

**SUPLEMENTO DEFINITIVO.** Los valores mencionados en el 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.



FIDEICOMITENTE

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



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 30,000,000 (TREINTA MILLONES) DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS (LOS “CERTIFICADOS BURSÁTILES”) CON VALOR NOMINAL DE \$100.00 (CIEN PESOS 00/100 M.N.) CADA TÍTULO.

MONTO DE LA OFERTA PÚBLICA:  
\$3,000'000,000.00 (TRES MIL MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.)

CARACTERÍSTICAS DE LA PRIMERA EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE LARGO PLAZO AL AMPARO DEL PROGRAMA (LA “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 del Fiduciario Emisor:** 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.

**Tipo de Valor:** Certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo.

**Monto Autorizado del Programa con Carácter Revolvente:** Hasta \$8,000,000,000.00 (Ocho mil millones de Pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en UDIs.

**Tipo de Oferta:** Primaria Nacional.

**Plazo de vigencia del Programa:** 5 años contados a partir de la fecha de la autorización del Programa por la CNBV.

**Clave de Pizarra:** “DANHOS 16”.

**Número de Emisión:** Primera emisión al amparo del Programa.

**Denominación:** Los Certificados Bursátiles estarán denominados en Pesos.

**Monto Total de la Emisión de los Certificados Bursátiles:** \$3,000'000,000.00 (Tres mil millones de Pesos 00/100 M.N.).

**Número de Certificados Bursátiles de la Emisión:** 30'000,000 (treinta millones) de Certificados Bursátiles.

**Valor Nominal:** \$100.00 (Cien Pesos 00/100 M.N.) cada uno.

**Precio de Colocación de los Certificados Bursátiles:** \$100.00 (Cien Pesos 00/100 M.N.) cada uno.

|   |   |
|---|---|
| <b>Mecanismo de Colocación:</b>   | de<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>                            | 6 de julio de 2016.   |
| <b>Fecha de Publicación del Aviso de Colocación con Fines Informativos:</b> | 8 de julio de 2016.   |
| <b>Fecha de Cierre de Libro:</b>  | 7 de julio de 2016.   |
| <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 \$4,000'000,000.00 (cuatro mil millones de Pesos 00/100 M.N.) con la presente Emisión (\$3,000'000,000.00) y la Emisión con clave de pizarra "DANHOS 16-2" (\$1,000'000,000.00), monto del cual deducirá los gastos relacionados con el establecimiento del Programa, la presente Emisión y la Emisión con clave de pizarra "DANHOS 16-2", que ascienden aproximadamente a \$39,265,255.70 (treinta y nueve millones doscientos sesenta y cinco mil doscientos cincuenta y cinco Pesos 70/100 M.N.), lo que resulta en recursos netos por \$3,960,734,744.30 (tres mil novecientos sesenta millones setecientos treinta y cuatro mil setecientos cuarenta y cuatro Pesos 30/100 M.N.). Los montos anteriores han sido calculados en conjunto con el establecimiento del Programa, la presente Emisión y la Emisión con clave de pizarra "DANHOS 16-2". El desglose de los gastos se describe en el apartado "VI. GASTOS RELACIONADOS CON LA OFERTA" 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>                     | 11 de julio de 2016 (la " <b><u>Fecha de Emisión</u></b> ").  |
| <b>Fecha de Registro y Cruce en la BMV de los Certificados Bursátiles:</b>  | 11 de julio de 2016.  |
| <b>Fecha de Liquidación de los Certificados Bursátiles:</b>                 | 11 de julio de 2016.  |
| <b>Fecha de Vencimiento:</b>  | de 29 de junio de 2026 (la " <b><u>Fecha de Vencimiento</u></b> ").   |
| <b>Tasa de Interés Bruto Anual:</b>   | 7.80% (siete punto ochenta por ciento)  |
| <b>Tasa de interés y procedimiento de cálculo:</b>                          | 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.<br><br>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.

El pago del primer periodo de intereses se efectuará precisamente el día 9 de enero de 2017.

| PERIODO DE INTERESES | FECHA DE INICIO                | FECHA DE PAGO DE INTERESES     | DÍAS CUPÓN |
|----------------------|--------------------------------|--------------------------------|------------|
| 1                    | lunes, 11 de julio de 2016     | lunes, 09 de enero de 2017     | 182        |
| 2                    | lunes, 09 de enero de 2017     | lunes, 10 de julio de 2017     | 182        |
| 3                    | lunes, 10 de julio de 2017     | lunes, 08 de enero de 2018     | 182        |
| 4                    | lunes, 08 de enero de 2018     | lunes, 09 de julio de 2018     | 182        |
| 5                    | lunes, 09 de julio de 2018     | lunes, 07 de enero de 2019     | 182        |
| 6                    | lunes, 07 de enero de 2019     | lunes, 08 de julio de 2019     | 182        |
| 7                    | lunes, 08 de julio de 2019     | lunes, 06 de enero de 2020     | 182        |
| 8                    | lunes, 06 de enero de 2020     | lunes, 06 de julio de 2020     | 182        |
| 9                    | lunes, 06 de julio de 2020     | lunes, 04 de enero de 2021     | 182        |
| 10                   | lunes, 04 de enero de 2021     | lunes, 05 de julio de 2021     | 182        |
| 11                   | lunes, 05 de julio de 2021     | lunes, 03 de enero de 2022     | 182        |
| 12                   | lunes, 03 de enero de 2022     | lunes, 04 de julio de 2022     | 182        |
| 13                   | lunes, 04 de julio de 2022     | lunes, 02 de enero de 2023     | 182        |
| 14                   | lunes, 02 de enero de 2023     | lunes, 03 de julio de 2023     | 182        |
| 15                   | lunes, 03 de julio de 2023     | lunes, 01 de enero de 2024     | 182        |
| 16                   | lunes, 01 de enero de 2024     | lunes, 01 de julio de 2024     | 182        |
| 17                   | lunes, 01 de julio de 2024     | lunes, 30 de diciembre de 2024 | 182        |
| 18                   | lunes, 30 de diciembre de 2024 | lunes, 30 de junio de 2025     | 182        |
| 19                   | lunes, 30 de junio de 2025     | lunes, 29 de diciembre de 2025 | 182        |
| 20                   | lunes, 29 de diciembre de 2025 | lunes, 29 de junio de 2026     | 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. La Perspectiva de Calificación es Estable.

**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.

**Mecánica de liquidación de la Emisión:**

A través de su respectivo custodio, cada Tenedor efectuará el pago por la adquisición de los Certificados Bursátiles en la cuenta que en su momento den a conocer los Intermediarios Colocadores.

**Depositorio:**

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.

**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 0.50% 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.

**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 el Emisor decidiera amortizar anticipadamente 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 30 de diciembre de 2024, 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 30 de diciembre de 2024, los Tenedores de Certificados Bursátiles no tendrán derecho a recibir el Precio de Amortización Anticipada, sino solamente la suma principal insoluto 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**

**BBVA** Bancomer

CASA  
DE BOLSA

**EVERCORE**

CASA DE  
BOLSA

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 0181-4.15-2016-010-01 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.cnbv.gob.mx](http://www.cnbv.gob.mx) y [www.fibradanhos.com.mx](http://www.fibradanhos.com.mx) se encuentran a disposición con los Intermediarios Colocadores.

Los Certificados Bursátiles que se describen en el Aviso de Oferta Pública 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 8 de julio de 2016.

Autorización de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores  
para su publicación y difusión No. 153/105728/2016 de fecha 4 de julio de 2016.

## ÍNDICE

|   |    |
|---|----|
| I. CARACTERÍSTICAS DE LA OFERTA                                 | 1  |
| II. FORMA DE CÁLCULO DE LOS INTERESES                           | 10 |
| III. DESTINO DE LOS FONDOS                                      | 11 |
| IV. CASOS DE VENCIMIENTO ANTICIPADO                             | 12 |
| V. PLAN DE DISTRIBUCIÓN   | 14 |
| VI. GASTOS RELACIONADOS CON LA OFERTA                           | 16 |
| VII. ESTRUCTURA DEL CAPITAL CONSOLIDADO DESPUÉS DE LA OFERTA    | 17 |
| VIII. FUNCIONES DEL REPRESENTANTE COMÚN                         | 18 |
| IX. ASAMBLEA GENERAL DE TENEDORES                               | 21 |
| X. NOMBRES DE PERSONAS CON PARTICIPACIÓN RELEVANTE EN LA OFERTA | 23 |
| XI. ACONTECIMIENTOS RECIENTES                                   | 24 |
| XII. OBLIGACIONES DE DAR, HACER Y NO HACER DEL EMISOR           | 32 |
| XIII. PERSONAS RESPONSABLES                                     | 40 |
| ANEXOS  | 44 |

---

|          |  |
|----------|--|
| ANEXO A. | Calificación otorgada por HR Ratings, S.A. de C.V.   |
| ANEXO B. | Calificación otorgada por Fitch México, S.A. de C.V. |
| ANEXO C. | Título que documenta la presente Emisión             |

---

**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.**

## I. CARACTERÍSTICAS DE LA OFERTA

---

### **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, 30'000,000 (treinta 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 16".

### **Número de Emisión**

Primera 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**

\$3,000'000,000.00 (Tres mil millones de Pesos 00/100 M.N.).

### **Número de los Certificados Bursátiles de la Emisión**

30'000,000 (Treinta millones) de Certificados Bursátiles.

### **Precio de Colocación de los Certificados Bursátiles**

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

### **Mecanismo de Colocación**

Construcción de libro mediante asignación discrecional a tasa única.

**Tipo de Emisión**

A rendimiento.

**Fecha de Publicación del Aviso de Oferta**

6 de julio de 2016.

**Fecha de Publicación del Aviso de Colocación con Fines Informativos**

8 de julio de 2016.

**Fecha de Cierre de Libro**

7 de julio de 2016.

**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 \$4,000'000,000.00 (cuatro mil millones de Pesos 00/100 M.N.) con la presente Emisión (\$3,000'000,000.00) y la Emisión con clave de pizarra "DANHOS 16-2" (\$1,000'000,000.00), monto del cual deducirá los gastos relacionados con el establecimiento del Programa, la presente Emisión y la Emisión con clave de pizarra "DANHOS 16-2", que ascienden aproximadamente a \$39,265,255.70 (treinta y nueve millones doscientos sesenta y cinco mil doscientos cincuenta y cinco Pesos 70/100 M.N.), lo que resulta en recursos netos por \$3,960,734,744.30 (tres mil novecientos sesenta millones setecientos treinta y cuatro mil setecientos cuarenta y cuatro Pesos 30/100 M.N.). Los montos anteriores han sido calculados en conjunto con el establecimiento del Programa, la presente Emisión y la Emisión con clave de pizarra "DANHOS 16-2". El desglose de los gastos se describe en el apartado "VI. GASTOS RELACIONADOS CON LA OFERTA" del presente Suplemento.

**Fecha de Emisión de los Certificados Bursátiles**

11 de julio de 2016.

**Fecha de Registro y Cruce en Bolsa de los Certificados Bursátiles**

11 de julio de 2016.

**Fecha de Liquidación de los Certificados Bursátiles**

11 de julio de 2016.

**Fecha de Vencimiento**

29 de junio de 2026.

**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 7.80% (siete punto ochenta 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 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.

El pago del primer periodo de intereses se efectuará precisamente el día 9 de enero de 2017.

| <b>PERIODO DE INTERESES</b> | <b>FECHA DE INICIO</b>         | <b>FECHA DE PAGO DE INTERESES</b> | <b>DÍAS CUPÓN</b> |
|-----------------------------|--------------------------------|-----------------------------------|-------------------|
| 1                           | lunes, 11 de julio de 2016     | lunes, 09 de enero de 2017        | 182               |
| 2                           | lunes, 09 de enero de 2017     | lunes, 10 de julio de 2017        | 182               |
| 3                           | lunes, 10 de julio de 2017     | lunes, 08 de enero de 2018        | 182               |
| 4                           | lunes, 08 de enero de 2018     | lunes, 09 de julio de 2018        | 182               |
| 5                           | lunes, 09 de julio de 2018     | lunes, 07 de enero de 2019        | 182               |
| 6                           | lunes, 07 de enero de 2019     | lunes, 08 de julio de 2019        | 182               |
| 7                           | lunes, 08 de julio de 2019     | lunes, 06 de enero de 2020        | 182               |
| 8                           | lunes, 06 de enero de 2020     | lunes, 06 de julio de 2020        | 182               |
| 9                           | lunes, 06 de julio de 2020     | lunes, 04 de enero de 2021        | 182               |
| 10                          | lunes, 04 de enero de 2021     | lunes, 05 de julio de 2021        | 182               |
| 11                          | lunes, 05 de julio de 2021     | lunes, 03 de enero de 2022        | 182               |
| 12                          | lunes, 03 de enero de 2022     | lunes, 04 de julio de 2022        | 182               |
| 13                          | lunes, 04 de julio de 2022     | lunes, 02 de enero de 2023        | 182               |
| 14                          | lunes, 02 de enero de 2023     | lunes, 03 de julio de 2023        | 182               |
| 15                          | lunes, 03 de julio de 2023     | lunes, 01 de enero de 2024        | 182               |
| 16                          | lunes, 01 de enero de 2024     | lunes, 01 de julio de 2024        | 182               |
| 17                          | lunes, 01 de julio de 2024     | lunes, 30 de diciembre de 2024    | 182               |
| 18                          | lunes, 30 de diciembre de 2024 | lunes, 30 de junio de 2025        | 182               |
| 19                          | lunes, 30 de junio de 2025     | lunes, 29 de diciembre de 2025    | 182               |
| 20                          | lunes, 29 de diciembre de 2025 | lunes, 29 de junio de 2026        | 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.**

“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. La Perspectiva de Calificación es Estable.

### **Calificación Otorgada a la presente Emisión 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.

### **Mecánica de liquidación de la Emisión**

A través de su respectivo custodio, cada Tenedor de Certificados Bursátiles efectuará el pago por la adquisición de los Certificados Bursátiles en la cuenta que en su momento den a conocer los Intermediarios Colocadores.

### **Depositorio**

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 0.50% 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.

### **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 el Emisor decidiera amortizar anticipadamente 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 30 de diciembre de 2024, 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 30 de diciembre de 2024, 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.

#### **Factores de riesgo**

Los inversionistas deberán consultar los factores de riesgo incluidos en el Prospecto correspondiente.

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

Favor de referirse al apartado “XII. OBLIGACIONES DE DAR, HACER Y NO HACER DEL EMISOR”.

#### **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 y Evercore Casa de Bolsa, S.A. de C.V. (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. 153/105728/2016 de fecha 4 de julio de 2016, autorizó la publicación del Suplemento Informativo y Aviso de Oferta Pública correspondientes a la primera 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 28 de abril de 2016.

## II. 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 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:

$$I = \frac{[(TI) * PL] * VN}{36000}$$

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.

### III. 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 \$3,960,734,744.30 (tres mil novecientos sesenta millones setecientos treinta y cuatro mil setecientos cuarenta y cuatro Pesos 30/100 M.N.) (El monto anterior ha sido calculado en conjunto con el establecimiento del Programa, la presente Emisión y la Emisión con clave de pizarra "DANHOS 16-2"), y serán destinados principalmente para fines corporativos generales y capital de trabajo, incluyendo, entre otros, las principales inversiones siguientes: **(i)** usos corporativos (pago efectivo a aportantes del Proyecto Vía Vallejo) aproximadamente 30% de los recursos netos, **(ii)** desarrollo del Proyecto Las Antenas, aproximadamente 35% de los recursos netos, y **(iii)** desarrollo del Proyecto Parque Puebla, aproximadamente 35% 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 "IV – GASTOS RELACIONADOS CON LA OFERTA".

Como se señala en la Sección "VIII- 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.

#### IV. 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 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.

## V. 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 y ofrecerán los Certificados Bursátiles bajo la modalidad de mejores esfuerzos, según se contempla en el contrato de colocación respectivo. En caso de ser necesario, los Intermediarios Colocadores podrán celebrar contratos de subcolocación con otras casas de bolsa para formar un sindicato colocador de los Certificados Bursátiles. El Intermediario Colocador responsable de llevar a cabo el registro de los Certificados Bursátiles en la BMV es Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V.

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.

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, 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 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 4496 y BBVA 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 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 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 7 de julio de 2016. 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 27,579,539 (Veintisiete millones quinientos setenta y nueve mil quinientos treinta y nueve) Certificados Bursátiles, los cuales representan el 91.93% (Noventa y uno punto noventa y tres por ciento) del monto total emitido y de los cuales distribuyó el 21.90% (Veintiuno punto nueve por ciento) entre sus partes relacionadas; y Evercore distribuyó 2,420,461 (Dos millones cuatrocientos veinte mil cuatrocientos sesenta y un) Certificados Bursátiles, los cuales representan el 8.07% (ocho punto cero siete por ciento) del monto total emitido, 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 serán ofrecidos al público inversionista.

Respecto de la presente emisión, ni la Emisora, ni los Intermediarios Colocadores tienen 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) pretendan adquirir los Certificados Bursátiles objeto de la presente emisión, o si alguna de esas personas pretenden adquirir 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.

## VI. GASTOS RELACIONADOS CON LA OFERTA

El Emisor obtendrá \$4,000'000,000.00 (cuatro mil millones de Pesos 00/100 M.N.) con la presente Emisión (\$3,000'000,000.00) y la Emisión con clave de pizarra "DANHOS 16-2" (\$1,000'000,000.00), monto del cual deducirá los gastos relacionados con el establecimiento del Programa, la presente Emisión y la Emisión con clave de pizarra "DANHOS 16-2", que ascienden aproximadamente a \$39,265,255.70 (treinta y nueve millones doscientos sesenta y cinco mil doscientos cincuenta y cinco Pesos 70/100 M.N.), lo que resulta en recursos netos por \$3,960,734,744.30 (tres mil novecientos sesenta millones setecientos treinta y cuatro mil setecientos cuarenta y cuatro Pesos 30/100 M.N.).

Los principales gastos relacionados con la emisión son los siguientes:

| Concepto   | Monto Total            |
|--|------------------------|
| <b>Derechos de estudio y trámite ante la CNBV*</b>   | \$20,234.00***         |
| <b>Costos de inscripción en el RNV*</b>  | \$3,600,000.00***      |
| <b>Honorarios y Gastos de las Agencias Calificadoras</b>   | \$1,394,000.00***      |
| <b>Arancel de estudio y trámite ante la BMV</b>  | \$20,164.89***         |
| <b>Cuota de listado en la BMV</b>  | \$1,240,363.81***      |
| <b>Honorarios de asesores legales</b>  | \$1,972,000.00***      |
| <b>Cuota Fija Indeval</b>  | \$93.00***             |
| <b>Honorarios del Representante Común</b>  | \$765,600.00***        |
| <b>Comisión por intermediación y colocación pagadera a Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer</b> | \$15,776,000.00***     |
| <b>Comisión por intermediación y colocación pagadera a Evercore Casa de Bolsa, S.A. de C.V.</b>                                      | \$14,384,000.00***     |
| <b>Otros **</b>  | \$92,800.00***         |
| <b>TOTAL</b>   | <b>\$39,265,255.70</b> |

Cifras en pesos (incluyen IVA)

\* No genera I.V.A.

\*\* Plataforma de subasta

\*\*\* Montos calculados en conjunto con el establecimiento del Programa, la presente Emisión y la Emisión con clave de pizarra "DANHOS 16-2". Del monto total de costos de inscripción en el RNV, corresponde a la presente emisión la cantidad de \$2,700,000.00 (dos millones setecientos mil Pesos 00/100 M.N.). Del monto total de la cuota de listado en la BMV, corresponde a la presente emisión la cantidad de \$722,502.00 (setecientos veintidós mil quinientos dos Pesos 00/100 M.N.). Del monto total de la comisión por intermediación y colocación pagadera a Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer, corresponde a la presente emisión la cantidad de \$11,832,000.00 (once millones ochocientos treinta y dos mil Pesos 00/100 M.N.). Del monto total de la comisión por intermediación y colocación pagadera a Evercore Casa de Bolsa, S.A. de C.V., corresponde a la presente emisión la cantidad de \$10,788,000.00 (diez millones setecientos ochenta y ocho mil Pesos 00/100 M.N.).

## VII. 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 2016, y considera la colocación de la emisión que se describe en el presente suplemento en la modalidad de vasos comunicantes conjuntamente la segunda emisión al amparo del programa ("DANHOS 16-2").

*(cifras en pesos al 31 de marzo de 2016)*

|  | 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  | 296,914,311           | 296,914,311           |
| <b>Total de pasivos a corto plazo</b>  | <b>296,914,311</b>    | <b>296,914,311</b>    |
| Certificados bursátiles  |                       | 4,000,000,000         |
| Préstamos bancarios y otros créditos a largo plazo, neto de porción circulante                               | -                     | -                     |
| Otros pasivos a largo plazo sin costo  | 1,110,126,952         | 1,110,126,952         |
| <b>Total de pasivos a largo plazo</b>  | <b>1,407,041,263</b>  | <b>5,407,041,263</b>  |
| (-) Costos de la transacción (0.89% del monto emitido)   | -                     | 35,600,000            |
| <b>Total pasivos netos de costos <sup>1/</sup></b>   | <b>1,407,041,263</b>  | <b>5,371,441,263</b>  |
| Total patrimonio de los fideicomitentes  | 49,777,186,861        | 49,777,186,861        |
| <b>Total Capitalización</b>  | <b>51,184,228,124</b> | <b>55,148,628,124</b> |
| % Deuda con Costo  | 0%                    | 7.1%                  |
| % Deuda Sin Costo  | 2.7%                  | 2.6%                  |
| % Capital  | 97.3%                 | 90.3%                 |

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

## VIII. 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) punto(s) 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 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 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 *"IX – 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.

## IX. 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.

## X. 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  |
|---|---|
| <b>El Emisor:</b>   |   |
| Fibra Danhos :  | Jorge Serrano Esponda   |
| <b>Asesores Legales</b>   |   |
| Nader, Hayaux y Goebel, S.C.  | Michell Nader S.<br>Ana Paula Telleria R.<br>Fernando Quezada T.                    |
| González Luna, Moreno y Armida, S.C.  | Ramiro González Luna G.<br>María Fernanda Estrada D.                                |
| <b>Calificadoras</b>  |   |
| Fitch México, S.A. de C.V.  | Alberto Moreno<br>Javier Ríos   |
| HR Ratings, S.A. de C.V.  | Luis Roberto Quintero<br>María José Arce  |
| <b>Representante Común</b>  |   |
| CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple   | Mónica Jiménez Labora S.  |
| <b>Intermediarios Colocadores</b>   |   |
| Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V.   | Ignacio Medina Mora L.<br>Angel Espinosa G.   |
| Evercore Casa de Bolsa, S.A. de C.V.  | Sergio Sánchez G.<br>Gonzalo Fernández C.   |
| <b>Fiduciario Emisor</b>  |   |
| Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, actuando exclusivamente como Fiduciario del Fideicomiso 17416-3 | Aldo Arroyo Morales<br>Susana Belén Heredia Barajas<br>Juan Didier Martínez Sánchez |

### Relaciones con Inversionistas

La persona encargada de relaciones con inversionistas será Elías Mizrahi Daniel, quien puede ser contactado en el domicilio ubicado Monte Pelvoux No. 220; piso 3, Col. Lomas de Chapultepec, C.P. 11000, Ciudad de México, teléfono +52 (55) 5284 0030 y/o en la siguiente dirección de correo electrónico [emd@danhos.com.mx](mailto:emd@danhos.com.mx).

## XI. ACONTECIMIENTOS RECIENTES

### **Fibra Danhos**

Estamos enfocados en activos de calidad premier en segmentos comerciales y de oficina, principalmente en la ZMCM. Nos enfocamos en calidad, en lugar de cantidad de inmuebles en nuestro portafolio. Somos desarrolladores, no consolidadores, creamos valor en cada proyecto.

Contamos con un equipo administrativo con experiencia y comprometido. La ejecución es nuestro compromiso.

Contamos con una alta alineación de incentivos. El Fideicomiso de Control posee aproximadamente 45% de los CBFIs en circulación.

Mejores prácticas de gobierno corporativo. Fuimos la primera Fibra del mercado en pagar los honorarios por asesoría en CBFIs.

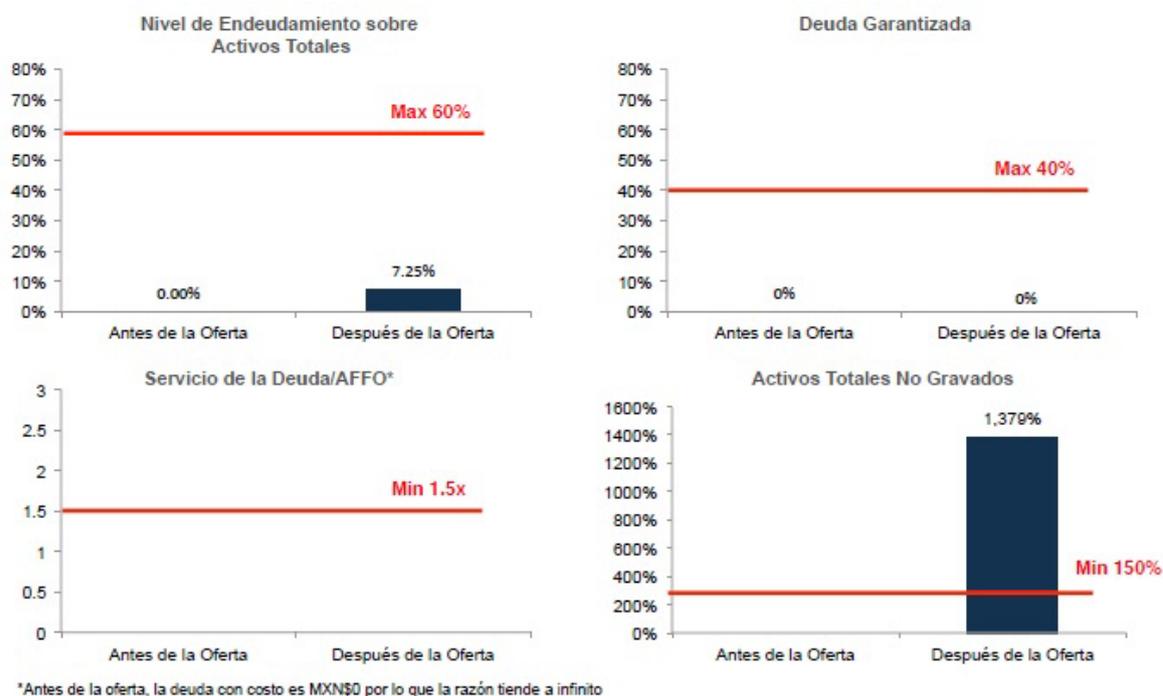
Contamos con una sólida estructura de capital, actualmente sin deuda.

Los proyectos de nuestro Portafolio en Desarrollo tienen alta visibilidad y bajo riesgo.

Tenemos una estrategia simple, y una sólida ejecución.

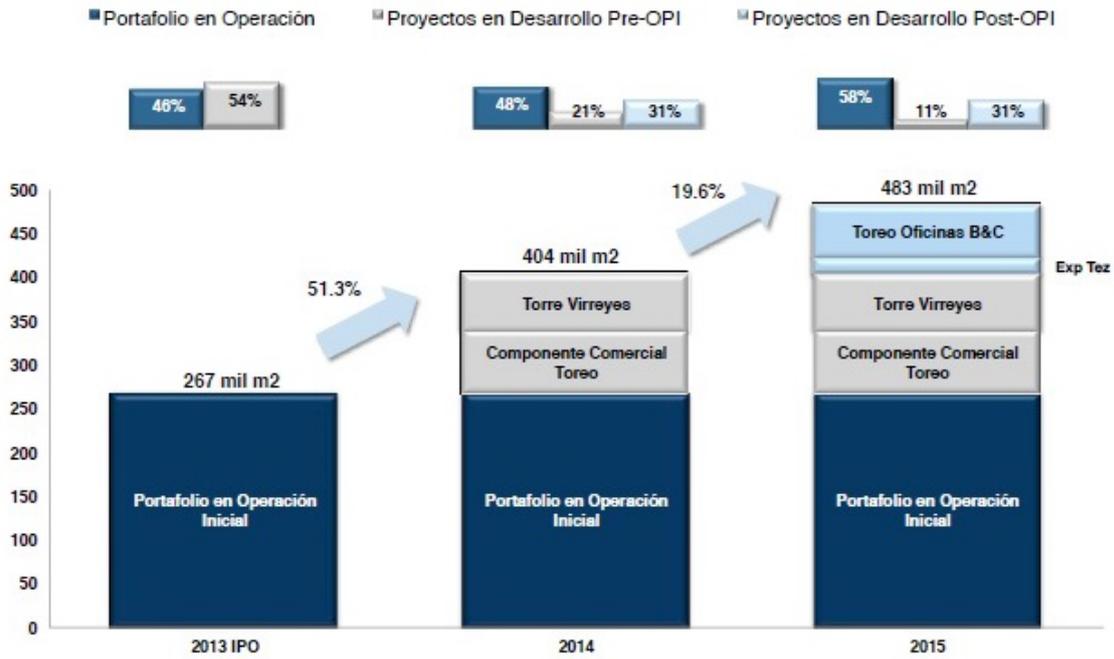
### **Cumplimiento de Limitaciones al Endeudamiento**

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:



### **Ejecución desde nuestra Oferta Pública Inicial**

Desde nuestra Oferta Pública Inicial a finales de 2013, hemos añadido 216,000 m2 de calidad premier a nuestro Portafolio en Operación Actual. Nuestro Área Rentable Bruta ha crecido más de 80% desde nuestra Oferta Pública Inicial, lo que representa un crecimiento anual compuesto de 35.4%.



### Indicadores Financieros Clave desde nuestra Oferta Pública Inicial



- Crecimiento de ingresos constante derivado del crecimiento orgánico e incorporación de nuevos de proyectos.

- Sólido crecimiento orgánico desde nuestra OPI.



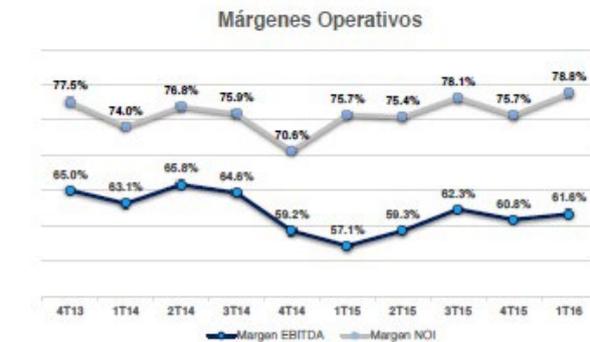
- Dividendo creciente y estable.
- 10.2% de incremento en AFFO por certificado.
- 8.3% de incremento en Dividendo por certificado.
- 28.4% incremento en certificados con derechos económicos.

- Crecimiento constante de ingresos totales y AFFO .

## Principales Indicadores Operativos desde nuestra Oferta Pública Inicial



• Desde el 2008 nuestra Tasa de Ocupación ha estado por encima del 95%.



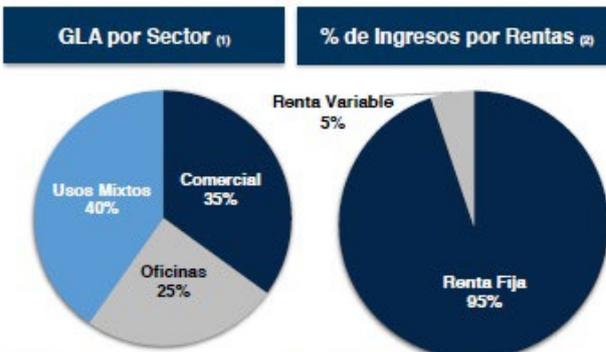
- Al 1T16 nuestras propiedades de inversión representaron el 95.3% de los Activos Totales.
- Hemos incrementado el valor de nuestras propiedades de inversión en 41.9%.

## Diversificación de Inquilinos

**Contratos de arrendamiento**

- 1,072 contratos con inquilinos en un rango amplio de negocios.
- 70% de la renta fija está en Pesos, y 30% en dólares.
- La renta variable en 1T16 representó el 8% del total de ingresos por rentas.
- Promedio de tiempo restante es de 4.3 años.
- Vencimientos de contratos de arrendamiento en 2016 y 2017 representan 6.6% y 17.9% del GLA ocupado, respectivamente.

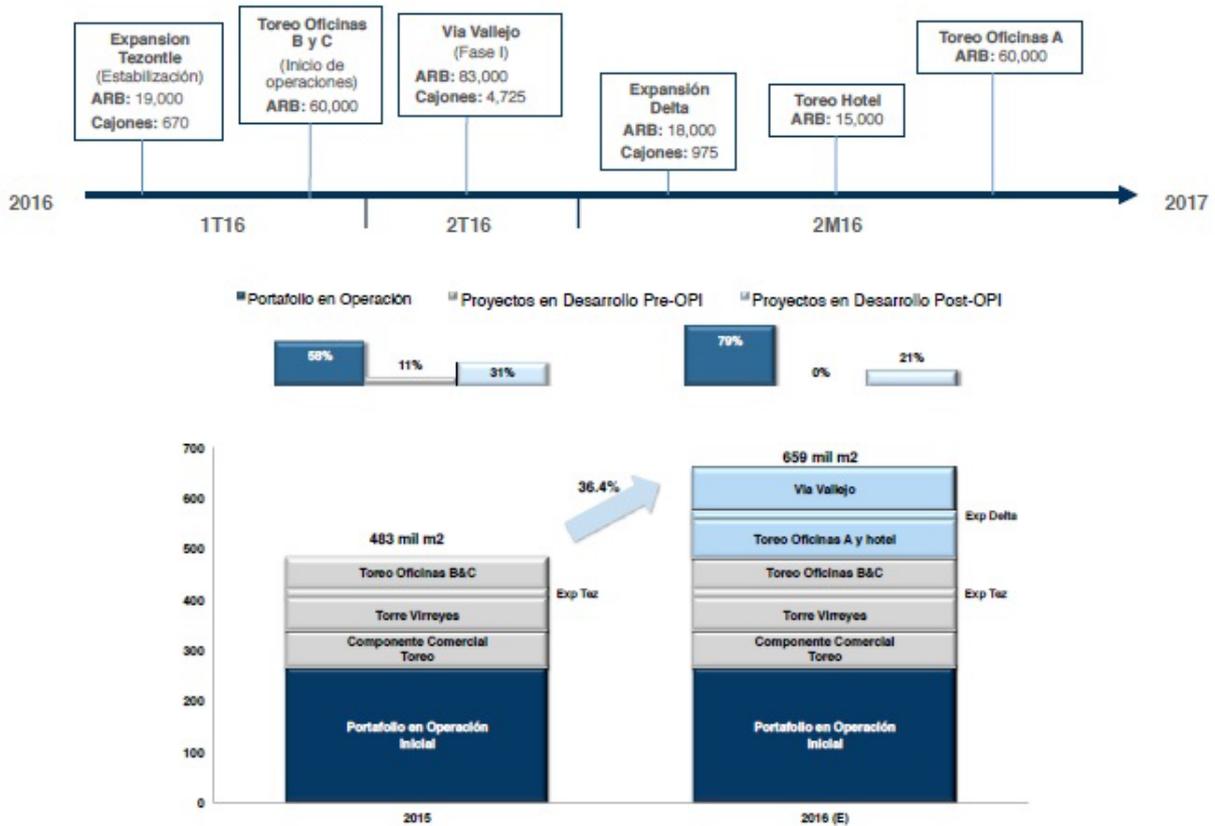
**Principales Inquilinos**



- Nuestros principales inquilinos son compañías multinacionales y nacionales de renombre.
- Ninguno de nuestros principales inquilinos ha dejado alguna de nuestras propiedades comerciales desde su contrato inicial de arrendamiento.
- Dos de nuestros inquilinos de oficinas más grandes han estado con nosotros por más de 20 años.
- Durante 2015 nuestra tasa de renovación fue de 99%.

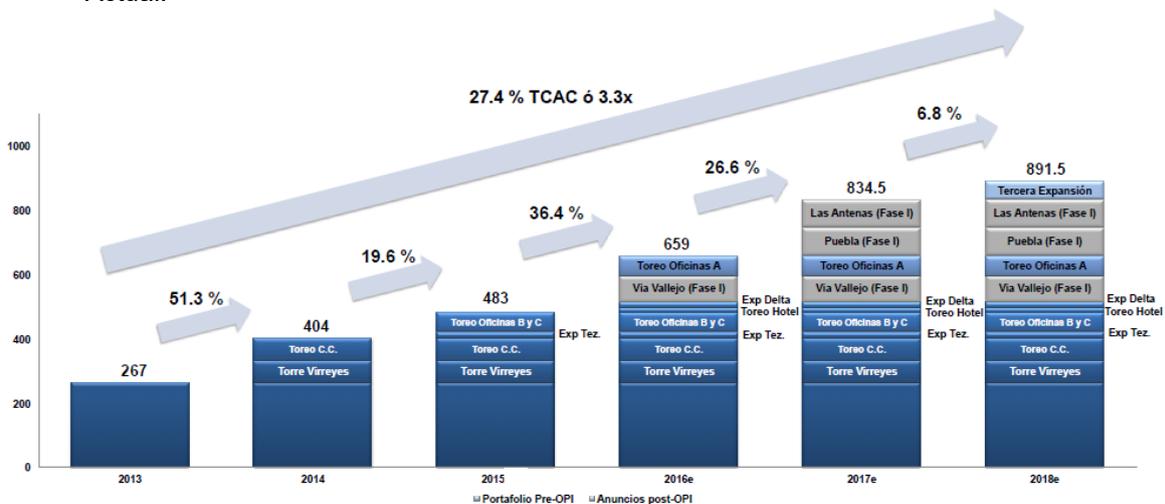
<sup>1</sup> Incluye GLA del Portafolio en Operación Actual al 31 de Marzo de 2016  
<sup>2</sup> Al 31 de Marzo de 2016 (Portafolio en Operación Actual)

## Objetivos en 2016; Nuestra Ruta



## Plan de Crecimiento para los próximos 3 (tres) años

- Nuestro Área Rentable Bruta creció 19.6% en 2015, con la incorporación de la Expansión de Parque Tezontle y la terminación de obra de las torres de oficinas B y C de Toreo Parque Central.
- Planeamos más que triplicar el Área Rentable Bruta del Portafolio en Operación Inicial al cierre de 2017.
- Esperamos crecer nuestro Área Rentable Bruta a una tasa de crecimiento anual compuesta de 31.4% durante los próximos dos años, sin añadir proyectos al Portafolio en Desarrollo Actual.



### **Asamblea de Tenedores del 16 de marzo de 2016**

El 16 de marzo de 2016 se celebró una Asamblea General de Tenedores de CBFIs. En dicha Asamblea se resolvió, entre otros, (i) la aprobación de los estados financieros auditados del Fideicomiso relativos al ejercicio fiscal concluido el 31 de diciembre de 2015; (ii) la ratificación del nombramiento de miembros del Comité Técnico del Fideicomiso; (iii) la ratificación de la entrega de 14,712,490 Certificados como contraprestación por la aportación del Terreno de Puebla al Patrimonio del Fideicomiso; (iv) la cancelación de 1,579,177 CBFIs sobrantes que actualmente están en la Tesorería del Fideicomiso, mismos que fueron emitidos con el propósito de pagar la aportación del Terreno de Puebla al Patrimonio del Fideicomiso; (v) la emisión de hasta 10'000,000 (diez millones) de CBFIs, los cuales se utilizarán para el pago por la aportación y/o adquisición de ciertos bienes inmuebles y/o proyectos inmobiliarios de terceras partes no relacionadas, mismos que deberán ser aprobados previamente por el Comité Técnico, en los términos del Fideicomiso y de la legislación aplicable.

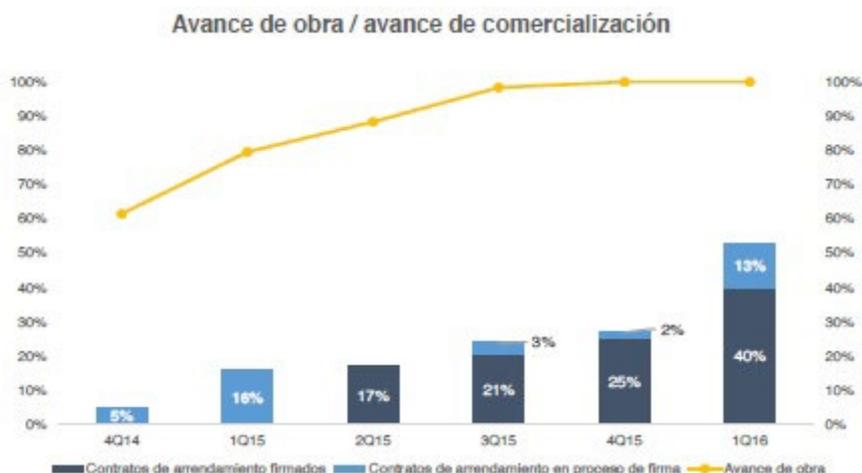
### **El inicio de operaciones de las torres de oficinas B&C de Tereo Parque Central**

El pasado 4 de enero de 2016, las torres de oficinas B&C del Tereo Parque Central iniciaron operaciones. Nuestros primeros inquilinos se encuentran instalados y operando con normalidad, entre ellos Bancomer, IOS Offices, GfK México y Merck, OHL, Old Navy y Nielsen, entre otros, que representan aproximadamente el 20.7% del ARB de las torres.

Actualmente, Tereo Parque Central cuenta con un avance de comercialización de 52.6%, del cual 39.8% corresponden a contratos de arrendamiento firmado y 12.8% corresponden a contratos en proceso de firma. Estamos en proceso de firmar contratos de arrendamiento respecto de 7,657 m<sup>2</sup> adicionales, entre los cuales se encuentra Liverpool.

El NOI de las Torres B y C alcanzó \$7.8 millones de pesos.

Seguimos trabajando en la comercialización de las torres de oficinas B&C, la cual es una de nuestras prioridades principales durante 2016. Estamos en pláticas con empresas del sector financiero, energético y automotriz, entre otras, que han mostrado entusiasmo por participar en el nuevo corredor de oficinas "Norte". Fibra Danhos es pionero en el desarrollo de este importante corredor, ubicado a cinco minutos del corredor "Lomas-Palmas", sobre el Periférico y que se convertirá en un enlace clave con la zona industrial del Estado de México.



### **Estabilización del Centro Comercial de Tereo Parque Central**

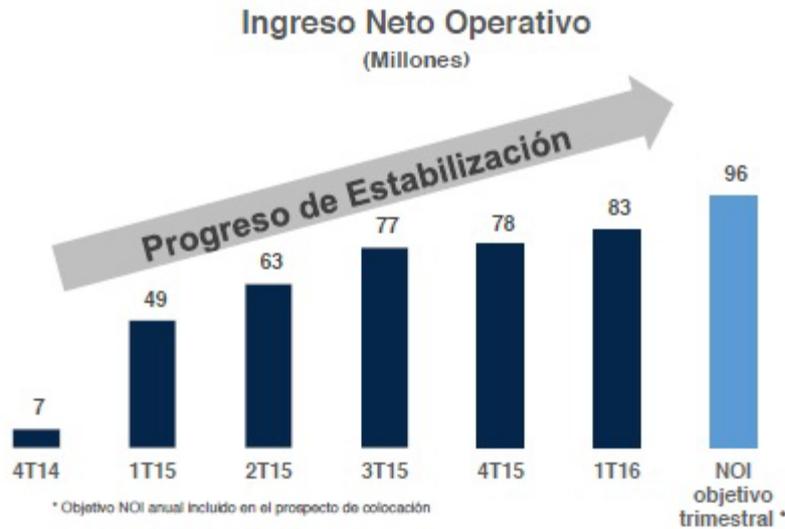
Durante el primer trimestre de 2016, el NOI de Tereo Parque Central alcanzó \$83.3 millones de pesos.

El NOI incremental fue de 19% al Portafolio en Operación Actual.

Recibimos más de 2.8 millones de visitantes durante el primer trimestre de 2016, y recibimos 480 mil vehículos durante dicho trimestre.

La tasa de ocupación al cierre del primer trimestre de 2016 fue de 93.4%.

Ha sido acreedor de diversos premios, como: (i) Premio ADI al mejor desarrollo inmobiliario de 2014; y (ii) Premio “Obras” a la mejor edificación del país en 2014.



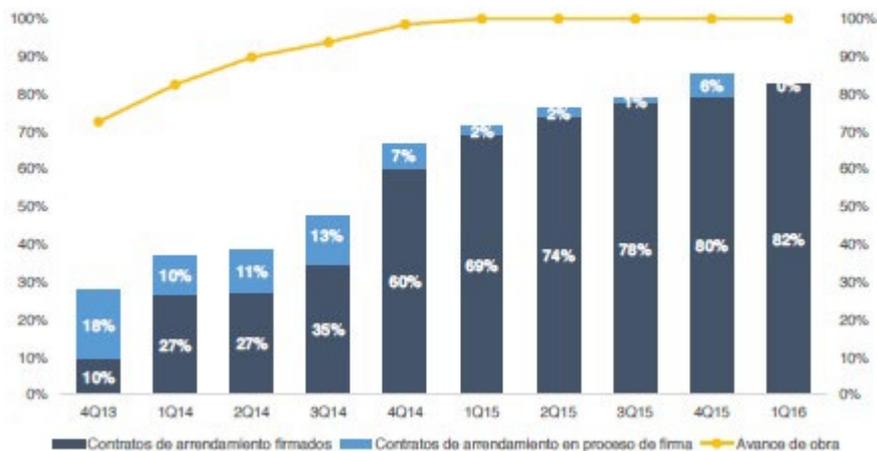
#### **Avance de Comercialización Torre Virreyes**

Torre Virreyes cuenta con un avance de comercialización al primer trimestre de 2016 de 97.6%, de los cuales 82.4% corresponden a contratos de arrendamiento firmados.

El NOI de Torre Virreyes alcanzó un monto de \$77.2 millones de pesos, que representa un NOI incremental de 17.3% al Portafolio de Operación Actual.

Al primer trimestre de 2016, 66.3% del Área Rentable Bruta de Torre Virreyes se encontraba en operación con una ocupación de 82.4%.

### Avance de obra / avance de comercialización



### Avance de Comercialización de la Expansión Parque Tezontle

La Expansión Parque Tezontle cuenta con un avance de comercialización al primer trimestre de 2016 de 106.6%, y 91.3% considerando únicamente los contratos de arrendamiento firmados.

La inversión estimada es de \$450 millones de pesos, al primer trimestre de 2016 han sido invertidos el 85.7% de los recursos.

Nuestros primeros inquilinos, incluyendo Old Navy, Chedraui, Sanborns, entre otros, así como la nueva terraza de restaurantes se encuentran operando con normalidad.

Hemos recibido los primeros ingresos operativos derivados de la expansión de Parque Tezontle, y tuvimos incrementos por 19.9% en renta fija, y de 15.7% en NOI.

Al primer trimestre de 2016 hemos recibido \$200 millones de pesos por concepto de contraprestaciones únicas, derivadas principalmente de la Expansión Parque Tezontle.

### Avances del Portafolio en Desarrollo durante 2016

#### Expansión Parque Delta

Se prevé que la Expansión de Parque Delta inicie operaciones en el tercer trimestre de 2016, actualmente presenta un avance de obra del 93%. La inversión total estimada es de \$600 millones de pesos, al primer trimestre 2016 han sido invertidos el 75.3% de los recursos.

La Expansión de Parque Delta representa un Área Rentable Bruta de 19,000 m<sup>2</sup>.

Al primer trimestre de 2016, hemos recibido \$400 millones de pesos por concepto de contraprestaciones únicas ("guantes"), principalmente por la Expansión de Parque Delta. Prevemos seguir recibiendo contraprestaciones únicas hasta el inicio de operaciones.

La Expansión de Parque Delta cuenta con un avance de comercialización del 100%, considerando contratos firmados.

**Las expansiones refrescan la imagen del centro comercial y generan valor para nuestros inversionistas.**

- ARB incremental: 40%
  - Nuevas tiendas ancla
- Renueva espacios  
Incrementa la afluencia



Avance Torre de Oficinas A y Componente de Hotel de Toreo Parque Central

Actualmente el componente de hotel de Toreo Parque Central cuenta con un avance de 93.8% y la Torre de Oficinas A con un avance de 95.8%. Estimamos que la fecha de terminación de obra sea en el segundo trimestre de 2016.

La Torre de Oficinas A representa un Área Rentable Bruta de 60,000 m<sup>2</sup>, mientras que el Hotel representa un Área Rentable Bruta de 15,000 m<sup>2</sup>.

Al primer trimestre de 2016 hemos erogado \$914.8 millones de pesos, que representa el 76.2% de la inversión total estimada para la construcción de la Torre de Oficinas A y el Hotel de Toreo Parque Central.

El Hotel será operado por Grupo Posadas, bajo la marca comercial Fiesta Americana de cinco estrellas, el espacio está siendo adaptado por parte del cliente.

Avance Parque Vía Vallejo

Parque Vía Vallejo está ubicado en la delegación Azcapotzalco, en la Ciudad de México, y cuenta con un avance de comercialización del 100.9% y 86.8% considerando únicamente los contratos de arrendamiento firmados. Más de 130 marcas han firmado contratos de arrendamiento, de los cuales el 95% ya recibió su local comercial para iniciar adaptaciones, algunas de dichas marcas son: H&M, Forever 21, Sears, Cinépolis, Sanborns, ZARA, Bershka, Pull & Bear, Stradivarius, LFT, Sfera, American Eagle, Old Navy, Tommy Hilfiger, Guess, Loft, Victoria's Secret, Aeropostale, Cortefiel, Studio F, Vapiano, El Bajío, Alsea, Innova Sport y Recorcholis, entre otras.

Hemos alcanzado un avance de obra del 92%.

Representa un Área Rentable Bruta de 83,000 m<sup>2</sup>. Será el centro comercial más grande de la ZMCM que abrirá sus puertas este año.

Avance Parque Las Antenas

El 4 de febrero de 2016 inició la construcción del centro comercial y de entretenimiento Parque Las Antenas. El proyecto tendrá, en su primera etapa, aproximadamente 86,500 m<sup>2</sup> de ARB y contará con tiendas anclas, cines, restaurantes, boutiques, un supermercado y servicios como bancos y centros de atención telefónicos así como un parque de diversiones único en la zona. La comercialización del proyecto continúa avanzando.

Hemos tomado posesión del terreno y hemos concluido el proyecto arquitectónico. Los dos predios, que suman aproximadamente 105,000 m<sup>2</sup> de superficie, cuentan actualmente con el uso de suelo

adecuado para el desarrollo del proyecto, y su fusión está siendo gestionada por Fibra Danhos. Aprovechando la configuración del terreno se plantea realizar el proyecto en dos etapas. Estimamos que el proyecto, una vez terminado, contará con aproximadamente 106,500 m<sup>2</sup> de área rentable de los cuales 86,500 m<sup>2</sup> corresponden a la primera etapa.

Parque Las Antenas refuerza el enfoque estratégico de Fibra Danhos en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, 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.

La inversión prevista para la construcción de la primera etapa es de más de 3,000 millones de pesos. Con esta inversión se espera crear 1,350 empleos temporales al año durante el desarrollo y construcción y 3,000 nuevos empleos permanentes, la mayoría para jóvenes y muchos de ellos primeros empleos, principalmente para habitantes de la ciudad.

La fecha de apertura estimada para la primera etapa es la segunda mitad de 2017.

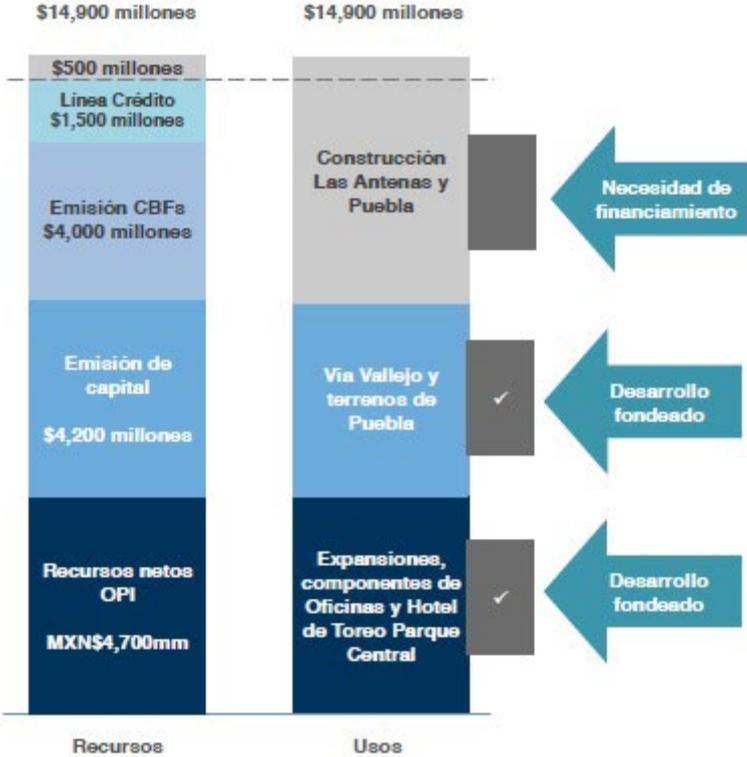
Avance Parque Puebla

Parque Puebla se encuentra ubicado en la Zona Metropolitana de Puebla, se estima que la fecha de terminación de la obra sea en el primer trimestre de 2017.

La inversión total estimada para el desarrollo de Parque Puebla es de \$2,600 millones de pesos (sin incluir el terreno). Al concluir el primer trimestre de 2016, la obra presentaba un avance del 19.5%. Hemos iniciado el proceso de comercialización, y estamos en proceso de firma para el ingreso de Liverpool y Sears al proyecto, así como de varias sub-anclas, incluyendo cines y otros inquilinos.

El proyecto consta de 89,000 m<sup>2</sup> de Área Rentable Bruta.

**Fuentes de Financiamiento del Portafolio en Desarrollo**



- Cerramos el primer trimestre de 2016 con \$1,800 millones de pesos en nuestro balance que se están utilizando en el desarrollo de nuestros proyectos.

- Somos una entidad pública bien capitalizada, actualmente sin deuda.
- Los recursos que deriven de las emisiones al amparo del Programa se utilizarán para, entre otras cosas, financiar los desarrollos en proceso, incluyendo Parque Las Antenas y Parque Puebla.
- Adicionalmente, contamos con una línea de crédito revolvente comprometido por \$1,500 millones de pesos, la cual no ha sido dispuesta.

## **XII. 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 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 Insoluta 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 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 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 1.0 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 Insoluta a dicha fecha que no sea Deuda Garantizada del Emisor.

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

### XIII. PERSONAS RESPONSABLES

---

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

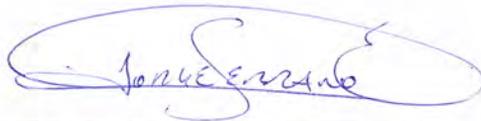
Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la emisora contenida en el presente Suplemento Definitivo, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos 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



---

Nombre: Jorge Serrano Esponda  
Cargo: Director de Finanzas



---

Nombre: Carlos William Torpey Crespo  
Cargo: Director Legal

## DECLARACIÓN DE LOS REPRESENTANTES LEGALES DEL FIDUCIARIO

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que nuestra representada en su carácter de Fiduciario, preparo 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: Juan Didier Martínez Sánchez

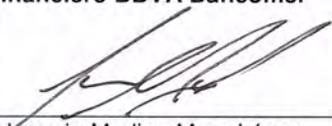
Cargo: Delegado Fiduciario

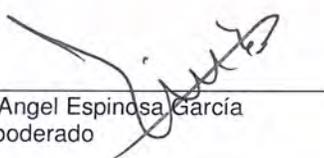
## DECLARACIÓN DE LOS REPRESENTANTES LEGALES DEL INTERMEDIARIO COLOCADOR

"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: Ignacio Medina Mora López  
Cargo: Apoderado

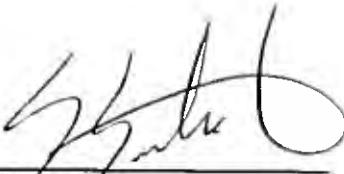
Por   
Nombre: Angel Espinosa García  
Cargo: Apoderado

## 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: Sergio Sánchez García  
Cargo: Apoderado

Por   
Nombre: José Juan Sánchez Tendilla  
Cargo: Apoderado

**ANEXOS**

---

**Los Anexos son parte integral de este Suplemento.**

---

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

*[Adjunta]*



www.hrratings.com.mx

Credit  
Rating  
Agency

## Fidelcomiso F/17416-3 DANHOS 16

México D.F. a 7 de junio de 2016

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 16 (DANHOS 16 y/o la Emisión) del Fideicomiso F/17416-3 (Fibra Danhos y/o DANHOS y/o el Fideicomiso) por la cantidad de hasta P\$4,000m (cuatro mil 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. En el entendido que el monto de esta emisión en conjunto con la emisión DANHOS 16-2 que se emiten simultáneamente, no excederán de un monto total equivalente a P\$4,000m.

La calificación asignada de HR AAA significa que la emisión DANHOS 16 se considera de la más alta calidad crediticia, ofreciendo gran seguridad para el pago oportuno de las obligaciones de deuda. Mantiene mínimo riesgo crediticio.

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".

La calificación de la emisión DANHOS 16 tiene como base la calificación corporativa de Fibra Danhos, la cual se apoya en el análisis de crédito realizado a DANHOS al 1T16 y las proyecciones financieras realizadas el 1 de junio de 2016.

La calificación se basa en su capacidad de generación de FLE bajo un escenario de estrés, brindando un DSCR acumulado para el periodo proyectado de 2016 a 2024 de 2.0x, de acuerdo con proyecciones de HR Ratings. Cabe mencionar que al cierre del 1T16 no cuenta con deuda, sin embargo para los próximos años se estima que el Fideicomiso incurra en deuda a largo plazo de acuerdo con su plan de inversión sin sobrepasar de un LTV<sup>1</sup> de 11.0%. Lo anterior llevaría a presiones en 2021 por el vencimiento de la emisión de CEBURS proyectada. La calificación también se apoya en la diversificación del NOI al representar la propiedad más relevante 18.2% del NOI total y esperando que se diversifique aun más con la incorporación de las nuevas propiedades. Asimismo, se considera la calidad crediticia de sus principales clientes, brindándole una alta seguridad de pago. Por su parte, se toma en cuenta la experiencia profesional del equipo directivo y Comité Técnico, lo cual les ha permitido crecer en términos de ingresos y mantener un alto factor de ocupación.

Las características de la emisión DANHOS 16 se resumen a continuación:

<sup>1</sup> LTV son las siglas en Inglés para la razón de apalancamiento. LTV = Deuda Total / Activos Totales.

Página 1 de 13



Credit  
Rating  
Agency

# Fideicomiso F/17416-3 DANHOS 16

| Tabla 1. Características de la Emisión DANHOS 16 |   |
|--|---|
| Tipo de Valor                                    | Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo  |
| Clave de Pizarra                                 | DANHOS 16   |
| Monto del Programa                               | Hasta por P\$8,000m o su equivalente en UDiS  |
| Vigencia del Programa                            | 5 años a partir de su autorización por parte de la CNBV   |
| Monto de la Emisión                              | Hasta P\$4,000m en conjunto con la emisión DANHOS 16-2  |
| 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 quirografarios, 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, entre otros, la adquisición y desarrollo de proyectos inmobiliarios. |
| 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

Fibra Danhos se creó a partir del desarrollador de propiedades comerciales y oficinas Grupo Danhos, el cual lleva 40 años en el mercado y provee de desarrollos al Fideicomiso. Fibra Danhos cuenta con un equipo directivo con una experiencia acumulada dentro de Grupo Danhos de 200 años, al igual que con un Comité Técnico compuesto por 12 miembros reconocidos en las diferentes industrias donde participan, con una edad promedio de 58 años. Lo anterior le ha permitido al Fideicomiso llevar una buena administración de sus propiedades, lo cual se ve reflejado en el crecimiento de sus ingresos y el sólido factor de ocupación que mantienen al 1T16.

De acuerdo con la metodología de HR Ratings, se realizaron proyecciones financieras del Fideicomiso en donde se evalúan sus métricas financieras y de efectivo disponible, bajo un escenario base y un escenario de estrés. Las proyecciones se realizaron a partir del 2T16 y hasta el 4T24. A continuación se muestran los resultados proyectados:

| Síntesis y Resultados (en mil)        | Escenario Base |        |        |        |        |        | Escenario De Estrés |        |        |        |
|---------------------------------------|----------------|--------|--------|--------|--------|--------|---------------------|--------|--------|--------|
|                                       | 2016           | 2017   | 2018   | 2019   | 2020P  | 2021P  | 2022P               | 2023P  | 2024P  |        |
| Ingresos Totales                      | 477            | 583    | 1,679  | 2,279  | 3,003  | 3,908  | 4,902               | 2,782  | 3,436  | 4,370  |
| Margen EBITDA                         | 61.4%          | 61.9%  | 63.0%  | 60.1%  | 60.5%  | 62.1%  | 64.6%               | 55.8%  | 56.3%  | 55.4%  |
| Margen NOI                            | 74.6%          | 77.0%  | 74.2%  | 76.3%  | 77.5%  | 78.0%  | 78.3%               | 74.2%  | 74.5%  | 74.8%  |
| DSCR (FLE)                            | N/A            | N/A    | N/A    | N/A    | 20.5   | 7.1    | 5.6                 | 14.1   | 5.0    | 4.4    |
| Factor de Ocupación                   | 82.1%          | 84.4%  | 97.2%  | 82.6%  | 79.5%  | 81.6%  | 84.4%               | 74.1%  | 78.2%  | 84.3%  |
| Propiedades de Inversión              | 41,213         | 48,808 | 40,641 | 46,522 | 51,263 | 53,186 | 53,489              | 51,405 | 53,386 | 53,598 |
| Distribuciones por CBFI               | 366            | 570    | 1,384  | 1,823  | 1,827  | 2,320  | 2,635               | 844    | 864    | 1,043  |
| Distribuciones Obligatorias por CBFI* | 203            | 281    | 842    | 986    | 1,057  | 1,331  | 1,709               | 843    | 864    | 1,043  |
| Deuda Total                           | 0              | 0      | 0      | 0      | 4,000  | 5,100  | 5,100               | 4,000  | 5,500  | 5,500  |
| Deuda Neta                            | -3,334         | -1,780 | -2,426 | -2,254 | 2,215  | 3,919  | 4,920               | 1,725  | 2,665  | 1,869  |
| LTV (Deuda Total / Activo Total)      | 0.0%           | 0.0%   | 0.0%   | 0.0%   | 7.5%   | 9.3%   | 9.2%                | 7.4%   | 9.7%   | 9.5%   |
| Deuda Neta / FLE                      | N/A            | N/A    | (9.8)  | (1.6)  | 2.0    | 2.8    | 2.9                 | 1.8    | 2.0    | 1.3    |
| Deuda Neta / EBITDA                   | N/A            | N/A    | (3.3)  | (1.6)  | 1.2    | 1.6    | 1.3                 | 1.1    | 1.4    | 0.7    |

Fuente: HR Ratings con información de la Empresa bajo un escenario económico base y un escenario de estrés. Proyecciones realizadas a partir del 1T16

FLE = Flujo Neto de Actividades de Operación + Diferencia en Cambios - Distribuciones Obligatorias por CBFI.

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

L



REGISTRADO EN EL MEXICO

Credit  
Rating  
Agency

## Fideicomiso F/17416-3 DANHOS 15

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

- **Capacidad de generación de FLE bajo un escenario de estrés, presentando un FLE acumulado de 2016 a 2024 de P\$11,109m (vs. P\$12,337m en el escenario base).** Lo anterior nos habla de la capacidad de generación de FLE de DANHOS aun bajo un escenario de estrés, debido a que en el cálculo de FLE se considera solamente el pago de distribuciones obligatorio de P\$14,181m (vs. P\$17,694m en el escenario base). Las distribuciones se calculan en función del resultado fiscal neto que bajo un escenario de estrés es -19.4% menor que en el escenario base. Con base en lo anterior se estima un DSCR acumulado para el periodo 2016 – 2024 de 2.0x bajo un escenario de estrés (vs. 2.2x en el escenario base). Es importante mencionar que se esperan presiones en el DSCR de 2021 debido al endeudamiento esperado.
  - **Sana estructura de la deuda bajo las proyecciones de HR Ratings al ser la totalidad de largo plazo con vencimiento en 2019 y 2021.** Lo anterior le brinda a Fibra Danhos flexibilidad para consolidar las nuevas adquisiciones dentro del portafolio e incrementar la generación de FLE para hacer frente a dichas amortizaciones, presentando un bajo promedio de años de pago de deuda neta a FLE de 2.6 años de 2016 a 2018 en el escenario base (vs. 1.7 años en el escenario de estrés). Es importante mencionar que al 1T16 DANHOS no cuenta con deuda.
  - **Buena calidad crediticia de los arrendatarios.** En términos de la SBA<sup>2</sup> los diez principales clientes representan 40.6% de la SBA total al 4T15, siendo Grupo Elektra, Grupo Inditex, Cinemex, Grupo Carso, Liverpool, Grupo Asea, Grupo Axo y Cinépolis algunos de sus clientes más relevantes. Lo anterior disminuye de manera importante el riesgo de crédito y cobranza.
  - **Diversificación de los ingresos, donde la propiedad de mayor peso representa 16.2% del ingreso neto operativo (NOI) total en 2015.** Hacia adelante se estima que esta proporción se vaya diluyendo conforme se incorporan las propiedades en desarrollo al portafolio en operación.
  - **Mejora en el margen NOI de los UDM, cerrando en niveles de 76.3% en 2015 (vs. 74.2% en 2014).** Esto se debe al incremento en los ingresos por la incorporación de Torre Virreyes y el Toreo en los UDM, así como a mejores negociaciones con proveedores y ahorros en energía eléctrica.
- Experiencia del personal administrativo y su gobierno corporativo.** Este presenta una experiencia acumulada superior a los 200 años dentro de Grupo Danhos y es respaldado por un Comité Técnico con una edad promedio de 58 años, lo cual les ha permitido crecer sus ingresos y presentar un sano factor de ocupación de 84.4% al 1T16 (vs. 92.1% al 1T15). La disminución en el factor de ocupación se explica por la incorporación de las oficinas de Toreo en el 1T16 y la expansión en Parque Tezonitla durante 2015.

La oferta pública inicial de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios (CBFIs) de Fibra Danhos con clave de pizarra DANHOS 13, se llevó a cabo el 8 de octubre de 2013 por un monto total de P\$5,455m. Los recursos obtenidos se utilizaron para el desarrollo de las oficinas y hotel de Toreo, la expansión de Parque Tezonitla y Parque Delta y el pago de deuda relacionada con el portafolio inicial y la formación de este. Posteriormente, el 15 de octubre de 2014 y el 15 de mayo de 2015 el Fideicomiso realizó otras emisiones de CBFIs por 143,135,622 CBFIs y 65,050,000 CBFIs, destinados para la adquisición de Vía Vallejo y los terrenos de Parque Puebla y para pagar la contraprestación anual de asesoría para los próximos años, respectivamente.

Fibra Danhos se enfoca en propiedades del sector comercial, oficinas y uso mixto. El portafolio inicial estaba compuesto por nueve propiedades en operación y dos propiedades en desarrollo. Desde su oferta pública inicial el 8 de octubre de 2013 el Fideicomiso ha incorporado a su portafolio en operación dos propiedades cerrando al 1T16 con 11 propiedades y una SBA de 467,720m<sup>2</sup> (vs. 9 propiedades y 266,934m<sup>2</sup> en el portafolio inicial), equivalente a un incremento de 22.2% y 82.7% respectivamente. La nueva SBA incorporada al portafolio del Fideicomiso proviene de la terminación y estabilización de la Torre Virreyes, del componente comercial y de oficinas B y C de Toreo y de la expansión en Parque Tezonitla, que se encontraban en desarrollo.

Analizando la composición de la SBA total por sector, los proyectos de usos mixtos son los más relevantes representando 40.3% del SBA al 1T16 (vs. 32.4% al 1T15), seguido de los centros comerciales con 35.0% (vs. 37.7% al 1T15) y por último las oficinas con 24.7% (vs. 29.9% al 1T15). El cambio en la proporción se explica por la incorporación de las oficinas de Toreo.

<sup>2</sup> SBA se refiere a superficie bruta arrendable.



Credit  
Rating  
Agency

## Fideicomiso F/17416-3 DANHOS 16

La asignación de la calificación de Fibra Danhos se apoya en la capacidad de generación de flujo libre de efectivo (FLE) que presenta el Fideicomiso bajo un escenario de estrés, permitiéndole hacer frente a sus obligaciones de deuda durante el periodo proyectado (2016 – 2024), de acuerdo con proyecciones de HR Ratings. Lo anterior se debe a que solamente se considera el pago de distribuciones obligatorias (95.0% de RFN<sup>3</sup>) dentro del cálculo de FLE que ante un entorno económico de estrés se estima que sea menor que en el escenario base, apoyando a que el Fideicomiso no se presione al distribuir a sus tenedores. Con base en lo anterior, se espera un FLE acumulado para el periodo proyectado de P\$11,109m en el escenario de estrés (vs. P\$12,337m en el escenario base), lo cual le permite a DANHOS presentar un DSCR acumulado para el periodo proyectado de 2.0x en el escenario de estrés (vs. 2.2x en el escenario base). Lo anterior refleja la fortaleza financiera del Fideicomiso para liquidar sus obligaciones de deuda.

En los UDM al 1T16 Fibra Danhos generó FLE por P\$1,271m (vs. P\$399m en al 1T15), equivalente a un incremento de 218.6%, debido principalmente a los mejores resultados operativos en los UDM, así como por la incorporación de Torre Virreyes y el Toreo y la ampliación de Parque Tezontle a su portafolio. Cabe mencionar que en 2013 y 2014 se realizó un ajuste por P\$3,201m en el FLE por los impuestos derivados de la adquisición del portafolio inicial, monto que se recuperó hasta 2014.

Es importante destacar que el Fideicomiso ha estado pagando distribuciones mayores a las obligadas por la ley, ascendiendo el monto de las distribuciones pagadas en los UDM al 1T16 a P\$2,037m (vs. P\$1,751m al 1T15) representando un incremento de 16.3%. Estas distribuciones se calculan con relación con el AFFO<sup>4</sup>, del cual Fibra Danhos ha distribuido un promedio de 93.7% en los UDM al 1T15 y 1T16. En los UDM el Fideicomiso ha distribuido 91.3% más de las distribuciones obligatorias por P\$1,066m al 1T16. 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.

En términos de la deuda, al cierre del 1T16 el Fideicomiso no presenta deuda alguna, sin embargo esperan colocar una emisión de CEBURS durante 2016 por P\$4,000m. Esto con el objetivo de continuar con su plan de inversión para las propiedades en desarrollo. El pago de esta emisión se considera que sea en su fecha de vencimiento, sin embargo se contempla que un porcentaje sea a un plazo de cinco años, mientras que el monto restante sea a diez años. Adicionalmente, el Fideicomiso cuenta con una línea revolving y comprometida con Bancomer por P\$1,500.0m a un plazo de tres años y medio.

Debido a que la totalidad de la deuda proyectada es a largo plazo, se estima que esto le permita al Fideicomiso estabilizar las propiedades en desarrollo que incorpore al portafolio para generar FLE para amortizar dichas emisiones, presentando un bajo promedio de años de pago de deuda neta a FLE de 2.6 años de 2016 a 2016 en el escenario base (vs. 1.7 años en el escenario de estrés). Es importante mencionar que no se considera que la razón de apalancamiento (LTV por sus siglas en inglés) sobrepase 11.0%, manteniéndose por debajo del límite autorizado de 50.0% y del límite que el Comité Técnico tiene la intención de mantener de no mayor a 20.0%.

En los UDM al 1T16 el Fideicomiso presentó ingresos por P\$2,465m (vs. P\$1,768m al 1T15), equivalente a un crecimiento de 39.4%. Esto debido al incremento en la SBA por la incorporación al portafolio de las oficinas de Toreo al 1T16, así como la expansión de Parque Tezontle que concluyó en el 3T15. Este incremento en ingresos fue a pesar de que se contrajo de manera momentánea el factor de ocupación del portafolio por la incorporación de estos inmuebles cerrando en 84.4% al 1T16 (vs. 92.1% al 1T15). De dichos ingresos 66.8% derivaron de los ingresos por rentas en los UDM al 1T16 (vs. 66.4% al 1T15), 20.3% de otros ingresos<sup>5</sup> (vs. 20.2% al 1T15) y 10.8% de los ingresos por estacionamiento (vs. 13.4% al 1T15).

<sup>3</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 corresponden al valor del terreno.

<sup>4</sup> AFFO = Utilidad Neta – Ganancia Cambiaria – Ajuste al valor razonable de las propiedades – Gastos de capital + Contraprestación Única – rentas anticipadas – renta línea + predial y seguros por devengar + comisión por asesoría.

<sup>5</sup> Otros Ingresos se refiere a la contraprestación única, mantenimiento, operación, publicidad y otros.

L



Credit  
Rating  
Agency

## Fideicomiso F/17416-3 DANHOS 16

La generación de ingreso neto operativo (NOI)<sup>6</sup> y EBITDA<sup>7</sup> alcanzó niveles de P\$1,899m y P\$1,505m en los UDM al 1T16 (vs. P\$1,320m y P\$1,086m al 1T15), arrojando un margen NOI y EBITDA de 77.0% y 61.1% (vs. 74.6% y 61.4% al 1T15), respectivamente. Esto se explica principalmente por el crecimiento de los ingresos y por una menor proporción de los gastos en relación con los ingresos por ahorros en tema de energía eléctrica y mejores negociaciones con proveedores. Las presiones observadas en el margen EBITDA se deben al incremento en la comisión por asesoría dado que en 2014 no se incluía Torre Virreyes y el Toreo, además de que el porcentaje que se pagaba sobre propiedades de inversión era menor incrementando a 0.8125% en 2015 de 0.75% en 2014. La comisión de asesoría continuará aumentando en los próximos años hasta que alcance 1.0% en 2018, según el contrato de asesoría del Fideicomiso. Cabe mencionar que esta comisión se paga vía CBFIs, por lo que no se considera como una salida de flujo y se regresa en el AFFO.

Al analizar la composición del NOI por propiedad, se observa una sana diversificación al representar la propiedad (Toreo) que genera un mayor NOI 16.2% del NOI en los UDM al 1T16 (vs. 4.3% al 1T15), seguido de Parque Lindavista con 15.9% (vs. 21.7% al 1T15) y Parque Tezonile con 15.7% (vs. 19.9% al 1T15). Se estima que esta concentración vaya disminuyendo conforme se integren las propiedades en desarrollo al portafolio durante los siguientes años, aunque dependerá de la velocidad de desarrollo de nuevas propiedades por parte de Fibra Danhos.

Dentro de los principales clientes de DANHOS se encuentran empresas con una sólida calidad crediticia<sup>8</sup>, siendo los más relevantes en términos de SBA Grupo Elektra, Grupo Inditex, Cinemex, Grupo Carso, Liverpool, Grupo Alsea, Grupo Axo y Cinépolis, entre otros, representando los diez clientes más importantes 40.6% del SBA total al 4T15 (vs. 42.0% al 4T14). Lo anterior le brinda una alta seguridad de pago al Fideicomiso.

Actualmente DANHOS está desarrollando dos centros comerciales, una propiedad de usos mixtos, la torre de oficinas A y el hotel de Toreo y la expansión de Parque Delta, con las cuales espera incrementar 71.1% su SBA una vez finalizados en 2018. Durante 2016 se estima que se finalicen las oficinas y el hotel del Toreo, además de la propiedad de usos mixtos de Vía Vallejo y la expansión de Parque Delta. En 2017 se contempla la apertura de Parque Puebla y Parque Las Antenas. En la medida que las nuevas propiedades se incorporen al portafolio y se establezcan, se considera que el factor de ocupación mejorará permitiendo un incremento en los ingresos y márgenes operativos.

En cumplimiento con la obligación contenida en el tercer párrafo de la Quinta de las Disposiciones de carácter general aplicables a las instituciones calificadoras de valores, y según nos fue informado, la emisión de CEBURS con clave de pizarra DANHOS 16 obtuvo la calificación de AAA(mex) por parte de Fitch Ratings, la cual fue otorgada con fecha del 1 de junio de 2016.

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

Atentamente,

  
Luis Roberto Quiñero-Letay  
Director Ejecutivo de Corporativos  
HR Ratings

<sup>6</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>7</sup> EBITDA = Ingresos totales - gastos generales (gastos de operación y administración).

<sup>8</sup> HR Ratings mantiene calificaciones crediticias de largo plazo de HR AA con Perspectiva Estable para Grupo Elektra, HR AAA con Perspectiva Estable para Grupo Carso, HR A+ con Perspectiva Estable para Grupo Alsea y HR A+ con Revisión Especial para Grupo Axo.



Credit  
Rating  
Agency

# Fideicomiso F/17416-3

## DANHOS 16

ADP/16-17416-3-16-16

|  | 2013*  | 2014   | 2015   | 2016   | 2017   | 2018   | 2019   | 2020*  | 2021*  | 2022*  | 2023*  | 2024*  | 2025*  |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| <b>ACTIVOS TOTALES</b>                         | 39,531 | 44,463 | 49,196 | 53,530 | 54,902 | 53,259 | 52,112 | 50,374 | 49,672 | 46,011 | 46,194 | 46,875 | 43,048 |
| Activo Circulante                              | 4,844  | 3,823  | 2,883  | 2,380  | 1,838  | 1,792  | 1,514  | 1,868  | 1,854  | 2,877  | 2,139  | 1,443  | 3,432  |
| Efectivo y Equivalentes de Efectivo            | 1,564  | 3,486  | 2,254  | 1,795  | 1,182  | 1,030  | 778    | 812    | 825    | 1,094  | 1,000  | 1,324  | 2,359  |
| Cuentas por cobrar                             | 51     | 109    | 259    | 480    | 647    | 691    | 767    | 838    | 916    | 980    | 1,042  | 1,104  | 983    |
| Ingresos por Recaudar                          | 2,201  | 174    | 121    | 31     | 63     | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 21     |
| Partes Relacionadas y Otros Cuentas por Cobrar | 23     | 19     | 19     | 19     | 16     | 16     | 14     | 13     | 12     | 11     | 10     | 9      | 43     |
| Proyectos Anticipados                          | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 130    |
| Activos no Circulantes                         | 34,418 | 40,243 | 46,527 | 51,298 | 53,192 | 53,694 | 53,369 | 51,793 | 50,819 | 50,834 | 54,056 | 55,167 | 41,216 |
| Prepagados de servicios                        | 31,418 | 40,641 | 46,522 | 51,263 | 53,186 | 53,689 | 53,362 | 51,790 | 50,812 | 50,826 | 54,050 | 55,176 | 41,213 |
| Ingresos Diferidos                             | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      |
| <b>PASIVOS TOTALES</b>                         | 160    | 598    | 1,184  | 2,215  | 2,136  | 1,344  | 835    | 6,667  | 6,643  | 6,622  | 6,490  | 6,294  | 548    |
| Pasivo Circulante                              | 123    | 326    | 269    | 358    | 400    | 1,332  | 394    | 2,369  | 348    | 1,629  | 311    | 280    | 543    |
| Pasivo con Costo                               | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 1,100  | 0      | 2,000  | 0      | 780    | 0      | 0      | 0      |
| Proveedores                                    | 95     | 296    | 245    | 301    | 342    | 371    | 334    | 202    | 279    | 757    | 237    | 219    | 394    |
| Costos Acumulados                              | 27     | 3      | 5      | 5      | 5      | 5      | 5      | 6      | 7      | 7      | 7      | 7      | 5      |
| Retiros Calificados por Anticipo de CP         | 1      | 30     | 45     | 51     | 53     | 55     | 57     | 66     | 62     | 65     | 67     | 70     | 140    |
| Pasivos no Circulantes                         | 37     | 272    | 915    | 1,857  | 1,736  | 1,312  | 4,368  | 4,304  | 4,295  | 4,993  | 6,205  | 6,014  | 1,198  |
| Pasivo con Costo                               | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      |
| Otros Pasivos no Circulantes                   | 37     | 272    | 915    | 1,857  | 1,736  | 1,312  | 4,368  | 4,304  | 4,295  | 4,993  | 6,205  | 6,014  | 1,198  |
| Depositos de las Intermediarias                | 0      | 19     | 242    | 220    | 229    | 258    | 346    | 258    | 263    | 280    | 291    | 303    | 399    |
| Compras de Activos                             | 31     | 188    | 695    | 1,631  | 1,499  | 1,363  | 1,346  | 1,393  | 1,320  | 1,397  | 1,289  | 1,283  | 382    |
| Beneficios acumulados                          | 6      | 5      | 5      | 5      | 5      | 5      | 5      | 5      | 5      | 5      | 5      | 5      | 5      |
| <b>PATRIMONIO</b>                              | 39,293 | 43,911 | 48,064 | 51,543 | 52,856 | 51,915 | 50,539 | 49,737 | 48,829 | 45,390 | 45,704 | 46,233 | 42,500 |
| Reserva  | 39,293 | 43,911 | 48,064 | 51,543 | 52,856 | 51,915 | 50,539 | 49,737 | 48,829 | 45,390 | 45,704 | 46,233 | 42,500 |
| Aportaciones de los Fideicomisarios            | 36,690 | 42,149 | 46,137 | 49,122 | 49,122 | 49,122 | 49,122 | 49,122 | 49,122 | 49,122 | 49,122 | 49,122 | 49,122 |
| Reservas Acumuladas                            | 0      | 534    | 1,858  | 1,865  | 541    | 92     | 76     | 253    | 658    | 683    | 810    | 1,230  | 970    |
| Utilidad del Ejercicio                         | 203    | 725    | 1,054  | 1,767  | 2,232  | 2,625  | 2,318  | 2,311  | 2,449  | 3,685  | 3,729  | 3,883  | 299    |
| Dividendo Total                                | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      |
| Deuda Total                                    | 1,160  | 1,446  | 2,334  | 2,215  | 1,916  | 4,024  | 3,972  | 3,898  | 3,774  | 3,628  | 3,476  | 3,176  | 1,192  |
| <b>LTN (Deuda Total / Activo Total)</b>        | 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%   |

\* Fuente: IR Ratings proyecciones por base en información financiera de los Fideicomisos y ciertos estados financieros por Costo

\* Información Extractada de Informe FRS

\* Proyecciones a partir del 17/18



Credit  
Rating  
Agency

# Fideicomiso F/17416-3

## DANHOS 16

| ESTADO FINANCIERO (CONDICIONES)  | 2017  | 2018   | 2019  | 2020* | 2021* | 2022* | 2023* | 2024* | 2025* | 2026* | 2027* | 2028* | 2029* |
|--|-------|--------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| <b>Verde Neto</b>  | 349   | 1,875  | 2,275 | 3,003 | 3,909 | 4,982 | 5,308 | 5,425 | 5,617 | 5,793 | 5,978 | 6,171 | 6,371 |
| Ingresos por ventas  | 227   | 1,107  | 1,562 | 2,164 | 2,855 | 3,559 | 3,865 | 4,105 | 4,273 | 4,337 | 4,406 | 4,528 | 4,652 |
| Ingresos por actividades comerciales                                   | 51    | 228    | 250   | 273   | 379   | 454   | 478   | 489   | 503   | 537   | 567   | 588   | 611   |
| Otros Ingresos***  | 67    | 344    | 457   | 522   | 664   | 790   | 843   | 862   | 879   | 895   | 921   | 945   | 966   |
| Utilidad Operativa Bruta (antes de depreciación)                       | 345   | 1,479  | 2,279 | 3,003 | 3,909 | 4,982 | 5,308 | 5,425 | 5,617 | 5,793 | 5,978 | 6,171 | 6,371 |
| Gastos Generales   | 121   | 621    | 910   | 1,195 | 1,481 | 1,736 | 1,837 | 1,882 | 1,930 | 1,976 | 2,023 | 2,072 | 2,121 |
| Gastos de operación  | 62    | 334    | 541   | 675   | 869   | 1,063 | 1,141 | 1,167 | 1,195 | 1,228 | 1,261 | 1,296 | 1,331 |
| Gastos de administración   | 29    | 167    | 308   | 611   | 621   | 673   | 692   | 715   | 734   | 748   | 762   | 776   | 791   |
| <b>UOPADA (EBITDA)</b>   | 224   | 1,858  | 2,269 | 3,808 | 3,427 | 3,166 | 3,472 | 3,543 | 3,687 | 3,818 | 3,954 | 4,098 | 4,240 |
| Otros Ingresos y (gastos) netos  | 0     | 0      | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     |
| <b>Utilidad de Operación (depreciación de otros Ingresos (gastos))</b> | 224   | 1,858  | 2,269 | 3,808 | 3,427 | 3,166 | 3,472 | 3,543 | 3,687 | 3,818 | 3,954 | 4,098 | 4,240 |
| Ingresos por intereses   | 11    | 132    | 80    | 75    | 51    | 23    | 41    | 32    | 35    | 40    | 46    | 46    | 46    |
| Otros Productos Financieros  | 0     | 77     | 4     | 4     | 5     | 5     | 5     | 5     | 5     | 5     | 5     | 5     | 5     |
| Intereses Pagados  | 0     | 0      | 0     | 925   | 252   | 387   | 395   | 276   | 276   | 276   | 276   | 264   | 0     |
| Intereses Financieros Neto   | 11    | 109    | 84    | -82   | -191  | -219  | -255  | -246  | -236  | -231  | -225  | -219  | -213  |
| Resultado Integrado del Financiamiento                                 | 235   | 257    | 1,229 | 25    | -140  | -379  | -232  | -210  | -201  | -191  | -175  | -173  | -167  |
| Utilidad después del IFR   | 459   | 1,610  | 2,998 | 3,783 | 3,237 | 2,787 | 3,216 | 3,333 | 3,486 | 3,627 | 3,779 | 3,929 | 4,079 |
| Impuestos sobre los Utilidades   | 17    | 0      | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     |
| <b>Utilidad Neta Consolidada</b>                                       | 442   | 1,610  | 2,998 | 3,783 | 3,237 | 2,787 | 3,216 | 3,333 | 3,486 | 3,627 | 3,779 | 3,929 | 4,079 |
| Cambio en Ventas 12m   | N/A   | 246.7% | 54.7% | 31.6% | 38.7% | 25.4% | 8.3%  | 2.8%  | 3.0%  | 3.1%  | 3.1%  | 3.0%  | 3.0%  |
| Margen EBITDA 12m (sin corrección de otros ingresos)                   | 66.4% | 63.8%  | 59.4% | 59.7% | 61.5% | 64.2% | 65.1% | 65.2% | 65.5% | 65.7% | 65.9% | 66.1% | 66.3% |
| Margen EBITDA 12m  | 65.0% | 63.0%  | 60.1% | 60.5% | 62.1% | 64.6% | 65.4% | 65.5% | 65.6% | 65.8% | 66.0% | 66.2% | 66.4% |
| Factor de Operación  | 58.2% | 57.2%  | 63.5% | 79.5% | 81.3% | 84.4% | 85.4% | 85.4% | 85.4% | 85.4% | 85.4% | 85.4% | 85.4% |
| NOI 12m  | 263   | 1,216  | 1,228 | 2,328 | 3,049 | 3,079 | 4,167 | 4,288 | 4,421 | 4,569 | 4,717 | 4,876 | 5,035 |
| Margen de NOI 12m  | 76.2% | 74.2%  | 76.3% | 77.5% | 78.2% | 78.5% | 78.6% | 78.6% | 78.6% | 78.6% | 78.6% | 78.6% | 78.6% |
| Tasa Pasiva  | N/A   | N/A    | N/A   | 5.4%  | 5.4%  | 5.6%  | 6.0%  | 5.9%  | 5.9%  | 5.9%  | 5.9%  | 5.9%  | 5.9%  |
| Tasa Activa  | N/A   | 1.2%   | 3.1%  | 3.2%  | 3.5%  | 3.7%  | 4.0%  | 3.7%  | 3.7%  | 3.7%  | 3.8%  | 3.8%  | 3.8%  |
| Distribuciones / Aportaciones al Fideicomiso                           | 0.0%  | 2.9%   | 2.2%  | 2.3%  | 2.9%  | 3.0%  | 4.4%  | 4.5%  | 4.5%  | 4.5%  | 4.4%  | 4.3%  | 4.3%  |
| Límite Deuda Inmobiliaria (LTV)  | 0.0%  | 0.0%   | 0.0%  | 7.5%  | 9.9%  | 9.2%  | 8.5%  | 8.5%  | 8.4%  | 8.4%  | 8.4%  | 8.4%  | 8.4%  |
| 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%  |
| Límite Financiamiento  | 0.0%  | 0.0%   | 0.0%  | 7.5%  | 9.2%  | 9.2%  | 8.5%  | 8.4%  | 8.4%  | 8.4%  | 8.4%  | 8.4%  | 8.4%  |
| <b>EBITDA / Intereses Pagados****</b>                                  | N/A   | N/A    | N/A   | 9.7   | 10.0  | 10.5  | 12.1  | 13.0  | 13.4  | 13.9  | 14.7  | 15.6  | 16.4  |

\* Información Desempeño en función de los

\*\* Proyecciones a partir del 2020

\*\*\* De referir a ingresos del mantenimiento, operación, publicidad, otros y otros ingresos netos

\*\*\*\* Ingresos Totales - Gastos de Operación (gastos operativos, mantenimiento, publicidad y otros, incluido por servicios de representación separado presteo y seguro)

\*\*\*\*\* EBITDA = Ingresos Totales - Gastos Generales (gastos de administración y representación)

\*\*\*\*\* Límite Deuda Inmobiliaria = Deuda sobre inmuebles / activos totales

\*\*\*\*\* Límite Deuda Garantizada = Deuda garantizada sobre / activos totales

\*\*\*\*\* Límite Financiamiento = el financiamiento + pasivos con cargo al Fideicomiso / activos totales

\*\*\*\*\* \*\*\*\*Cálculo del Factor de Operación de la Deuda = Ingresos consolidados disponibles para servicio de deuda / intereses pagados

| ESTADO FINANCIERO (CONDICIONES)                    | 2017  | 2018  | 2019  | 2020* | 2021* | 2022* | 2023* | 2024* | 2025* | 2026* | 2027* | 2028* | 2029* |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| <b>Utilidad Neta Consolidada</b>                   | 1,610 | 2,998 | 2,998 | 3,783 | 3,237 | 2,787 | 3,216 | 3,416 | 3,627 | 3,818 | 3,954 | 4,098 | 4,240 |
| - Resultado Cambio                                 | (21)  | (62)  | (10)  | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     |
| - Ajustes al Valor Razonable de Prop. de Ino       | (129) | (675) | (585) | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     |
| - Depreciación                                     | 242   | 361   | 1,200 | 1,025 | 1,119 | 1,124 | 1,126 | 1,121 | 1,121 | 1,121 | 1,121 | 1,121 | 1,121 |
| (*) Corrección de otros                            | 157   | 206   | 423   | 423   | 119   | 27    | 26    | 26    | 26    | 26    | 26    | 26    | 26    |
| (*) Otros ingresos y gastos netos                  | 205   | 246   | 5     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     |
| Resultado Integrado del Financiamiento             | 866   | 923   | 1,118 | 1,387 | 1,168 | 1,319 | 1,390 | 1,346 | 1,411 | 1,468 | 1,517 | 1,566 | 1,615 |
| Pago de Distribuciones del Fideicomiso (FRF) (20%) | 842   | 898   | 1,029 | 1,231 | 1,129 | 1,272 | 1,298 | 1,292 | 1,312 | 1,340 | 1,368 | 1,396 | 1,424 |

\* De referir a proyecciones, ventas brutas, gastos de distribución y otros.

Hoja 2 de 13





Credit  
Rating  
Agency

# Fideicomiso F/17416-3

## DANHOS 16

Informe de Evolución de la Situación Financiera

| DANHOS (Euros)                                   | 2013   | 2014   | 2015   | 2016** | 2017*  | 2018*  | 2019*  | 2020*  | 2021*  | 2022*  | 2023*  | 2024*  | 2025*  | 2026*  |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| <b>ACTIVOS TOTALES</b>                           | 20,285 | 44,405 | 49,750 | 54,298 | 56,892 | 58,195 | 57,862 | 58,957 | 59,256 | 60,593 | 59,556 | 61,031 | 62,998 | 64,964 |
| Activos Circulantes                              | 6,644  | 3,822  | 2,583  | 2,286  | 3,329  | 4,452  | 3,091  | 3,670  | 3,201  | 4,396  | 5,675  | 6,583  | 7,832  | 9,371  |
| Efectos y Equivalentes de Efectivo               | 1,550  | 7,492  | 2,264  | 2,275  | 2,175  | 3,631  | 3,126  | 4,115  | 3,758  | 3,286  | 4,237  | 5,234  | 7,334  | 7,752  |
| Reservas por Colocar                             | 55     | 136    | 358    | 426    | 560    | 759    | 863    | 936    | 1,025  | 1,161  | 1,186  | 1,269  | 1,323  | 1,378  |
| Impuestos por Recupera                           | 3,081  | 574    | 124    | 91     | 83     | 6      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      |
| Préstamos Reconocidos y Otras Cuentas por Cobrar | 23     | 19     | 19     | 18     | 18     | 16     | 14     | 13     | 12     | 11     | 10     | 9      | 8      | 7      |
| Préstamos Anticipados                            | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      |
| Préstamos no Circulantes                         | 24,442 | 40,583 | 47,167 | 51,418 | 53,563 | 53,803 | 55,287 | 55,287 | 56,055 | 56,197 | 54,311 | 54,447 | 54,166 | 55,593 |
| Propiedades de Inversión                         | 34,410 | 40,241 | 46,522 | 51,406 | 53,386 | 53,606 | 55,201 | 55,201 | 56,044 | 56,173 | 54,311 | 54,457 | 54,166 | 55,593 |
| Impuestos Diferidos                              | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      |
| <b>PASIVOS TOTALES</b>                           | 168    | 548    | 1,180  | 3,572  | 7,433  | 7,418  | 5,848  | 6,821  | 7,767  | 7,738  | 7,738  | 7,738  | 7,738  | 7,738  |
| Pasivos Circulantes                              | 123    | 336    | 268    | 352    | 396    | 1,850  | 321    | 3,269  | 381    | 357    | 337    | 230    | 542    | 262    |
| Pasivo con Costo                                 | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 1,560  | 0      | 3,000  | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      |
| Proveedores                                      | 95     | 286    | 215    | 356    | 319    | 329    | 278    | 242    | 212    | 185    | 163    | 143    | 394    | 172    |
| Gastos Acumulados                                | 27     | 3      | 5      | 5      | 6      | 6      | 6      | 6      | 7      | 7      | 7      | 7      | 7      | 7      |
| Reservas Cobradas por Anticipo de ICP            | 1      | 36     | 49     | 51     | 67     | 66     | 57     | 69     | 62     | 65     | 67     | 79     | 100    | 120    |
| Pasivos no Circulantes                           | 37     | 212    | 917    | 5,220  | 7,037  | 5,568  | 3,552  | 3,558  | 7,386  | 7,381  | 7,401  | 7,508  | 7,296  | 7,476  |
| Pasivo con Costo                                 | 0      | 0      | 0      | 4,000  | 5,500  | 4,000  | 1,000  | 1,000  | 1,000  | 1,000  | 1,000  | 1,000  | 1,000  | 1,000  |
| Otros Pasivos no Circulantes                     | 37     | 212    | 917    | 1,220  | 1,537  | 1,568  | 1,552  | 1,558  | 1,586  | 1,581  | 1,598  | 1,598  | 1,596  | 1,576  |
| Depositos de los acreedores                      | 3      | 19     | 212    | 220    | 220    | 229    | 248    | 268    | 269    | 268    | 261    | 263    | 273    | 283    |
| Contratación única                               | 34     | 193    | 699    | 991    | 1,321  | 1,283  | 1,264  | 1,248  | 1,231  | 1,216  | 1,204  | 1,189  | 1,178  | 1,167  |
| Reservas a acreedores                            | 4      | 5      | 5      | 5      | 5      | 5      | 5      | 5      | 5      | 5      | 5      | 5      | 5      | 5      |
| <b>PATRIMONIO</b>                                | 20,017 | 43,857 | 48,570 | 50,726 | 49,459 | 50,807 | 52,014 | 52,136 | 51,489 | 52,855 | 51,818 | 53,293 | 55,260 | 57,226 |
| Reservas   | 20,017 | 43,857 | 48,570 | 48,546 | 48,458 | 48,587 | 48,542 | 48,542 | 48,542 | 48,542 | 48,542 | 48,542 | 48,542 | 48,542 |
| Aplicaciones de los Fideicomisarios              | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      |
| Reservas Anticipadas                             | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      |
| Unidad del Fideicomiso                           | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      |
| Deuda Total                                      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      |
| Deuda Bruta                                      | 1,560  | 5,396  | 7,274  | 1,723  | 2,565  | 1,869  | 818    | 3,006  | 1,008  | 1,008  | 1,008  | 1,008  | 1,008  | 1,008  |
| IV (Cuenta Total / Activos Totales)              | 0.0%   | 0.0%   | 0.0%   | 3.1%   | 3.7%   | 3.1%   | 6.2%   | 6.0%   | 6.1%   | 6.1%   | 6.1%   | 6.1%   | 6.1%   | 6.1%   |

\* Información obtenida en formato FRS  
\*\* Proyección a partir del 2018



Credit  
Rating  
Agency

# Fideicomiso F/17416-3

## DANHOS 16

|  | 2017  | 2016*  | 2015* | 2014** | 2013P | 2012P | 2011P | 2010P | 2009P | 2008P | 2007P | 2006P | 2005P | 2004P | 2003P | 2002P | 2001P | 2000P | 1999P | 1998P |
|--|-------|--------|-------|--------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Ventas Netas   | 345   | 1,679  | 3,278 | 3,882  | 3,436 | 4,378 | 4,872 | 5,643 | 5,221 | 5,396 | 5,556 | 5,303 | 4,777 | 4,244 | 3,824 | 3,403 | 2,982 | 2,561 | 2,140 | 1,719 |
| Ingresos por ventas                                    | 227   | 1,197  | 1,562 | 2,081  | 2,562 | 3,228 | 3,631 | 3,771 | 3,911 | 4,046 | 4,160 | 4,296 | 4,296 | 4,296 | 4,296 | 4,296 | 4,296 | 4,296 | 4,296 | 4,296 |
| Ingresos por estacionamiento                           | 51    | 229    | 390   | 297    | 349   | 480   | 471   | 479   | 495   | 518   | 541   | 565   | 591   | 617   | 643   | 669   | 695   | 721   | 747   | 773   |
| Otros Ingresos***                                      | 67    | 344    | 457   | 485    | 586   | 700   | 771   | 794   | 815   | 838   | 861   | 884   | 907   | 930   | 953   | 976   | 1,000 | 1,023 | 1,047 | 1,070 |
| Utilidad Operativa Bruta (antes de depreciar)          | 245   | 1,679  | 2,278 | 2,782  | 2,496 | 3,078 | 3,472 | 3,866 | 4,260 | 4,654 | 5,048 | 5,442 | 5,836 | 6,230 | 6,624 | 7,018 | 7,412 | 7,806 | 8,200 | 8,594 |
| Gastos Generales                                       | 123   | 671    | 910   | 1,231  | 1,581 | 1,735 | 1,890 | 1,967 | 2,044 | 2,121 | 2,198 | 2,275 | 2,352 | 2,429 | 2,506 | 2,583 | 2,660 | 2,737 | 2,814 | 2,891 |
| Gastos de Operación                                    | 62    | 431    | 541   | 718    | 877   | 1,036 | 1,195 | 1,354 | 1,513 | 1,672 | 1,831 | 1,990 | 2,149 | 2,308 | 2,467 | 2,626 | 2,785 | 2,944 | 3,103 | 3,262 |
| Gastos de Administración                               | 33    | 167    | 365   | 612    | 803   | 1,021 | 1,239 | 1,457 | 1,675 | 1,893 | 2,111 | 2,329 | 2,547 | 2,765 | 2,983 | 3,201 | 3,419 | 3,637 | 3,855 | 4,073 |
| ICOPADA (EBITDA)                                       | 224   | 1,008  | 1,368 | 1,552  | 1,905 | 2,043 | 2,282 | 2,521 | 2,760 | 2,999 | 3,238 | 3,477 | 3,716 | 3,955 | 4,194 | 4,433 | 4,672 | 4,911 | 5,150 | 5,389 |
| Otros Ingresos y (gastos) netos                        | 0     | 0      | 0     | 0      | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     |
| Utilidad de Oper. (después de otros ingresos (gastos)) | 224   | 1,008  | 1,368 | 1,552  | 1,905 | 2,043 | 2,282 | 2,521 | 2,760 | 2,999 | 3,238 | 3,477 | 3,716 | 3,955 | 4,194 | 4,433 | 4,672 | 4,911 | 5,150 | 5,389 |
| Ingresos por Intereses                                 | 11    | 118    | 88    | 61     | 31    | 109   | 129   | 114   | 118   | 113   | 107   | 102   | 97    | 92    | 87    | 82    | 77    | 72    | 67    | 62    |
| Otros Productos Financieros                            | 0     | 77     | 4     | 4      | 5     | 6     | 7     | 8     | 9     | 10    | 11    | 12    | 13    | 14    | 15    | 16    | 17    | 18    | 19    | 20    |
| Ingresos Pagados                                       | 0     | 0      | 0     | 120    | 332   | 428   | 432   | 436   | 440   | 444   | 448   | 452   | 456   | 460   | 464   | 468   | 472   | 476   | 480   | 484   |
| Ingresos Financieros Neto                              | 11    | 195    | 92    | 45     | 27    | 87    | 103   | 87    | 97    | 113   | 129   | 145   | 161   | 177   | 193   | 209   | 225   | 241   | 257   | 273   |
| Reservado Cambios                                      | 0     | 0      | 0     | 0      | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     |
| Aplicar al Valor Reservado de Prop. de Inv.            | 178   | 361    | 1,204 | 0      | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     |
| Reservado Integral de Financiamiento                   | 196   | 262    | 1,100 | 63     | 27    | 122   | 139   | 122   | 135   | 148   | 161   | 174   | 187   | 200   | 213   | 226   | 239   | 252   | 265   | 278   |
| Utilidad Operativa del RIF                             | 414   | 1,810  | 2,568 | 1,681  | 1,972 | 2,272 | 2,609 | 2,946 | 3,283 | 3,620 | 3,957 | 4,294 | 4,631 | 4,968 | 5,305 | 5,642 | 5,979 | 6,316 | 6,653 | 6,990 |
| Ingresos sobre la Unidad                               | 12    | 2      | 2     | 1      | 1     | 1     | 1     | 1     | 1     | 1     | 1     | 1     | 1     | 1     | 1     | 1     | 1     | 1     | 1     | 1     |
| Utilidad Bruta Consolidada                             | 402   | 1,808  | 2,566 | 1,682  | 1,973 | 2,273 | 2,610 | 2,947 | 3,284 | 3,621 | 3,958 | 4,295 | 4,632 | 4,969 | 5,306 | 5,643 | 5,980 | 6,317 | 6,654 | 6,991 |
| Cambios en Ventas 12m                                  | N/A   | 389.7% | 35.7% | 22.1%  | 23.0% | 27.2% | 11.5% | 3.5%  | 3.5%  | 3.4%  | 2.9%  | 2.1%  | 1.6%  | 1.4%  | 1.2%  | 1.0%  | 0.8%  | 0.6%  | 0.4%  | 0.2%  |
| Margen EBITDA 12m (sin corrección de línea)            | 65.0% | 62.0%  | 59.4% | 54.0%  | 56.0% | 56.0% | 60.4% | 64.7% | 64.7% | 61.0% | 61.3% | 61.8% | 61.8% | 61.8% | 61.8% | 61.8% | 61.8% | 61.8% | 61.8% | 61.8% |
| Margen EBITDA 12m                                      | 65.0% | 63.0%  | 68.1% | 65.0%  | 66.3% | 69.4% | 70.7% | 71.0% | 71.0% | 71.0% | 71.0% | 71.0% | 71.0% | 71.0% | 71.0% | 71.0% | 71.0% | 71.0% | 71.0% | 71.0% |
| Factor de Ocupación                                    | 58.2% | 57.2%  | 57.6% | 74.1%  | 76.2% | 84.2% | 89.3% | 89.3% | 89.3% | 89.3% | 89.3% | 89.3% | 89.3% | 89.3% | 89.3% | 89.3% | 89.3% | 89.3% | 89.3% | 89.3% |
| ROIC 12m   | 26.2  | 1,246  | 1,738 | 2,864  | 2,658 | 3,370 | 3,836 | 4,302 | 4,768 | 5,234 | 5,700 | 6,166 | 6,632 | 7,098 | 7,564 | 8,030 | 8,496 | 8,962 | 9,428 | 9,894 |
| Margen de ROIC 12m                                     | 76.2% | 74.2%  | 76.3% | 74.2%  | 74.5% | 74.8% | 75.0% | 75.2% | 75.4% | 75.6% | 75.8% | 76.0% | 76.2% | 76.4% | 76.6% | 76.8% | 77.0% | 77.2% | 77.4% | 77.6% |
| Tasa Pasiva  | N/A   | N/A    | N/A   | 6.7%   | 7.2%  | 7.8%  | 8.0%  | 8.1%  | 8.2%  | 8.3%  | 8.4%  | 8.5%  | 8.6%  | 8.7%  | 8.8%  | 8.9%  | 9.0%  | 9.1%  | 9.2%  | 9.3%  |
| Tasa Activa  | N/A   | 1.3%   | 1.1%  | 2.6%   | 2.9%  | 3.1%  | 3.3%  | 3.4%  | 3.5%  | 3.6%  | 3.7%  | 3.8%  | 3.9%  | 4.0%  | 4.1%  | 4.2%  | 4.3%  | 4.4%  | 4.5%  | 4.6%  |
| Distribuciones / Aportaciones al Fideicomiso           | 0.0%  | 2.0%   | 2.2%  | 1.9%   | 1.9%  | 2.3%  | 2.3%  | 2.3%  | 2.3%  | 2.3%  | 2.3%  | 2.3%  | 2.3%  | 2.3%  | 2.3%  | 2.3%  | 2.3%  | 2.3%  | 2.3%  | 2.3%  |
| Límite Deuda Inicial (R.T.V)                           | 0.0%  | 0.0%   | 0.0%  | 7.4%   | 9.7%  | 9.0%  | 6.9%  | 6.6%  | 1.7%  | 1.7%  | 1.7%  | 1.7%  | 1.7%  | 1.7%  | 1.7%  | 1.7%  | 1.7%  | 1.7%  | 1.7%  | 1.7%  |
| Límite Deuda Consolidada                               | 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%  | 0.0%  | 0.0%  | 0.0%  | 0.0%  | 0.0%  |
| Límite Financiamiento                                  | 0.0%  | 0.0%   | 0.0%  | 7.4%   | 9.7%  | 9.0%  | 6.9%  | 6.6%  | 1.7%  | 1.7%  | 1.7%  | 1.7%  | 1.7%  | 1.7%  | 1.7%  | 1.7%  | 1.7%  | 1.7%  | 1.7%  | 1.7%  |
| EBITDA / Ingresos Pagados****                          | N/A   | N/A    | N/A   | 6.3    | 6.1   | 6.1   | 7.7   | 9.5   | 10.1  | 10.9  | 12.1  | 13.2  | 14.3  | 15.4  | 16.5  | 17.6  | 18.7  | 19.8  | 20.9  | 22.0  |

Fecha: 04 febrero 2016. Este informe se basa en la información financiera interna del Fideicomiso y sobre estados financieros por Depósito.  
 \* Información actualizada en febrero 2016  
 \*\* Información a partir del 11/16  
 \*\*\* Se refiere a ingresos por estacionamiento, operación, multas, otros y corrección de línea  
 \*\*\*\* Incluye Tasa de Cambio de Operación (antes de depreciar, depreciación, intereses) y otros, controlados por servicios de representación, ingresos pasivos y seguros.  
 EBITDA = Ingresos Tabaca + Utilidad Operativa (antes de depreciar y administración)  
 Límite Deuda Inicial = Deuda total inicial / activos totales  
 Límite Deuda Consolidada = Deuda garantizada inicial / activos totales  
 Límite Financiamiento = (Financiamiento) + pasivos con cargo al Fideicomiso / activos totales  
 \*\* Cobertura del Servicio de la Deuda = Ingresos consolidados disponibles para servicio de deuda / intereses pagados

|  | 2017  | 2016* | 2015*   | 2014** | 2013P | 2012P | 2011P | 2010P | 2009P | 2008P | 2007P | 2006P | 2005P | 2004P | 2003P | 2002P | 2001P | 2000P | 1999P | 1998P |
|--|-------|-------|---------|--------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Utilidad Bruta Consolidada                         | 402   | 1,808 | 2,566   | 1,682  | 1,973 | 2,273 | 2,610 | 2,947 | 3,284 | 3,621 | 3,958 | 4,295 | 4,632 | 4,969 | 5,306 | 5,643 | 5,980 | 6,317 | 6,654 | 6,991 |
| - Reservas Cambios                                 | (0)   | (14)  | (18)    | -      | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     |
| - Aplicar al Valor Reservado de Prop. de Inv.      | (148) | (361) | (1,204) | (0)    | (0)   | (0)   | (0)   | (0)   | (0)   | (0)   | (0)   | (0)   | (0)   | (0)   | (0)   | (0)   | (0)   | (0)   | (0)   | (0)   |
| - Depreciación                                     | 742   | 461   | 1,809   | 1,881  | 1,123 | 712   | 2,131 | 1,132 | 1,159 | 1,158 | 1,158 | 1,158 | 1,158 | 1,158 | 1,158 | 1,158 | 1,158 | 1,158 | 1,158 | 1,158 |
| - Corrección de línea                              | 197   | 366   | 578     | 389    | 167   | 30    | 22    | 22    | 22    | 22    | 22    | 22    | 22    | 22    | 22    | 22    | 22    | 22    | 22    | 22    |
| - Otros ingresos y gastos netos                    | 308   | 744   | 9       | -      | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     |
| Utilidad Operativa del RIF                         | 308   | 1,202 | 1,368   | 1,682  | 1,973 | 2,273 | 2,610 | 2,947 | 3,284 | 3,621 | 3,958 | 4,295 | 4,632 | 4,969 | 5,306 | 5,643 | 5,980 | 6,317 | 6,654 | 6,991 |
| Prop. de Distribuciones del Patrimonio (R.T.V) 12m | 842   | 966   | 987     | 986    | 1,043 | 1,102 | 1,161 | 1,220 | 1,279 | 1,338 | 1,397 | 1,456 | 1,515 | 1,574 | 1,633 | 1,692 | 1,751 | 1,810 | 1,869 | 1,928 |

Fecha: 04 febrero 2016. Este informe se basa en la información financiera interna del Fideicomiso y sobre estados financieros por Depósito.  
 \* Información actualizada en febrero 2016  
 \*\* Información a partir del 11/16  
 \*\*\* Se refiere a depreciación, corrección de línea, gastos netos de depreciar y otros

Hoja 10 de 13



Credit  
Rating  
Agency

# Fideicomiso F/17416-3

## DANHOS 16

| ACTIVIDADES DE OPERACIÓN   | 2017   | 2016  | 2015  | 2014** | 2013* | 2012* | 2011* | 2010* | 2009* | 2008* | 2007* | 2006* | 2005* | 2004* | 2003* | 2002* | 2001* |
|--|--------|-------|-------|--------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| <b>ENTIDAD NETA CONSOLIDADA</b>  | 414    | 1,838 | 2,638 | 6,887  | 8,578 | 2,371 | 2,528 | 2,868 | 3,884 | 3,828 | 3,481 | 3,620 | 409   | 294   | 294   | 294   | 294   |
| Estimación del Pasivo  | 4      | 1     | 1     | 0      | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     |
| Provisión del Pasivo   | 0      | 0     | 0     | 0      | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     |
| Ajuste al valor razonable de Propiedades de Inversión  | 179    | 321   | 1,221 | 0      | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     |
| Partidas sin impacto en el Efectivo  | 125    | 258   | 1,796 | 0      | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     |
| Intereses a Favor  | 11     | 0     | 0     | 0      | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     |
| Partidas Anticipaciones con Actividades de Inversión   | 13     | 135   | 64    | 21     | 21    | 196   | 179   | 144   | 138   | 114   | 117   | 117   | 117   | 117   | 117   | 117   | 117   |
| Intereses Derivados  | 0      | 0     | 0     | 128    | 533   | 408   | 432   | 365   | 234   | 81    | 81    | 81    | 81    | 81    | 81    | 81    | 81    |
| Reservas Sobre, con Activo de Pasivo   | 0      | 0     | 0     | 139    | 232   | 428   | 432   | 375   | 234   | 81    | 81    | 81    | 81    | 81    | 81    | 81    | 81    |
| Fuga de Efectivo Resultante de Impuestos a la Renta (Decremento (Incremento) en Rentas Por Cobrar) | 228    | 1,665 | 2,444 | 1,254  | 6,948 | 2,367 | 2,881 | 3,392 | 2,329 | 2,433 | 2,433 | 1,827 | 339   | 264   | 264   | 264   | 264   |
| Difer. (más / en) Otras Cuentas por Cobrar y Otros Activos***                                      | -3,026 | 3,026 | 50    | 41     | 29    | 58    | 1     | 1     | 1     | 1     | 1     | 1     | 1     | 1     | 1     | 1     | 1     |
| Incrementos (Decrementos) en Provisiones   | 32     | 261   | 148   | 81     | 23    | 13    | -1    | -1    | -1    | -1    | -1    | -1    | -1    | -1    | -1    | -1    | -1    |
| Incrementos (Decrementos) en Otros Pasivos y Gastos Acumulados****                                 | 83     | 182   | 718   | 265    | 329   | 28    | 2     | 2     | 2     | 2     | 2     | 2     | 2     | 2     | 2     | 2     | 2     |
| Capital de Trabajo   | -2,795 | 2,333 | 942   | 262    | 229   | 174   | 142   | 129   | 129   | 129   | 129   | 129   | 129   | 129   | 129   | 129   | 129   |
| Fugas Derivadas o Utilizadas en la Operación   | 2,419  | 2,329 | 948   | 281    | 128   | 123   | 123   | 123   | 123   | 123   | 123   | 123   | 123   | 123   | 123   | 123   | 123   |
| Fugas Netas del Pasivo de Actividades de Operación   | 2,111  | 4,298 | 2,892 | 2,187  | 2,187 | 2,187 | 2,187 | 2,187 | 2,187 | 2,187 | 2,187 | 2,187 | 2,187 | 2,187 | 2,187 | 2,187 | 2,187 |
| <b>ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>   |        |       |       |        |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
| Emisión en Propiedades**   | 0      | 1,282 | 1,828 | 4,883  | 1,500 | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     |
| Emisión de Bonos   | 18     | 185   | 84    | 51     | 71    | 109   | 89    | 144   | 119   | 111   | 111   | 111   | 111   | 111   | 111   | 111   | 111   |
| Fugas Netas de Efectivo de Actividades de Inversión  | 0      | 1,847 | 1,847 | 4,832  | 6,811 | 211   | 200   | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     |
| Efectivo Casado (Neto) (más / menos) en Actividades de Pasivo                                      | 2,500  | 3,111 | 622   | 3,013  | 251   | 2,394 | 2,828 | 2,818 | 3,071 | 3,193 | 3,193 | 3,491 | 268   | 268   | 268   | 268   | 268   |
| <b>ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>   |        |       |       |        |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
| Financiamientos Bancarios, Bursátiles y Otros  | 0      | 0     | 0     | 6,000  | 1,500 | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     |
| Financiamientos Bancarios  | 0      | 0     | 0     | 1,000  | 1,500 | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     |
| Financiamientos Bursátiles   | 0      | 0     | 0     | 5,000  | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     |
| Amortización de Financiamientos Bancarios, Bursátiles y Otros                                      | 0      | 0     | 0     | 1,000  | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     |
| Amortización de Financiamientos Bancarios  | 0      | 0     | 0     | 0      | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     |
| Amortización de Financiamientos Bursátiles   | 0      | 0     | 0     | 0      | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     |
| Intereses Pagados  | 0      | 0     | 0     | 0      | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     |
| Financiamientos "Ajeno"  | 0      | 0     | 0     | 0      | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     |
| Aplicaciones de los Financiamientos  | 0      | 0     | 0     | 0      | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     |
| Contribuciones a los Financiamientos   | 0      | 0     | 0     | 0      | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     |
| Financiamientos "Propio"   | 0      | 0     | 0     | 0      | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     |
| Fuga de Efectivo de Efectivo de Activo de Pasivo   | 0      | 0     | 0     | 0      | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     |
| Neto (Ganancia) Neto de Efectivo y Equiv.  | 1,269  | 8,095 | 2,272 | 21     | 268   | 786   | 501   | 900   | 1,974 | 1,828 | 1,828 | 1,827 | 127   | 127   | 127   | 127   | 127   |
| Uso en Cambios en el Efectivo y Equiv.   | 0      | 0     | 0     | 0      | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     |
| Efectivo y equiv. al final del Periodo   | 2      | 1,369 | 2,466 | 2,254  | 2,275 | 2,815 | 3,611 | 2,136 | 4,915 | 2,168 | 2,168 | 4,237 | 3,468 | 2,254 | 2,254 | 2,254 | 2,254 |
| Efectivo y equiv. al inicio del Periodo  | 1,868  | 2,866 | 2,254 | 2,275  | 2,815 | 2,815 | 2,815 | 2,136 | 2,168 | 2,168 | 4,237 | 3,468 | 2,254 | 2,254 | 2,254 | 2,254 | 2,254 |
| Gastos de Mantenimiento  | 0      | 0     | 0     | 0      | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     |
| Pagos especiales a Capas de Mantenimiento  | 2,201  | 1,201 | 0     | 0      | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     |
| Fuga de Efectivo por Efectivo  | 291    | 329   | 1,386 | 214    | 1,305 | 3,823 | 4,867 | 1,216 | 3,291 | 1,298 | 1,113 | 1,179 | 294   | 294   | 294   | 294   | 294   |
| Amortización de Deuda (neto ajuste por intereses)  | 0      | 0     | 0     | 1,000  | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     |
| Reembolso de Deuda   | 0      | 0     | 0     | 1,000  | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     |
| Amortización de Deuda Financ.  | 0      | 0     | 0     | 0      | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     |
| Intereses Netos Pagados  | 11     | 195   | 84    | 51     | 71    | 109   | 89    | 144   | 119   | 111   | 111   | 111   | 111   | 111   | 111   | 111   | 111   |
| Servicio de la Deuda Más   | 0      | 0     | 0     | 0      | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     |
| GRAN Total   | 104    | 325   | 148   | 81     | 23    | 13    | -1    | -1    | -1    | -1    | -1    | -1    | -1    | -1    | -1    | -1    | -1    |
| Costo Inicial  | 0      | 0     | 0     | 0      | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     |
| GRAN con Costo Inicial   | 104    | 325   | 148   | 81     | 23    | 13    | -1    | -1    | -1    | -1    | -1    | -1    | -1    | -1    | -1    | -1    | -1    |
| Deuda Neto a FLE Total   | 104    | 325   | 148   | 81     | 23    | 13    | -1    | -1    | -1    | -1    | -1    | -1    | -1    | -1    | -1    | -1    | -1    |
| Deuda Neto a EREDES Total  | 104    | 325   | 148   | 81     | 23    | 13    | -1    | -1    | -1    | -1    | -1    | -1    | -1    | -1    | -1    | -1    | -1    |

Fuente: IR Ratings. Preparaciones con base en información suministrada por el Fideicomiso y demás fuentes disponibles en el Estado.  
 \* Información actualizada en febrero 2018.  
 \*\* Propiedades a partir del 17/18.  
 \*\*\* Se refiere a Otras cuentas por cobrar, Partes relacionadas, Impuesto por recuperar y Pagos anticipados.  
 \*\*\*\* Se refiere a Rentas cobradas por anticipado, Depósitos de los arrendatarios y Depósitos de los clientes.  
 \*\*\*\*\* Incluye intereses en subsidio de proyectos. Para 2019 se consideró la amortización de los costos y el costo del Total, No YIELD) y la amortización de Pasivos de Pasivo Financ. (Los Arrendos).



Credit  
Rating  
Agency

**Fideicomiso F/17416-3**  
**DANHOS 16**

**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, HR Ratings  
E-mail: [luis.quintero@hrratings.com](mailto:luis.quintero@hrratings.com)

C+ (52-55) 1500 3130

México: Avenida Profundación 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 3500, 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(ies) establecida(s) por la propia institución calificadoras:

Evaluación de Riesgo Crediticio de Deuda Corporativa, mayo de 2014

Para mayor información con respecto a esta(s) metodología(ies), 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  | Índice  |
| Fecha de última acción de calificación   | Índice  |
| Período que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación.  | 4T13 - 1T15   |
| 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 según lo descrito en la cláusula (v) de la Sección 3(a)(52)(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 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 relativos al desempeño de las labores encomendadas 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/o operación, con independencia de cualquier actividad de negocio entre HR Ratings y la entidad o emisor. Las calificaciones y 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 operar 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 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 servicios 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, o 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 opiniones de manera ética y con apego a las buenas prácticas de mercado y a la normativa aplicable que se encuentra contenida en la página de la propia calificadoras [www.hrratings.com](http://www.hrratings.com), donde se pueden consultar documentos como el Código de Conducta, los metodologías o criterios de calificación y las calificaciones vigentes.



Credit  
Rating  
Agency

# Fideicomiso F/17416-3 DANHOS 16

Las calificaciones y/u opiniones que emite IR Ratings consideran un análisis de la calidad crediticia relativa de una entidad emisora y/o emisor, por lo que no necesariamente reflejan una probabilidad estadística de incumplimiento de pago entendiéndose como tal la posibilidad o falta de voluntad de una entidad o emisor para cumplir con sus obligaciones contractuales de pago con lo cual los acreedores y/o tenedores se van forzados a tomar medidas para recuperar su inversión incluso a requerir la oferta de una situación de estrés anticipada por el Ciudad. 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 IR 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, IR Ratings calificará todas o algunas de las emisiones de un emisor en particular por una cuota anual. Se estima que las cuotas anuales varían entre US\$5,000 y US\$2,000,000 (o el equivalente en otra moneda).

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

*[Adjunta]*

Prof. Alfonso Reyes No. 3812, Edif. Comersity P. 8  
Col. Del Paseo Residencial, Monterrey, N.L., 64020  
México T 81 8389 9100

Bvd. Manuel Ávila Camacho No. 98 Piso 10  
Col. Lomas de Chapultepec, Del. Miguel Hidalgo  
México, D.F. 11950, T 55 5955 1600

27 de mayo de 2016

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.

Estimado Ing. Serrano,

**Re: Asignación de la Calificación a la emisión Propuesta de Certificados Bursátiles con Clave de Pizarra DANHOS16**

Fitch (ver definición abajo) asigna la siguiente calificación:

- Calificación en Escala Nacional de 'AAA(mex)' correspondiente a la primer emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios con clave de pizarra DANHOS 16, por un monto de hasta \$4,000,000,000.00 (cuatro mil millones de Pesos 00/100 M.N.), a un plazo de hasta 3,640 días, equivalentes a aproximadamente 10 años, que se pretende emitir en Pesos Moneda Nacional, a tasa fija, 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 del Programa de Certificados Bursátiles Fiduciarios de largo plazo con carácter revolvente que en su caso sea autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), con una vigencia de 5 años, 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). El monto de esta emisión en conjunto con la emisión DANHOS 16-2 que se pretenden emitir simultáneamente, no excederá de \$4,000,000,000.00 (cuatro mil millones de Pesos 00/100 M.N.).

La definición de la calificación es la siguiente:

'AAA(mex)': indica 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 esta calificación son:

- 'Metodología de Calificación de Empresas No Financieras', publicada en diciembre 12, 2014.
- 'Metodología de Calificaciones Nacionales', publicada en diciembre 13, 2013.

# Fitch Ratings

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.

Fitch busca continuamente mejorar sus metodologías y criterios de calificación y actualiza periódicamente en su sitio web las descripciones de sus criterios y metodologías para los títulos valor de un determinado tipo. Los criterios y la metodología utilizada para determinar una acción de calificación son aquellos en vigor en el momento que se toma la acción de calificación, que para las calificaciones públicas es la fecha del comentario de acción de calificación correspondiente. Cada comentario de acción de calificación incluye información sobre los criterios y la metodología utilizada para llegar a la calificación indicada, que pueden diferir de los criterios generales y metodología para el tipo de título valor aplicable publicado en el sitio web en un momento dado. Por esta razón, se debe consultar siempre el comentario de la acción de calificación aplicable, para la información más precisa, sobre la base de cualquier calificación pública determinada.

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

# Fitch Ratings

individualmente responsables por, las opiniones ahí expresadas. Los individuos son nombrados para fines de contacto solamente.

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.

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. Fitch no autoriza la inclusión de esta carta comunicando nuestra acción de calificación en ningún documento de oferta. 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.

Es importante que usted puntualmente nos proporcione toda la información que puede ser factual para las calificaciones, para que nuestras calificaciones sigan siendo adecuadas. 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. y cualquier sucesor en interés de dicha entidad.

# Fitch Ratings

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



---

**Alberto Moreno Arnáiz**  
Director Senior



---

**Javier Ríos Reyes**  
Director Asociado

## *Anexo I – Fundamentos de la Calificación*

La calificación asignada a 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 (Danhos) se fundamenta en lo siguiente:

La calificación de Danhos refleja la sólida calidad de los activos de su actual portafolio, el cual se encuentra en su totalidad en libertad de gravamen y ha demostrado una alta capacidad de generar ingresos por renta. Además, Danhos cuenta con una estructura de capital libre de deuda la cual le brinda flexibilidad financiera. Las calificaciones también consideran los planes de contratar deuda para financiar proyectos en desarrollo por aproximadamente MXN4,500 millones. De manera proforma, Fitch estima un apalancamiento total (Deuda total / EBITDA) para los próximos 24 meses de aproximadamente 1.9x. Por otro lado, la calificación incorpora que la concentración existente de los ingresos por propiedad vaya disminuyendo paulatinamente conforme los nuevos desarrollos se materialicen y contribuyan al portafolio; asimismo Fitch considera que la administración mantendrá la estrategia de negocios actual, con una estructura de capital con bajos niveles de deuda y activos libres de gravámenes.

### **FACTORES CLAVE DE LAS CALIFICACIONES**

**Sólida Calidad de Activos:** Danhos cuenta con inmuebles comerciales, de oficinas y usos mixtos de muy alta calidad, con buena localización en la ciudad de México. Al cierre de marzo de 2016, la compañía contaba con 11 inmuebles (4 comerciales, 4 de oficinas y 3 de uso mixto) dentro de su portafolio, equivalentes a 483 mil metros cuadrados de superficie bruta alquilable (SBA). La calidad de sus activos se ve reflejada en sus precios promedio de renta, los cuales se encuentran entre los más altos del mercado. Finalmente, todas las propiedades se encuentran libres de gravamen, lo que le brinda una mayor flexibilidad financiera a la Fibra.

**Ingresos por Rentas con Bajo Riesgo:** Al 31 de marzo de 2016, los 10 inquilinos más importantes representaron menos de 25% de los ingresos anuales. Fitch estima que más de una tercera parte de las rentas procede de empresas con calidad crediticia alta, incluyendo a Grupo Indetex, Grupo Carso y Alsea. Al 31 de marzo de 2016, la ocupación promedio fue de 94%, con un calendario de vencimientos de los contratos bien escalonados: 9% en 2016, 16% en 2017, 15% en 2018 y 10% en 2019.

**Concentración de Ingresos:** La estrategia de la compañía antepone la calidad de los activos a la cantidad de los mismos. Esto provoca que los ingresos se encuentren concentrados en pocas propiedades. Al cierre de marzo de 2016, aproximadamente el 70% de los ingresos por rentas estaban concentrados en sólo 5 propiedades. Fitch estima que en los próximos 24 meses, una vez que se desarrollen los proyectos de la compañía, esas mismas 5 propiedades representarán sólo una tercera parte de los ingresos. 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 encuentran concentrados en dicha ciudad.

**Sólido Perfil Financiero:** Al 31 de marzo de 2016, Danhos contaba con una estructura de capital sin deuda. La compañía ha sido capaz de fondear expansiones a su portafolio inicial sólo con recursos de su oferta pública inicial. Por lo tanto, todo el portafolio de la compañía se encuentra libre de gravamen. Para financiar los proyectos que están en desarrollo la compañía está considerando incurrir en deuda. De manera proforma, Fitch estima un apalancamiento (Deuda total / EBITDA) para los próximos 24 meses, considerando los flujos generados por los proyectos estabilizados y nuevos, de aproximadamente 1.9x. De

Igual forma, la agencia considera la estrategia conservadora de Fibra Danhos de mantener apalancamientos inferiores a 20% medidos como deuda entre el valor de activos (LTV).

## SUPUESTOS CLAVE

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

- Tasas de ocupación comparables a las históricas para las nuevas propiedades
- Precio de rentas ajustado por inflación
- Capex en línea a lo presupuestado para los nuevos desarrollos (rangos de MXN5 a 6 mil millones en los siguientes años)
- Dividendos equivalentes al 90% de Flujo generado por operaciones (FGO)
- Nuevos proyectos financiados con deuda, con apalancamiento medido como Deuda/EBITDA inferior a 2x.

## SENSIBILIDAD DE LAS CALIFICACIONES

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

- Deterioro en los niveles de ocupación, renovación de contratos o INO de las propiedades, que afecten la rentabilidad de Danhos.
- Retrasos significativos en la contribución a ingresos provenientes de nuevos proyectos que limiten la disminución de concentración de ingresos por propiedad.
- Apalancamiento bruto (deuda total a EBITDA) sostenido superior a 2.5x.
- Percepción de cambios en la estrategia de negocios de Danhos que se reflejen en mayor apalancamiento al esperado y otorgamiento de activos en garantía a acreedores.

Los siguientes factores tendrían un impacto positivo en las calificaciones de Danhos:

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

## LIQUIDEZ

Danhos cuenta con amplia liquidez. Al cierre de marzo de 2016, la compañía mantenía un saldo en efectivo e inversiones temporales de MXN1,780 millones. Estos recursos ya se encuentran destinados para los nuevos proyectos que están en desarrollo. La totalidad de las propiedades se encuentran libres de gravamen, esto brinda flexibilidad a la compañía en el caso que tengan que enfrentar situaciones comprometidas para solventar compromisos financieros. Como soporte adicional a la liquidez, Danhos cuenta con una línea de crédito comprometida revolving a 4 años por hasta MXN1.5 mil millones, disponible en su totalidad a la fecha.

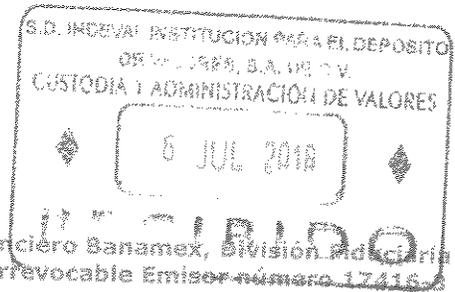
**ANEXO C. Título que documenta la presente Emisión**

*[Adjunto]*

1/27

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 16"**

**TÍTULO ÚNICO DE LA PRIMERA 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 11 de julio de 2016

**AMPARA:**

**30'000,000 (TREINTA 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:  
\$(3,000'000,000.00 M.N. (TRES MIL MILLONES DE PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)**

El presente título al portador ampara 30'000,000 (treinta 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 16" (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 primera Emisión amparados por el presente Título, se emiten al amparo del programa autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "CNSV") mediante oficio No. 153/105728/2016 de fecha 4 de julio de 2016 (el "Programa") y se encuentran inscritos bajo el número 0181-4.15-2016-010-01 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:**

\$3,000'000,000.00 M.N. (Tres mil millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional).

**Fecha de Emisión:**

11 de julio de 2016 (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:**

29 de junio de 2026 (la "Fecha de Vencimiento").

**Número de Emisión:**

Primera 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 sólo 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.

**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 el Emisor decidiera amortizar anticipadamente 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 30 de diciembre de 2024, 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 30 de diciembre de 2024, 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:**

7.80% (siete punto ochenta 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 7.80% (siete punto ochenta 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 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 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.

El pago del primer periodo de intereses se efectuará precisamente el día 9 de enero de 2017.

| <b>PERIODO DE INTERESES</b> | <b>FECHA DE INICIO</b>         | <b>FECHA DE PAGO DE INTERESES</b> | <b>DÍAS CUPÓN</b> |
|-----------------------------|--------------------------------|-----------------------------------|-------------------|
| 1                           | lunes, 11 de julio de 2016     | lunes, 09 de enero de 2017        | 182               |
| 2                           | lunes, 09 de enero de 2017     | lunes, 10 de julio de 2017        | 182               |
| 3                           | lunes, 10 de julio de 2017     | lunes, 08 de enero de 2018        | 182               |
| 4                           | lunes, 08 de enero de 2018     | lunes, 09 de julio de 2018        | 182               |
| 5                           | lunes, 09 de julio de 2018     | lunes, 07 de enero de 2019        | 182               |
| 6                           | lunes, 07 de enero de 2019     | lunes, 08 de julio de 2019        | 182               |
| 7                           | lunes, 08 de julio de 2019     | lunes, 06 de enero de 2020        | 182               |
| 8                           | lunes, 06 de enero de 2020     | lunes, 06 de julio de 2020        | 182               |
| 9                           | lunes, 06 de julio de 2020     | lunes, 04 de enero de 2021        | 182               |
| 10                          | lunes, 04 de enero de 2021     | lunes, 05 de julio de 2021        | 182               |
| 11                          | lunes, 05 de julio de 2021     | lunes, 03 de enero de 2022        | 182               |
| 12                          | lunes, 03 de enero de 2022     | lunes, 04 de julio de 2022        | 182               |
| 13                          | lunes, 04 de julio de 2022     | lunes, 02 de enero de 2023        | 182               |
| 14                          | lunes, 02 de enero de 2023     | lunes, 03 de julio de 2023        | 182               |
| 15                          | lunes, 03 de julio de 2023     | lunes, 01 de enero de 2024        | 182               |
| 16                          | lunes, 01 de enero de 2024     | lunes, 01 de julio de 2024        | 182               |
| 17                          | lunes, 01 de julio de 2024     | lunes, 30 de diciembre de 2024    | 182               |
| 18                          | lunes, 30 de diciembre de 2024 | lunes, 30 de junio de 2025        | 182               |
| 19                          | lunes, 30 de junio de 2025     | lunes, 29 de diciembre de 2025    | 182               |
| 20                          | lunes, 29 de diciembre de 2025 | lunes, 29 de junio de 2026        | 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 \$4,000'000,000.00 (cuatro mil millones de Pesos 00/100 M.N.) con la presente Emisión (\$3,000'000,000.00) y la Emisión con clave de pizarra "DANHOS 16-2" (\$1,000'000,000.00), monto del cual deducirá los gastos relacionados con el establecimiento del Programa, la presente Emisión y la Emisión con clave de pizarra "DANHOS 16-2", que ascienden aproximadamente a \$39,265,255.70 (treinta y nueve millones doscientos sesenta y cinco mil doscientos cincuenta y cinco Pesos 70/100 M.N.), lo que resulta en recursos netos por \$3,960,734,744.30 (tres mil novecientos sesenta millones setecientos treinta y cuatro mil setecientos cuarenta y cuatro Pesos 30/100 M.N.). Los montos anteriores han sido calculados en conjunto con el establecimiento del Programa, la presente Emisión y la Emisión con clave de pizarra "DANHOS 16-2". El desglose de los gastos se describe en el apartado "*VI. 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 o componentes de proyectos existentes que forman parte del portafolio del Fideicomiso, 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.

**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 prevaletientes 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) punto(s) 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 omite 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 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 tuvieren 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 cumpliere 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 aplicable;

(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 30'000,000 (treinta millones) de CBFs amparados en el presente título se encuentran inscritos bajo el número de inscripción 0181-4.15-2016-010-01 en el Registro Nacional de Valores que al efecto lleva la CNBV, de conformidad con la autorización de la CNBV mediante oficio número 153/105728/2016 de fecha 4 de julio de 2016.

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.

**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 inmigrantes 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 2016, es decir, la tasa del 0.50% 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 Fiduuciario, 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 Fiduuciario 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 Fiduuciario 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 Fiduuciario 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 Fiduuciario 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 Fiduuciario, 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;
- cd. 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;
- ce. Preparar y presentar cualesquier otros reportes requeridos por, o solicitudes de autorización de parte de cualquier autoridad gubernamental;
- cf. 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;
- cg. 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);
- ch. 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;
- ci. 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 requieran 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;
- cj. 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;

kkk. 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. Efectuar la compra de CBFIs de conformidad con las instrucciones que reciba de la Asamblea de Tenedores, exclusivamente para su posterior cancelación;

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;

ooo. 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;

ppp. 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;

qqq. 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;

sss. 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 1.2g3-2(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;

uuu. Entregar a los Fideicomitantes Adherentes que sean parte del Fideicomiso de Control, o a quién estos le instruyan, los CBFIs que correspondan a dichos Fideicomitantes Adherentes por la aportación de los Bienes Inmuebles Aportados y, en su caso, los Bienes Inmuebles Aportados Adicionales, al Patrimonio del Fideicomiso;

vvv. 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;

www. 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

xxx. 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 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 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 1.0 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 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 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.

#### **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 período corriente menos Predial y Seguros devengados en este período que correspondan al período anterior. AFFO es una medida de la capacidad de generación de flujos.

**"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 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 Insoluta a dicha fecha que no sea Deuda Garantizada del Emisor.

**"Deuda Garantizada"**: significa, en cualquier fecha, la parte de la Deuda Total Insoluta a dicha fecha que se encuentre garantizada por un Gravamen sobre propiedades u otros activos del Emisor. Deuda Total Insoluta: significa, en cualquier fecha el monto total de principal de toda la Deuda insoluta 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 CBFI's"**: 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.

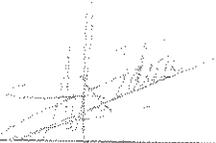
*[CONTINÚA HOJA DE FIRMAS]*

El presente título consta de 27 páginas y es suscrito el 11 de julio de 2016, 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: Juan Didier Martínez Sánchez  
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: Cristina Reus Medina  
Cargo: Delegado Fiduciario

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