberto Nuñez y Bandera, notario público número 1 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal bajo el folio mercantil número 384,235 el 25 de julio de 2008, mediante la cual se constituyó el Representante Común.

**(f)** Escritura pública número 111,339 de fecha 23 de abril de 2014, otorgada ante la fe del licenciado Amando Mastachi Aguario, notario público número 121 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal bajo los folios mercantiles números 66,277 y 384,235 el 23 de abril de 2014, mediante la cual se protocolizó, entre otras cosas, **(1)** el acta de la asamblea general extraordinaria de accionistas del Representante Común (entonces The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple), de fecha 23 de abril de 2014; **(2)** el acta de la asamblea general extraordinaria de accionistas de CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple, de fecha 23 de abril de 2014; **(3)** el convenio de fusión celebrado entre The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, como entidad fusionante, y CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple como entidad fusionada; **(4)** el cambio de denominación del Representante Común de "The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple" por la de "CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple"; y **(5)** la designación de delegados fiduciarios y el otorgamiento a los mismos, exclusivamente en su calidad de delegados fiduciarios del Representante Común, de poderes generales para pleitos y cobranzas, actos de administración, actos de dominio y para otorgar y suscribir con cualquier carácter todo tipo de títulos de crédito en términos del artículo noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, entre otros, a favor de Mónica Jiménez Labora Sarabia como delegado fiduciario con firma "B".

**(g)** Escritura pública número 118,737 de fecha 14 de mayo de 2015, otorgada ante la fe del licenciado Amando Mastachi Aguario, notario público número 121 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal bajo el folio mercantil número 384,235 el 30 de junio de 2015, mediante la cual se protocolizó, entre otras cosas el acta de la asamblea general anual ordinaria de accionistas del Representante Común, en la que se resolvió, entre otras cosas ratificar la designación como delegados fiduciarios de conformidad con el instrumento público descrito en el inciso (h) inmediato anterior: **(i)** designando a Ricardo Antonio Rangel Fernández Macgregor, Cristina Reus Medina y Juan Pablo Baigts Lastiri como delegados fiduciarios con firma "A"; y **(ii)** ratificando a Mónica Jiménez Labora Sarabia como delegada fiduciaria con firma "B". Las facultades conferidas a los delegados fiduciarios del Representante Común podrán ser ejercidas: **(i)** conjuntamente por dos delegados fiduciarios con firma "A"; y **(ii)** conjuntamente por un delegado fiduciario con firma "A" y un delegado fiduciario con firma "B".

(h) El Fideicomiso.

(i) El acta de sesión del comité técnico del Fideicomiso de fecha 26 de abril de 2016, en la que se resolvió, entre otras cosas, el establecimiento del Programa y las emisiones de Certificados Bursátiles que se lleven a cabo al amparo del mismo (el "**Acta de Sesión del Comité Técnico**").

(j) La instrucción y determinación hecha por el Administrador, en virtud de que el Acta de Sesión del Comité Técnico le delegó y facultó a determinar las fechas, montos, y demás características de todas y cada una de las emisiones subsecuentes que se lleven a cabo al amparo del Programa, en la que, entre otros, determina las características de la Tercera Emisión (la "**Instrucción del Administrador**").

(k) El título que documenta los Certificados Bursátiles emitidos en la Tercera Emisión (el "**Título**").

## **II. Supuestos de la Opinión**

Para emitir la presente opinión nos hemos basado en los documentos proporcionados por el Fiduciario Emisor, el Fideicomitente y el Representante Común, mismos que asumimos han sido debidamente suscritos.

Asimismo, para emitir la presente opinión hemos asumido que (a) a la fecha de esta opinión, los estatutos sociales del Fiduciario Emisor y del Representante Común que tuvimos a la vista no han sufrido modificaciones; y (b) a la fecha de esta opinión, los poderes otorgados por el Fiduciario Emisor y el Representante Común a favor de los apoderados mencionados anteriormente y que tuvimos a la vista no han sido revocados, limitados o modificados en forma alguna.

## **III. Opinión Legal**

En virtud de lo anterior y sujeto a las excepciones y consideraciones expresadas más adelante, somos de la opinión que:

(a) El Fiduciario Emisor es una institución de banca múltiple, constituida como una sociedad anónima en los términos de la Ley General de Sociedades Mercantiles ("**LGMS**") y la Ley de Instituciones de Crédito ("**LIC**"), y sus estatutos sociales la facultan para suscribir el Título.

(b) El Representante Común es una institución de banca múltiple, constituida como una sociedad anónima en los términos de la LGSM y la LIC, y sus estatutos sociales la facultan para ser designado como Representante Común de los tenedores de los Certificados Bursátiles, y para suscribir el Título.

(c) Los señores Aldo Mitchel Arroyo Morales y Susana Belén Heredia Barajas, exclusivamente en su calidad de delegados fiduciarios del Fiduciario Emisor, cuentan con facultades suficientes para conjuntamente, dos de ellos, suscribir el Título.

(d) Los señores Ricardo Antonio Rangel Fernández Macgregor, Cristina Reus Medina y Juan Pablo Baigts Lastiri en su carácter de delegados fiduciarios con firma "A" del Representante Común, cuentan con facultades suficientes para suscribir conjuntamente, o bien cualquiera de éstos, conjuntamente con Mónica Jimenez Sarabia Labora en su carácter de delegada fiduciaria con firma "B", el Título.

(e) Las resoluciones adoptadas en la Sesión del Comité Técnico de fecha 26 de abril de 2016 y que constan en el Acta de la Sesión del Comité Técnico, fueron aprobadas por la mayoría de los miembros del Comité Técnico del Fideicomiso, por lo que dichas resoluciones son válidas y exigibles de conformidad con los términos del Fideicomiso y la legislación aplicable.

(f) La Instrucción del Administrador fue hecha de conformidad con las facultades delegadas y/u otorgadas al Administrador en la Sesión del Comité Técnico de fecha 26 de abril de 2016 y que constan en el Acta de la Sesión del Comité Técnico.

(g) El Fideicomiso constituye un contrato válido y exigible para cada una de las partes del mismo de conformidad con sus términos.

(h) El Título constituye una obligación válida del Fiduciario Emisor, exigible en su contra de conformidad con sus términos.

#### **IV. Excepciones y Consideraciones**

La presente opinión está sujeta a las siguientes excepciones y consideraciones:

(a) La validez y exigibilidad del Acta de Sesión de Comité Técnico, la Instrucción del Administrador y del Título está limitada por la legislación en materia de concurso mercantil y por cualquier legislación similar que afecte los derechos de los acreedores en forma general.

(b) A efecto de emitir la presente opinión no hemos obtenido ni revisado certificado o documento alguno emitido por registro público alguno (incluyendo, sin limitar, los folios mercantiles del Registro Público del Comercio correspondientes al Fiduciario Emisor o al Representante Común).

**(c)** Las obligaciones de hacer, diferentes al pago de dinero, y las obligaciones de no hacer, no son ejecutables en la persona del deudor; sin embargo, su incumplimiento puede dar lugar al pago de daños y perjuicios.

**(d)** La presente opinión está limitada a cuestiones relacionadas con la legislación mexicana vigente en la fecha de la presente y no asumimos obligación alguna de actualizarla o modificarla en el futuro.

La presente opinión se emite únicamente en términos de los artículos 85, fracción IV y 87, fracción II de la LMV y no pretende sugerir o propiciar la compra o venta de los Certificados Bursátiles.

Nader, Hayaux y Goebel, S.C.

Por:

  
\_\_\_\_\_  
Mitchell Nader S.  
Socio

c) Título que ampara los Certificados Bursátiles

*[Adjunto]*

1/26

**MACROTÍTULO**

Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria  
únicamente en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso Irrevocable Emisor número 17416-3

**CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS (DEUDA) DE LARGO PLAZO AL PORTADOR  
"DANHOS 17"**

**TÍTULO ÚNICO DE LA TERCERA EMISIÓN AL AMPARO DEL PROGRAMA**

MONTO AUTORIZADO DEL PROGRAMA CON CARÁCTER REVOLVENTE: HASTA \$8,000'000,000.00 M.N.  
(OCHO MIL MILLONES DE PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL) O SU EQUIVALENTE EN UNIDADES DE  
INVERSIÓN

Ciudad de México a 10 de julio de 2017

**AMPARA:**  
**25'000,000 (VEINTICINCO MILLONES) DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS**

**VALOR NOMINAL DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES:**  
**\$100.00 M.N. (CIEN PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)**

**MONTO TOTAL NOMINAL DE LA EMISIÓN:**  
**\$2,500'000,000.00 M.N. (DOS MIL QUINIENTOS MILLONES DE PESOS 00/100 MONEDA  
NACIONAL)**

El presente título al portador ampara **25'000,000** (veinticinco millones) de certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo denominados en Pesos (el "**Título**"), con valor nominal de \$100.00 (Cien Pesos 00/100 M.N.) cada uno e identificados con la clave de cotización "DANHOS 17" (los "**CBFs**" los "**Certificados Bursátiles**"), que emite Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria (indistintamente, el "**Fiduciario**" o el "**Emisor**"), actuando única y exclusivamente como fiduciario bajo el Contrato de Fideicomiso Irrevocable número 17416-3, de fecha 10 de junio de 2013 (según el mismo ha sido o sea modificado de tiempo en tiempo, el "**Contrato de Fideicomiso**" y/o el "**Fideicomiso**").

El presente Título al portador se emite para su depósito en administración en S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. ("**Indeval**"), justificando así la tenencia de los Certificados Bursátiles por dicha institución y la realización de todas las actividades que le han sido asignadas a las instituciones para el depósito de valores y que de conformidad con la legislación aplicable deberán ser ejercidas por las instituciones para el depósito de valores, sin mayor responsabilidad para Indeval que la establecida para las instituciones para el depósito de valores en la Ley del Mercado de Valores (la "**LMV**").

Los Certificados Bursátiles de la presente emisión (la "**Emisión**") corresponden al tipo que se refiere la fracción II del artículo 62 de la Ley del Mercado de Valores y se emiten de conformidad con lo dispuesto por los artículos 61, 64, 68 y 69 de la LMV.

Los Certificados Bursátiles de la tercera Emisión amparados por el presente Título, se emiten al amparo del programa autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "**CNBV**") mediante oficio No. 153/105728/2016 de fecha 4 de julio de 2016 (el "**Programa**") y se encuentran inscritos bajo el número 0181-4.15-2016-010-03 en el Registro Nacional de Valores (el "**RNV**").

Los Certificados Bursátiles amparados por el presente Título han sido emitidos de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso, celebrado entre Concentradora Fibra Danhos, S.A. de C.V., como

fideicomitente, el Fiduciario y CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como representante común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles (el "**Representante Común**").

Salvo que se especifique lo contrario en este Título, los términos utilizados con mayúscula inicial en el mismo, tendrán el significado que se les atribuye en el apartado "*CUARTO. Definiciones*" del presente Título, a menos de que el uso de mayúsculas iniciales se requiera gramaticalmente.

**Valor Nominal de los Certificados Bursátiles:**

\$100.00 M.N. (Cien Pesos 00/100 Moneda Nacional).

**Denominación de los Certificados Bursátiles:**

Pesos Moneda Nacional.

**Monto de la Emisión:**

\$2,500'000,000.00 M.N. (Dos mil quinientos millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional).

**Fecha de Emisión:**

10 de julio de 2017 (la "**Fecha de Emisión**").

**Plazo de Vigencia del Programa de Certificados Bursátiles:**

5 (cinco) años contados a partir de la fecha de la autorización del programa por la CNBV.

**Plazo de los Certificados Bursátiles:**

3,640 (tres mil seiscientos cuarenta) días.

**Fecha de Vencimiento:**

28 de junio de 2027 (la "**Fecha de Vencimiento**").

**Número de Emisión:**

Tercera emisión al amparo del programa

**Lugar y Forma de Pago de Principal e Intereses:**

El principal y los intereses ordinarios devengados respecto de los Certificados Bursátiles se pagarán en la Fecha de Vencimiento y en cada una de las Fechas de Pago de Intereses respectivamente, o en caso que cualquiera de dichas fechas no sea un Día Hábil, en el Día Hábil inmediato siguiente, mediante transferencia electrónica de fondos a través de Indeval, ubicado en Avenida Paseo de la Reforma No. 255, 3er piso, Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México.

En caso de que en algún pago de principal y/o intereses ordinarios no sea cubierto en su totalidad el día de su vencimiento y en cada una de las Fechas de Pago de Intereses según corresponda, el Indeval no estará obligado a entregar el título o la constancia correspondiente a dicho pago, hasta que sea íntegramente cubierto.

**Amortización de los Certificados Bursátiles:**

La amortización de los Certificados Bursátiles Fiduciarios se hará a su valor nominal, mediante transferencia electrónica de fondos, en un solo pago en la Fecha de Vencimiento. En caso que la amortización no sea un Día Hábil, ésta se recorrerá al Día Hábil inmediato anterior.

La amortización de los Certificados Bursátiles se hará contra la cancelación del presente Título, y a prorrata entre los Tenedores de Certificados Bursátiles.

En caso de que en la fecha de amortización, no sea cubierto el principal, Indeval no estará obligado a entregar la constancia correspondiente a dicho pago, hasta que sea íntegramente cubierto, sin incurrir en responsabilidad a este aspecto.

**Amortización Anticipada:**

El Emisor tendrá derecho a amortizar de manera anticipada, la totalidad (pero no una parte) de los Certificados Bursátiles, en cualquier fecha, antes de la Fecha de Vencimiento, al Precio de Amortización Anticipada (según dicho término se define más adelante) más los intereses devengados y no pagados sobre el monto principal de los Certificados Bursátiles a la fecha de amortización anticipada. El Precio de Amortización Anticipada en ningún caso será menor al 100% (cien por ciento) del monto de principal insoluto de los Certificados Bursátiles a la fecha de amortización anticipada.

En caso de que al Emisor le fuere instruida la amortización anticipada de los Certificados Bursátiles conforme a lo anterior, el Emisor, a través del Representante Común, notificará por escrito su decisión de ejercer dicho derecho a la CNBV, la BMV, el Indeval y los Tenedores de Certificados Bursátiles por escrito o a través de los medios que éstas determinen, con por lo menos 10 (diez) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que pretenda amortizar anticipadamente los Certificados Bursátiles. El aviso por escrito que deberá presentarse a Indeval deberá contener además de la fecha en la que se llevará a cabo la amortización anticipada de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, el Precio de Amortización Anticipada y demás datos necesarios para el cobro de los mismos.

La amortización anticipada de los Certificados Bursátiles Fiduciarios se llevará a cabo en la fecha de amortización anticipada mediante transferencia electrónica de fondos a través de Indeval ubicado en Avenida Paseo de la Reforma No. 255, 3er piso, Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México.

En la fecha de amortización anticipada, los Certificados Bursátiles dejarán de devengar intereses, a menos que el Emisor no deposite en Indeval, a más tardar a las 11:00 a.m. (hora de la Ciudad de México), el Precio de Amortización Anticipada más los intereses devengados y no pagados respecto de los Certificados Bursátiles o cualquier otra cantidad adeudada, en la fecha de amortización anticipada.

Solamente en caso de que el Emisor ejerza su derecho de amortizar anticipadamente los Certificados Bursátiles, en cualquier momento, previo al 29 de diciembre de 2025, el Emisor pagará a los Tenedores de Certificados Bursátiles una cantidad igual al monto que resulte mayor entre **(i)** el 100% (cien por ciento) del monto principal insoluto de los Certificados Bursátiles y **(ii)** la suma del valor presente de cada uno de los pagos pendientes de principal e intereses de conformidad con el Calendario de Pago de Intereses (excluyendo los intereses devengados y no pagados sobre el principal de los Certificados Bursátiles a la fecha de amortización anticipada), descontados a la Tasa de M Bono, **(a)** en el caso del principal, con base en el número de días comprendidos entre la Fecha de Vencimiento y la fecha de amortización anticipada (sobre una base de periodos de 182 (ciento ochenta y dos) días y un año de 360 (trescientos sesenta) días), y **(b)** en el caso de intereses, con base en el número de días comprendidos entre cada Fecha de Pago de Intereses posterior y la fecha de amortización anticipada, respectivamente, (sobre una base de periodos de 182 (ciento ochenta y dos) días y un año de 360 (trescientos sesenta) días) (dicho monto, el "**Precio de Amortización Anticipada**"). En cualquier caso, además del Precio de

Amortización Anticipada, el Emisor pagará a los Tenedores de Certificados Bursátiles los intereses devengados y no pagados sobre el principal de los Certificados Bursátiles a la fecha de amortización anticipada.

Cuando el Emisor amortice anticipadamente los Certificados Bursátiles a partir del 29 de diciembre de 2025, los Tenedores de Certificados Bursátiles no tendrán derecho a recibir el Precio de Amortización Anticipada, sino solamente la suma principal insoluta y los intereses devengados no pagados en la fecha en que se realice la amortización anticipada.

El Representante Común realizará el cálculo del Precio de Amortización Anticipada y lo hará del conocimiento de la CNBV, la BMV, el Indeval por escrito o a través de los medios que estas determinen y los Tenedores de Certificados Bursátiles, a través del EMISNET, 2 (dos) Días Hábiles antes de la fecha de amortización anticipada.

#### **Tasa de Interés Bruto Anual:**

8.54% (ocho punto cincuenta y cuatro por ciento)

#### **Tasa de Interés de los Certificados Bursátiles y procedimiento de cálculo:**

En términos del Calendario de Pago de Intereses, desde su Fecha de Emisión, y en tanto no sean amortizados, los Certificados Bursátiles devengarán un interés bruto anual fijo, sobre su valor nominal, para lo cual el Representante Común deberá considerar una tasa de interés bruto anual de 8.54% (ocho punto cincuenta y cuatro por ciento) (la "**Tasa de Interés Bruto Anual**"), la cual se mantendrá fija durante la vigencia de la Emisión.

El interés que devenguen los Certificados Bursátiles será computado al inicio de cada Periodo de Intereses y los cálculos para determinar el monto de intereses a pagar, deberán de comprender los días naturales efectivamente transcurridos desde la fecha de inicio de cada Periodo de Intereses hasta la Fecha de Pago de Intereses. Los cálculos se efectuarán cerrándose a centésimas.

Para determinar el monto de intereses pagaderos en cada Fecha de Pago de Intereses correspondiente al Periodo de Intereses de que se trate, respecto de los Certificados Bursátiles, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

$$I = \frac{VN * TI * PL}{36000}$$

En donde:

|    |   |  |
|----|---|--|
| I  | = | Intereses a pagar en la Fecha de Pago de Intereses del Periodo de Intereses correspondiente.     |
| TI | = | Tasa de Interés Bruto Anual aplicable a la Emisión.  |
| PL | = | Número de días naturales efectivamente transcurridos en el Periodo de Intereses correspondiente. |
| VN | = | Valor Nominal total de los Certificados Bursátiles en circulación.                               |

Los Certificados Bursátiles dejarán de devengar intereses a partir de la Fecha de Pago de Intereses señalada, siempre que el Emisor hubiere constituido el depósito del importe de la amortización y, en su caso, de los intereses ordinarios correspondientes, en las oficinas del Indeval, a más tardar a las 11:00 a.m. de ese día.

El Emisor no está obligado a pagar cantidades adicionales respecto de impuestos de retención o de cualquier impuesto equivalente, aplicables en relación con los pagos que realice respecto de los Certificados Bursátiles.

El Representante Común, con al menos 2 (dos) Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Pago de Intereses que corresponda o a la Fecha de Vencimiento, según sea el caso, dará a conocer a la CNBV, al Indeval por escrito (o a través de los medios que estas determinen) y a la BMV a través del SEDI (o cualquier otro medio que la BMV determine) el monto de intereses a pagar en dicha fecha de pago, la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable al siguiente Periodo de Intereses.

En los términos del artículo 282 de la LMV, el Título que ampare los Certificados Bursátiles no llevará cupones adheridos para el pago de intereses, haciendo las veces de éstos, para todos los efectos legales, las constancias que Indeval expida en términos de dicho artículo.

#### **Periodicidad en el Pago de Intereses:**

Los intereses que devenguen los Certificados Bursátiles se liquidarán cada período de 182 (ciento ochenta y dos) días (cada uno, un "**Periodo de Intereses**"), en cada fecha señalada para tales efectos (cada una, una "**Fecha de Pago de Intereses**") en el calendario que se reproduce a continuación (el "**Calendario de Pago de Intereses**"). En caso de que cualquiera de las fechas antes mencionadas sea un día inhábil, los intereses se liquidarán el Día Hábil inmediato siguiente, calculándose, en todo caso los intereses respectivos por el número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la fecha de pago correspondiente y en consecuencia, el siguiente periodo de intereses se disminuirá en el número de días en el que se haya aumentado el periodo de intereses anterior.

El pago del primer periodo de intereses se efectuará precisamente el día 8 de enero de 2018.

| <b>PERIODO DE INTERESES</b> | <b>FECHA DE INICIO</b> | <b>FECHA DE PAGO DE INTERESES</b> | <b>DÍAS CUPÓN</b> |
|-----------------------------|------------------------|-----------------------------------|-------------------|
| 1                           | 10/07/2017             | 08/01/2018                        | 182               |
| 2                           | 08/01/2018             | 09/07/2018                        | 182               |
| 3                           | 09/07/2018             | 07/01/2019                        | 182               |
| 4                           | 07/01/2019             | 08/07/2019                        | 182               |
| 5                           | 08/07/2019             | 06/01/2020                        | 182               |
| 6                           | 06/01/2020             | 06/07/2020                        | 182               |
| 7                           | 06/07/2020             | 04/01/2021                        | 182               |
| 8                           | 04/01/2021             | 05/07/2021                        | 182               |
| 9                           | 05/07/2021             | 03/01/2022                        | 182               |
| 10                          | 03/01/2022             | 04/07/2022                        | 182               |
| 11                          | 04/07/2022             | 02/01/2023                        | 182               |
| 12                          | 02/01/2023             | 03/07/2023                        | 182               |
| 13                          | 03/07/2023             | 01/01/2024                        | 182               |
| 14                          | 01/01/2024             | 01/07/2024                        | 182               |
| 15                          | 01/07/2024             | 30/12/2024                        | 182               |
| 16                          | 30/12/2024             | 30/06/2025                        | 182               |
| 17                          | 30/06/2025             | 29/12/2025                        | 182               |
| 18                          | 29/12/2025             | 29/06/2026                        | 182               |

|    |            |            |     |
|----|------------|------------|-----|
| 19 | 29/06/2026 | 28/12/2026 | 182 |
| 20 | 28/12/2026 | 28/06/2027 | 182 |

**Garantía:**

Los CBFs son quirografarios, por lo que no cuentan con garantía específica alguna.

**Intereses Moratorios:**

En caso de incumplimiento en el pago de principal de los Certificados Bursátiles, se causarán intereses moratorios sobre el principal insoluto de los Certificados Bursátiles a la Tasa de Interés Bruto Anual de los Certificados Bursátiles más 2 (dos) puntos porcentuales. Los intereses moratorios serán pagaderos a la vista desde la fecha en que tenga lugar el incumplimiento y hasta que la suma principal haya quedado íntegramente cubierta. La suma que se adeude por concepto de intereses moratorios deberá ser cubierta en el domicilio del Representante Común.

**Depositario:**

S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. ("**Indeval**").

**Recursos netos que obtendrá el Emisor:**

El Emisor obtendrá \$2,500,000,000.00 (dos mil quinientos millones de Pesos 00/100 M.N.), monto del cual deducirá los gastos relacionados con la emisión que ascienden aproximadamente a \$23,913,494.61 (Veintitrés millones novecientos trece mil cuatrocientos noventa y cuatro Pesos 61/100 M.N.), lo que resulta en recursos netos por \$2,476,086,505.39 (Dos mil cuatrocientos setenta y seis millones ochenta y seis mil quinientos cinco Pesos 39/100 M.N.). El desglose de los gastos se describe en la *Sección 2) LA OFERTA - d) Gastos relacionados con la Oferta* del Suplemento.

**Destino de los Fondos:**

El destino de los recursos que se obtengan por concepto de la Emisión de los Certificados Bursátiles que documenta el presente Título será principalmente para fines corporativos generales y capital de trabajo, incluyendo, entre otros, la adquisición de proyectos inmobiliarios y/o terrenos, construcción y desarrollo de todos o algunos de los proyectos que forman parte del Portafolio en Desarrollo Actual del Fideicomiso, y que se describen en el Prospecto del Programa, siempre y cuando las condiciones del negocio y la industria sean satisfactorias a juicio del Administrador y, en su caso, el aprovechamiento de alguna otra oportunidad de negocios, incluyendo consolidar proyectos existentes o la participación en nuevas oportunidades.

**Representante Común:**

CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple.

**Aumento en el Número de Certificados Bursátiles emitidos al amparo de la presente Emisión:**

De conformidad con las disposiciones aplicables y sujeto a las condiciones de mercado, el Emisor podrá emitir y ofrecer públicamente Certificados Bursátiles adicionales (los "**Certificados Bursátiles Adicionales**") a los Certificados Bursátiles emitidos al amparo de la Emisión descrita en el presente Título. Los Certificados Bursátiles Adicionales tendrán exactamente las mismas características y términos a partir de ese momento (salvo, en su caso, el primer periodo de intereses), incluyendo, entre otros, la fecha de vencimiento, tasa de interés, valor nominal y eventos de incumplimiento, a los previstos para los Certificados Bursátiles y formarán parte de la presente Emisión. Los Certificados Bursátiles Adicionales

tendrán derecho a recibir la totalidad de los intereses por el periodo de intereses en curso en su fecha de emisión. En ningún caso la emisión de Certificados Bursátiles Adicionales o el consecuente aumento en el monto en circulación de la emisión de los Certificados Bursátiles Originales constituirán novación de los Certificados Bursátiles, ni de la presente Emisión.

En virtud de la adquisición de Certificados Bursátiles emitidos al amparo de la presente Emisión, se entenderá que los Tenedores de Certificados Bursátiles han consentido que el Emisor emita Certificados Bursátiles Adicionales, por lo que la emisión y oferta pública de los Certificados Bursátiles Adicionales no requerirá la autorización de los Tenedores de Certificados Bursátiles. La emisión de Certificados Bursátiles Adicionales se sujetará a lo siguiente:

1. La emisión de Certificados Bursátiles Adicionales únicamente podrá tener lugar cuando las calificaciones de riesgo crediticio previstas para los Certificados Bursátiles no sean disminuidas por las Agencias Calificadoras que las hayan otorgado como consecuencia del aumento en el número de Certificados Bursátiles en circulación al amparo de la presente Emisión o por cualquier otra causa.
2. La emisión de Certificados Bursátiles Adicionales únicamente podrá tener lugar siempre que el Emisor se encuentre al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones de pago y otras conforme al presente Título, y que no exista, o pueda existir, como resultado de la emisión de Certificados Bursátiles Adicionales, una Causa de Vencimiento Anticipado (según dicho término se define más adelante) conforme al presente Título.
3. El monto máximo de Certificados Bursátiles Adicionales que el Emisor podrá emitir y ofrecer públicamente, sumado al monto de las emisiones en circulación (incluyendo la emisión de los Certificados Bursátiles al amparo del presente Título), no podrá exceder el Monto Total Autorizado del Programa. Los Certificados Bursátiles Adicionales tendrán una prelación de pago equivalente (*pari passu*) en todos sus aspectos a los Certificados Bursátiles salvo por las modificaciones que contengan los Certificados Bursátiles Adicionales, en su caso.
4. En la fecha de emisión de Certificados Bursátiles Adicionales, el Emisor respectivo canjeará el Título depositado en Indeval respecto de la presente Emisión, por un nuevo título único que ampare los Certificados Bursátiles más los Certificados Bursátiles Adicionales y depositarlo en Indeval. Dicho título hará constar únicamente las modificaciones que sean necesarias para reflejar la emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales, incluyendo sin limitar las siguientes: **(i)** el nuevo monto total de la emisión de Certificados Bursátiles (la suma del monto emitido respecto de los Certificados Bursátiles más el monto correspondiente a los Certificados Bursátiles Adicionales); **(ii)** el nuevo número total de Certificados Bursátiles amparados por el Título, equivalente a la suma de los Certificados Bursátiles más los Certificados Bursátiles Adicionales; **(iii)** la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles y de los Certificados Bursátiles Adicionales; y **(iv)** la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales, sin que lo anterior implique una modificación o extensión a la fecha de vencimiento original de la emisión de Certificados Bursátiles a que se refieran este Título, la cual permanecerá sin cambio alguno.
5. La fecha de emisión de Certificados Bursátiles Adicionales podrá o no coincidir con la fecha en que inicie cualquiera de los periodos de intereses conforme al título que documente los Certificados Bursátiles. En caso de que la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales no coincida con la fecha en que inicie alguno de los periodos de intereses previstos para los Certificados Bursátiles, los Certificados Bursátiles Adicionales tendrán derecho a recibir el pago de intereses por la totalidad de dicho periodo de intereses, a la tasa de interés. El Representante Común deberá realizar los cálculos correspondientes considerando lo anterior.

6. Ni la emisión de Certificados Bursátiles Adicionales ni el aumento en el número en circulación de los Certificados Bursátiles derivado de la misma constituirán novación.
7. El precio de Colocación de los Certificados Bursátiles Adicionales podrá ser diferente a su valor nominal, en atención a las condiciones del mercado prevalecientes en la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales.
8. El Emisor podrá realizar diversas emisiones de Certificados Bursátiles Adicionales respecto de la Emisión hecha al amparo del presente Título.

#### **Funciones del Representante Común:**

El Representante Común tendrá la obligación de ejercer las acciones y derechos que correspondan al conjunto de tenedores de los CBFs para el pago de capital e intereses vencidos y no pagados a estos por el Emisor, y las demás facultades y obligaciones que señala la LMV, la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito ("**LGTOC**"), las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores (la "**Circular Única de Emisoras**") y las demás disposiciones legales aplicables, así como las siguientes, que se señalan de manera enunciativa y no limitativamente:

- (a) suscribir el presente Título, habiendo verificado el cumplimiento de las disposiciones legales aplicables, para hacer constar su aceptación del cargo, así como sus obligaciones y facultades;
- (b) vigilar el cumplimiento del destino de los fondos captados mediante la Emisión;
- (c) notificar a la CNBV, la BMV y al Indeval respecto de cualquier retraso y/o incumplimiento de las obligaciones del Emisor conforme al presente título;
- (d) convocar y presidir las Asambleas de Tenedores de Certificados Bursátiles cuando la ley lo requiera, cuando lo estime necesario o conveniente y cuando se requiera conforme al presente título y ejecutar sus resoluciones, especialmente cuando se pretenda determinar la existencia de una Causa de Vencimiento Anticipado;
- (e) llevar a cabo todos los actos que resulten necesarios o convenientes a efecto de cumplir las resoluciones adoptadas en las Asambleas de Tenedores de Certificados Bursátiles;
- (f) representar a los Tenedores de Certificados Bursátiles ante el Emisor o ante cualquier autoridad;
- (g) ejercer todas las acciones que resulten necesarias o convenientes a efecto de salvaguardar los derechos de los Tenedores de Certificados Bursátiles;
- (h) otorgar y celebrar, en nombre de los Tenedores de Certificados Bursátiles y previa aprobación de la Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles, los documentos o contratos que deban suscribirse o celebrarse con el Emisor;
- (i) calcular y notificar al Emisor y a Indeval por escrito, publicar a través del SEDI o de los medios que la BMV determine para tal efecto, la forma de cálculo del rendimiento de los Certificados Bursátiles, así como los avisos de pago de intereses o rendimientos de los Certificados Bursátiles;
- (j) calcular y notificar al Emisor y a Indeval por escrito, publicar a través del SEDI o de los medios que la BMV determine para tal efecto, los avisos de pago de amortización, en su caso;
- (k) dar cumplimiento a todas las disposiciones que le son atribuidas en presente título y en las disposiciones aplicables;

- (l)** cerciorarse que el Emisor cumpla con todas sus obligaciones conforme a los términos del presente Título;
- (m)** en su caso, notificar a los Tenedores de Certificados Bursátiles, a Indeval, la BMV y la CNBV acerca del vencimiento anticipado de los Certificados Bursátiles por escrito en cuanto tenga conocimiento del mismo, a través del SEDI o de cualquier otro sistema que resulte aplicable;
- (n)** notificar a las agencias calificadoras de cualquier incumplimiento en las obligaciones de pago del Emisor respecto de los Certificados Bursátiles, dentro de los 3 (tres) Días Hábiles siguientes a que tenga conocimiento del mismo;
- (o)** previa instrucción por escrito del Emisor o de los Tenedores de Certificados Bursátiles que representen cuando menos el 10% (diez por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, convocar a una Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles cuyo orden del día incluya(n) el(los) puntos solicitado(s);
- (p)** una vez que los Certificados Bursátiles sean declarados vencidos anticipadamente, el Representante Común informará por escrito y de manera inmediata a Indeval esta situación proporcionando copia del acta de asamblea correspondiente;
- (q)** de manera general estará obligado a velar por los intereses de los Tenedores de Certificados Bursátiles y de manera específica de conformidad con el artículo 68 de la Circular Única de Emisoras, incluyendo:
- verificar, a través de la información que se le hubiere proporcionado para tales fines, el cumplimiento en tiempo y forma de las obligaciones establecidas en el Fideicomiso, en el presente Título, así como, en su caso, cualquier contrato relacionado con la emisión;
  - para verificar el cumplimiento de las obligaciones a que se refiere el inciso anterior, el Emisor, el Administrador y las demás partes relacionadas con los documentos de la emisión, estarán obligados a entregar al Representante Común la información y documentación que sea necesaria;
  - en su caso, solicitar del Emisor, del Fiduciario, del Administrador y de las personas que suscriban los documentos relacionados con la emisión y presten servicios al Emisor en relación con los Certificados Bursátiles o, en su caso, el Patrimonio del Fideicomiso, toda la información y documentación en su posesión que razonablemente sea necesaria para el cumplimiento de las funciones de Representante Común, inclusive los relativos a la situación financiera del Fideicomiso; en el entendido que el Fiduciario proporcionará la información y documentación relacionada con el Fideicomiso y con los Certificados Bursátiles que le sea razonablemente requerida, en un plazo no mayor a 10 (diez) Días Hábiles, contados a partir del requerimiento de información y documentación correspondiente por parte del Representante Común y realizar visitas o revisiones anuales, solicitándolo por escrito con 10 (diez) Días Hábiles de anticipación., Para lo cual, el Representante Común está autorizado a contratar y acompañarse de profesionales, debiendo recibir recursos económicos suficientes por parte del Fiduciario y con cargo al Patrimonio del Fideicomiso;
  - solicitar inmediatamente al Emisor que se haga del conocimiento del público, a través de un evento relevante, cualquier incumplimiento de las obligaciones establecidas en los documentos base de la presente emisión por parte del Emisor y publicar el evento relevante en forma inmediata en el supuesto que el Emisor omita divulgar dicho evento relevante dentro de los 2 (dos) Días Hábiles siguientes a la notificación realizada;
  - el Representante Común, podrá solicitar a la Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles que ésta ordene la subcontratación de terceros especializados para que le auxilien en el cumplimiento de

sus obligaciones de revisión en la legislación aplicable, incluyendo en el artículo 68 de la Circular Única de Emisoras, sujeto a las responsabilidades que establezca la propia asamblea; lo anterior en el entendido de que en el supuesto de que la Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles no apruebe la subcontratación, el Representante Común solamente responderá de las actividades que le son directamente imputables en términos de las disposiciones legales aplicables;

- el Representante Común solamente actuará o dejará de actuar con base en la información recibida, sin estar obligado a verificar su autenticidad, integridad o veracidad. El Representante Común no será responsable en los casos de actos dolosos, negligentes, de la mala fe o ilegales (incluyendo actos fraudulentos) por parte del Emisor, Fiduciario, Administrador o las personas que suscriban los documentos relacionados con la Emisión. El Representante Común no será responsable si ha actuado de buena fe, conforme a la legislación aplicable, con base a la información disponible en el momento que corresponda o buscando proteger los intereses de los Tenedores de Certificados Bursátiles.

**(r)** actuar con oportunidad ante eventos que pudieran perjudicar a los Tenedores de Certificados Bursátiles, así como a rendir cuentas de su administración, cuando le sean solicitadas o al momento de concluir su encargo; y

**(s)** en general, llevar a cabo todos los actos y ejercer las facultades y cumplir con las obligaciones que le correspondan de conformidad con lo establecido en el presente Título y en los demás documentos base de la emisión, la legislación aplicable y los sanos usos y prácticas bursátiles.

Todos y cada uno de los actos que lleve a cabo el Representante Común, en nombre o por cuenta de los Tenedores de Certificados Bursátiles, en los términos del presente Título o de la legislación aplicable, serán obligatorios para, y se considerarán como aceptados por, los Tenedores de Certificados Bursátiles.

El Representante Común concluirá sus funciones y sus obligaciones cesarán cuando las cantidades a que tuvieran derecho los Tenedores de Certificados Bursátiles por los Certificados Bursátiles hayan sido pagadas en su totalidad.

El Representante Común en ningún momento estará obligado a erogar ningún tipo de gasto u honorario o cantidad alguna a cargo de su patrimonio, para llevar a cabo todos los actos y funciones que pueden o deben llevar a cabo conforme al presente Título y la legislación aplicable.

El Representante Común podrá ser removido por acuerdo de la Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles adoptado de conformidad con lo descrito en la sección "*Asamblea General de Tenedores de Certificados Bursátiles*" siguiente y en el entendido que dicha remoción sólo tendrá efectos a partir de la fecha en que un representante común sustituto haya sido designado, haya aceptado el cargo y haya tomado posesión del mismo.

El Representante Común únicamente podrá renunciar a su cargo por causas graves a juicio de un juez competente de primera instancia, conforme al artículo 216 de la LGTOC. El Representante Común deberá entregar notificación por escrito al Administrador y al Fiduciario de su intención de renuncia con por lo menos 60 (sesenta) días naturales de anticipación a la fecha de renuncia, en el entendido que dicha remoción o sustitución sólo surtirá efectos a partir de la fecha en que un representante común sustituto haya sido designado, haya aceptado el cargo y haya tomado posesión del mismo.

### **Asamblea General de Tenedores de Certificados Bursátiles:**

Reglas de instalación y facultades de la asamblea general de Tenedores de Certificados Bursátiles (la "**Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles**"):

**(a)** Las Asambleas de Tenedores de Certificados Bursátiles representarán al conjunto de estos, y se regirán en todo caso por las disposiciones de la LMV, y en lo no previsto, por lo conducente en la LGTOC,

siendo válidas sus resoluciones respecto de todos los Tenedores de Certificados Bursátiles, aún respecto de los ausentes y disidentes.

**(b)** Cada Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles se reunirá siempre que sea convocada por el Representante Común en el domicilio social del Emisor, o en el lugar que el Representante Común señale al efecto.

**(c)** Cualquier Tenedor o grupo de Tenedores de Certificados Bursátiles que representen, individual o conjuntamente, al menos el 10% (diez por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación podrán pedir al Representante Común que convoque a la Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles especificando en su petición los puntos que en dicha asamblea deberán tratarse así como el lugar y hora en que deberá celebrarse dicha asamblea. El Representante Común deberá expedir la convocatoria para que la Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles se reúna dentro del término de un mes a partir de la fecha en que reciba la solicitud por escrito. Si el Representante Común no cumpliera con esta obligación, el juez de primera instancia del domicilio del Emisor, a petición de los Tenedores de Certificados Bursátiles solicitantes, deberá expedir la convocatoria correspondiente.

**(d)** La convocatoria para las Asambleas de Tenedores de Certificados Bursátiles será publicada por el Representante Común en alguno de los periódicos de amplia circulación nacional del domicilio del Emisor, con 10 (diez) días naturales de anticipación, por lo menos, a la fecha en que la Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles deba reunirse. En la convocatoria se expresarán los puntos que en la Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles deberán tratarse. Asimismo, el Emisor deberá proporcionar a la CNBV a la BMV y al público en general (a través de EMISNET) la convocatoria el día de su publicación.

**(e)** Para tratar cualquier supuesto distinto a los previstos en el inciso (f) siguiente, la Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles se considerará legalmente instalada, en virtud de primera convocatoria cuando se encuentren representados en ella, Tenedores de Certificados Bursátiles de por lo menos la mitad más uno de los Certificados Bursátiles en circulación y sus decisiones serán válidas, salvo los casos previstos en el siguiente inciso, cuando sean aprobadas por mayoría de votos de los Tenedores de Certificados Bursátiles presentes. En caso de que una Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles se reúna en virtud de segunda o ulterior convocatoria para tratar cualquier supuesto distinto a los previstos en el inciso (f) siguiente, se considerará instalada legalmente, cualquiera que sea el número de Certificados Bursátiles que estén en ella representados y sus decisiones serán válidas cuando sean aprobadas por mayoría de votos de los Tenedores de Certificados Bursátiles presentes.

**(f)** Se requerirá que esté representado en la Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles, en virtud de primera convocatoria, cuando menos el 75% (setenta y cinco por ciento), de los Certificados Bursátiles en circulación y que las decisiones sean aprobadas por la mitad más uno, por lo menos, de los votos computables en la asamblea:

**(i)** cuando se trate de revocar la designación del Representante Común o designar a uno nuevo; en el entendido de que los Tenedores de Certificados Bursátiles, solo podrán nombrar como tal a instituciones autorizadas para ejercer dichas funciones en términos de la legislación aprobable;

**(ii)** cuando se trate de consentir o autorizar que el Emisor dejare de cumplir con las obligaciones contenidas en el presente Título;

**(iii)** cuando se trate de realizar cualquier modificación a los términos o condiciones de los Certificados Bursátiles amparados en el presente Título u otorgar prórrogas o esperas al Emisor respecto de los pagos de principal e intereses, incluyendo la facultad para determinar la existencia de una Causa de Vencimiento Anticipado y en su caso declarar el vencimiento anticipado de los Certificados Bursátiles;  
y

Si la Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles se reúne en virtud de segunda o ulterior convocatoria, sus decisiones serán válidas cualquiera que sea el número de Certificados Bursátiles que en ella estén representados.

**(g)** Para concurrir a las Asambleas de Tenedores de Certificados Bursátiles, los Tenedores de Certificados Bursátiles deberán acreditar su tenencia de acuerdo con lo señalado en los artículos 68 y 290 de la LMV, presentando dicha documentación en el lugar que se designe en la convocatoria de la asamblea, el día anterior, por lo menos, a la fecha en que ésta deba celebrarse. Los Tenedores de Certificados Bursátiles podrán hacerse representar en la asamblea por apoderado acreditado con simple carta poder firmada por 2 (dos) testigos.

**(h)** En ningún caso podrán ser representados en la Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles los Tenedores de Certificados Bursátiles que, en lo individual o conjuntamente, posean Certificados Bursátiles que el Emisor o cualquier persona relacionada con ésta hayan adquirido en el mercado.

**(i)** De cada Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles se levantará un acta que será suscrita por quienes hayan fungido en la sesión como presidente y secretario. Al acta se agregará la lista de asistencia, firmada por los concurrentes y por los escrutadores. Las actas y demás datos y documentos que se refieran a la Emisión y a la actuación de las asambleas o del Representante Común, serán conservadas por éste y podrán, en todo tiempo, ser consultadas por los Tenedores de Certificados Bursátiles, los cuales tendrán derecho a que, a expensas de éstos, el Representante Común les expida copias certificadas de los documentos mencionados.

**(j)** Para efectos de calcular el quórum de asistencia a las Asambleas de Tenedores de Certificados Bursátiles, se tomará como base el número de Certificados Bursátiles en circulación. La Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles será presidida por el Representante Común y en ella los Tenedores de Certificados Bursátiles tendrán derecho a tantos votos como les correspondan en virtud de los CBFs que posean o que acrediten representar, computándose un voto por cada Certificado Bursátil en circulación.

**(k)** Las resoluciones adoptadas fuera de Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles por unanimidad de los Tenedores de Certificados Bursátiles que, en lo individual o conjuntamente, representen la totalidad de los Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto tendrán, para todos los efectos legales, la misma validez que si hubieren sido adoptadas reunidos en Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles, siempre que se confirmen por escrito.

Ninguna de las disposiciones anteriores limitará o afectará los derechos que, en su caso, tuvieren los Tenedores de Certificados Bursátiles de conformidad con el artículo 223 de la LGTOC y las demás disposiciones aplicables.

#### **Inscripción en el Registro Nacional de Valores:**

Los 25'000,000 (veinticinco millones) de CBFs amparados en el presente título se encuentran inscritos bajo el número de inscripción 0181-4.15-2016-010-03 en el Registro Nacional de Valores que al efecto lleva la CNBV, de conformidad con la autorización de la CNBV mediante oficio número 153/10496/2017 de fecha 4 de julio de 2017.

La autorización del programa de colocación de CBFs fue emitida por CNBV, mediante oficio número 153/105728/2016 de fecha 4 de julio de 2016, mismo que quedo inscrito bajo el número 0181-4.15-2016-010-03.

#### **Domicilio social del Emisor:**

Bosque de Duraznos 75, P.H., Col. Bosques de las Lomas, C.P. 11700, Ciudad de México.

## Legislación Aplicable y Jurisdicción:

El Emisor, el Representante Común y los Tenedores de Certificados Bursátiles se someten a la jurisdicción de los tribunales federales con sede en la Ciudad de México, para cualquier controversia relacionada con los presentes Certificados Bursátiles y de las asambleas de tenedores, renunciando a cualquier otro fuero que pudiere corresponderles por cualquier causa. Los Certificados Bursátiles serán regidos e interpretados por las leyes de los Estados Unidos Mexicanos. Las personas físicas o morales extranjeras, las unidades económicas extranjeras sin personalidad jurídica, las empresas mexicanas en las que participe mayoritariamente el capital extranjero y los inmigrados que se encuentren vinculados con centros de decisión económica del exterior, por el solo hecho de la tenencia de los Certificados Bursátiles, se entenderá que se comprometen con el Gobierno Mexicano, ante la Secretaría de Relaciones Exteriores, en considerarse como nacionales respecto de los Certificados Bursátiles que adquieran y de los que sean legítimos tenedores y convienen, por el solo hecho de su adquisición y tenencia, en no invocar por lo mismo la protección de sus Gobiernos bajo la pena, en caso contrario, de perder la titularidad de los Valores de mérito en beneficio de la Nación Mexicana.

La presente sección es una breve descripción del régimen fiscal aplicable en México para la adquisición, propiedad y enajenación de instrumentos de deuda, como los Certificados Bursátiles, por parte de personas físicas y morales residentes y no residentes en México. El régimen fiscal vigente podrá ser modificado en el transcurso de la vigencia de los Certificados Bursátiles. (i) Personas físicas y morales residentes en México: La retención aplicable respecto a los intereses pagados sobre los Certificados Bursátiles, se fundamenta en los artículos 54, 135 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y la tasa de retención en el artículo 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para el Ejercicio Fiscal de 2017, es decir, la tasa del 0.58% anual sobre el monto del capital que dé lugar al pago de intereses; (ii) Personas exentas residentes en México: Dentro de las disposiciones fiscales se establecen, algunas exenciones para la retención del impuesto sobre la renta, por ejemplo: (a) personas morales autorizadas para recibir donativos deducibles, reguladas por el Título III de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente; y (b) la Federación, los Estados, el Distrito Federal, o los Municipios, etc; (iii) Para personas físicas y morales residentes en el extranjero: Se estará a lo establecido en los artículos 153 y 166 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y dependerá del beneficiario efectivo de los intereses; y (iv) Fondos de pensiones y jubilaciones constituidos en el extranjero: Se estará a lo establecido en el artículo 153 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y dependerá del beneficiario efectivo de los intereses.

**Recomendamos a todos nuestros inversionistas consultar en forma independiente a sus asesores fiscales respecto a las disposiciones fiscales vigentes aplicables por la adquisición, propiedad y enajenación de instrumentos de deuda antes de realizar cualquier inversión en los Certificados Bursátiles.**

## Fines del Fideicomiso:

A continuación se transcriben los fines del Fideicomiso (los "**Fines del Fideicomiso**"):

*"Fines del Fideicomiso. El fin primordial del Fideicomiso consiste en la adquisición, desarrollo y/o construcción y/o arrendamiento de Bienes Inmuebles consistentes en centros comerciales, locales comerciales, oficinas, hoteles, departamentos para vivienda, bodegas y naves industriales, que se destinen al arrendamiento o la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes de los Contratos de Arrendamiento, así como otorgar y/o recibir financiamiento para esos fines y otorgar garantías de cualquier tipo sobre los Bienes Inmuebles, los Ingresos por Arrendamiento, los Ingresos por Servicios y los Derechos de Operación de conformidad con la fracción II del artículo 223 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta; así como la emisión de CBFIs, con base en los inmuebles cuya propiedad se le transmita o que adquiera y que formen parte de su patrimonio, para ser destinados a locales comerciales/centros comerciales, oficinas, hoteles, departamentos para la vivienda, bodegas y naves industriales; así como recibir y otorgar financiamiento a terceros con garantía inmobiliaria.*

*El Fiduciario, para efectos de cumplir con el fin principal del Fideicomiso, realizará, entre otras, las siguientes actividades: (i) otorgar en arrendamiento los Bienes Inmuebles; (ii) adquirir, mantener y disponer de los bienes y derechos que comprendan el Patrimonio del Fideicomiso conforme se le instruya; (iii) distribuir y administrar en las Cuentas, los recursos que se obtengan de la Emisión de los CBFIs; (iv) efectuar Inversiones Permitidas*

para efectos de que el Fideicomiso pueda recibir flujos de efectivo provenientes de los Bienes Inmuebles; **(v)** realizar cualquier otro tipo de actividades que el Administrador y en su caso el Comité Técnico consideren necesarias, recomendables, convenientes o incidentales a lo anterior; y **(vi)** realizar cualquier acto legal o actividades consistentes con lo anterior. Para dichos propósitos, las facultades del Fiduciario para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso incluirán, sin limitación alguna las siguientes:

- a.** Recibir y mantener la titularidad de la Aportación Inicial y los demás bienes y derechos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, con el fin de realizar la Emisión de CBFIs y su Colocación entre el público inversionista, ya sea de manera pública o privada, por lo que deberá efectuar todas y cada una de las gestiones necesarias ante la CNBV, la BMV, el Indeval o cualquier otra entidad gubernamental, órgano autorregulado, bolsa de valores o sistema de cotización, ya sea nacional o extranjero, para obtener y llevar a cabo el registro y la actualización de los CBFIs en el RNV o cualquier otro que sea necesario o conveniente; su posterior Emisión, oferta pública o privada y Colocación a través de la BMV y/o cualquier otra bolsa de valores o sistema de cotización, ya sea nacional o extranjera;
- b.** Realizar la oferta pública de CBFIs que haya sido autorizada por la CNBV, realizar la oferta privada de CBFIs, emitir los CBFIs y realizar pagos conforme al presente Fideicomiso, el Título respectivo, o cualesquier otros contratos o instrumentos de los que sea parte, de conformidad con lo establecido en este Fideicomiso;
- c.** Emitir CBFIs para ser entregados a los Fideicomitentes Adherentes que suscriban un Convenio de Adhesión a cambio de la aportación de Bienes Inmuebles Aportados y, en su caso, de Bienes Inmuebles Aportados Adicionales;
- d.** En atención a lo señalado en los incisos a., b. y c. anteriores y en términos de la LMV y demás disposiciones aplicables, realizar los actos y suscribir los documentos que sean necesarios o convenientes, a fin de que se lleven a cabo los trámites y procedimientos necesarios o convenientes para el registro, listado y actualización de los CBFIs en la BMV y el depósito del Título en Indeval, así como los correlativos a cualesquiera otros mercados de valores ya sean nacionales o extranjeros. Asimismo llevar un registro de Tenedores, mismo que deberá actualizar previamente a la celebración de las Asambleas de Tenedores, conforme lo previsto por el artículo 290 de la LMV;
- e.** Llevar a cabo cada Emisión de los CBFIs y su Colocación de acuerdo a las instrucciones de la Asamblea de Tenedores y/o el Comité Técnico, respectivamente, en los términos y con las características que se establezcan por la Asamblea de Tenedores y/o el Comité Técnico, según corresponda, de conformidad con las Secciones 8.1 (ix) y (xix) y 9.1.24 (xxiii) del presente Fideicomiso;
- f.** Celebrar, previa instrucción del Comité Técnico, los Documentos de Emisión así como todos los actos, convenios y contratos necesarios o convenientes para cada Emisión y Colocación de los CBFIs;
- g.** Celebrar cualesquiera contratos y convenios preparatorios para llevar a cabo los actos contemplados en el presente Contrato, incluyendo, sin limitación, contratos de promesa de aportación, contratos de fideicomiso, entre otros.
- h.** Celebrar, previa instrucción del Comité Técnico, los Convenios de Adhesión, adquirir la propiedad de los Bienes Inmuebles Aportados, los Bienes Inmuebles Aportados Adicionales, de los Bienes Inmuebles Adquiridos y cualesquiera otros Bienes Inmuebles, Derechos de Arrendamiento y Derechos de Operación con los Recursos Derivados de la Emisión o con cualesquiera otro recursos.  
En relación con la celebración de los Convenios de Adhesión, el Fiduciario solicitará a los Fideicomitentes Adherentes la información que sea necesaria para cumplir con sus políticas de identificación de cliente;
- i.** Celebrar, previa instrucción del Comité Técnico los Contratos de Colocación con los Intermediarios Colocadores en relación con los CBFIs a ser emitidos por el Fideicomiso de tiempo en tiempo o en relación con cualquier otro Valor que sea emitido por el Fiduciario conforme a lo establecido en el presente Fideicomiso y cumplir con las obligaciones al amparo de dichos Contratos de Colocación, incluyendo el pago de indemnizaciones conforme a los mismos, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso;
- j.** Celebrar, no en nombre propio sino exclusivamente en carácter de Fiduciario del Fideicomiso, previa instrucción del Comité Técnico, convenios de asunción de obligaciones;
- k.** Recibir y aplicar, de conformidad con lo establecido en el presente Fideicomiso, los Recursos Derivados de la Emisión;
- l.** Abrir y mantener con la institución financiera que determine el Administrador, previa instrucción por escrito dirigida al Fiduciario, las Cuentas de conformidad con lo establecido en el presente Fideicomiso. Asimismo, realizar los traspasos y registros necesarios para el manejo de los recursos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso;
- m.** Invertir las cantidades disponibles en las Cuentas en Inversiones Permitidas, según sea el caso, y celebrar los contratos correspondientes con instituciones financieras para dichos fines;
- n.** Adquirir, mantener, transmitir y ser propietario, directa o indirectamente, de Inversiones en Bienes Inmuebles y otros bienes y derechos del Fideicomiso, y celebrar y suscribir la documentación necesaria para dicho fin conforme los términos previstos en el presente Fideicomiso;
- o.** Constituir, mantener y aplicar los recursos de las Cuentas conforme al presente Fideicomiso;
- p.** Efectuar la entrega de Distribuciones y/o las Distribuciones de Efectivo de conformidad con el presente Fideicomiso;
- q.** Recibir y administrar los Ingresos por Arrendamiento, Ingresos por Servicios y Derechos de Operación y cualquier otra cantidad en relación con las Inversiones Permitidas y cualquier otro bien o derecho que sea parte del Patrimonio del Fideicomiso;
- r.** Llevar a cabo todas las acciones que sean necesarias o convenientes a fin de conservar y en su caso oponer a terceros la titularidad sobre el Patrimonio del Fideicomiso, realizando todos los actos necesarios para su defensa de conformidad con los términos del presente Fideicomiso y la Legislación Aplicable;
- s.** Celebrar, ya sea directamente o por conducto del Administrador, los Contratos de Arrendamiento y los Contratos de Operación, así como sus respectivos convenios modificatorios;
- t.** Celebrar el Contrato de Administración y el Contrato de Asesoría en Planeación y el Contrato de Servicios de Representación, así como, en su caso, sus respectivos convenios modificatorios de acuerdo con las instrucciones del Comité Técnico;
- u.** Realizar la administración, ejecución y cobranza derivada de los Contratos de Arrendamiento que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, por conducto de la Empresa de Servicios de Representación;
- v.** Realizar la administración, ejecución y cobranza de los Ingresos por Servicios y Derechos de Operación, por conducto del Administrador;

- w.** Celebrar, previa instrucción del Administrador y/o del Comité Técnico, según sea el caso, los contratos que sean necesarios o convenientes para cumplir con los fines del Fideicomiso, y celebrar cualquier tipo de instrumento o acuerdos relacionados, incluyendo la celebración de acuerdos de indemnización y cualquier modificación, prórroga o renovación;
- x.** Celebrar y cumplir con sus obligaciones bajo cualquier contrato celebrado conforme al presente Fideicomiso;
- y.** Conforme a las instrucciones del Comité Técnico, contratar y remover al Auditor Externo, al Asesor Contable y al Asesor Fiscal, en los términos previstos en el presente Fideicomiso;
- z.** Previa instrucción del Administrador y/o del Comité Técnico, según sea el caso, contratar y remover a consultores, depositarios, abogados, contadores, expertos y otros agentes para los propósitos y fines del presente Fideicomiso;
- aa.** Pagar con los activos que conforman el Patrimonio del Fideicomiso, en la medida que éste resulte suficiente, previa autorización por escrito del Comité Técnico, todas las obligaciones de las que es responsable de conformidad con la Legislación Aplicable y las disposiciones del presente Fideicomiso y los Documentos de Emisión y cualquier otro convenio o documento, incluyendo sin limitación alguna, Distribuciones de Efectivo, el pago de los Gastos de Emisión y de los Gastos de Mantenimiento de la Emisión;
- bb.** Preparar y proveer toda la información relacionada con el Fideicomiso que deba ser entregada de conformidad con este Fideicomiso, la LMV, la Circular Única de Emisoras, el Reglamento Interior de la BMV y la Legislación Aplicable, así como toda la información que sea requerida de conformidad con otras disposiciones de este Fideicomiso y otros contratos en los que el Fideicomiso sea parte, en coordinación y con la información y documentación entregada por el Administrador, el Asesor Fiscal, el Asesor Contable y el Auditor Externo;
- cc.** Preparar y presentar, en coordinación de conformidad con la información que le sea proporcionada por el Administrador, el Asesor Contable y el Asesor Fiscal, todas las declaraciones fiscales del Fideicomiso de conformidad con la Legislación Aplicable, así como llevar a cabo todos los actos jurídicos y materiales, tales como retenciones, expedición de constancias y registros, necesarios para cumplir con todas las obligaciones a su cargo derivadas de las disposiciones fiscales en vigor durante la vigencia del Fideicomiso;
- dd.** En caso de ser necesario, someter a la autoridad fiscal cualquier clase de consulta fiscal y/o confirmaciones de criterio, en los términos de los artículos 34 y 36 del CFF, necesarios para llevar a cabo los fines del Fideicomiso; a través del Asesor Contable y/o el Asesor Fiscal;
- ee.** Preparar y presentar cualesquier otros reportes requeridos por, o solicitudes de autorización de parte de cualquier autoridad gubernamental;
- ff.** Llevar a cabo todos los actos y celebrar o suscribir los contratos y documentos necesarios o convenientes para retirar y depositar cualquier cantidad en las Cuentas;
- gg.** Otorgar poderes generales y especiales según sean requeridos mediante instrucciones del Comité Técnico para el desarrollo de los fines del Fideicomiso de conformidad con este Fideicomiso y cualquier otro contrato celebrado por el Fiduciario en ejecución de este Fideicomiso; en el entendido que (i) el Fiduciario no otorgará poderes para abrir y cancelar cuentas bancarias; (ii) el Fiduciario no otorgará poderes para actos de dominio, ya que dicha facultad siempre será ejercida directamente por el Fiduciario a través de sus delegados fiduciarios conforme a las instrucciones del Comité Técnico, mismas que siempre deberán ser ratificadas por la o las personas designadas para tal efecto por el propio Comité Técnico; (iii) el Fiduciario no otorgará poderes para suscribir títulos de crédito; y (iv) cualquier y todos los apoderados nombrados por el Fiduciario deberán cumplir con las obligaciones de los poderes y de los contratos, establecidas de conformidad con la Cláusula Trigésima Primera del presente Fideicomiso, en relación con sus actos realizados (incluyendo cualquier requerimiento de informar al Fiduciario de actos realizados por los apoderados);
- hh.** Realizar previa instrucción del Comité Técnico o en su caso por acuerdo de la Asamblea de Tenedores, con la asesoría del Asesor Contable y/o el Asesor Fiscal, todos los trámites necesarios, los actos necesarios y/o convenientes a efecto de que el Fideicomiso no sea considerado como passive foreign investment company (PFIC) para efectos de impuestos federales de los Estados Unidos de América y de conformidad con la ley fiscal de los Estados Unidos de América; así como cualesquiera otros necesarios y/o convenientes de conformidad con la ley fiscal aplicable de los Estados Unidos de América;
- ii.** Celebrar y suscribir todo tipo de contratos, acuerdos, instrumentos o documentos de acuerdo con las instrucciones del Comité Técnico, incluidos títulos de crédito y realizar todos los actos necesarios o convenientes con el fin de cumplir con los fines del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en este Fideicomiso y en los contratos celebrados por el Fiduciario, el Contrato de Colocación, los contratos que se requieren para abrir cuentas bancarias, los contratos que se requieran para el uso de nombres comerciales y de propiedad intelectual y contratos o documentos relacionados con la realización, adquisición y disposición de Inversiones en Bienes Inmuebles, y cualquier modificación a dichos contratos o documentos, y hacer que se cumplan los derechos y acciones disponibles para el Fideicomiso;
- jj.** Solicitar y celebrar no en nombre propio, sino exclusivamente como Fiduciario del Fideicomiso, todo tipo de contratos de crédito y préstamo y contratar toda clase de financiamiento, ya sea con instituciones financieras nacionales o extranjeras de acuerdo con las instrucciones del Comité Técnico, con el fin de adquirir y/o construir Bienes Inmuebles y en su caso adquirir Derechos de Arrendamiento y Derechos de Operación, otorgando al efecto las garantías reales con el Patrimonio del Fideicomiso;
- kk.** Realizar la emisión y colocación de valores diferentes a los CBFIs, incluyendo títulos de deuda de acuerdo con las instrucciones del Comité Técnico, mediante oferta pública y/o privada y realizar todos los actos necesarios y/o convenientes ante cualquier autoridad competente, bolsa de valores, entidad, dependencia o persona a efecto de lograr la emisión y colocación de dichos valores ya sea en México o en el extranjero, previo cumplimiento de las disposiciones legales aplicables;
- ll.** En caso del ejercicio del Derecho de Reversión por parte de algún Fideicomitente Adherente, recibir el Precio de Reversión, conforme a los términos y condiciones que determine el Comité Técnico;
- mmm.** Llevar a cabo las operaciones de adquisición de CBFIs en circulación de conformidad con las instrucciones del Administrador y conforme al monto máximo destinado a recompras y políticas, procedimientos y mecanismos aprobados por la Asamblea Ordinaria de Tenedores, en términos de la Cláusula 29.13 del presente Fideicomiso;
- nn.** En el supuesto que el Fideicomiso se extinga, en su caso, llevar a cabo el proceso de liquidación que se establece en el presente Fideicomiso y la celebración del respectivo convenio de extinción total del Fideicomiso;

- oo.** Proporcionar acceso al Representante Común, en un margen no mayor a 10 (diez) Días Hábiles posteriores a que el Representante Común, o a quien él mismo designe, contados a partir de la solicitud por escrito, a toda la información que tenga disponible derivada o relacionada con el presente Fideicomiso;
- pp.** Proporcionar, sujeto a las políticas internas del Fiduciario, acceso al Administrador, al Asesor, a la Empresa de Servicios de Representación, o a quien ellos mismos designen, a toda la información que tenga disponible derivada o relacionada con el presente Fideicomiso;
- qq.** En general, cumplir oportuna y diligentemente con todas las obligaciones a su cargo, de conformidad con este Fideicomiso y con las demás disposiciones legales aplicables;
- rr.** Realizar con la asesoría del Asesor Contable y/o el Asesor Fiscal, previa instrucción del Comité Técnico o en su caso por acuerdo de la Asamblea de Tenedores, todos los trámites y actos necesarios y/o convenientes a efecto de que el Fideicomiso sea tratado como una partnership o disregarded entity para efectos de impuestos federales de los Estados Unidos de América con anterioridad a la Emisión de CBFIs, y para elegir antes o al momento de la Emisión de CBFIs para ser tratados como una association taxable as Corporation para efectos de impuestos federales de los Estados Unidos de América;
- ss.** Entregar con la asesoría del Asesor Contable y/o el Asesor Fiscal a cada tenedor de CBFIs, una vez solicitado por dicho tenedor, cualquier información que conforme la Regla 144A(d)(4) bajo el U.S. Securities Act of 1933, vigente (el "**Securities Act**"), sea requerido entregar, en tanto que cualquiera de los CBFIs sean considerados como restricted securities (valores restringidos) de conformidad con la Regla 144(a)(3) del Securities Act, a menos de que el Fideicomiso esté sujeto a, y cumpla con, las Secciones 13 o 15(d) del U.S. Securities Exchange Act of 1934, vigente (el "**Exchange Act**"), o se encuentre exento de presentar dichos reportes de conformidad con, y cumpla con, la Regla 12g3-2(b) bajo el Exchange Act. El Fiduciario consultará y se apoyará en el Asesor Contable y/o el Asesor Fiscal a efecto de dar cumplimiento a la obligación antes señalada;
- tt.** Mantener en caja la Aportación Inicial sin que devengue intereses y, a la extinción del Fideicomiso devolverla al Fideicomisario en Tercer Lugar;
- uu.** Entregar a los Fideicomitentes Adherentes que sean parte del Fideicomiso de Control, o a quién estos le instruyan, los CBFIs que correspondan a dichos Fideicomitentes Adherentes por la aportación de los Bienes Inmuebles Aportados y, en su caso, los Bienes Inmuebles Aportados Adicionales, al Patrimonio del Fideicomiso;
- vv.** Constituir cualesquier sociedades que sean necesarias para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso y para el desarrollo, operación y mantenimiento de las Propiedades y del Patrimonio del Fideicomiso;
- ww.** Previa instrucción del Comité Técnico, llevar a cabo todos los actos necesarios a efecto de realizar los ajustes en el número definitivo de CBFIs que corresponderán a los componentes y/o inmuebles del Portafolio en Desarrollo; y
- xx.** Llevar a cabo todos los actos que sean necesarios a efecto de constituir regímenes de propiedad en condominio sobre los Bienes Inmuebles."

### **Obligaciones de Dar, Hacer o No Hacer del Emisor frente a los Tenedores de Certificados Bursátiles y terceros:**

El Emisor tendrá durante la vigencia del Título, las siguientes obligaciones:

1. Proporcionar a la CNBV, a la BMV y al público en general, la información a que se refiere el Artículo 33 de la Circular Única de Emisoras.
2. Realizar todos los actos para o tendientes a mantener la exigibilidad y validez del presente Título y del Fideicomiso Fibra Danhos.
3. Realizar los pagos de principal e intereses de los Certificados Bursátiles conforme al Calendario de Pago de Intereses establecido en el presente Título.
4. Cumplir en tiempo y forma con las obligaciones establecidas a su cargo en el Fideicomiso, y en los demás documentos de la presente Emisión.
5. Realizar todos los actos necesarios para o tendientes a conservar los derechos prerrogativas, permisos, contratos, licencias, concesiones o autorizaciones de que sea titular y que sean relevantes para la realización de sus actividades, conforme al Fideicomiso, a la legislación aplicable y en consideración de los requerimientos del negocio actual del Fideicomiso Fibra Danhos.
6. Proporcionar al Administrador, al Comité Técnico, así como al Representante Común, estados financieros del Fideicomiso que constan de un balance general, un estado de resultados y una balanza de comprobación de saldos, así como estados de cuenta mensuales dentro de los 20 (veinte) Días Hábiles siguientes al fin de cada mes calendario, respecto de los bienes que sean parte del Patrimonio del Fideicomiso, así como cualesquiera inversiones respecto de los mismos.

7. Permitir el acceso al Representante Común y al Administrador, para que por su conducto los mismos sean puestos a disposición de las agencias calificadoras, a todos los documentos e información en su poder derivados o relacionados con el Programa y las emisiones realizadas bajo el mismo y que pueda entregarse conforme a la ley.
8. Responder civilmente por daños y perjuicios que cause por el incumplimiento de las obligaciones a su cargo asumidas en términos del Programa y las emisiones realizadas al amparo del mismo.
9. El Fiduciario deberá proporcionar a la BMV, en lo conducente, por medio de la persona que éste designe por escrito, la información a que se refiere la disposición 4.033.00 y la Sección Segunda del Capítulo Quinto del Título Cuarto del Reglamento Interior de la BMV que le corresponda, respecto del Patrimonio del Fideicomiso, así como su conformidad para que, en caso de incumplimiento, le sean aplicables las medidas disciplinarias y correctivas a través de los órganos y procedimientos disciplinarios que se establecen en el Título Décimo Primero del Reglamento Interior de la BMV. El Comité Técnico, deberá vigilar y procurar que el Fiduciario cumpla con la obligación establecida en este inciso y proporcione a la BMV en lo conducente la información referida
10. Divulgación y Entrega de Información:
  - 10.1 Deberá divulgar al público inversionista, a través de los medios establecidos por la legislación aplicable, en las fechas que señale la Circular Única de Emisoras, un ejemplar completo de los estados financieros del Emisor al fin de cada trimestre y cualquier otra información que el Emisor deba divulgar al público trimestralmente conforme a la Circular Única de Emisoras incluyendo, sin limitación, un documento en el que se informe sobre la exposición del Emisor a instrumentos financieros derivados al cierre del trimestre más reciente anterior.
  - 10.2 Deberá divulgar al público inversionista, a través de los medios establecidos por la legislación aplicable, en las fechas que señale la Circular Única de Emisoras, un ejemplar completo de los estados financieros auditados del Emisor y cualquier otra información que el Emisor deba divulgar al público anualmente conforme a la Circular Única de Emisoras.
  - 10.3 Deberá entregar al Representante Común, dentro de los 10 (diez) Días Hábilés siguientes a la fecha en que se entreguen los estados financieros trimestrales mencionados en el inciso 10.1 anterior correspondientes a los tres primeros trimestres y los estados financieros auditados anuales a que se refiere el inciso 10.2 anterior, respectivamente, un certificado firmado por un Funcionario Autorizado indicando el cumplimiento de las obligaciones "Obligaciones de Dar, Hacer y No Hacer" establecidas en el presente a la fecha de dichos estados financieros.
11. Grado y Prelación de Pago (*pari passu*). Hará que sus obligaciones al amparo de los Certificados Bursátiles constituyan en todo momento obligaciones quirografarias, directas y no subordinadas a su cargo y tengan en todo momento una prelación de pago equivalente (*pari passu*) respecto de cualquier obligación quirografaria del Emisor, presente o futura, salvo por las preferencias establecidas por ministerio de ley.
12. Limitación en la contratación de Deuda:
  - 12.1 Limitaciones respecto de Deuda Insoluta. No podrá contratar Deuda adicional si, al dar efecto en forma inmediata a dicha Deuda adicional y a cualquier otra Deuda contratada

desde la fecha en que haya terminado el Trimestre Completo Más Reciente previo a la contratación de la Deuda adicional y a la aplicación de los recursos netos de la Deuda adicional y dicha otra Deuda sobre una base pro-forma, la Deuda Total Insoluble de la Emisora es superior a 60% (sesenta por ciento) de la suma de (sin duplicar) de: **(i)** los Activos Totales del Emisor a la fecha en que haya terminado el Trimestre Completo Más Reciente y **(ii)** el precio total de activos inmobiliarios adquiridos y la cantidad total de recursos obtenidos a través de colocaciones de valores (en la medida en que dichos recursos no hayan sido utilizados para adquirir activos inmobiliarios o reducir Deuda) por el Emisor desde la fecha en que haya terminado el Trimestre Completo Más Reciente.

**12.2** Limitaciones respecto de Deuda Garantizada. No podrá contratar Deuda Garantizada si, al dar efecto en forma inmediata a dicha Deuda Garantizada y a cualquier otra Deuda Garantizada contratada desde la fecha en que haya terminado el Trimestre Completo Más Reciente previo a la contratación de la Deuda Garantizada adicional y a la aplicación de los recursos netos de dicha Deuda Garantizada sobre una base proforma, el monto total de principal de la Deuda Garantizada insoluble es superior a 40% (cuarenta por ciento) de la suma de (sin duplicar): **(i)** los Activos Totales del Emisor a la fecha en que haya terminado el Trimestre Completo Más Reciente y **(ii)** el precio total de activos inmobiliarios adquiridos y la cantidad total de recursos obtenidos a través de colocaciones de valores (en la medida en que dichos recursos no hayan sido utilizados para adquirir activos inmobiliarios o reducir Deuda) por el Emisor desde la fecha en que haya terminado el Trimestre Completo Más Reciente.

**12.3** Servicio de la Deuda. No podrá contratar Deuda adicional si al dar efecto en forma inmediata a dicha Deuda adicional la razón de AFFO entre el Monto Anual de Servicio de Deuda para el periodo de cuatro trimestres consecutivos más reciente previo a la fecha en que dicha Deuda adicional vaya a ser contratada, fuera menor a 1.5:1 sobre una base pro-forma, después de dar efecto a la contratación y a la aplicación de los recursos netos de dicha Deuda adicional, asumiendo para dicho cálculo que (sin duplicar):

**12.3.1** dicha Deuda adicional a ser contratada con posterioridad al periodo de cuatro trimestres correspondiente y cualquier otra Deuda contratada por el Emisor desde el primer día de dicho periodo de cuatro trimestres, ha sido contratada, y la aplicación de los recursos netos de dicha Deuda adicional (incluyendo para realizar pagos anticipados o cancelar otra Deuda), ha sido realizada, en el primer día de dicho periodo;

**12.3.2** los pagos anticipados a realizarse con posterioridad al periodo de cuatro trimestres correspondiente o cancelación de cualquier otra Deuda del Emisor desde el primer día de dicho periodo de cuatro trimestres, se realizaron en el primer día de dicho periodo (salvo que, al realizar el presente cálculo, el monto de Deuda conforme a cualquier crédito revolvente, línea de crédito o forma de crédito similar, se calculará con base en el saldo diario promedio de dicha Deuda durante dicho periodo); y

**12.3.3** en caso de cualquier adquisición o desinversión del Emisor de cualquier activo o portafolio de activos o la puesta en funcionamiento o retiro de cualquier activo por parte del Emisor desde el primer día de dicho periodo de cuatro trimestres, ya sea a través de compraventa de acciones o activos o de cualquier otra forma permitida, **(i)** dicha adquisición o desinversión se realizó en el primer día de dicho periodo, incluyendo en dicho cálculo pro-forma los ajustes correspondientes al AFFO y al Monto Anual de Servicio de Deuda respecto de dichas adquisiciones o desinversiones con los ajustes adecuados respecto de los ingresos derivados de los activos adquiridos o desinvertidos, y **(ii)** la aplicación de los recursos netos de

cualquier desinversión para pagar o refinanciar Deuda, incluyendo sin limitar, líneas de crédito revolventes, se realizó en el primer día de dicho periodo.

En caso de que la Deuda que requiera realizar el cálculo descrito anteriormente o cualquier otra Deuda contratada después del primer día del periodo de cuatro trimestres correspondiente, devengue intereses a una tasa variable, entonces, para el cálculo del Monto Anual de Servicio de Deuda, la tasa de interés sobre dicha Deuda se calculará sobre una base pro-forma al aplicar la tasa diaria promedio que hubiera estado en vigor durante el periodo de cuatro trimestres completo al monto mayor entre el monto de dicha Deuda insoluta al final de dicho periodo y el monto promedio de dicha Deuda insoluta durante dicho periodo. Para lo anterior, la Deuda se considerará contratada por el Emisor en cualquier momento en que el Emisor contrate, asuma, garantice o de alguna otra forma asuma responsabilidad respecto a dicha Deuda.

#### **12.4 Límites a los financiamientos:**

**12.4.1** La Deuda Total Insoluta (créditos de cualquier especie) o demás pasivos del Fideicomiso que se pretendan asumir con cargo al Patrimonio del Fideicomiso en ningún momento podrá ser mayor al 50% (cincuenta por ciento) del valor contable del Patrimonio del Fideicomiso, medido al cierre del Trimestre Completo Más Reciente.

**12.4.2** En caso de exceder el límite de apalancamiento descrito en el inciso anterior **(i)** no se podrán asumir pasivos adicionales con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta en tanto el Fideicomiso se ajuste a los límites antes expuestos, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento y lo anterior sea documentado por el Comité Técnico; y **(ii)** el Administrador del Fideicomiso deberá formular un plan correctivo para ser presentado a la Asamblea de Tenedores informando dicha situación, en el que se establezca la forma, términos y, en su caso, el plazo para cumplir con los límites de apalancamiento, el cual deberá ser aprobado por el Comité Técnico previo a su presentación a la asamblea de Tenedores de CBFIs, incluyendo el voto favorable de la mayoría de los miembros independientes del Comité Técnico, en un plazo no mayor a 20 (veinte) Días Hábiles a partir de que se alcance el límite de apalancamiento. Lo anterior, en el entendido que, el resultado de las operaciones de refinanciamiento a que se refiere el inciso (i) anterior, no podrán resultar en un aumento del endeudamiento registrado antes de la operación de refinanciamiento de que se trate.

En caso de que los financiamientos se destinen a la adquisición de valores inscritos en el RNV, dichas inversiones deberán de realizarse exclusivamente de conformidad con la Legislación Aplicable que sean autorizadas para las Fibras.

**12.4.3** El Fideicomiso deberá mantener en todo momento el Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda de al menos 1.0x al momento de asumir cualquier crédito, préstamo o financiamiento. En caso de que en cualquier momento se deje de cumplir con el mínimo requerido establecido por el Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda **(i)** no se podrán asumir pasivos adicionales con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta en tanto el Fideicomiso se ajuste al Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda establecido anteriormente, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento y lo anterior sea documentado por el Comité Técnico; y **(ii)** el Administrador del Fideicomiso deberá formular un plan correctivo para ser presentado a la asamblea de

Tenedores de CBFIs informando dicha situación, en el que se establezca la forma, términos y, en su caso, el plazo para cumplir con el mínimo establecido por el Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda, el cual deberá ser aprobado por el Comité Técnico previo a su presentación a la asamblea de Tenedores de CBFIs, incluyendo el voto favorable de la mayoría de los miembros independientes del Comité Técnico, en un plazo no mayor a 20 (veinte) Días Hábiles a partir de que no se cumpla el mínimo del Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda. Lo anterior, en el entendido que, dichas operaciones de refinanciamiento no podrán resultar en un decremento del Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda antes de la operación de refinanciamiento de que se trate.

**12.5** Activos Totales no Gravados. Deberá mantener Activos Totales No Gravados que en todo momento representen no menos de 150% (ciento cincuenta por ciento) del monto total de principal de la Deuda No Garantizada de la Emisora.

**12.6** Existencia:

**12.6.1** Deberá conservar su existencia legal y mantenerse como negocio en marcha y realizar todos aquellos actos que sean necesarios a fin de que, en todo momento, sea reconocida como una Fibra y le sea aplicable el régimen fiscal que para dichos fideicomisos se establece en la Ley del Impuesto sobre la Renta o mantener cualquier otro régimen jurídico aplicable a entidades dedicadas al negocio inmobiliario permitido en términos de la legislación mexicana que en cualquier momento la mayoría de los miembros del Comité Técnico del Fideicomiso (con el voto favorable de todos los miembros independientes) pudiera considerar conveniente a los intereses del Emisor.

**12.6.2** Deberá mantener su contabilidad, registros y libros de conformidad con las IFRS o cualesquiera otras normas permitidas conforme a las disposiciones legales aplicables a las emisoras de valores en México.

**12.6.3** Deberá mantener vigentes todas las autorizaciones, permisos, licencias o concesiones necesarias para el buen funcionamiento y explotación de sus actividades, salvo por aquellas autorizaciones, permisos, licencias o concesiones que, de no mantenerse vigentes, no afecten de manera adversa y significativa las operaciones o la situación financiera del Emisor.

**12.6.4** Mantenimiento de Propiedades. Deberá realizar o hacer que se realicen todos los actos que sean necesarios o convenientes para mantener sus principales propiedades en buenas condiciones y en buen estado operativo. Asimismo, el Emisor deberá realizar o hacer que se realicen el mantenimiento, reparaciones y mejoras necesarias en sus propiedades, a fin de que la operación de su negocio en dichas propiedades pueda llevarse a cabo en forma adecuada.

**12.7** Seguros. Deberá contratar con compañías de seguros de reconocido prestigio, seguros adecuados para sus operaciones y bienes, en términos y condiciones (incluyendo, sin limitación, riesgos cubiertos y montos asegurados) similares a los seguros que actualmente tienen contratados y que han contratado en el pasado.

**12.8** Consolidación, Fusión o Venta de Activos. No podrá fusionarse, consolidar sus activos con otras entidades ni, directa o indirectamente, transferir, transmitir, vender, o enajenar sus activos y bienes, a menos que se cumpla con las condiciones siguientes:

- 12.8.1** si el Emisor es la entidad fusionada, que la fusionante asuma las obligaciones del Emisor al amparo de los Certificados Bursátiles;
- 12.8.2** una vez que surta efectos la operación correspondiente no ocurra una Causa de Vencimiento Anticipado al amparo de los Certificados Bursátiles;
- 12.8.3** se cumpla con el Periodo Mínimo de Inversión;
- 12.8.4** se tengan invertidos en inmuebles los activos de la Emisora, considerando los porcentajes mínimos establecidos por las disposiciones aplicables para mantener el régimen de Fibra;
- 12.8.5** el Emisor entregue al Representante Común una opinión legal y un certificado firmado por un Funcionario Autorizado señalando que dicha operación cumple con lo previsto en los incisos 12.8.1, 12.8.2, 12.6.3 y 12.8.4 anteriores.

**12.9** Impuestos. Pagará o hará que se paguen, sujeto a su régimen fiscal, todos los impuestos, derechos y demás contribuciones fiscales que establezcan las leyes o autoridades fiscales sobre sus ingresos o propiedades, en el entendido que el Emisor, al no ser experto fiscal, podrá dar cumplimiento a dichas obligaciones fiscales a través de asesores contables y fiscales. Lo anterior excepto en los casos en que las obligaciones fiscales estén siendo impugnadas de buena fe por medio de procedimientos adecuados, siempre y cuando el Emisor haya mantenido las reservas apropiadas correspondientes.

#### **Derechos que confieren a los Tenedores:**

Además de los derechos expresamente conferidos a los tenedores con base en el presente Título, cada Certificado Bursátil representa para su titular el derecho al pago de principal e intereses adeudados por el Emisor así como derecho a recibir cualquier pago derivado de alguna amortización total anticipada, en los términos descritos en el presente Título, desde la fecha de su emisión hasta la Fecha de Vencimiento, o bien, hasta la fecha en que los Certificados Bursátiles sean amortizados totalmente, según corresponda.

#### **Causas de Vencimiento Anticipado:**

En el supuesto de que suceda cualquiera de los siguientes eventos ("**Causas de Vencimiento Anticipado**"), previo acuerdo de la Asamblea de Tenedores de los Certificados Bursátiles, se podrán dar por vencidos anticipadamente los Certificados Bursátiles en los términos y condiciones establecidos más adelante:

- 1.** Si el Emisor deja de pagar intereses en una Fecha de Pago de Intereses, y dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a dicha fecha no se lleva a cabo el pago correspondiente, salvo tratándose de la última Fecha de Pago de Intereses la cual deberá realizarse en la Fecha de Vencimiento.
- 2.** Si el Emisor incumple con cualquiera de sus obligaciones contenidas en la sección de "*Obligaciones de Hacer y de No Hacer*" del Emisor frente y/o en beneficio de los Tenedores de Certificados Bursátiles, distintas a la obligación de pagar principal e intereses respecto a los Certificados Bursátiles, en el entendido que se considerará que el Emisor se encuentra en incumplimiento de dichas obligaciones si dicho incumplimiento no se subsanare dentro de los 45 (cuarenta y cinco) días naturales siguientes a la fecha en que el Emisor hubiere recibido una notificación por escrito del Representante Común (para lo cual el Representante Común tendrá un plazo de 15 días contados a partir de que conozca de dicho incumplimiento) en el que se especifique el incumplimiento de la obligación de que se trate. Lo anterior en el entendido que el periodo de subsanación mencionado aplicará adicionalmente de manera exclusiva para el punto 3. inmediato siguiente.

3. Si el Emisor no realiza el pago, a su vencimiento (ya sea a su vencimiento programado o anticipado y después de haber transcurrido cualquier periodo de gracia aplicable), del monto principal de cualquier deuda o pasivo cuyo monto sea superior, individualmente o en conjunto, a US\$30'000,000.00 (Treinta millones de Dólares 00/100) o su equivalente en Pesos. Si declara el vencimiento anticipado de cualquier deuda que obligue al Emisor a pagar un monto superior, individualmente o en conjunto, a US\$30'000,000.00 (Treinta millones de Dólares 00/100) o su equivalente en Pesos antes de su vencimiento programado.
4. Si el Emisor fuere declarado en concurso mercantil o quiebra o en su caso se ordene su liquidación por una autoridad judicial competente mediante una sentencia o resolución definitiva que constituya cosa juzgada, o si el Emisor admitiere por escrito su incapacidad para pagar sus deudas a su vencimiento.
5. Si el Emisor deja de pagar cantidades conforme a una o varias sentencias o resoluciones definitivas que constituyan cosa juzgada, dictadas en su contra por un monto total de US\$30'000,000.00 (Treinta millones de Dólares 00/100) o su equivalente en Pesos, y dichas sentencias no son pagadas o garantizadas dentro de los 45 (cuarenta y cinco) días naturales siguientes a la fecha en que sean ejecutadas y exigibles, en caso de que durante dicho periodo las mismas no hubieren sido suspendidas, canceladas o garantizadas.
6. Si el Emisor rechazare, reclamare o impugnature, mediante un procedimiento iniciado conforme a la legislación aplicable, la validez o exigibilidad de los Certificados Bursátiles.

En el caso de que ocurra y continúe cualquiera de las Causas de Vencimiento Anticipado mencionadas anteriormente, todas las cantidades pagaderas por el Emisor conforme a los Certificados Bursátiles podrán ser vencidas anticipadamente, siempre y cuando cualquier Tenedor de Certificados Bursátiles, entregue una notificación por escrito al Representante Común en la que solicite se convoque a una Asamblea de Tenedores de los Certificados Bursátiles y en dicha asamblea, se declare la existencia de una Causa de Vencimiento Anticipado y se requiera la amortización inmediata de los Certificados Bursátiles al Emisor, en cuyo caso el Representante Común entregará al Emisor, en su domicilio un aviso por escrito por el que declare la Causa de Vencimiento Anticipado y se requiera la amortización inmediata de los Certificados Bursátiles. En dicho caso, el Emisor se constituirá en mora desde el momento en que reciba el aviso por escrito del Representante Común, haciéndose exigible de inmediato el principal, los intereses devengados y no pagados respecto de los Certificados Bursátiles y cualquier otra cantidad pagadera bajo los Certificados Bursátiles.

El derecho de los Tenedores de Certificados Bursátiles de dar por vencidos anticipadamente los Certificados Bursátiles se extinguirá automáticamente si el supuesto que dio origen a dicho derecho es corregido antes de que dicho derecho sea ejercido. Cualquier aviso, incluyendo cualquier aviso declarando el vencimiento anticipado de los Certificados Bursátiles, deberá realizarse por escrito y ser notificado personalmente al Representante Común o al Emisor, según sea el caso.

El Representante Común dará a conocer de manera oportuna a la a la CNBV (a través del STIV-2), a la BMV (a través de SEDI) y al Indeval por escrito (o por los medios que en su caso, determinen), en cuanto se tenga conocimiento de alguna Causa de Vencimiento Anticipado y cuando se declare el vencimiento anticipado de los Certificados Bursátiles, proporcionando a Indeval copia del documento en el cual se haya adoptado dicha resolución.

En caso de que se declare alguna Causa de Vencimiento Anticipado, los Certificados Bursátiles se tendrán por vencidos anticipadamente, haciéndose exigible el monto principal insoluto de los mismos, los intereses devengados y no pagados y demás cantidades que, en su caso, resulten pagaderas, el 1 (primer) Día Hábil siguiente a aquel en que reciba la notificación de Causa de Vencimiento Anticipado, debiendo dar aviso a la BMV, a través de los medios que esta última determine, incluyendo el EMISNET y por escrito al Indeval.

## Naturaleza de los Certificados Bursátiles:

Los Certificados Bursátiles amparados por el presente Título son títulos de crédito que otorgan a los Tenedores de Certificados Bursátiles el derecho de recibir el pago de capital e intereses y cualquier otra cantidad al amparo del presente Título y constituyen obligaciones directas, incondicionales y quirografarias del Emisor.

Los Tenedores de Certificados Bursátiles no adquieren por la tenencia de los mismos el carácter de fideicomisarios del Fideicomiso y, por lo tanto: **(i)** son acreedores quirografarios del Emisor; **(ii)** no pueden participar en las asambleas de los Tenedores de CBFIs; **(iii)** no tienen derecho a designar miembros del Comité Técnico o de cualesquiera otros comités del Fideicomiso; **(iv)** no tienen derecho a participar en la toma de decisiones del Fideicomiso, incluyendo decisiones de inversión en bienes inmuebles o venta de los mismos; y **(v)** la Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles, constituye un órgano distinto e independiente de la asamblea de los Tenedores de CBFIs.

Los Tenedores de Certificados Bursátiles, tienen los derechos que les corresponden para el pago de capital e intereses y cualesquier otras cantidades bajo los Certificados Bursátiles de conformidad con el presente Título y las disposiciones legales aplicables.

Asimismo, para cualquier modificación que se pretenda realizar al Fideicomiso, a través de la cual se modifiquen los términos de la presente Emisión, se requerirá del consentimiento de los Tenedores de Certificados Bursátiles otorgado mediante Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles debidamente constituida.

Los Tenedores de Certificados Bursátiles, por virtud de la adquisición de Certificados Bursátiles, manifiestan que conocen los términos del Fideicomiso.

Para la defensa del Patrimonio del Fideicomiso se seguirá el procedimiento establecido en el inciso 20.2 de la Cláusula Vigésima y en la Cláusula Trigésima Primera del Fideicomiso, a través del Comité Técnico o el Administrador.

Para efectos de claridad, salvo por lo expresamente previsto en contrario en el presente Título o en las disposiciones legales aplicables, no será necesario el consentimiento ni la comparecencia de los Tenedores de Certificados Bursátiles para llevar a cabo o ejecutar cualquier acto relacionado con las actividades del Fideicomiso, o con los fines del mismo.

## Términos Definidos:

Según se utilizan en el presente Título, los términos con mayúscula inicial utilizados en el presente Título y que no se encuentren definidos de otra manera en el mismo, tendrán el siguiente significado:

**"Activos Totales"**: significa la suma de **(i)** el valor en libros de las Propiedades de Inversión del Emisor; y **(ii)** el valor de todos los demás activos del Emisor excluyendo cuentas por cobrar e intangibles, de conformidad con las IFRS.

**"Activos Totales No Gravados"**: significa los Activos Totales del Emisor que no se encuentren sujetos a Gravamen alguno.

**"Administrador"**: significa Administradora Fibra Danhos, S.C.

**"AFFO"** (*Adjusted Funds From Operations*): significa el resultado de ajustar el FFO restando o sumando, según corresponda, los siguientes rubros: **(i)** restando los gastos de capital para mantener o mejorar la calidad de los activos; **(ii)** sumando o restando las Contraprestaciones Únicas netas que se componen de

las Contraprestaciones Únicas cobradas en el período corriente que estén pendientes de devengar menos las Contraprestaciones Únicas cobradas en períodos anteriores que estén devengadas en el período corriente; **(iii)** sumando las Rentas Anticipadas netas que se componen de las rentas cobradas por anticipado en el período corriente que estén pendientes de devengar menos las rentas cobradas por anticipado en períodos anteriores que estén devengadas en el período corriente; **(iv)** sumando la Comisión por Asesoría y Representación netas que son las Comisiones por Asesoría y Representación devengadas en el período corriente, que están pendientes de pago; **(v)** ajustando por el efecto en línea recta (efecto de reconocer los montos de Renta Fija, proporcionalmente en línea recta a lo largo del plazo de los contratos de arrendamiento, sin importar el método de pago acordado con el arrendatario); **(vi)** y sumando el Predial y Seguros por devengar del periodo corriente menos Predial y Seguros devengados en este periodo que correspondan al periodo anterior. AFFO es una medida de la capacidad de generación de flujos.

**“Comité Técnico”**: significa el comité técnico del Fideicomiso.

**“Deuda”**: significa, respecto de cualquier persona, sin duplicar, **(i)** todas las obligaciones derivadas de dinero tomado en préstamo, **(ii)** todas las obligaciones documentadas en bonos, obligaciones, pagarés o instrumentos similares, independientemente de su denominación, **(iii)** todas las obligaciones de dicha persona en su carácter de arrendatario conforme a arrendamientos financieros, **(iv)** toda la deuda de terceros respecto de la cual dicha persona otorgue garantía, fianza, aval o asuma obligación solidaria o que sea garantizada con un Gravamen constituido sobre cualquier activo de dicha persona, hasta por el valor de dicho activo, según esté registrado en el balance más reciente de dicha persona, interino o auditado, **(v)** la apertura de cartas de crédito por cuenta de dicha persona y la obligación de reembolso correspondiente, salvo cartas de crédito emitidas por cuenta de dicha persona para garantizar pagos a proveedores en el curso normal del negocio en tanto dichas cartas de crédito no hayan sido confirmadas y el pago haya sido hecho al proveedor por dicha persona en el curso normal del negocio, **(vi)** deuda de contratos de cobertura, y **(vii)** cualesquiera otros pasivos o contingencias que se reflejen en el balance de la persona de que se trata, independientemente de su denominación.

**“Deuda No Garantizada”**: significa, en cualquier fecha, la parte de la Deuda Total Insoluble a dicha fecha que no sea Deuda Garantizada del Emisor.

**“Deuda Garantizada”**: significa, en cualquier fecha, la parte de la Deuda Total Insoluble a dicha fecha que se encuentre garantizada por un Gravamen sobre propiedades u otros activos del Emisor. Deuda Total Insoluble: significa, en cualquier fecha el monto total de principal de toda la Deuda insoluble del Emisor.

**“Día Hábil”**: significa cualquier día que no sea sábado o domingo y en el cual las instituciones de crédito de México abran al público, de acuerdo con el calendario que al efecto publica la CNBV.

**“Dólares”**: significa la moneda de curso legal en los Estados Unidos de América.

**“FFO”** (*Funds From Operations*): significa el resultado de sumar o restar, según sea el caso, a la Utilidad Neta ajustes por cambios negativos o positivos, respectivamente, en la valuación de los activos llevados a resultados y la fluctuación cambiaria.

**“Funcionario Autorizado”**: significa un representante legal autorizado del Emisor.

**“Gravamen”**: significa, respecto a cualquier activo, cualquier hipoteca, prenda, usufructo, depósito, carga, preferencia o cualquier otra garantía real de cualquier clase o naturaleza (incluyendo, sin limitar, cualquier compraventa condicionada o con reserva de dominio), con relación a obligaciones pendientes de pago.

**"Ingreso Consolidado Neto"**: significa, para cualquier periodo, el monto de ingresos (o pérdidas) netos del Emisor para dicho periodo, sobre una base consolidada de conformidad con las IFRS.

**"LISR"**: Significa la Ley del Impuesto Sobre la Renta.

**"Monto Anual de Servicio de Deuda"**: significa, para cualquier periodo, la suma de los pagos de principal e intereses requeridos para dicho periodo, sobre una base consolidada de conformidad con las IFRS.

**"IFRS"**: significa las normas internacionales de información financiera (*International Financial Reporting Standards*) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (*International Accounting Reporting Standards*).

**"Periodo Mínimo de Inversión"**: significa el término de cuatro años a que se refiere la fracción IV del artículo 187 de la LISR o el que en su caso se establezca por la legislación aplicable.

**"Pesos"**: significa la moneda de curso legal en los Estados Unidos Mexicanos.

**"Resultado Fiscal"**: significa conforme a la Ley del Impuesto sobre la Renta, el resultado de restar a la utilidad o pérdida fiscal de un ejercicio fiscal determinado las pérdidas fiscales de ejercicios anteriores pendientes de amortizar.

**"Tenedores de Certificados Bursátiles"**: significa los tenedores de los Certificados Bursátiles.

**"Tenedores de CBFIs"**: significa los tenedores de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios emitidos por el Emisor de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso y al amparo de lo previsto por los artículos 187 y 188 de la LISR.

**"Trimestre Completo Más Reciente"**: significa el trimestre terminado más reciente para el cual se hayan preparado estados financieros del Emisor.

[CONTINÚA HOJA DE FIRMAS]

El presente título consta de 26 páginas y es suscrito el 7 de julio de 2017, en la Ciudad de México, y ha sido depositado en Indeval en la misma fecha.

**EMISOR**

**Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, únicamente como Fiduciario del Fideicomiso Irrevocable Emisor número 17416-3**

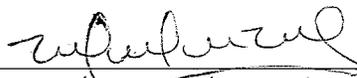
Por:   
Nombre: Susana Belén Heredia Barajas  
Cargo: Delegado Fiduciario

Por:   
Nombre: Aldo Mitsnel Arroyo Morales  
Cargo: Delegado Fiduciario

Por medio de la presente firma, los suscritos actuando en nombre y representación del Representante Común, aceptamos dicho cargo y las obligaciones y facultades que aquí se le confieren declarando haber comprobado la constitución y existencia del Fideicomiso así como el cumplimiento del presente título con las disposiciones legales aplicables.

**REPRESENTANTE COMÚN**

**CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple**

Por:   
Nombre: Mónica Jiménez Labora Sarabia  
Cargo: Delegado Fiduciario

Por:   
Nombre: Cristina Reus Medina  
Cargo: Delegado Fiduciario

d) Calificación otorgada por HR Ratings, S.A. de C.V.

[Adjunta]

México D.F. a 21 de junio de 2017

**Ing. Jorge Serrano Esponda**  
Director de Finanzas  
Administradora Fibra Danhos, S.C.  
Monte Pelvoux 220, PB  
Lomas de Chapultepec  
C.P. 11000, México, D.F.

En atención a su solicitud, me permito informarle que con fundamento en el artículo 334 de la Ley del Mercado de Valores, HR Ratings de México, S.A. de C.V. (HR Ratings) ha procedido a determinar la calificación de HR AAA con Perspectiva Estable a la emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios de largo plazo con clave de pizarra DANHOS 17 (DANHOS 17 y/o la Emisión) del Fideicomiso F/17416-3 (Fibra Danhos y/o DANHOS y/o el Fideicomiso) por la cantidad de hasta P\$2,500m (dos mil quinientos millones de Pesos 00/100 M.N.), a un plazo de 3,640 días equivalente a 10.0 años a una tasa fija por designar. Esta emisión se colocará al amparo del Programa de Certificados Bursátiles de Largo Plazo por la cantidad de hasta P\$8,000m (ocho mil millones de Pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en Unidades de Inversión (UDIs), con vigencia de 5 años a partir de la autorización por parte de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

La calificación asignada de HR AAA significa que la emisión DANHOS 17 se considera de la más alta calidad crediticia, ofreciendo gran seguridad para el pago oportuno de las obligaciones de deuda. Mantiene mínimo riesgo crediticio.

La calificación de la emisión DANHOS 17 tiene como base la calificación corporativa de Fibra Danhos, la cual se apoya en el análisis de crédito realizado a DANHOS al 1T17 y las proyecciones financieras realizadas el 6 de abril de 2017. Es importante mencionar que el incremento en la deuda por la colocación de la DANHOS 17 por hasta P\$2,500m se encuentra en línea con lo esperado en nuestras proyecciones realizadas el 6 de abril de 2017. Asimismo, nuestra calificación se apoya en la capacidad de generación de flujo libre de efectivo (FLE) que presentó la Emisión en los últimos doce meses (UDM), en línea con lo esperado en nuestras proyecciones. Esta capacidad de generación de FLE se aprecia aun bajo un escenario de estrés, brindando un DSCR acumulado para el periodo proyectado de 2017 a 2025 de 3.1x, de acuerdo con nuestras proyecciones a partir del 1T17. Asimismo, al comparar el FLE de los UDM al 1T17 con los niveles de deuda neta observados al 1T17, el análisis muestra años de pago de deuda neta a FLE en línea con nuestras proyecciones. DANHOS cuenta con una sana estructura de deuda al ser la totalidad de largo plazo con vencimiento en el 4T19 y 2T26. Por su parte, se toma en cuenta la diversificación del ingreso neto operativo (NOI), representando la propiedad más relevante el 17.0% del NOI total de los UDM al 1T17 (vs. 16.2% la de mayor peso al 1T16) y esperando una mayor dilución conforme las nuevas propiedades se incorporen. La calificación también se apoya en la calidad crediticia de sus principales clientes, los cuales brindan una alta seguridad de pago, en conjunto con la experiencia profesional del equipo directivo y Comité Técnico de DANHOS.

Las características de la emisión DANHOS 17 se resumen a continuación:

Tabla 1. Características de la Emisión DANHOS 17

|                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| Tipo de Valor                     | Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo   |
| Clave de Pizarra                  | DANHOS 17  |
| Monto del Programa                | PS8,000m o su equivalente en UDIs  |
| Vigencia del Programa             | 5 años a partir del 4 de julio de 2016   |
| Monto de la Emisión               | Hasta PS2,500m   |
| Vigencia de la Emisión            | 3,640 días equivalentes a 10 años  |
| Periodicidad de Pago de Intereses | Se liquidarán cada 182 días conforme al calendario que se indica en el Título que documenta la presente Emisión.   |
| Tasa de la Emisión                | Tasa fija por designar   |
| Amortización                      | El principal de la emisión será amortizado en una sola exhibición en la fecha de vencimiento   |
| Garantía                          | Los Certificados Bursátiles son quirografanos, por lo que no cuentan con garantía alguna   |
| Destino de los Fondos             | Los recursos netos que obtenga el Emisor se utilizarán para fines corporativos generales y capital de trabajo, incluyendo, entre otros, usos corporativos y terminación del desarrollo del Proyecto Las Antenas (50.0% de recursos) y desarrollo del Proyecto en el Nororiente de la CDMX (50.0% de recursos). |
| Intermediarios Colocadores        | Evercore Casa de Bolsa, S.A. de C.V. y Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer   |
| Representante Común               | CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple   |

Fuente: HR Ratings con base en información del Suplemento Preliminar de la Emisión.

## Principales Factores Considerados

De acuerdo con la metodología de HR Ratings, se realizaron proyecciones financieras de Fibra Danhos el 6 de abril de 2017, en donde se evaluaron las métricas financieras y de efectivo disponible, bajo un escenario base y uno de estrés. Las proyecciones realizadas abarcan desde el 1T17 al 4T25. A continuación se presentan los resultados obtenidos para cada uno de los escenarios mencionados.

| Supuestos y Resultados (m)            | UDM    |        |        |        | Escenario Base |        |        | Escenario de Estrés |        |        |
|---------------------------------------|--------|--------|--------|--------|----------------|--------|--------|---------------------|--------|--------|
|                                       | 1T16   | 1T17   | 2015   | 2016   | 2017P          | 2018P  | 2019P  | 2017P               | 2018P  | 2019P  |
| Ingresos Totales                      | 2,465  | 3,409  | 2,279  | 3,106  | 4,009          | 4,842  | 5,328  | 3,844               | 4,490  | 5,001  |
| Margen EBITDA                         | 61.1%  | 62.5%  | 60.1%  | 61.7%  | 64.2%          | 65.8%  | 67.1%  | 59.9%               | 61.1%  | 62.7%  |
| Margen NOI                            | 77.0%  | 77.2%  | 76.3%  | 77.0%  | 77.9%          | 78.2%  | 78.4%  | 74.2%               | 74.5%  | 74.7%  |
| FLE                                   | 1,271  | 1,527  | 1,416  | 1,456  | 1,240          | 1,522  | 1,615  | 1,188               | 1,440  | 1,476  |
| DSCR (FLE)                            | N/A    | 16.6   | N/A    | N/A    | 4.7            | 3.9    | 0.5    | 3.9                 | 4.4    | 0.8    |
| Factor de Ocupación                   | 84.4%  | 86.6%  | 92.3%  | 85.8%  | 87.9%          | 92.9%  | 95.8%  | 85.5%               | 86.8%  | 91.2%  |
| Propiedades de Inversión              | 48,808 | 55,601 | 46,522 | 55,044 | 58,244         | 58,684 | 58,786 | 58,340              | 58,794 | 58,899 |
| Distribuciones por CBF1               | 2,037  | 2,586  | 1,833  | 3,678  | 2,712          | 2,836  | 3,019  | 1,129               | 944    | 1,340  |
| Distribuciones Obligatorias por CBF1* | 1,065  | 1,747  | 986    | 1,628  | 1,354          | 1,272  | 1,641  | 1,129               | 944    | 1,340  |
| Deuda Total                           | 0      | 3,969  | 0      | 3,968  | 5,468          | 6,968  | 7,468  | 4,468               | 4,468  | 3,968  |
| Deuda Neta                            | -1,780 | 2,217  | -2,254 | 1,522  | 5,102          | 5,973  | 6,278  | 3,934               | 3,277  | 2,212  |
| LTV (Deuda Total / Activo Total)      | 0.0%   | 6.8%   | 0.0%   | 6.8%   | 9.2%           | 11.5%  | 12.3%  | 7.5%                | 7.3%   | 6.4%   |
| Deuda Neta / FLE                      | N/A    | 1.5    | N/A    | 1.0    | 4.1            | 3.9    | 3.9    | 3.3                 | 2.3    | 1.5    |
| Deuda Neta / EBITDA                   | N/A    | 1.0    | N/A    | 0.8    | 2.0            | 1.9    | 1.8    | 1.7                 | 1.2    | 0.7    |

Fuente: HR Ratings con información de la Empresa bajo un escenario económico base y un escenario de estrés. Proyecciones realizadas el 6 de abril de 2017.

FLE = Flujo Neto de Actividades de Operación + Diferencia en cambios - Distribuciones Obligatorias por CBFs

\* Son las distribuciones obligatorias que debe realizar DANHOS para cumplir con la regulación aplicable para FBRAs.

Algunos de los aspectos más importantes sobre los que se basa la calificación son:

- Capacidad de generación de FLE observada históricamente con niveles superiores a las proyecciones de HR Ratings de 2016, aun bajo un escenario de estrés. Con base en lo anterior, se estima un DSCR acumulado

- de 3.1x bajo un escenario de estrés (vs. 1.4x en el escenario base). En 2016, el servicio de la deuda fue negativo, debido a que no existieron amortizaciones de deuda y el ingreso por intereses fue mayor a los intereses pagados, provocando que el DSCR no sea comparable.
- **Sana estructura de la deuda al ser la totalidad de largo plazo con vencimientos en el 4T19 y 2T26.** Lo anterior le brinda flexibilidad para consolidar los nuevos desarrollos e incrementar la generación de FLE para hacer frente a sus futuras amortizaciones. Esto se ha visto reflejado en los años de pago de deuda neta a FLE de 1.5 años al 1T17 (vs. 1.6 años en el escenario base 2017).
  - **Buena calidad crediticia de los arrendatarios.** Los diez principales clientes representan el 42.8% de la SBA total al 1T17 (vs. 40.6% al 1T16) y presentan una capacidad óptima de pago. Dentro de estos clientes se encuentran Liverpool, Grupo Carso, Grupo Inditex y Grupo Elektra, lo cual disminuye de manera importante el riesgo de crédito y cobranza.
  - **Sana diversificación en la generación de NOI.** En los UDM, la propiedad de mayor peso representó el 17.0% del NOI total al 1T17 (vs. 16.2% al 1T16), lo cual mitiga el riesgo de concentración de ingresos. Conforme se vayan incorporando los nuevos proyectos y se vaya estabilizando el centro comercial Vía Vallejo, se esperaría una mayor dilución de los ingresos entre las distintas propiedades.
  - **Mayor generación de EBITDA y NOI en los UDM, en línea a lo esperado en nuestras proyecciones de abril de 2017 y que la observada al 1T16.** Sin embargo, el margen EBITDA y NOI se mantuvo por debajo del estimado en el escenario base debido al reconocimiento de los gastos de los desarrollos que se incorporaron al portafolio en los UDM, aunque por arriba del año anterior.
  - **Factor de ocupación en línea con el esperado en las proyecciones de abril de 2017, con niveles de 86.6% al 1T17 (vs. 86.8% en el escenario base 2017).** Con relación al 1T16, se percibe una mejora por la curva de llenado que ha presentado Tereo en los UDM y la mejora en el factor de ocupación de Parque Duraznos y Parque Virreyes.
  - **Experiencia del personal administrativo y su gobierno corporativo.** Éste presenta una experiencia acumulada superior a los 200 años dentro de Grupo Danhos y es respaldado por un Comité Técnico con una edad promedio aproximada de 60 años.

La asignación de la calificación se basa en que el incremento en los niveles del endeudamiento del Fideicomiso por la colocación de la emisión con clave de pizarra DANHOS 17 por hasta P\$2,500m, se encuentra en línea con lo esperado bajo nuestras proyecciones realizadas el 6 de abril de 2017, en las cuales se estimaba que Fibra Danhos adquiriera P\$1,500m adicionales de deuda durante 2017. Asimismo, no se estima que este incremento en la deuda impacte en mayor medida las métricas de DSCR, debido a que la Emisión se colocará a un plazo de 10 años con amortización total en la fecha de vencimiento.

Cabe mencionar que los recursos obtenidos de la Emisión se utilizarán, en parte, para continuar con el plan de inversión actual del Fideicomiso y el porcentaje restante para comenzar con la construcción y desarrollo del proyecto ubicado en el Nororiente de la Ciudad de México. Lo anterior dará como resultado un incremento por aproximadamente P\$1,800m en la erogación estimada de CAPEX para los siguientes años, sin embargo, no se contempla una mayor presión en la generación de efectivo.

Asimismo, la calificación se apoya en la capacidad de generación de FLE que Fibra Danhos ha mostrado, habiendo presentado niveles de FLE en los UDM en línea con lo esperado en las proyecciones de HR Ratings realizadas en abril de 2017, y superior a los observados en al 1T16. El FLE al 1T17 fue de P\$1,527m (vs. P\$1,592m en el escenario base 2017 y P\$1,271m al 1T16). Esto se explica por los mejores resultados operativos en los UDM y las eficiencias en el gasto de proveedores por mejores negociaciones.

Se estima que esta generación de FLE continúe para los siguientes años, aun bajo un escenario de estrés. Lo anterior se debe a que el cálculo de FLE considera el pago obligatorio de distribuciones (95.0% de RFN<sup>1</sup>), siendo el RFN -8.7% menor en el escenario de estrés respecto al escenario base, debido a menores ingresos y mayores presiones en los gastos. Esto

<sup>1</sup> Resultado Fiscal Neto = Resultado Fiscal – Revaluación de Propiedades de Inversión – Fluctuación Cambiaria – Gastos por Depreciación de las Propiedades en Inversión + Contraprestación Única Neta + Otros Ingresos y Gastos Neto. Se tomó una base de depreciación equivalente a 70.0% del valor de las propiedades de inversión del periodo en cuestión, aplicando una tasa de depreciación anual de 3.0%. Lo anterior, bajo el supuesto de que aproximadamente 30.0% del valor de las propiedades corresponde al valor del terreno.

le permitirá a Fibra Danhos presentar un DSCR acumulado para el periodo 2016-2025 de 3.1x en el escenario de estrés (vs. 1.4x en el escenario base), lo cual refleja la fortaleza financiera del Fideicomiso, al tener la capacidad de cubrir sus obligaciones de deuda.

Fibra Danhos calcula las distribuciones que paga a sus tenedores con base en el AFFO<sup>2</sup>, pagando en promedio el 86.5% del AFFO de los UDM al 1T17 (vs. 91.5% al 1T16). Estas distribuciones son mayores a las obligadas por ley, por lo que pagó en los UDM 48.0% por arriba de las distribuciones obligatorias, ascendiendo el pago a P\$2,586m en los UDM al 1T17 (vs. P\$2,037m al 1T16 y P\$1,747m según lo obligado por ley). En caso de continuar con esta tendencia de pagar distribuciones por arriba de lo obligado por ley, la generación de flujo de efectivo se podría ver afectada para hacer frente a sus obligaciones de deuda.

La deuda total del Fideicomiso al 1T17 es de largo plazo, lo cual refleja la sana estructura que presenta, donde sus vencimientos son en el 4T19 y 2T26, mientras que la DANHOS 17 se amortizará en el 3T27. Lo anterior le brinda una mayor flexibilidad a Fibra Danhos para estabilizar los nuevos desarrollos conforme se vayan terminando e incorporando al portafolio, incrementando la generación de FLE para poder hacer frente a sus obligaciones de deuda, principalmente para la amortización de DANHOS 16-2 en 2019.

Al 1T17, la deuda total está conformada únicamente por las emisiones DANHOS 16 y DANHOS 16-2, sumando un total de P\$4,000m (vs. P\$0m al 1T16). Considerando el efectivo y equivalentes, obtenemos una deuda neta por P\$2,217m al 1T17 (vs. -P\$1,780m al 1T16). Con base en lo anterior, obtenemos años de pago de deuda neta a FLE de 1.5 años al 1T17, en línea con los niveles esperado en nuestro escenario base de 1.6 años, lo cual refleja la sólida generación de FLE en comparación con los niveles de endeudamiento que presenta el Fideicomiso al 1T17.

Ayudado en la fortaleza financiera del Fideicomiso, en los UDM Fibra Danhos presentó una mayor generación de NOI<sup>3</sup> y EBITDA<sup>4</sup> que la observada al 1T16 y en línea con la estimada en nuestras proyecciones de abril de 2017, alcanzando niveles de P\$2,632m y P\$2,130m al 1T17 (vs. P\$1,899m y P\$1,505m al 1T16 y P\$2,625m y P\$2,126m en el escenario base 2017), respectivamente. Esto se explica por el crecimiento en los ingresos debido a la incorporación de Vía Vallejo, las Torres B y C de oficinas y el hotel de Toreo, así como las expansiones de Parque Delta y Parque Tezontle. Esto también se explica por la rentabilidad de las propiedades en operación y ahorros con proveedores de mantenimiento y operación. Esto nos arrojó un mayor margen EBITDA en niveles de 62.5% en los UDM al 1T17 (vs. 61.1% al 1T16 y 62.7% en el escenario base de 2017) y un margen NOI de 77.2% en los UDM al 1T17 (vs. 77.0% al 1T16 y 77.4% en escenario base 2017).

Analizando la generación de NOI por propiedad, se aprecia una sana diversificación del NOI de los UDM al representar el inmueble con mayor peso, Parque Delta, el 17.0% del NOI total al 1T17 (vs. 13.1% al 1T16), seguido de Toreo con el 16.5% (vs. 16.2% al 1T16) y Parque Tezontle con el 14.9% (vs. 15.7% al 1T16). Lo anterior mitiga el riesgo por concentración. Para los siguientes años se estima que la participación de Toreo y Vía Vallejo aumente conforme se vaya estabilizando la primera y se tenga un año completo de operación de la segunda; sin embargo, conforme las nuevas propiedades se vayan integrando al portafolio se espera que la participación entre todas las propiedades se diluya.

En los UDM se observó una mejora en la curva de llenado de las torres B y C de Toreo, así como en Parque Duraznos y Parque Virreyes que dio como resultado un aumento en el factor de ocupación total en relación con el año anterior, presentando niveles de 86.6% al 1T17 (vs. 84.4% al 1T16). Comparando dicho indicador con el factor de ocupación esperado en nuestras proyecciones de abril de 2017 de 86.8%, se encuentra en línea con lo contemplado. Se estima que la tasa de ocupación mejore conforme los espacios disponibles de las torres A, B y C de las oficinas de Toreo se vayan ocupando durante 2017.

<sup>2</sup> AFFO = Utilidad Neta – Ganancia Cambiaria – Ajuste al valor razonable de las propiedades – Gastos de capital + Contraprestación única – rentas anticipadas – renta lineal + predial y seguros por devengar + comisión por asesoría.

<sup>3</sup> Ingreso neto operativo = ingresos totales - gastos de operación (gastos de operación, mantenimiento, publicidad y otros, comisión por servicios de representación, impuesto predial y seguros).

<sup>4</sup> EBITDA = ingresos totales - gastos generales (gastos de operación y administración).

Un factor positivo a considerar es la buena calidad crediticia de los arrendatarios de Fibra Danhos debido a que dentro de los principales clientes se encuentran empresas con una sólida calidad crediticia<sup>5</sup>, siendo los más relevantes en términos de SBA: Liverpool, Grupo Carso, Grupo Inditex y Grupo Elektra. Los diez principales arrendatarios representan el 42.8% del SBA total al 1T17 (vs. 40.6% al 1T16), brindándole una alta seguridad de pago al Fideicomiso.

El portafolio en operación de Fibra Danhos estaba compuesto por 12 propiedades con una SBA total de 694,567m<sup>2</sup> al 1T17 (vs. 11 propiedades y 487,720m<sup>2</sup> de SBA al 1T16), equivalente a un incremento de 42.4% en términos de SBA. Lo anterior se debe a la incorporación de Vía Vallejo, las torres de oficinas A y el hotel de Toreo, la tienda ancla Liverpool que próximamente se incorporará a Toreo y la expansión de Parque Delta. Adicionalmente, el Fideicomiso cuenta con tres propiedades comerciales en desarrollo, estimando realizar sus aperturas a lo largo de los próximos tres años, incrementando 31.2% el SBA actual una vez terminadas.

HR Ratings estima en sus proyecciones para el periodo 2017 - 2025 que la generación de FLE continúe mejorando, apoyado en el crecimiento estimado en los ingresos por la incorporación de las nuevas propiedades, Parque Puebla y Parque Las Antenas, en 2017 y 2018, así como por la estabilización de las oficinas de Toreo, que se espera mejore el factor de ocupación consolidado. En el escenario base, se estima que el Fideicomiso pague distribuciones por arriba de lo obligado por ley, como se ha observado históricamente, mientras que en el escenario de estrés se espera que solamente se realicen las distribuciones obligatorias. Esto favorecerá sus niveles de caja y le permitirá al Fideicomiso mantener un menor endeudamiento que bajo el escenario base, reflejando su fortaleza financiera para hacer frente a sus obligaciones de deuda.

Por último, se toma en cuenta la experiencia que presenta el equipo directivo de Fibra Danhos, presentando una experiencia acumulada superior a los 200 años dentro de Grupo Danhos, así como el apoyo que les brinda el Comité Técnico que cuentan con una edad promedio de aproximadamente 60 años.

No omito manifestarle que la calificación otorgada no constituye una recomendación para comprar, vender o mantener algún instrumento, ni para llevar a cabo algún tipo de negocio, inversión u operación y puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de calificación de HR Ratings y en términos de lo dispuesto en el artículo 7, fracción II y/o III, según corresponda, de las "Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores".

Sin otro en particular, quedo a sus órdenes para cualquier duda o comentario al respecto.

Atentamente,



Luis Roberto Quintero Letayf  
Director Ejecutivo de Corporativos / ABS  
HR Ratings

<sup>5</sup> HR Ratings mantiene calificaciones crediticias de largo plazo de HR AAA con Perspectiva Estable para las emisiones de Grupo Carso y HR AA con Perspectiva Estable para Grupo Elektra.

Anexos - Escenario Base

Nota: estas proyecciones corresponden a la última acción de calificación el 6 de abril de 2017, habiendo sido actualizados los anexos al 1T17.

| Escenario Base: Balance General (millones)     | 2013*  | 2014*  | 2015*  | 2016*  | 2017P** | 2018P  | 2019P  | 2020P  | 2021P  | 2022P  | 2023P  | 2024P  | 2025P  | 1T16   | 1T17   |
|--|--------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| <b>ACTIVOS TOTALES</b>                         | 39,253 | 44,465 | 49,190 | 58,254 | 59,399  | 60,467 | 60,832 | 60,799 | 60,825 | 60,869 | 60,961 | 61,090 | 61,300 | 51,184 | 58,048 |
| Activo Circulante                              | 4,844  | 3,822  | 2,663  | 3,177  | 1,130   | 1,758  | 2,023  | 1,885  | 1,801  | 1,731  | 1,705  | 1,710  | 1,792  | 2,371  | 2,413  |
| Efectivo y Equivalentes de Efectivo            | 1,560  | 3,486  | 2,254  | 2,446  | 365     | 994    | 1,190  | 995    | 852    | 719    | 632    | 575    | 592    | 1,780  | 1,752  |
| Rentas por cobrar                              | 59     | 139    | 259    | 534    | 606     | 690    | 763    | 824    | 887    | 953    | 1,017  | 1,082  | 1,149  | 326    | 378    |
| Impuestos por Recuperar                        | 3,201  | 171    | 124    | 121    | 79      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 162    | 112    |
| Partes Relacionadas y Otras Cuentas por Cobrar | 23     | 19     | 19     | 65     | 60      | 55     | 51     | 47     | 43     | 40     | 37     | 34     | 31     | 4      | 7      |
| Pagos Anticipados                              | 0      | 7      | 6      | 12     | 19      | 19     | 19     | 19     | 19     | 19     | 19     | 19     | 19     | 98     | 170    |
| Activos no-Circulantes                         | 34,410 | 40,643 | 46,527 | 55,078 | 58,269  | 58,709 | 58,810 | 58,915 | 59,024 | 59,138 | 59,257 | 59,380 | 59,508 | 48,814 | 55,635 |
| Propiedades de Inversión                       | 34,410 | 40,641 | 46,522 | 55,044 | 58,244  | 58,684 | 58,786 | 58,892 | 59,002 | 59,116 | 59,235 | 59,359 | 59,488 | 48,808 | 55,601 |
| Impuestos Difendos                             | 0      | 0      | 4      | 6      | 6       | 6      | 6      | 6      | 6      | 6      | 6      | 6      | 6      | 4      | 6      |
| <b>PASIVOS TOTALES</b>                         | 160    | 548    | 1,186  | 6,528  | 8,967   | 9,176  | 9,426  | 9,356  | 9,288  | 9,217  | 9,150  | 9,086  | 9,056  | 1,407  | 6,382  |
| Pasivo Circulante                              | 123    | 336    | 430    | 979    | 821     | 3,354  | 889    | 925    | 962    | 2,501  | 4,042  | 1,084  | 4,096  | 297    | 706    |
| Pasivo con Costo                               | 0      | 0      | 0      | 0      | 0       | 2,500  | 0      | 0      | 0      | 1,500  | 3,000  | 0      | 2,968  | 0      | 0      |
| Proveedores                                    | 95     | 296    | 215    | 608    | 633     | 609    | 686    | 713    | 742    | 773    | 804    | 837    | 870    | 172    | 504    |
| Gastos Acumulados                              | 27     | 3      | 5      | 6      | 6       | 6      | 6      | 7      | 7      | 7      | 7      | 8      | 8      | 3      | 3      |
| Rentas Cobradas por Anticipo de CP             | 1      | 36     | 49     | 61     | 182     | 189    | 197    | 205    | 213    | 222    | 231    | 240    | 250    | 122    | 199    |
| Pasivos no-Circulantes                         | 37     | 212    | 756    | 5,541  | 7,246   | 5,822  | 8,537  | 8,431  | 8,326  | 6,716  | 5,108  | 8,002  | 4,960  | 1,110  | 5,676  |
| Pasivo con Costo                               | 0      | 0      | 0      | 3,968  | 5,468   | 4,468  | 7,468  | 7,468  | 7,468  | 5,968  | 4,468  | 7,468  | 4,500  | 0      | 3,969  |
| Otros Pasivos no circulantes                   | 37     | 212    | 756    | 1,573  | 1,778   | 1,354  | 1,069  | 963    | 858    | 748    | 640    | 534    | 460    | 1,110  | 1,707  |
| Depósitos de los arrendatarios                 | 2      | 19     | 212    | 315    | 328     | 341    | 355    | 370    | 385    | 400    | 417    | 434    | 451    | 230    | 312    |
| Contraprestación única                         | 31     | 188    | 538    | 1,249  | 1,442   | 1,004  | 706    | 585    | 465    | 339    | 215    | 92     | 0      | 873    | 1,387  |
| Beneficios a empleados                         | 4      | 5      | 6      | 8      | 8       | 8      | 8      | 8      | 8      | 8      | 8      | 8      | 8      | 6      | 8      |
| <b>PATRIMONIO</b>                              | 39,093 | 43,917 | 48,004 | 51,734 | 51,332  | 51,291 | 51,406 | 51,444 | 51,537 | 51,651 | 51,811 | 52,004 | 52,245 | 49,777 | 51,666 |
| Mayoritario                                    | 39,093 | 43,917 | 48,004 | 51,734 | 51,332  | 51,291 | 51,406 | 51,444 | 51,537 | 51,651 | 51,811 | 52,004 | 52,245 | 49,777 | 51,666 |
| Aportaciones de los Fideicomitentes            | 38,690 | 42,748 | 45,122 | 44,608 | 44,608  | 44,608 | 44,608 | 44,608 | 44,608 | 44,608 | 44,608 | 44,608 | 44,608 | 45,676 | 44,416 |
| Resultados Acumulados                          | -      | -439   | 182    | 1,253  | 4,413   | 3,887  | 3,664  | 3,634  | 3,574  | 3,547  | 3,533  | 3,563  | 3,623  | 2,600  | 6,726  |
| Utilidad del Ejercicio                         | 403    | 1,608  | 2,700  | 5,873  | 2,310   | 2,796  | 3,134  | 3,202  | 3,354  | 3,496  | 3,669  | 3,832  | 4,013  | 609    | 525    |
| Deuda Total                                    | 0      | 0      | 0      | 3,968  | 5,468   | 6,968  | 7,468  | 7,468  | 7,468  | 7,468  | 7,468  | 7,468  | 7,468  | 0      | 3,969  |
| Deuda Neta                                     | 1,560  | -3,486 | -2,254 | 1,572  | 5,102   | 5,973  | 6,278  | 6,473  | 6,616  | 6,749  | 6,836  | 6,893  | 6,875  | -1,780 | 2,217  |
| LTV (Deuda Total / Activos Totales)            | 0.0%   | 0.0%   | 0.0%   | 6.8%   | 9.2%    | 11.5%  | 12.3%  | 12.3%  | 12.3%  | 12.3%  | 12.3%  | 12.2%  | 12.2%  | 0.0%   | 6.8%   |

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso y cierre anual declarado por Debito

\* Información Declarada en formato FRS

\*\* Proyecciones a partir del 1T17, realizadas el 6 de abril de 2017.

Escenario Base: Estado de Resultados (millones)

|  | 2013* | 2014*  | 2015* | 2016* | 2017P** | 2018P | 2019P | 2020P | 2021P | 2022P | 2023P | 2024P | 2025P | 1T16  | 1T17  |
|--|-------|--------|-------|-------|---------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Ventas Netas   | 345   | 1,679  | 2,279 | 3,106 | 4,009   | 4,842 | 5,328 | 5,428 | 5,615 | 5,817 | 6,023 | 6,234 | 6,452 | 663   | 967   |
| Ingresos por rentas                                  | 227   | 1,107  | 1,562 | 2,145 | 2,793   | 3,401 | 3,815 | 3,984 | 4,127 | 4,275 | 4,428 | 4,587 | 4,750 | 465   | 659   |
| Ingresos por estacionamiento                         | 51    | 228    | 260   | 301   | 366     | 432   | 463   | 469   | 486   | 507   | 528   | 551   | 575   | 68    | 83    |
| Otros ingresos <sup>1</sup>                          | 67    | 344    | 457   | 660   | 851     | 1,009 | 1,049 | 975   | 1,002 | 1,035 | 1,066 | 1,096 | 1,127 | 131   | 225   |
| Utilidad Operativa bruta (antes de depreciar)        | 345   | 1,679  | 2,279 | 3,106 | 4,009   | 4,842 | 5,328 | 5,428 | 5,615 | 5,817 | 6,023 | 6,234 | 6,452 | 663   | 967   |
| Gastos Generales                                     | 121   | 621    | 910   | 1,190 | 1,436   | 1,657 | 1,753 | 1,770 | 1,807 | 1,846 | 1,886 | 1,927 | 1,968 | 255   | 344   |
| Gastos de operación                                  | 82    | 434    | 541   | 713   | 886     | 1,057 | 1,151 | 1,166 | 1,201 | 1,238 | 1,275 | 1,315 | 1,354 | 141   | 205   |
| Gastos de administración                             | 39    | 187    | 369   | 477   | 550     | 600   | 602   | 604   | 606   | 608   | 610   | 612   | 614   | 114   | 139   |
| UOPADA (EBITDA)                                      | 224   | 1,058  | 1,369 | 1,916 | 2,573   | 3,185 | 3,575 | 3,658 | 3,808 | 3,971 | 4,137 | 4,307 | 4,484 | 409   | 622   |
| Otros ingresos y (gastos) netos                      | 0     | 0      | 0     | 0     | 0       | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     |
| Utilidad de Oper. después de otros ingresos (gastos) | 224   | 1,058  | 1,369 | 1,916 | 2,573   | 3,185 | 3,575 | 3,658 | 3,808 | 3,971 | 4,137 | 4,307 | 4,484 | 409   | 622   |
| Ingresos por intereses                               | 11    | 118    | 84    | 81    | 49      | 20    | 38    | 46    | 39    | 34    | 17    | 27    | 26    | 15    | 23    |
| Otros Productos Financieros                          | 0     | 77     | 0     | 0     | 0       | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     |
| Intereses Pagados                                    | 0     | 0      | 0     | 22    | 311     | 408   | 478   | 501   | 492   | 508   | 483   | 501   | 495   | 0     | 24    |
| Ingreso Financiero Neto                              | 11    | 195    | 84    | 59    | -262    | -388  | -440  | -455  | -452  | -474  | -456  | -474  | -469  | 15    | -1    |
| Resultado Cambiario                                  | 0     | 6      | 44    | 110   | 0       | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 3     | -83   |
| Ajustes al Valor Razonable de Prop. de Inv.          | 179   | 351    | 1,201 | 3,789 | 0       | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 80    | -31   |
| Resultado Integral de Financiamiento                 | 190   | 552    | 1,329 | 3,959 | -262    | -388  | -440  | -455  | -452  | -474  | -456  | -474  | -469  | 92    | -88   |
| Utilidad después del RIF                             | 414   | 1,610  | 2,698 | 5,875 | 2,311   | 2,797 | 3,135 | 3,203 | 3,356 | 3,497 | 3,671 | 3,833 | 4,015 | 500   | 525   |
| Impuestos sobre la Utilidad                          | 12    | 2      | 2     | 2     | 1       | 1     | 1     | 1     | 1     | 1     | 1     | 2     | 2     | 0     | 0     |
| Utilidad Neta Consolidada                            | 403   | 1,608  | 2,700 | 5,873 | 2,310   | 2,796 | 3,134 | 3,202 | 3,354 | 3,496 | 3,669 | 3,831 | 4,013 | 500   | 525   |
| Cambio en Ventas 12m                                 | N/A   | 386.7% | 35.7% | 36.3% | 29.1%   | 20.8% | 10.0% | 1.9%  | 3.4%  | 3.6%  | 3.5%  | 3.5%  | 3.5%  | 39.4% | 38.3% |
| Margen EBITDA 12m (sin contraprestación única)       | 65.0% | 62.8%  | 59.4% | 59.6% | 62.0%   | 64.0% | 65.8% | 66.8% | 67.3% | 67.7% | 68.2% | 68.6% | 69.0% | 60.2% | 59.8% |
| Margen EBITDA 12m                                    | 65.0% | 63.0%  | 60.1% | 61.7% | 64.2%   | 65.8% | 67.1% | 67.4% | 67.8% | 68.3% | 68.7% | 69.1% | 69.5% | 61.1% | 62.5% |
| Factor de Ocupación                                  | 98.2% | 98.0%  | 92.3% | 85.8% | 87.9%   | 92.9% | 95.8% | 95.8% | 95.8% | 95.8% | 95.8% | 95.8% | 95.8% | 84.4% | 85.6% |
| NOI 12m  | 263   | 1,246  | 1,738 | 2,393 | 3,122   | 3,785 | 4,177 | 4,262 | 4,414 | 4,579 | 4,746 | 4,919 | 5,098 | 1,899 | 2,632 |
| Margen de NOI 12m                                    | 76.2% | 74.2%  | 76.3% | 77.0% | 77.9%   | 78.2% | 78.4% | 78.5% | 78.6% | 78.7% | 78.8% | 78.9% | 79.0% | 77.0% | 77.2% |
| Tasa Pasiva  | N/A   | N/A    | N/A   | 1.4%  | 6.8%    | 6.7%  | 6.8%  | 6.7%  | 6.6%  | 6.8%  | 6.7%  | 6.7%  | 6.6%  | N/A   | 1.9%  |
| Tasa Activa  | N/A   | 3.3%   | 3.1%  | 4.3%  | 4.2%    | 4.1%  | 4.0%  | 4.1%  | 4.0%  | 4.0%  | 4.0%  | 4.1%  | 4.0%  | 3.2%  | 5.1%  |
| Distribuciones / Aportaciones al Fideicomiso         | 0.0%  | 2.0%   | 2.2%  | 3.6%  | 3.0%    | 2.9%  | 3.7%  | 4.1%  | 4.4%  | 4.7%  | 5.0%  | 5.4%  | 5.7%  | 0.6%  | 0.9%  |
| Límite Deuda Insoluta (LTV)                          | 0.0%  | 0.0%   | 0.0%  | 6.8%  | 9.2%    | 11.5% | 12.3% | 12.3% | 12.3% | 12.3% | 12.3% | 12.2% | 12.2% | 0.0%  | 6.8%  |
| Límite Deuda Garantizada                             | N/A   | N/A    | 0.0%  | 0.0%  | 0.0%    | 0.0%  | 0.0%  | 0.0%  | 0.0%  | 0.0%  | 0.0%  | 0.0%  | 0.0%  | 0.0%  | 0.0%  |
| Límite Financiamientos                               | 0.0%  | 0.0%   | 0.0%  | 6.8%  | 9.2%    | 11.5% | 12.3% | 12.3% | 12.3% | 12.3% | 12.3% | 12.2% | 12.2% | 0.0%  | 6.8%  |
| EBITDA / Intereses Pagados                           | N/A   | N/A    | N/A   | 35.8  | 6.9     | 7.7   | 7.5   | 7.3   | 7.8   | 7.7   | 8.4   | 8.6   | 9.1   | N/A   | N/A   |

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso y cuentas anuales dictaminadas por Debita

\* Información Dictaminada en formato FRS

\*\* Proyecciones a partir del 1T17, realizadas el 11 de abril de 2017

1 Se refiere a ingresos por mantenimiento, operación, publicidad, otros y contraprestación única

NOI Ingresos Totales - Gastos de Operación (gastos operativos, mantenimiento, publicidad y otros, comisión por servicios de representación, impuesto predial y seguros)

EBITDA = Ingresos Totales - Gastos Generales (gastos de operación y administración)

Límite Deuda Insoluta = Deuda total insoluta / activos totales

Límite Deuda Garantizada = Deuda garantizada insoluta / activos totales

Límite Financiamientos = (Financiamientos - Pasivos con Cargo al Patrimonio) / Activos Totales

| Cálculo del Pago de Distribuciones a los Fideicomitentes | 2014  | 2015  | 2016   | 2017P  | 2018P | 2019P | 2020P | 2021P | 2022P | 2023P | 2024P | 2025P | 1T16   | 1T17   |
|--|-------|-------|--------|--------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|--------|
| Utilidad Neta Consolidada                                | 1,676 | 2,011 | 5,816  | 3,599  | 2,656 | 3,080 | 3,192 | 3,315 | 3,463 | 3,627 | 3,788 | 3,968 | 2,700  | 5,873  |
| - Resultado Cambiario                                    | -2    | -38   | -83    | -37    | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | -44    | 110    |
| - Ajustes al Valor Razonable de Prop. de Inv.            | -510  | -625  | -3,165 | -1,221 | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | -1,201 | -3,789 |
| - Depreciación   | 742   | 861   | 1,023  | 1,171  | 1,226 | 1,233 | 1,235 | 1,237 | 1,240 | 1,242 | 1,245 | 1,247 | 893    | 1,068  |
| (+) Contraprestación única                               | 157   | 306   | 624    | 303    | -91   | -120  | -47   | -28   | -29   | -26   | -25   | -24   | 422    | 638    |
| (+) Otros ingresos y gastos netos*                       | 308   | 244   | 345    | -48    | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 137    | 297    |
| Resultado Fiscal Neto (RFN)                              | 886   | 1,038 | 1,714  | 1,425  | 1,339 | 1,727 | 1,910 | 2,050 | 2,194 | 2,359 | 2,519 | 2,696 | 1,121  | 1,839  |
| Pago de Distribuciones del Periodo (RFN * 95%)           | 842   | 986   | 1,628  | 1,354  | 1,272 | 1,641 | 1,815 | 1,947 | 2,085 | 2,241 | 2,393 | 2,561 | 1,065  | 1,747  |

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso y cuentas anuales dictaminadas por Debita. Se considera que el pago de las distribuciones se realiza con un trimestre de desfase

\* Se refiere a provisiones, rentas ínteres, gastos no deducibles y otros.

Escenario Base: Flujo de Efectivo (millones)

|   | 2013*  | 2014*  | 2015*  | 2016*  | 2017P** | 2018P  | 2019P  | 2020P  | 2021P  | 2022P  | 2023P  | 2024P  | 2025P  | 1T16  | 1T17  |
|---|--------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|-------|-------|
| <b>ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>   |        |        |        |        |         |        |        |        |        |        |        |        |        |       |       |
| Utilidad Neta Consolidada   | 414    | 1,610  | 2,698  | 5,875  | 2,311   | 2,797  | 3,135  | 3,203  | 3,356  | 3,497  | 3,671  | 3,833  | 4,015  | 500   | 525   |
| Estimación del Periodo  | 4      | 1      | 1      | 1      | 0       | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0     | 0     |
| Provisión del Periodo   | 0      | 0      | 0      | 0      | 0       | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0     | 0     |
| Ajuste al valor razonable de Propiedades de Inversión                     | -179   | -351   | -1,201 | -3,789 | 0       | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | -30   | 34    |
| Partidas sin Impacto en el Efectivo                                       | 175    | -350   | 1,200  | -3,788 | 0       | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 80    | 14    |
| Intereses a Favor   | 11     | 195    | -81    | -81    | -49     | -20    | 38     | -46    | -39    | -34    | -17    | -27    | -26    | -15   | -33   |
| Partidas Relacionadas con Actividades de Inversión                        | -11    | -195   | 175    | 264    | -48     | -19    | -38    | -45    | -39    | 33     | 17     | 27     | 25     | -55   | -30   |
| Intereses Devengados  | 0      | 0      | 0      | 22     | 311     | 408    | 478    | 501    | 492    | 508    | 483    | 501    | 495    | 0     | 23    |
| Partidas Relac. con Activ. de Financ.                                     | 0      | 0      | 0      | 22     | 311     | 408    | 478    | 501    | 492    | 508    | 483    | 501    | 495    | 0     | 23    |
| Flujo Deriv. a Result. antes de Impuestos a la Util.                      | 229    | 1,065  | 1,673  | 2,372  | 2,574   | 3,186  | 3,576  | 3,658  | 3,809  | 3,971  | 4,137  | 4,308  | 4,484  | 366   | 591   |
| Decremento (Incremento) en Rentas Por Cobrar                              | -59    | -89    | -116   | -264   | -72     | -84    | -73    | -61    | -63    | -66    | -64    | -65    | -67    | 143   | -3    |
| Decr (Incr.) en Otras Cuentas por Cobrar y Otros Activos <sup>1</sup>     | -3,225 | 3,028  | 43     | -58    | 47      | 84     | 4      | 4      | 4      | 3      | 3      | 3      | 3      | 38    | 9     |
| Incremento (Decremento) en Proveedores                                    | 92     | 203    | 86     | 180    | 25      | 26     | 27     | 28     | 29     | 30     | 31     | 33     | 34     | -6    | 54    |
| Incremento (Decremento) en Otros Pasivos y Gastos Acumulados <sup>2</sup> | 53     | 182    | 716    | 856    | 22      | -117   | -277   | 98     | 95     | -101   | 98     | 97     | -64    | 286   | 24    |
| Capital de trabajo  | -3,139 | 3,333  | 729    | 714    | 21      | -391   | -318   | -128   | 127    | -133   | -128   | -126   | -95    | 79    | 84    |
| Flujos Generados o Utilizados en la Operación                             | -3,139 | 3,333  | 729    | 712    | 20      | -392   | -320   | -129   | 128    | -135   | -130   | -127   | -97    | 79    | 84    |
| Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Oper.                          | -2,911 | 4,398  | 2,402  | 3,084  | 2,594   | 2,794  | 3,256  | 3,529  | 3,680  | 3,837  | 4,007  | 4,180  | 4,387  | 445   | 635   |
| <b>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>   |        |        |        |        |         |        |        |        |        |        |        |        |        |       |       |
| Inversión en Propiedades <sup>3</sup>                                     | 0      | -1,282 | -1,885 | -3,309 | -3,200  | -440   | -102   | -106   | -110   | -114   | -119   | -124   | -129   | -363  | -510  |
| Intereses Cobrados  | 11     | 195    | 84     | 81     | 49      | 20     | 38     | 46     | 39     | 34     | 17     | 27     | 26     | 15    | 23    |
| Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Inversión                      | 11     | -1,087 | -1,801 | -3,168 | -3,151  | -421   | -63    | -60    | -71    | -81    | -102   | -97    | -103   | -348  | -515  |
| Efectivo Exced. (Res.) para aplicar en Activid. de Financ.                | -2,900 | 3,311  | 602    | -84    | -557    | 2,373  | 3,193  | 3,469  | 3,610  | 3,756  | 3,906  | 4,084  | 4,284  | 97    | 118   |
| <b>ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>                                      |        |        |        |        |         |        |        |        |        |        |        |        |        |       |       |
| Financiamientos Bancarios, Bursátiles y Otros                             | 0      | 0      | 0      | 4,000  | 1,500   | 1,500  | 3,000  | 0      | 0      | 0      | 1,500  | 3,000  | 0      | 0     | 0     |
| Financiamientos Bancarios   | 0      | 0      | 0      | 0      | 1,500   | 0      | 1,500  | 0      | 0      | 0      | 0      | 1,500  | 0      | 0     | 0     |
| Financiamientos Bursátiles  | 0      | 0      | 0      | 4,000  | 0       | 1,500  | 1,500  | 0      | 0      | 0      | 1,500  | 1,500  | 0      | 0     | 0     |
| Amortización de Financiamientos Bancarios, Bursátiles y Otros             | -686   | 0      | 0      | 0      | 0       | 0      | -2,500 | 0      | 0      | 0      | -1,500 | -3,000 | 0      | 0     | 0     |
| Amortización de Financiamientos Bancarios                                 | -686   | 0      | 0      | 0      | 0       | 0      | -1,500 | 0      | 0      | 0      | 0      | -1,500 | 0      | 0     | 0     |
| Amortización de Financiamientos Bursátiles                                | 0      | 0      | 0      | 0      | 0       | 0      | -1,000 | 0      | 0      | 0      | -1,500 | -1,500 | 0      | 0     | 0     |
| Intereses Pagados   | -0     | -0     | -0     | -46    | -311    | -408   | -478   | -501   | -492   | -508   | -483   | -501   | -495   | -9    | -134  |
| Financiamiento "Ajeno"  | -686   | -0     | -0     | 3,954  | 1,189   | 1,097  | 22     | -301   | -492   | -508   | -483   | -501   | -495   | -0    | -134  |
| Aportaciones de los Fideicomitentes <sup>4</sup>                          | 5,146  | -542   | -847   | -2,050 | -1,358  | -1,564 | -1,378 | -1,349 | -1,314 | -1,296 | -1,269 | -1,246 | -1,210 | -289  | -275  |
| Distribuciones a los Fideicomitentes                                      | 0      | -842   | 986    | -1,628 | -1,354  | -1,272 | -1,641 | -1,815 | -1,947 | -2,085 | -2,241 | -2,393 | -2,561 | -281  | -400  |
| Financiamiento "Propio"   | 5,146  | -1,384 | 1,833  | -3,678 | -2,712  | -2,836 | -3,019 | -3,164 | -3,261 | -3,281 | -3,310 | -3,639 | -3,772 | -570  | -677  |
| Flujos Netos de Efectivo de Activ. de Finan.                              | -4,459 | -1,384 | 1,834  | 275    | -1,523  | -1,744 | -2,997 | -3,665 | -3,753 | -3,889 | -3,993 | -4,140 | -4,267 | -570  | -677  |
| Incre (Dismin.) neto de Efectivo y Equiv.                                 | 1,560  | 1,926  | 1,232  | 191    | -2,080  | 629    | 196    | -195   | -143   | -133   | -87    | -57    | 17     | -474  | -694  |
| Difer. en Cambios en el Efectivo y Equiv.                                 | 0      | 0      | 0      | 0      | 0       | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0     | 0     |
| Efectivo y equiv. al principio del Periodo                                | 0      | 1,560  | 3,486  | 2,254  | 2,446   | 365    | 994    | 1,190  | 995    | 852    | 719    | 632    | 575    | 2,254 | 2,446 |
| Efectivo y equiv. al final del Periodo                                    | 1,560  | 3,486  | 2,254  | 2,446  | 365     | 994    | 1,190  | 995    | 852    | 719    | 632    | 575    | 592    | 1,789 | 1,752 |
| Capex de Mantenimiento  | 0      | 0      | 0      | 0      | 1       | 1      | 1      | 1      | 1      | 1      | 1      | 1      | 1      | 0     | 0     |
| Ajustes especiales a Capex de Mantenimiento                               | 3,201  | -3,201 | 0      | 0      | 0       | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0     | 0     |
| Flujo Libre de Efectivo (FLE) 12m   | 291    | 355    | 1,416  | 1,456  | 1,240   | 1,522  | 1,615  | 1,714  | 1,733  | 1,752  | 1,766  | 1,788  | 1,826  | 1,271 | 1,527 |
| Amortización de Deuda (sin amortizaciones por refinanciamiento)           | 0      | 0      | 0      | 0      | 0       | 0      | 2,500  | 0      | 0      | 0      | 1,500  | 3,000  | 0      | 0     | 0     |
| Renovación automática   | 0      | 0      | 0      | 0      | 0       | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0     | 0     |
| Amortización de Deuda Final   | 0      | 0      | 0      | 0      | 0       | 0      | 2,500  | 0      | 0      | 0      | 1,500  | 3,000  | 0      | 0     | 0     |
| Intereses Netos Pagados   | -11    | -195   | -84    | -34    | 262     | 388    | 440    | 455    | 452    | 474    | 466    | 474    | 469    | -73   | 92    |
| Servicio de la Deuda 12m  | -11    | -195   | -84    | -34    | 262     | 388    | 2,940  | 455    | 452    | 474    | 1,966  | 3,474  | 469    | -73   | 92    |
| DSCR 12m  | N/A    | N/A    | N/A    | N/A    | 4.7     | 3.9    | 3.5    | 3.8    | 3.8    | 3.7    | 3.7    | 3.9    | 3.9    | N/A   | 16.8  |
| Capa Inicial Disponible   | 0      | 1,560  | 3,486  | 2,254  | 2,446   | 365    | 994    | 1,190  | 995    | 852    | 719    | 632    | 575    | 3,334 | 1,780 |
| DSCR con Caja Inicial   | N/A    | N/A    | N/A    | N/A    | 14.1    | 4.9    | 4.3    | 5.4    | 5.5    | 5.3    | 5.2    | 5.1    | 5.1    | N/A   | 35.9  |
| Deuda Neta a FLE 12m  | N/A    | N/A    | N/A    | 1.0    | 4.1     | 3.9    | 3.9    | 3.8    | 3.8    | 3.9    | 3.9    | 3.9    | 3.8    | N/A   | 11.5  |
| Deuda Neta a EBITDA 12m   | N/A    | N/A    | N/A    | 0.8    | 2.0     | 1.9    | 1.8    | 1.8    | 1.7    | 1.7    | 1.7    | 1.6    | 1.5    | N/A   | 1.0   |

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso y datos anuales dictaminados por Deloitte

\* Información Dictaminada en formato IFRS

\*\* Proyecciones a partir del 1T17, realizadas el 6 de abril de 2017

1 Se refiere a Otras cuentas por cobrar, Partes relacionadas, Impuestos por recuperar y Pagos anticipados.

2 Se refiere a Rentas cobradas por anticipado, Depósitos de los inquilinatos y Contraprestación Única

3 Incluye inversión en desarrollo de proyectos. Para 2017 se contempla la apertura de Parque Puebla y para 2018 se considera la apertura de Parque Las Ardenas.

4 Se refiere a las distribuciones que DANHOS paga a sus tenedores por arriba de lo otorgado por ley (95.0% de RFN). En 2018 P\$1,200m se refieren al pago de Vía Vallejo

Flujo Libre de Efectivo

|  | 2013*  | 2014*  | 2015* | 2016* | 2017P** | 2018P | 2019P | 2020P | 2021P | 2022P | 2023P | 2024P | 2025P | 1T16  | 1T17  |
|--|--------|--------|-------|-------|---------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Operación | -2,911 | 4,398  | 2,402 | 3,084 | 2,594   | 2,794 | 3,256 | 3,529 | 3,680 | 3,837 | 4,007 | 4,180 | 4,387 | 2,336 | 3,274 |
| - Distribuciones Obligatorias por CSFis***           | 0      | 842    | 986   | 1,628 | 1,354   | 1,272 | 1,641 | 1,815 | 1,947 | 2,085 | 2,241 | 2,393 | 2,561 | 1,065 | 1,747 |
| + Ajustes Especiales al FLE                          | 3,201  | -3,201 | 0     | 0     | 0       | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     |
| + Diferencia en Cambios                              | 0      | 0      | 0     | 0     | 0       | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     |
| Flujo Libre de Efectivo                              | 291    | 355    | 1,416 | 1,456 | 1,240   | 1,522 | 1,615 | 1,714 | 1,733 | 1,752 | 1,766 | 1,788 | 1,826 | 1,271 | 1,527 |

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso y datos anuales dictaminados por Deloitte

\*\*\* Corresponde a las distribuciones obligatorias hacia los fideicomitentes que DANHOS debe realizar por tema de recaudación.

Anexos - Escenario de Estrés

Escenario de Estrés Balance General (millones)

|  | 2013*         | 2014*         | 2015*         | 2016*         | 2017P**       | 2018P         | 2019P         | 2020P         | 2021P         | 2022P         | 2023P         | 2024P         | 2025P         | 1T16          | 1T17          |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>ACTIVOS TOTALES</b>                         | <b>39,253</b> | <b>44,465</b> | <b>49,190</b> | <b>50,254</b> | <b>59,692</b> | <b>60,814</b> | <b>61,566</b> | <b>62,889</b> | <b>64,231</b> | <b>65,584</b> | <b>66,974</b> | <b>67,383</b> | <b>68,803</b> | <b>51,184</b> | <b>58,048</b> |
| Activo Circulante                              | 4,844         | 3,822         | 2,563         | 3,177         | 1,327         | 1,996         | 2,643         | 3,855         | 5,079         | 6,306         | 7,563         | 7,831         | 9,101         | 2,371         | 2,413         |
| Efectivo y Equivalentes de Efectivo            | 1,560         | 3,486         | 2,254         | 2,446         | 534           | 1,191         | 1,756         | 2,884         | 4,025         | 5,167         | 6,341         | 6,524         | 7,711         | 1,780         | 1,752         |
| Rentas por cobrar                              | 59            | 139           | 259           | 534           | 635           | 730           | 817           | 905           | 991           | 1,080         | 1,166         | 1,253         | 1,339         | 326           | 378           |
| Impuestos por Recuperar                        | 3,201         | 171           | 124           | 121           | 79            | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 162           | 112           |
| Partes Relacionadas y Otras Cuentas por Cobrar | 23            | 19            | 19            | 65            | 60            | 55            | 51            | 47            | 43            | 40            | 37            | 34            | 31            | 4             | 4             |
| Pagos Anticipados                              | 0             | 7             | 6             | 12            | 19            | 19            | 19            | 19            | 19            | 19            | 19            | 19            | 19            | 98            | 170           |
| Activos no-Circulantes                         | 34,410        | 40,643        | 46,527        | 55,078        | 58,365        | 58,818        | 58,923        | 59,034        | 59,153        | 59,278        | 59,411        | 59,553        | 59,703        | 48,814        | 55,635        |
| Propiedades de Inversión                       | 34,410        | 40,641        | 46,522        | 55,044        | 58,340        | 58,794        | 58,899        | 59,011        | 59,130        | 59,256        | 59,390        | 59,531        | 59,682        | 48,808        | 55,604        |
| Impuestos Diferidos                            | 0             | 0             | 4             | 6             | 6             | 6             | 6             | 6             | 6             | 6             | 6             | 6             | 6             | 4             | 6             |
| <b>PASIVOS TOTALES</b>                         | <b>160</b>    | <b>548</b>    | <b>1,186</b>  | <b>6,520</b>  | <b>7,089</b>  | <b>6,741</b>  | <b>6,007</b>  | <b>5,952</b>  | <b>5,900</b>  | <b>5,844</b>  | <b>5,845</b>  | <b>4,848</b>  | <b>4,853</b>  | <b>1,407</b>  | <b>6,382</b>  |
| Pasivo Circulante                              | 123           | 336           | 430           | 979           | 808           | 2,328         | 849           | 870           | 892           | 915           | 1,938         | 962           | 3,954         | 297           | 706           |
| Pasivo con Costo                               | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 1,500         | 0             | 0             | 0             | 0             | 1,000         | 0             | 2,968         | 0             | 0             |
| Proveedores                                    | 95            | 296           | 215           | 608           | 621           | 633           | 646           | 659           | 672           | 686           | 700           | 714           | 728           | 172           | 504           |
| Gastos Acumulados                              | 27            | 3             | 5             | 6             | 6             | 6             | 6             | 7             | 7             | 7             | 7             | 7             | 8             | 3             | 3             |
| Rentas Cobradas por Anticipado de CP           | 1             | 36            | 49            | 61            | 182           | 189           | 197           | 205           | 213           | 222           | 231           | 240           | 250           | 122           | 199           |
| Pasivos no-Circulantes                         | 37            | 212           | 756           | 5,541         | 6,281         | 4,413         | 5,158         | 5,081         | 5,008         | 4,929         | 3,907         | 3,887         | 899           | 1,110         | 5,676         |
| Pasivo con Costo                               | 0             | 0             | 0             | 3,968         | 4,468         | 2,968         | 3,968         | 3,968         | 3,968         | 3,968         | 2,968         | 2,968         | 0             | 0             | 3,968         |
| Otros Pasivos no circulantes                   | 37            | 212           | 756           | 1,573         | 1,813         | 1,445         | 1,190         | 1,114         | 1,040         | 962           | 940           | 919           | 899           | 1,110         | 1,707         |
| Depósitos de los arrendatarios                 | 2             | 19            | 212           | 315           | 329           | 341           | 355           | 370           | 385           | 400           | 417           | 434           | 451           | 230           | 312           |
| Contraprestación única                         | 31            | 188           | 538           | 1,249         | 1,477         | 1,095         | 826           | 736           | 647           | 553           | 515           | 477           | 440           | 873           | 1,387         |
| Beneficios a empleados                         | 4             | 5             | 6             | 8             | 8             | 8             | 8             | 8             | 8             | 8             | 8             | 8             | 8             | 6             | 8             |
| <b>PATRIMONIO</b>                              | <b>39,093</b> | <b>43,917</b> | <b>48,004</b> | <b>51,734</b> | <b>52,603</b> | <b>54,073</b> | <b>55,559</b> | <b>56,937</b> | <b>58,331</b> | <b>59,739</b> | <b>61,128</b> | <b>62,535</b> | <b>63,950</b> | <b>49,777</b> | <b>51,666</b> |
| Mayoritario                                    | 39,093        | 43,917        | 48,004        | 51,734        | 52,603        | 54,073        | 55,559        | 56,937        | 58,331        | 59,739        | 61,128        | 62,535        | 63,950        | 49,777        | 51,666        |
| Aportaciones de los Fideicomitentes            | 38,690        | 42,748        | 45,122        | 44,608        | 44,608        | 44,608        | 44,608        | 44,608        | 44,608        | 44,608        | 44,608        | 44,608        | 44,608        | 46,676        | 44,416        |
| Resultados Acumulados                          | -             | -439          | 182           | 1,253         | 5,997         | 7,051         | 8,124         | 9,345         | 10,546        | 11,758        | 12,976        | 14,190        | 15,379        | 2,600         | 6,726         |
| Utilidad del Ejercicio                         | 403           | 1,608         | 2,700         | 5,873         | 1,997         | 2,414         | 2,826         | 2,984         | 3,177         | 3,373         | 3,544         | 3,736         | 3,962         | 500           | 526           |
| Deuda Total                                    | 0             | 0             | 0             | 3,968         | 4,468         | 4,468         | 3,968         | 3,968         | 3,968         | 3,968         | 3,968         | 2,968         | 2,968         | 0             | 3,968         |
| Deuda Neta                                     | 1,560         | -3,486        | -2,254        | 1,522         | 3,934         | 3,277         | 2,212         | 1,084         | -57           | -1,199        | -2,373        | -3,567        | -4,743        | -1,180        | 2,217         |
| LTV (Deuda Total / Activos Totales)            | 0.0%          | 0.0%          | 0.0%          | 6.8%          | 7.5%          | 7.3%          | 6.4%          | 6.3%          | 6.2%          | 6.0%          | 5.9%          | 4.4%          | 4.3%          | 0.0%          | 6.8%          |

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso y cierres anuales dictaminados por Deloitte

\* Informes dictaminados en formato FRS

\*\* Proyecciones a partir del 1T17, realizadas el 6 de abril de 2017

Escenario de Estrés: Estado de Resultados (millones)

|  | 2013* | 2014*  | 2015* | 2016* | 2017P** | 2018P | 2019P | 2020P | 2021P | 2022P | 2023P | 2024P | 2025P | 1T16  | 1T17  |
|--|-------|--------|-------|-------|---------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Ventas Netas   | 345   | 1,679  | 2,279 | 3,106 | 3,844   | 4,490 | 5,001 | 5,119 | 5,314 | 5,526 | 5,705 | 5,893 | 6,084 | 663   | 967   |
| Ingresos por rentas                                  | 227   | 1,107  | 1,562 | 2,145 | 2,715   | 3,175 | 3,589 | 3,772 | 3,924 | 4,082 | 4,236 | 4,377 | 4,519 | 466   | 659   |
| Ingresos por estacionamiento                         | 51    | 228    | 260   | 301   | 331     | 386   | 427   | 433   | 448   | 468   | 488   | 509   | 531   | 68    | 83    |
| Otros Ingresos <sup>1</sup>                          | 67    | 344    | 457   | 660   | 798     | 929   | 985   | 913   | 942   | 976   | 981   | 1,008 | 1,034 | 131   | 225   |
| Utilidad Operativa bruta (antes de depreciar)        | 345   | 1,679  | 2,279 | 3,106 | 3,844   | 4,490 | 5,001 | 5,119 | 5,314 | 5,526 | 5,705 | 5,893 | 6,084 | 663   | 967   |
| Gastos Generales                                     | 121   | 621    | 910   | 1,190 | 1,542   | 1,746 | 1,867 | 1,893 | 1,939 | 1,988 | 2,029 | 2,072 | 2,115 | 255   | 344   |
| Gastos de operación                                  | 82    | 434    | 541   | 713   | 991     | 1,145 | 1,265 | 1,289 | 1,333 | 1,380 | 1,419 | 1,460 | 1,501 | 141   | 205   |
| Gastos de administración                             | 39    | 187    | 369   | 477   | 550     | 601   | 603   | 604   | 606   | 608   | 609   | 611   | 613   | 114   | 139   |
| UOPADA (EBITDA)                                      | 224   | 1,058  | 1,369 | 1,916 | 2,302   | 2,744 | 3,134 | 3,225 | 3,375 | 3,538 | 3,676 | 3,822 | 3,969 | 409   | 622   |
| Otros Ingresos y (gastos) netos                      | 0     | 0      | 0     | 0     | 0       | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     |
| Utilidad de Oper. después de otros ingresos (gastos) | 224   | 1,058  | 1,369 | 1,916 | 2,302   | 2,744 | 3,134 | 3,225 | 3,375 | 3,538 | 3,676 | 3,822 | 3,969 | 409   | 622   |
| Ingresos por intereses                               | 11    | 118    | 84    | 81    | 42      | 33    | 60    | 78    | 119   | 153   | 186   | 219   | 233   | 15    | 23    |
| Otros Productos Financieros                          | 0     | 77     | 0     | 0     | 0       | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     |
| Intereses Pagados                                    | 0     | 0      | 0     | 22    | 346     | 362   | 366   | 318   | 315   | 317   | 317   | 304   | 238   | 0     | 24    |
| Ingreso Financiero Neto                              | 11    | 195    | 84    | 59    | -304    | -329  | -306  | -240  | -197  | -164  | -131  | -85   | -5    | 15    | -1    |
| Resultado Cambiario                                  | 0     | 6      | 44    | 110   | 0       | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | -3    | -43   |
| Ajustes al Valor Razonable de Prop de Inv            | 179   | 351    | 1,201 | 3,789 | 0       | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 80    | -34   |
| Resultado Integral de Financiamiento                 | 190   | 552    | 1,329 | 3,959 | -304    | -329  | -306  | -240  | -197  | -164  | -131  | -85   | -5    | 92    | -98   |
| Utilidad después del RIF                             | 414   | 1,610  | 2,698 | 5,875 | 1,998   | 2,415 | 2,827 | 2,985 | 3,178 | 3,374 | 3,545 | 3,737 | 3,964 | 500   | 525   |
| Impuestos sobre la Utilidad                          | 12    | 2      | 2     | 2     | 1       | 1     | 1     | 1     | 1     | 1     | 1     | 1     | 1     | 2     | 0     |
| Utilidad Neta Consolidada                            | 403   | 1,608  | 2,700 | 5,873 | 1,997   | 2,414 | 2,826 | 2,984 | 3,177 | 3,373 | 3,544 | 3,736 | 3,962 | 500   | 525   |
| Cambio en Ventas 12m                                 | N/A   | 386.7% | 35.7% | 36.3% | 23.7%   | 16.8% | 11.4% | 2.4%  | -3.8% | 4.0%  | 3.2%  | 3.3%  | 3.2%  | 39.4% | 38.7% |
| Margen EBITDA 12m (sin contraprestación única)       | 65.0% | 62.8%  | 59.4% | 59.6% | 57.8%   | 59.2% | 61.2% | 62.5% | 63.0% | 63.5% | 64.1% | 64.6% | 64.9% | 60.2% | 69.8% |
| Margen EBITDA 12m                                    | 65.0% | 63.0%  | 60.1% | 61.7% | 59.9%   | 61.1% | 62.7% | 63.0% | 63.5% | 64.0% | 64.4% | 64.8% | 65.2% | 61.1% | 62.5% |
| Factor de Ocupación                                  | 98.2% | 98.0%  | 92.3% | 85.8% | 85.5%   | 86.8% | 91.2% | 91.8% | 92.4% | 93.0% | 93.3% | 93.3% | 93.3% | 84.4% | 86.6% |
| NOI 12m  | 263   | 1,246  | 1,738 | 2,393 | 2,852   | 3,345 | 3,736 | 3,830 | 3,981 | 4,146 | 4,286 | 4,433 | 4,582 | 1,899 | 2,632 |
| Margen de NOI 12m                                    | 76.2% | 74.2%  | 76.3% | 77.0% | 74.2%   | 74.5% | 74.7% | 74.8% | 74.9% | 75.0% | 75.1% | 75.2% | 75.3% | 77.0% | 77.2% |
| Tasa Pasiva  | N/A   | N/A    | N/A   | 1.4%  | 8.3%    | 8.1%  | 8.4%  | 8.0%  | 8.0%  | 8.0%  | 8.0%  | 8.1%  | 8.0%  | N/A   | 1.8%  |
| Tasa Activa  | N/A   | 3.3%   | 3.1%  | 4.3%  | 3.2%    | 4.0%  | 3.6%  | 3.3%  | 3.4%  | 3.3%  | 3.2%  | 3.2%  | 3.2%  | 3.2%  | 6.1%  |
| Distribuciones / Aportaciones al Fideicomiso         | 0.0%  | 2.0%   | 2.2%  | 3.6%  | 2.5%    | 2.1%  | 3.0%  | 3.6%  | 4.0%  | 4.4%  | 4.8%  | 5.2%  | 5.7%  | 0.6%  | 0.9%  |
| Límite Deuda Insoluta (LTV)                          | 0.0%  | 0.0%   | 0.0%  | 6.8%  | 7.5%    | 7.3%  | 6.4%  | 6.3%  | 6.2%  | 6.0%  | 5.9%  | 4.4%  | 4.3%  | 0.0%  | 6.8%  |
| Límite Deuda Garantizada                             | N/A   | N/A    | 0.0%  | 0.0%  | 0.0%    | 0.0%  | 0.0%  | 0.0%  | 0.0%  | 0.0%  | 0.0%  | 0.0%  | 0.0%  | 0.0%  | 0.0%  |
| Límite Financiamientos                               | 0.0%  | 0.0%   | 0.0%  | 6.8%  | 7.5%    | 7.3%  | 6.4%  | 6.3%  | 6.2%  | 6.0%  | 5.9%  | 4.4%  | 4.3%  | 0.0%  | 6.8%  |
| EBITDA / Intereses Pagados                           | N/A   | N/A    | N/A   | 35.8  | 6.2     | 7.6   | 9.2   | 10.1  | 10.6  | 11.1  | 11.5  | 13.8  | 16.5  | N/A   | N/A   |

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso y cierre anuales dictaminados por Deloitte

\* Información Dictaminada en formato FRS.

\*\* Proyecciones a partir del 1T17 realizadas el 6 de abril de 2017

<sup>1</sup> Se refiere a Ingresos por mantenimiento, operación, publicidad, otros y contraprestación única

NOI Ingresos Totales - Gastos de Operación (gastos operativos, mantenimiento, publicidad y otros, comisión por servicios de representación, impuesto predial y seguros)

EBITDA = Ingresos Totales - Gastos Generales (gastos de operación y administración)

Límite Deuda Insoluta = Deuda total insoluta / activos totales

Límite Deuda Garantizada = Deuda garantizada insoluta / activos totales

Límite Financiamientos = (Financiamientos + Pasivos con Cargo al Patrimonio) / Activos Totales

Cálculo del Pago de Distribuciones a los Fideicomitentes

|  | 2014  | 2015  | 2016   | 2017P  | 2018P | 2019P | 2020P | 2021P | 2022P | 2023P | 2024P | 2025P | 1T16   | 1T17   |
|--|-------|-------|--------|--------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|--------|
| Utilidad Neta Consolidada                      | 1,676 | 2,011 | 5,016  | 3,362  | 2,291 | 2,748 | 2,959 | 3,129 | 3,323 | 3,504 | 3,682 | 3,913 | 2,700  | 5,873  |
| - Resultado Cambiario                          | -2    | -38   | -83    | -37    | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | -44    | -110   |
| - Ajustes al Valor Razonable de Prop de Inv    | -510  | -625  | -3,165 | -1,221 | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | -1,201 | -3,789 |
| - Depreciación                                 | 742   | 861   | 1,023  | 1,172  | 1,228 | 1,235 | 1,237 | 1,240 | 1,242 | 1,245 | 1,248 | 1,251 | 893    | 1,069  |
| (+) Contraprestación única                     | 157   | 306   | 624    | 303    | -78   | -102  | -32   | -12   | -13   | 10    | 18    | 19    | 422    | 636    |
| (+) Otros ingresos y gastos neto*              | 308   | 244   | 345    | -48    | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 137    | 297    |
| Resultado Fiscal Neto (RFN)                    | 886   | 1,838 | 1,714  | 1,188  | 993   | 1,410 | 1,690 | 1,877 | 2,068 | 2,268 | 2,452 | 2,681 | 1,121  | 1,839  |
| Pago de Distribuciones del Periodo (RFN * 95%) | 842   | 986   | 1,628  | 1,129  | 944   | 1,340 | 1,606 | 1,783 | 1,964 | 2,155 | 2,330 | 2,547 | 1,065  | 1,747  |

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso y cierre anuales dictaminados por Deloitte. Se considera que el pago de las distribuciones se realiza con un trimestre de desfase.

\* Se refiere a provisiones, rentas lineales, gastos no deducibles y otros

Escenario de Estrés: Flujo de Efectivo (millones)

|   | 2013*  | 2014*  | 2015*  | 2016*  | 2017P** | 2018P  | 2019P  | 2020P  | 2021P  | 2022P  | 2023P  | 2024P  | 2025P   | 1T16  | 1T17  |
|---|--------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|-------|-------|
| <b>ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>   |        |        |        |        |         |        |        |        |        |        |        |        |         |       |       |
| Utilidad Neta Consolidada   | 414    | 1,610  | 2,698  | 5,875  | 1,998   | 2,415  | 2,827  | 2,985  | 3,178  | 3,374  | 3,545  | 3,737  | 3,964   | 580   | 525   |
| Estimación del Periodo  | 4      | 1      | 1      | 1      | 0       | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0       | 0     | 0     |
| Provisión del Periodo   | 0      | 0      | 0      | 0      | 0       | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0       | 0     | 0     |
| Ajuste al valor razonable de Propiedades de Inversión                     | -175   | -351   | -1,201 | -3,789 | 0       | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0       | -30   | 34    |
| Partidas sin Impacto en el Efectivo                                       | 175    | 350    | 1,200  | 3,788  | 0       | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0       | -30   | 34    |
| Intereses a Favor   | -11    | -195   | -84    | -81    | -42     | -33    | -60    | -76    | -119   | -153   | -186   | -219   | -233    | 15    | -23   |
| Partidas Relacionadas con Actividades de Inversión                        | -11    | -195   | -84    | -81    | -42     | -33    | -60    | -76    | -119   | -153   | -186   | -219   | -233    | 15    | -23   |
| Intereses Devengados  | 0      | 0      | 0      | 22     | 346     | 362    | 366    | 318    | 315    | 317    | 317    | 304    | 238     | 0     | 23    |
| Partidas Relec. con Activ. de Financ.                                     | 0      | 0      | 0      | 22     | 346     | 362    | 366    | 318    | 315    | 317    | 317    | 304    | 238     | 0     | 23    |
| Flujo Deri. a Result. antes de Impuestos a la Util.                       | 229    | 1,865  | 1,673  | 2,372  | 2,303   | 2,744  | 3,134  | 3,226  | 3,376  | 3,539  | 3,677  | 3,822  | 3,969   | 366   | 551   |
| Decremento (Incremento) en Rentas Por Cobrar                              | -59    | -80    | -116   | -264   | -101    | -96    | -87    | -88    | -86    | -85    | -85    | -87    | -86     | 143   | -35   |
| Decr (Incr) en Otras Cuentas por Cobrar y Otros Activos <sup>1</sup>      | -3,225 | 3,028  | 43     | -58    | 47      | 84     | 4      | 4      | 4      | 3      | 3      | 3      | 3       | -38   | 8     |
| Incremento (Decremento) en Proveedores                                    | 92     | 203    | 86     | 180    | 12      | 13     | 13     | 13     | 13     | 14     | 14     | 14     | 14      | -6    | 54    |
| Incremento (Decremento) en Otros Pasivos y Gastos Acumulados <sup>2</sup> | 53     | 182    | 716    | 856    | 57      | -360   | -247   | -68    | -65    | -69    | -13    | -11    | -9      | 266   | 24    |
| Capital de trabajo  | -3,135 | 3,333  | 729    | 714    | 15      | -360   | -317   | -139   | -134   | -141   | -82    | -81    | -79     | 79    | 84    |
| Flujos Generados o Utilizados en la Operación                             | -3,139 | 3,333  | 729    | 712    | 14      | -361   | -318   | -140   | -136   | -142   | -83    | -83    | -80     | 79    | 84    |
| Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Oper.                          | -2,911 | 4,398  | 2,402  | 3,084  | 2,317   | 2,384  | 2,816  | 3,086  | 3,240  | 3,397  | 3,594  | 3,739  | 3,889   | 445   | 629   |
| <b>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>   |        |        |        |        |         |        |        |        |        |        |        |        |         |       |       |
| Inversión en Propiedades <sup>3</sup>                                     | 0      | -1,282 | -1,885 | -3,309 | -3,296  | -154   | -105   | -112   | -119   | -126   | -134   | -142   | -151    | 313   | -610  |
| Intereses Cobrados  | 11     | 195    | 84     | 81     | 42      | 33     | 60     | 78     | 119    | 153    | 186    | 219    | 233     | 15    | -23   |
| Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Inversión                      | 11     | -1,087 | -1,801 | -3,168 | -3,254  | -121   | -46    | -34    | 0      | 27     | 52     | 78     | 83      | -343  | -516  |
| Efectivo Exced.(Def.) para aplicar en Activid.de Financ.                  | -2,900 | 3,311  | 628    | -84    | -937    | 1,963  | 2,770  | 3,052  | 3,240  | 3,424  | 3,646  | 3,817  | 3,977   | 97    | 118   |
| <b>ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>                                      |        |        |        |        |         |        |        |        |        |        |        |        |         |       |       |
| Financiamientos Bancarios, Bursátiles y Otros                             | 0      | 0      | 0      | 4,000  | 500     | 0      | 1,000  | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0       | 0     | 0     |
| Financiamientos Bancarios   | 0      | 0      | 0      | 0      | 500     | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0       | 0     | 0     |
| Financiamientos Bursátiles  | 0      | 0      | 0      | 4,000  | 0       | 0      | 1,000  | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0       | 0     | 0     |
| Amortización de Financiamientos Bancarios, Bursátiles y Otros             | -686   | 0      | 0      | 0      | 0       | 0      | -1,500 | 0      | 0      | 0      | 0      | 1,000  | 0       | 0     | 0     |
| Amortización de Financiamientos Bancarios                                 | -686   | 0      | 0      | 0      | 0       | 0      | -500   | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0       | 0     | 0     |
| Amortización de Financiamientos Bursátiles                                | 0      | 0      | 0      | 0      | 0       | 0      | -1,000 | 0      | 0      | 0      | 0      | 1,000  | 0       | 0     | 0     |
| Intereses Pagados   | -0     | -0     | -0     | -46    | 346     | 362    | -366   | -318   | -315   | -317   | -317   | -304   | -238    | -0    | 134   |
| Financiamiento "Ajeno"  | -686   | -0     | -0     | 3,954  | 154     | 367    | -866   | -318   | -315   | -317   | -317   | -304   | -238    | -0    | 134   |
| Aportaciones de los Fideicomitentes <sup>4</sup>                          | 5,146  | -542   | -847   | -2,050 | 0       | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0       | 289   | -277  |
| Distribuciones a los Fideicomitentes                                      | 0      | -842   | -989   | -1,628 | -1,129  | -944   | -1,340 | -1,606 | -1,783 | -1,964 | -2,155 | -2,330 | -2,547  | 281   | -400  |
| Financiamiento "Propio"   | 5,146  | -1,384 | -1,833 | -3,678 | -1,129  | -944   | -1,340 | -1,606 | -1,783 | -1,964 | -2,155 | -2,330 | -2,547  | -570  | -677  |
| Flujos Netos de Efectivo de Activ. de Finan.                              | 4,459  | -1,384 | -1,834 | -275   | -915    | -1,306 | -2,206 | -1,924 | -2,099 | -2,282 | -2,472 | -2,633 | -2,785  | -179  | -812  |
| Incr.(Dismin.) neto de Efectivo y Equiv.                                  | 1,560  | 1,926  | 1,232  | 191    | 1,912   | 457    | 565    | 1,128  | 1,141  | 1,142  | 1,174  | 1,183  | 1,187   | 414   | 694   |
| Difer. en Cambios en el Efectivo y Equiv.                                 | 0      | 0      | 0      | 0      | 0       | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0       | 0     | 0     |
| Efectivo y equiv. al principio del Periodo                                | 0      | 1,560  | 3,486  | 2,254  | 2,446   | 534    | 1,191  | 1,756  | 2,884  | 4,025  | 5,167  | 6,341  | 6,524   | 2,254 | 2,446 |
| Efectivo y equiv. al final del Periodo                                    | 1,560  | 3,486  | 2,254  | 2,446  | 534     | 1,191  | 1,756  | 2,884  | 4,025  | 5,167  | 6,341  | 6,524  | 7,711   | 1,780 | 1,752 |
| Capex de Mantenimiento  | 0      | 0      | 0      | 0      | 1       | 1      | 1      | 1      | 1      | 1      | 1      | 0      | 0       | 0     | 0     |
| Ajustes especiales a Capex de Mantenimiento                               | 3,201  | -3,201 | 0      | 0      | 0       | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0       | 0     | 0     |
| Flujo Libre de Efectivo (FLE) 12m   | 291    | 355    | 1,416  | 1,456  | 1,188   | 1,440  | 1,476  | 1,480  | 1,457  | 1,432  | 1,439  | 1,410  | 1,342   | 1,221 | 1,527 |
| Amortización de Deuda (sin amortizaciones por refinanciamiento)           | 0      | 0      | 0      | 0      | 0       | 0      | 1,500  | 0      | 0      | 0      | 0      | 1,000  | 0       | 0     | 0     |
| Revolencia automática   | 0      | 0      | 0      | 0      | 0       | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0       | 0     | 0     |
| Amortización de Deuda Final   | 0      | 0      | 0      | 0      | 0       | 0      | 1,500  | 0      | 0      | 0      | 0      | 1,000  | 0       | 0     | 0     |
| Intereses Netos Pagados   | -11    | -195   | -84    | -34    | 304     | 329    | 306    | 240    | 197    | 164    | 131    | 85     | 5       | 73    | 52    |
| Servicio de la Deuda 12m  | -11    | -195   | -84    | -34    | 304     | 329    | 306    | 240    | 197    | 164    | 131    | 85     | 5       | 73    | 52    |
| DSCR 12m  | N/A    | N/A    | N/A    | N/A    | 3.9     | 4.4    | 6.2    | 7.4    | 8.7    | 11.0   | 1.3    | 269.8  | N/A     | N/A   | 16.6  |
| Capa Inicial Disponible   | 0      | 1,560  | 3,486  | 2,254  | 2,446   | 534    | 1,191  | 1,756  | 2,884  | 4,025  | 5,167  | 6,341  | 6,524   | 3,334 | 1,780 |
| DSCR con Capa Inicial   | N/A    | N/A    | N/A    | N/A    | 92.0    | 6.0    | 1.5    | 13.5   | 22.1   | 33.2   | 50.4   | 7.1    | 1,981.4 | N/A   | 35.9  |
| Deuda Neta a FLE 12m  | N/A    | N/A    | N/A    | 1.0    | 3.3     | 2.3    | 1.5    | 0.7    | (0.6)  | (0.8)  | (1.6)  | (2.3)  | (3.5)   | N/A   | 1.5   |
| Deuda Neta a EBITDA 12m   | N/A    | N/A    | N/A    | 0.8    | 1.7     | 1.2    | 0.7    | 0.3    | (0.6)  | (0.3)  | (0.6)  | (0.9)  | (1.2)   | N/A   | 1.0   |

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso y datos anuales dictaminados por Deloitte

\* Información Dictaminada en formato IFRS

\*\* Proyecciones a partir del 1T17. \*\*altzadas el 8 de abril de 2017

1. Se refiere a Otras cuentas por cobrar, Partes relacionadas, Impuestos por recuperar y Pagos anticipados

2. Se refiere a Rentas cobradas por anticipado, Depósitos de los arrendatarios y Contraprestación única

3. Incluye inversión en desarrollo de proyectos. Para 2017 se contempla la apertura de Parque Puebla y para 2018 se considera la apertura de Parque Las Antenas

4. Se refiere a las distribuciones que DANHOS paga a sus tenedores por amba de lo obligado por ley (95.0% de RFI). En 2016 P\$1,200m se refieren al pago de Via Vallejo.

Flujo Libre de Efectivo

|  | 2013*  | 2014*  | 2015* | 2016* | 2017P** | 2018P | 2019P | 2020P | 2021P | 2022P | 2023P | 2024P | 2025P | 1T16  | 1T17  |
|--|--------|--------|-------|-------|---------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Operación | -2,911 | 4,398  | 2,402 | 3,084 | 2,317   | 2,384 | 2,816 | 3,086 | 3,240 | 3,397 | 3,594 | 3,739 | 3,889 | 2,336 | 3,274 |
| - Distribuciones Obligatorias por CBFie***           | 0      | 842    | 986   | 1,628 | 1,129   | 944   | 1,340 | 1,606 | 1,783 | 1,964 | 2,155 | 2,330 | 2,547 | 1,065 | 1,747 |
| + Ajustes Especiales al FLE                          | 3,201  | -3,201 | 0     | 0     | 0       | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     |
| + Diferencia en Cambios                              | 0      | 0      | 0     | 0     | 0       | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     |
| Flujo Libre de Efectivo                              | 291    | 355    | 1,416 | 1,456 | 1,188   | 1,440 | 1,476 | 1,480 | 1,457 | 1,432 | 1,439 | 1,410 | 1,342 | 1,221 | 1,527 |

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso y datos anuales dictaminados por Deloitte

\*\*\* Corresponde a las distribuciones obligatorias hacia los fideicomitentes que DANHOS debe realizar por tema de regulación.

---

**Descripción del Emisor**

El Fideicomiso F/17416-3 (DANHOS y/o Fibra Danhos y/o el Fideicomiso) se estableció como un fideicomiso inmobiliario el 10 de junio de 2013 por Concentradora Fibra Danhos, S.A. de C.V. (el Fideicomitente) y Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria (el Fiduciario y/o Banamex). DANHOS se dedica a la adquisición, construcción y administración de bienes inmuebles, principalmente oficinas y centros comerciales, ubicados en el Distrito Federal, Estado de México y Puebla. Al cierre del 1T17 cuenta con un portafolio compuesto por 12 propiedades con una superficie bruta arrendable (SBA) de 694,566m<sup>2</sup> (vs. 11 propiedades y 487,720m<sup>2</sup> al 1T16).



**Credit  
Rating  
Agency**

# Fideicomiso F/17416-3

## DANHOS 17

### Contactos

María José Arce  
Asociada de Corporativos, HR Ratings  
E-mail: [mariajose.arce@hrratings.com](mailto:mariajose.arce@hrratings.com)

Luis R. Quintero  
Director Ejecutivo de Corporativos / ABS, HR Ratings  
E-mail: [luis.quintero@hrratings.com](mailto:luis.quintero@hrratings.com)

C+ (52-55) 1500 3130

México: Avenida Prolongación Paseo de la Reforma #1015 torre A, piso 3, Col. Santa Fe, México, D.F, CP 01210, Tel 52 (55) 1500 3130.  
Estados Unidos: One World Trade Center, Suite 8500, New York, New York, ZIP Code 10007, Tel +1 (212) 220 5735.

La calificación otorgada por HR Ratings de México, S.A. de C.V. a esa entidad, emisora y/o emisión está sustentada en el análisis practicado en escenarios base y de estrés, de conformidad con la(s) siguiente(s) metodología(s) establecida(s) por la propia institución calificadora:

Evaluación de Riesgo Crediticio de Deuda Corporativa, mayo de 2014.

Para mayor información con respecto a esta(s) metodología(s), favor de consultar [www.hrratings.com/es/metodologia.aspx](http://www.hrratings.com/es/metodologia.aspx)

Información complementaria en cumplimiento con la fracción V, inciso A), del Anexo 1 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las instituciones calificadoras de valores.

|  |   |
|--|---|
| Calificación anterior  | Inicial   |
| Fecha de última acción de calificación   | Inicial   |
| Período que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación.  | 4T13 – 1T17   |
| Relación de fuentes de información utilizadas, incluyendo las proporcionadas por terceras personas   | Información trimestral interna y anual dictaminada por un tercero (Deloitte). |
| Calificaciones otorgadas por otras instituciones calificadoras que fueron utilizadas por HR Ratings (en su caso).  | N/A   |
| HR Ratings consideró al otorgar la calificación o darle seguimiento, la existencia de mecanismos para alinear los incentivos entre el originador, administrador y garante y los posibles adquirentes de dichos Valores. (en su caso) | N/A   |

HR Ratings de México, S.A. de C.V. (HR Ratings), es una Institución calificadora de valores autorizada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), registrada ante la Securities and Exchange Commission (SEC) como una Nationally Recognized Statistical Rating Organization (NRSRO) para los activos de finanzas públicas, corporativos e instituciones financieras, según lo descrito en la cláusula (v) de la Sección 3(a)(62)(A) de la U.S. Securities Exchange Act de 1934 y certificada como una Credit Rating Agency (CRA) por la European Securities and Markets Authority (ESMA).

La calificación antes señalada fue solicitada por la entidad o emisor, o en su nombre, y por lo tanto, HR Ratings ha recibido los honorarios correspondientes por la prestación de sus servicios de calificación. En nuestra página de internet [www.hrratings.com](http://www.hrratings.com) se puede consultar la siguiente información: (i) El procedimiento interno para el seguimiento a nuestras calificaciones y la periodicidad de las revisiones; (ii) los criterios de esta institución calificadora para el retiro o suspensión del mantenimiento de una calificación, y (iii) la estructura y proceso de votación de nuestro Comité de Análisis.

Las calificaciones y/u opiniones de HR Ratings de México S.A. de C.V. (HR Ratings) son opiniones con respecto a la calidad crediticia y/o a la capacidad de administración de activos, o relativas al desempeño de las labores encaminadas al cumplimiento del objeto social, por parte de sociedades emisoras y demás entidades o sectores y se basan exclusivamente en las características de la entidad, emisión y/u operación, con independencia de cualquier actividad de negocio entre HR Ratings y la entidad o emisora. Las calificaciones y/u opiniones otorgadas se emiten en nombre de HR Ratings y no de su personal directivo o técnico y no constituyen recomendaciones para comprar, vender o mantener algún instrumento, ni para llevar a cabo algún tipo de negocio, inversión u operación, y pueden estar sujetas a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de calificación de HR Ratings, en términos de lo dispuesto en el artículo 7, fracción II y/o III, según corresponda, de las "Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores".

HR Ratings basa sus calificaciones y/u opiniones en información obtenida de fuentes que son consideradas como precisas y confiables, sin embargo, no valida, garantiza, ni certifica la precisión, exactitud o totalidad de cualquier información y no es responsable de cualquier error u omisión o por los resultados obtenidos por el uso de esa información. La mayoría de las emisoras de instrumentos de deuda calificadas por HR Ratings han pagado una cuota de calificación crediticia basada en el monto y tipo de emisión. La bondad del instrumento o solvencia de la emisora y, en su caso, la opinión sobre la capacidad de una entidad con respecto a la administración de activos y desempeño de su objeto social podrán verse modificadas, lo cual afectará, en su caso, a la alza o a la baja la calificación, sin que ello implique responsabilidad alguna a cargo de HR Ratings. HR Ratings emite sus calificaciones y/u opiniones de manera ética y con apego a las sanas prácticas de mercado y a la normativa aplicable que se encuentra contenida en la página de la propia calificadora [www.hrratings.com](http://www.hrratings.com), donde se pueden consultar documentos como el Código de Conducta, las metodologías o criterios de calificación y las calificaciones vigentes.



**Credit  
Rating  
Agency**

## **Fideicomiso F/17416-3 DANHOS 17**

---

Las calificaciones y/u opiniones que emite HR Ratings consideran un análisis de la calidad crediticia relativa de una entidad, emisora y/o emisión, por lo que no necesariamente reflejan una probabilidad estadística de incumplimiento de pago, entendiéndose como tal, la imposibilidad o falta de voluntad de una entidad o emisora para cumplir con sus obligaciones contractuales de pago, con lo cual los acreedores y/o tenedores se ven forzados a tomar medidas para recuperar su inversión, incluso, a reestructurar la deuda debido a una situación de estrés enfrentada por el deudor. No obstante lo anterior, para darle mayor validez a nuestras opiniones de calidad crediticia, nuestra metodología considera escenarios de estrés como complemento del análisis elaborado sobre un escenario base. Los honorarios que HR Ratings recibe por parte de los emisores generalmente varían desde US\$1,000 a US\$1,000,000 (o el equivalente en otra moneda) por emisión. En algunos casos, HR Ratings calificará todas o algunas de las emisiones de un emisor en particular por una cuota anual. Se estima que las cuotas anuales varíen entre US\$5,000 y US\$2,000,000 (o el equivalente en otra moneda).

e) Calificación otorgada por Fitch México, S.A. de C.V.

*[Adjunta]*

23 de junio de 2017

Ing. Jorge Serrano Esponda  
Director de Finanzas  
Administradora Fibra Danhos, S.C.  
Monte Pelvoux 220, PB  
Lomas de Chapultepec  
México, D.F., C.P. 11000

Estimado Ing. Serrano,

**Re: Calificación de Fitch para la Tercera Emisión de Certificados Bursátiles con clave de pizarra DANHOS 17.**

Fitch (ver definición abajo) asigna la siguiente calificación:

- Calificación en Escala Nacional de 'AAA(mex)' correspondiente a la Tercera Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios con clave de pizarra **DANHOS 17**, por un monto de hasta \$2,500,000,000.00 (Dos Mil Quinientos Millones de Pesos 00/100 M.N.), a un plazo de hasta 3,640 días (Tres Mil Seiscientos Cuarenta días), que será emitida a tasa fija, en moneda nacional, de Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, actuando exclusivamente como Fiduciario del Fideicomiso Irrevocable identificado bajo el número 17416-3 (Fibra Danhos o Danhos), a efectuarse al amparo de un Programa de Certificados Bursátiles con Carácter Revolvente, autorizado mediante oficio número 153/105728/2016 de fecha 4 de julio de 2016 emitido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), por un monto acumulado de hasta \$8,000,000,000.00 (Ocho Mil Millones de Pesos 00/100 M.N.) y con una vigencia de 5 años contados a partir de la fecha de la autorización de la CNBV.

La definición de la Calificación en Escala Nacional es la siguiente:

'AAA(mex)': Las calificaciones nacionales 'AAA' indican la máxima calificación asignada por la agencia en su escala nacional para ese país. Esta calificación se asigna a los emisores u obligaciones con la más baja expectativa de riesgo de incumplimiento en relación con otros emisores u obligaciones en el mismo país.

Los fundamentos de esta acción se describen en el anexo que constituye parte integral de esta carta calificación.

Las metodologías aplicadas para la determinación de la Calificación en Escala Nacional son:

- 'Metodología de Calificación de Empresas No Financieras', publicado en marzo 1, 2017.
- 'Metodología de Calificaciones en Escala Nacional', publicada en marzo 27, 2017.

Todas las metodologías y criterios de calificación pueden ser encontrados en las siguientes páginas: [www.fitchratings.com](http://www.fitchratings.com) y [www.fitchratings.mx](http://www.fitchratings.mx).

Al asignar y dar seguimiento a sus calificaciones, Fitch se basa en información factual que recibe de los emisores y colocadores y de otras fuentes que Fitch considera fidedignas. Fitch lleva a cabo una investigación razonable de la información factual sobre la que se basa de acuerdo con su metodología de calificación, y obtiene una verificación razonable de dicha información de fuentes independientes, en la medida en que dichas fuentes se encuentren disponibles para un determinado título valor o en una jurisdicción determinada.

La forma en que Fitch lleve a cabo la investigación factual y el alcance que obtenga de la verificación de un tercero variará dependiendo de la naturaleza del título valor calificado y su emisor, los requisitos y prácticas en la jurisdicción en la cual el título valor calificado es ofertado y vendido y/o la ubicación del emisor, la disponibilidad y naturaleza de información pública relevante, el acceso a la administración del emisor y sus asesores, la disponibilidad de verificaciones preexistentes de terceros, tales como los informes de auditoría, cartas de procedimientos acordados, valuaciones, informes actuariales, informes técnicos, opiniones legales y otros informes proporcionados por terceros, la disponibilidad de fuentes de verificación independiente y competentes de terceros con respecto al título valor específico o en la jurisdicción en particular del emisor, y una variedad de otros factores.

Los usuarios de las calificaciones de Fitch deben entender que ni una investigación factual exhaustiva, ni la verificación por terceros, pueden asegurar que toda la información en la que Fitch se basa en relación con una calificación sea exacta y completa. En última instancia, el emisor y sus asesores son responsables de la veracidad de la información que proporcionan a Fitch y al mercado a través de los documentos de oferta y otros informes. Al emitir sus calificaciones, Fitch debe confiar en la labor de los expertos, incluyendo los auditores independientes con respecto a los estados financieros, y abogados con respecto a las cuestiones legales y fiscales. Asimismo, las calificaciones son inherentemente prospectivas y consideran supuestos y predicciones sobre acontecimientos futuros que por su naturaleza no se pueden comprobar como hechos. Por consiguiente, a pesar de la verificación de los hechos actuales, las calificaciones pueden verse afectadas por eventos futuros o condiciones que no fueron previstas en el momento en que se emitió o afirmó una calificación.

Las calificaciones no son una recomendación o sugerencia, directa o indirectamente, para comprar, vender, realizar o mantener cualquier inversión, préstamo o título valor, o para llevar a cabo cualquier estrategia de inversión respecto de cualquier inversión, préstamo, título valor o cualquier emisor. Las calificaciones no hacen ningún comentario sobre la adecuación del precio de mercado, la conveniencia de cualquier inversión, préstamo o título valor para un inversionista en particular (incluyendo sin limitar, cualquier tratamiento normativo y/o contable), o la naturaleza de la exención fiscal o impositiva de los pagos efectuados con respecto a cualquier inversión, préstamo o título valor. Fitch no es su asesor, ni tampoco le está proveyendo a usted ni a ninguna otra persona asesoría financiera o legal, servicios de auditoría, contables, de estimación, de valuación o actuariales. Una calificación no debe ser vista como una sustitución a dicho tipo de asesoría o servicios.

Las calificaciones se basan en los criterios y metodologías que Fitch evalúa y actualiza en forma continua. Por lo tanto, las calificaciones son el producto del trabajo colectivo de Fitch y ningún individuo, o grupo de individuos, es el único responsable por la calificación. Todos los informes de Fitch son de autoría compartida. Los individuos identificados en un informe de Fitch estuvieron involucrados en, pero no son individualmente responsables por, las opiniones ahí expresadas. Los individuos son nombrados para fines de contacto solamente.



La asignación de una calificación o llevar a cabo una acción de calificación por parte de Fitch, no constituye su consentimiento para usar su nombre como experto en relación con cualquier declaración de registro u otros trámites bajo las leyes de mercado de Estados Unidos, Gran Bretaña, u otras leyes importantes. Fitch no autoriza la inclusión de sus calificaciones en ningún documento de oferta en ninguna instancia en donde las leyes de mercado de Estados Unidos, Gran Bretaña, u otras leyes importantes requieran dicha autorización. Usted entiende que Fitch no ha dado su autorización para, y no autorizará a, ser nombrado como un "experto" en relación con cualquier declaración de registro u otros trámites bajo las leyes de mercado de Estados Unidos, Gran Bretaña, u otras leyes importantes, incluyendo pero no limitado a la Sección 7 de la Ley del Mercado de Valores de 1933 de los Estados Unidos. Fitch no es un "suscriptor" o "vendedor" conforme estos términos son definidos bajo las leyes del mercado u otras directrices normativas, reglas o recomendaciones, incluyendo sin limitación las Secciones 11 y 12(a)(2) de la Ley del Mercado de Valores de 1933 de los Estados Unidos, ni ha llevado a cabo las funciones o tareas asociadas con un "suscriptor" o "vendedor" bajo este acuerdo.

La calificación otorgada no constituye una recomendación de inversión y puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento de conformidad con las metodologías de esta institución calificadora.

Las calificaciones pueden ser incrementadas, bajadas, retiradas o colocadas en Rating Watch debido a cambios en, adiciones a, exactitud de o inadecuación de información o por cualquier otro motivo que Fitch considere suficiente.

Ninguna parte de esta carta tiene como intención o debe ser interpretada como la creación de una relación fiduciaria entre Fitch y usted o entre nosotros y cualquier usuario de las calificaciones.

En esta carta "Fitch" significa Fitch México, S.A. de C.V., en conjunción con cualquier sucesor en interés de dicha entidad.

Nos complace haber tenido la oportunidad de poderle servir a usted. Si podemos ayudarlo en otra forma, por favor comuníquese con nosotros al +52-81-8399-9100.

Atentamente,  
Fitch México, S.A. de C.V.



Alberto Moreno Arnáiz  
Director Senior



Diana Isabel Cantú González  
Directora Asociada

## Anexo I – Fundamentos de la Calificación

La emisión propuesta de Certificados Bursátiles Fiduciarios con clave de pizarra DANHOS 17 será por hasta MXN2,500 millones. El plazo de vigencia de la emisión de los CBFs será de 3,640 días y devengarán intereses a una tasa fija. Los recursos estarán destinados principalmente para fines corporativos generales y capital de trabajo; incluyen la adquisición de proyectos inmobiliarios, terrenos, así como la construcción y desarrollo de los proyectos que forman parte del plan de crecimiento. La calificación asignada a la propuesta emisión de certificados bursátiles DANHOS 17 se fundamenta en lo siguiente:

### FACTORES CLAVE DE LAS CALIFICACIONES

Las calificaciones de Danhos reflejan la calidad sólida de los activos de su portafolio actual, caracterizados por una capacidad alta para generar ingresos por renta. De igual forma, incorporan la estructura del portafolio totalmente libre de gravámenes. Además, Danhos cuenta con perfil financiero robusto y niveles de apalancamiento bajos comparados con otras fibras mexicanas. De manera proforma, Fitch contempla que Danhos mantendrá un apalancamiento total medido como Deuda Total a EBITDA (Deuda Total / EBITDA + Contraprestación Única en Efectivo – Comisiones Pagadas en CBFIs) por debajo de 2.0 veces (x). Por otro lado, las calificaciones consideran que la concentración de los ingresos por propiedad se diluya conforme los desarrollos nuevos entren en operación y mientras la administración mantenga la estrategia de una estructura de capital con niveles bajos de deuda y activos libres de gravámenes.

El apalancamiento bruto de Fibra Danhos en base proforma considerando la emisión propuesta se elevaría, de acuerdo a cálculos de Fitch, por encima de los niveles estimados previamente, de hasta 2.0x. De esta forma, para 2017 el indicador de Deuda Total a EBITDA proyectado por Fitch alcanzaría rangos superiores a 2.5x, lo cual debilita el perfil financiero de la compañía; la agencia anticipa que esta situación será coyuntural mientras los proyectos en desarrollo de Fibra Danhos comienzan a contribuir a los ingresos consolidados. Fitch estima que conforme comiencen a operar los centros comerciales contemplados en el plan de crecimiento, se estabilicen las tasas de ocupación y estos contribuyan a la generación de EBITDA el nivel de apalancamiento se fortalecerá y se mantendrá por debajo de 2.0x en el largo plazo.

### Calidad de Activos Sólida:

El portafolio de inmuebles de Danhos cuenta con ocho complejos comerciales, cuatro edificios de oficinas y tres proyectos de uso mixto. La calidad alta de los mismos se sustenta en las ubicaciones buenas, estándares de construcción y acabados, composición de los arrendatarios y, en el caso de centros comerciales, tráfico alto de visitantes. Al cierre de marzo de 2017, el portafolio en operación consistía en 695 mil metros cuadrados de superficie bruta alquilable (SBA). Al cierre del primer trimestre de 2017 (1T17) la tasa de ocupación de las propiedades totales fue de 86.6%. Fitch contempla dentro de su escenario base un fortalecimiento en las tasas de ocupación mediante la estabilización de propiedades incorporadas entre 2016 y 2018. Finalmente, todas las propiedades se encuentran libres de gravamen, lo que le brinda una flexibilidad financiera mayor a la fibra.

### Ingreso por Rentas con Riesgo Bajo:

Al 1T17 22% de los ingresos anuales fueron generados por los 10 inquilinos más importantes. Fitch estima que alrededor de una cuarta parte de las rentas procede de empresas de calidad buena y renombre; incluye entre otros a Grupo Inditex, El Puerto Liverpool, Grupo Carso y Alsea. La mezcla de propiedades entre complejos comerciales y edificios de oficinas le permite tener un calendario de vencimientos de los contratos de arrendamiento escalonados. Al 31 de marzo de 2017, el porcentaje de los metros cuadrados



con contratos que vencen en los siguientes 4 años fue de: 12.2% en 2017, 13.5% en 2018, 7.3% en 2019 y 14.9% en 2020. Fitch percibe bajo riesgo de renovación de contratos; la tasa de renovación de contratos se ha mantenido por arriba de 97% desde 2014.

## **Concentración de Ingresos:**

La estrategia de la compañía antepone la calidad de los activos a la cantidad de los mismos. Esto deriva en que los ingresos concentren en pocas propiedades. Al cierre de marzo de 2017, más de 60% de los ingresos por rentas estaban concentrados solo en cinco propiedades; durante el mismo período de 2016 70% de los ingresos por renta estaban concentrados en estas propiedades. Además, buscando tomar ventaja de la densidad poblacional y poder adquisitivo de la Ciudad de México, a la fecha la totalidad de los ingresos se concentran en dicha ciudad. En 2018, con la incorporación de su primer inmueble fuera de la zona metropolitana de Ciudad de México (Parque Puebla), Fibra Danhos reducirá marginalmente su concentración geográfica.

## **Perfil Financiero Sólido:**

Fitch incorpora en las calificaciones que Fibra Danhos mantendrá un perfil financiero robusto, caracterizado por niveles bajos de apalancamiento. En base proforma, la agencia anticipa que el indicador deuda total a EBITDA llegaría a estar por encima de 2.5x, lo cual posicionaría a la compañía en el rango débil de calificación. La proyección considera los flujos generados por los proyectos estabilizados y la incorporación de propiedades nuevas en 2017, 2018 y 2020, con lo cual el apalancamiento total debería fortalecerse a niveles inferiores a 2.0x en los siguientes 2 años. Por otra parte, Fitch proyecta que el indicador Deuda Neta de Efectivo a EBITDA podrá permanecer en niveles sólidos inferiores a 2.0x en este período. Previo a 2016, la compañía financió las expansiones a su portafolio inicial con recursos provenientes de su oferta pública inicial de CBFIs mientras que los proyectos actuales están siendo financiados con emisiones de deuda. Fitch calcula que el apalancamiento se fortalecerá en la medida en que las propiedades nuevas se establezcan e incrementen su contribución a EBITDA.

## **Liquidez Amplia:**

Danhos cuenta con liquidez amplia. Al cierre de marzo de 2017, el saldo de efectivo e inversiones temporales de la compañía fue de MXN1,752 millones. Estos recursos, en conjunto con los fondos recaudados de la emisión, serán utilizados para los proyectos nuevos que están en desarrollo. La totalidad de las propiedades está libre de gravamen, esto brinda flexibilidad a la compañía. El vencimiento de deuda más próximo es en 2019. A finales de 2015, Fibra Danhos estableció formalmente una línea de crédito sin garantías, revolvente, comprometida por un monto de hasta MXN1,500 millones y con vigencia de 4 años.

## **SUPUESTOS CLAVE**

Los supuestos clave que Fitch utilizó para las calificaciones de Danhos incluyen:

- tasas de ocupación comparables a las históricas, tanto para el portafolio estabilizado como para las propiedades nuevas;
- precio de renta refleja zonas nuevas dentro y fuera de la Ciudad de México;
- capex en línea con lo presupuestado para desarrollos nuevos;
- dividendos en línea con los niveles históricos, medidos como porcentaje del Flujo Generado por las Operaciones (FGO);
- proyectos nuevos financiados principalmente con deuda.

## **SENSIBILIDAD DE LAS CALIFICACIONES**

La calificación se encuentra en el nivel más alto de la escala nacional.

Acciones negativas de calificación podrían derivar de una combinación de los siguientes factores:

- deterioro en los niveles de ocupación, renovación de contratos o Ingreso Neto Operativo (INO) de las propiedades que afecten la rentabilidad de Danhos;
- retrasos significativos en la contribución a ingresos provenientes de proyectos nuevos que limiten la disminución de concentración de ingresos por propiedad;
- apalancamiento bruto (deuda total a EBITDA) de forma sostenida superior a 2.5x;
- percepción de cambios en la estrategia de negocios de Danhos que se reflejen en: un apalancamiento mayor al esperado, un incremento en niveles de deuda para fondear distribuciones a tenedores de CBFIs y en que se otorguen activos en garantía a acreedores.

La información financiera de la compañía considerada en esta Carta Calificación de fecha de 23 de junio de 2017 incluye hasta marzo 31, 2017.

La información utilizada en el análisis de esta calificación fue proporcionada por Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, actuando exclusivamente como Fiduciario del Fideicomiso Irrevocable identificado bajo el número 17416-3 (Fibra Danhos o Danhos) y/u obtenida de fuentes de información pública, incluyendo los estados financieros, presentaciones del emisor, entre otros. El proceso de calificación también puede incorporar información de otras fuentes de información externas, tales como análisis sectoriales y regulatorios para el emisor o la industria.

