



Fibra Danhos

Equipo Directivo



David Daniel

- Socio fundador de Grupo Danhos y Presidente del Comité Técnico
- 37 años de experiencia en el negocio de desarrollo y administración de propiedades, así como en la adquisición y financiamiento de proyectos inmobiliarios



José Daniel

- Vice-Presidente del Comité Técnico
- 37 años de experiencia en el negocio de desarrollo y administración de propiedades, así como en la adquisición y financiamiento de proyectos inmobiliarios



Salvador Daniel

- Vice-Presidente del Comité Técnico y Director General de nuestro Asesor
- Más de 20 años de experiencia en el negocio inmobiliario, creando, desarrollando y administrando propiedades comerciales y de oficinas premier



Blanca Canela

- Directora de Finanzas del nuestro Asesor y Directora Ejecutiva de nuestro Administrador
- Más de 30 años de experiencia en Grupo Danhos y en el negocio inmobiliario



Jorge Gamboa

- Director de Desarrollo de nuestro Asesor y de nuestro Administrador
- 13 años de experiencia en Grupo Danhos y mas de 40 años de experiencia en el negocio inmobiliario
- Fue Coordinador General de Reordenación Urbana del Departamento del Distrito Federal



José Benghira

- Director de Construcción de nuestro Asesor
- Más de 19 años de experiencia en el negocio inmobiliario, 12 de los cuales han sido como Director de Construcción en Grupo Danhos

Términos de la Oferta

Emisor	FIBRA Danhos-Fideicomiso 17416-3 (“Fibra Danhos”)
Asesor	DSD1, S.A. de C.V.
Tipo de Valor	Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios
Estructura de la Oferta	Oferta pública en México e internacional de conformidad con la Regla 144A y Reg S
Tipo de Oferta	Oferta Pública Inicial
Fecha estimada de <i>pricing</i>	TBD
Monto de la Oferta	Aprox. \$5,200
Sobreasignación	Hasta 15% de la oferta base
Uso de los recursos	Desarrollo incluyendo los componentes de oficinas y hotel de Toreo, expansiones en algunos de nuestras propiedades en operación, pago de deuda existente, gastos relacionados con la Oferta y costos relacionados con la formación del Portafolio Inicial
Política de Distribuciones	Al menos el 95% del Resultado Fiscal
<i>Lock-up</i> del Grupo de Control	<p>Ventas permitidas por Fideicomitentes Adherentes Relevantes:</p> <ul style="list-style-type: none"> 0% hasta 2 años y 30 días después de la OPI ≤ 30% de 2 años y 30 días a 3 años después de la IPO ≤ 60% de 3 años a 5 años después de la OPI ≤ 100% de 5 años en adelante
Coordinadores Globales	BBVA Bancomer y Goldman Sachs
Bookrunners (Nacional/Internacional)	BBVA Bancomer y Evercore Casa de Bolsa / Goldman Sachs & Co y Evercore US
Agente Estructurador	Evercore Partners México, S. de R.L.

Mensajes relevantes

Danhos es la primera FIBRA de centros comerciales y oficinas especializada en el sector premier, con la red más sólida de propiedades premier en la Ciudad de México

Principalmente Somos desarrolladores, no consolidadores

Grupo Danhos contribuirá todo su portafolio de propiedades premier

Contamos con una estructura de comisiones sencilla y competitiva de acuerdo con las mejores prácticas del mercado

Nuestra estructura de capital inicial no presenta deuda

Grupo Danhos

1

Fundado en 1976, Grupo Danhos es un grupo **Desarrollador Mexicano** dedicado a construir, rentar, operar y administrar **propiedades comerciales y de oficinas de calidad premier e icónicas en la Ciudad de México**

2

El origen de Grupo Danhos fue el resultado de la decisión de los hermanos **David y José Daniel** de diversificar su negocio de la industria textil a la construcción, enfocándose primordialmente a activos que produjeran un ingreso. Hace veinte años, **Salvador Daniel** (segunda generación) se unió a la empresa

3

La experiencia de Grupo Danhos reside principalmente en la **creación, desarrollo y administración de propiedades de calidad premier e icónicas, generando valor no solo en las propiedades de Grupo Danhos, si no también en los alrededores donde dichas propiedades se encuentran construidas**

Grupo Danhos

- Grupo Danhos ha construido cerca de 1.5 millones de m2 de espacios comerciales y de oficinas de calidad premier, así como proyectos residenciales, cifra que incrementará a más de 2.0 millones de m2 en los próximos años



1979-1987	1989	2000	2003	2005	2006	2007	2009	2014e	2017e	Year
186,000	215,000	404,000	449,000	629,000	779,000	1,167,000	1,182,000	1,308,000	1,783,000	m2
CAGR 11.4%										

¹ Proyectos en desarrollo
² El componente comercial de Toreo, se espera que comience operaciones durante 2014, los componentes de las oficinas y hotel se esperan que sean construidos en los próximos años (2015-2017)

Fibra Danhos' Initial Portfolio

1 **Parque Duraznos**

Población a 5km: 0.695 M
 GLA (m2): 15,375
 Año de apertura: 2000
 Visitantes totales 2012: 3.7 M

2 **Parque Delta**

Población a 5km: 1.066 M
 GLA (m2): 44,566
 Año de apertura: 2005
 Visitantes totales 2012: 18.7 M

3 **Parque Lindavista**

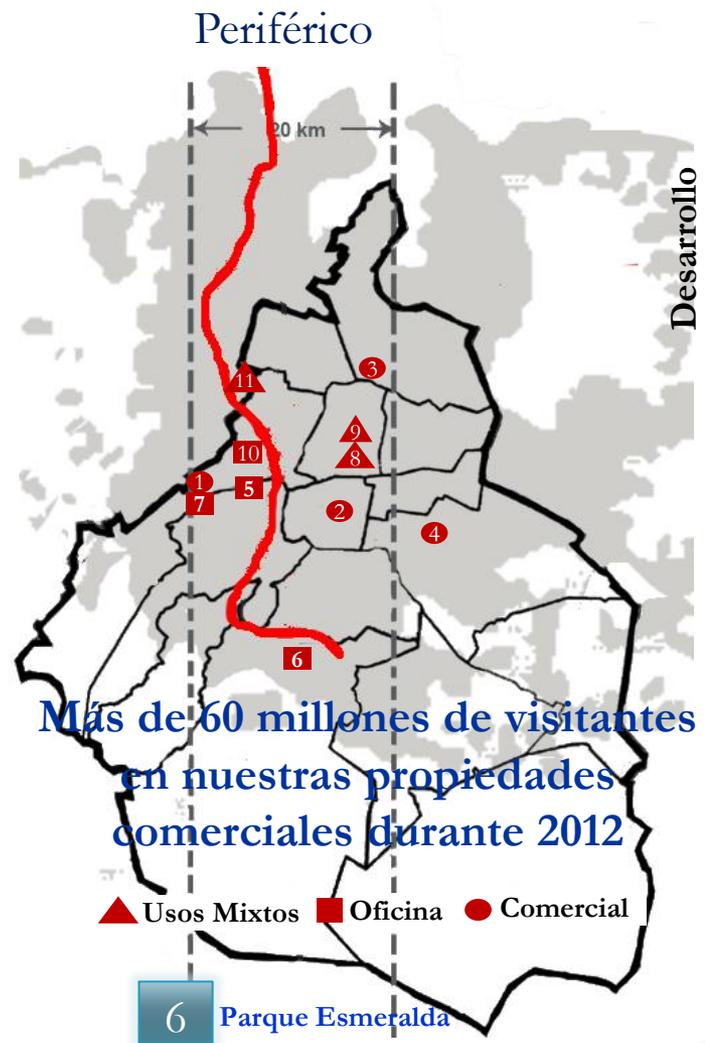
Población a 5km: 1.043 M
 GLA (m2): 42,175
 Año de apertura: 2006
 Visitantes totales 2012: 13.9 M

4 **Parque Tezontle**

Población a 5km: 1.105 M
 GLA (m2): 49,555
 Año de apertura: 2007
 Visitantes totales 2012: 13.2 M

5 **Parque Virreyes**

Población a 5km: 0.723 M
 GLA (m2): 7,937
 Año de apertura: 1989



Más de 60 millones de visitantes en nuestras propiedades comerciales durante 2012

6 **Parque Esmeralda**

Población a 5km: 0.685 M
 GLA (m2): 34,057
 Año de apertura: 2000

11 **Toreo**

Población a 5km: 0.787 M
 GLA (m2): 206,059
 Año de apertura: 2014e-2017e

10 **Torre Virreyes**

Población a 5km: 0.725 M
 GLA (m2): 66,077
 Año de apertura: 2014e

9 **reforma 222**

Población a 5km: 1.103 M
 GLA (m2): 44,602
 Año de apertura: 2007
 Visitantes totales 2012: 7.4 M

8 **Parque Alameda**
EL LUGAR MÁS PRÁCTICO DEL CENTRO

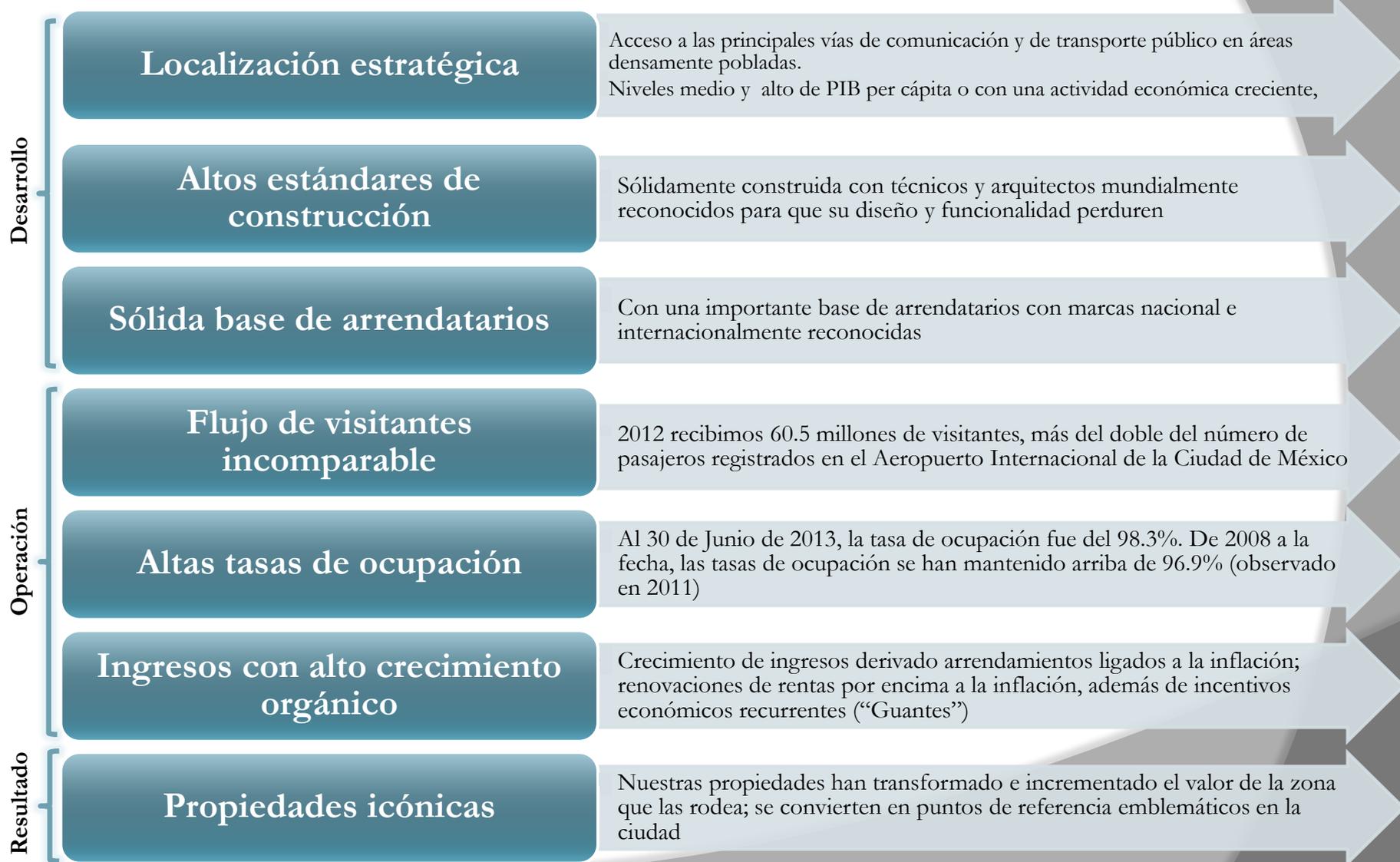
Población a 5km: 1.177 M
 GLA (m2): 15,700
 Año de apertura: 2003
 Visitantes totales 2012: 3.6 M

7 **Urbitec**

Población a 5km: 0.700 M
 GLA (m2): 12,949
 Año de apertura: 2009

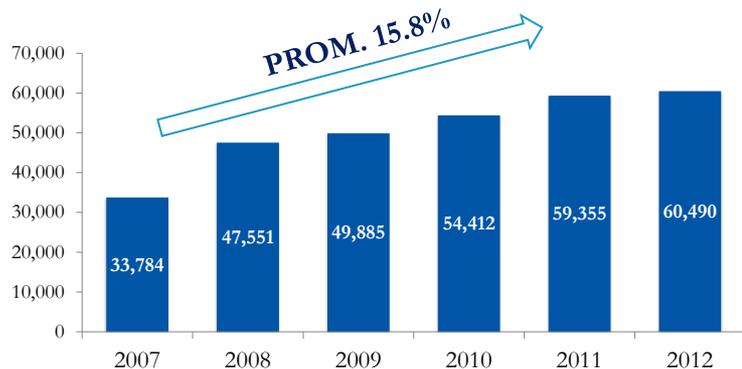
Source: INEGI

Propiedades icónicas y premier



¿Por qué es mejor invertir en propiedades premier?

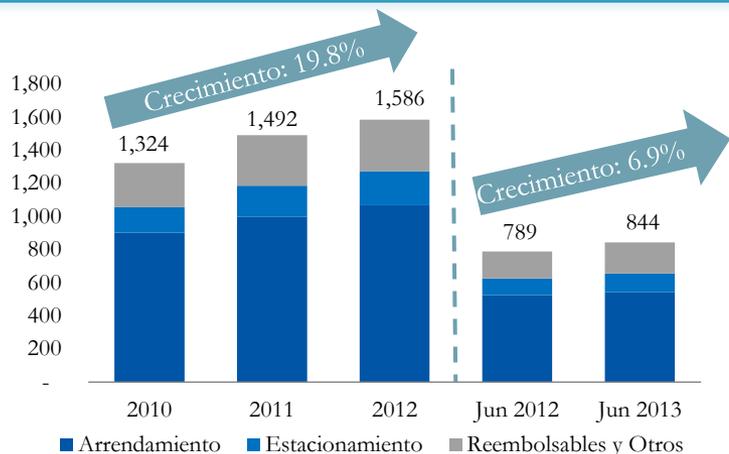
Flujo de Visitantes (mismas propiedades)



Rendimiento Sobresaliente

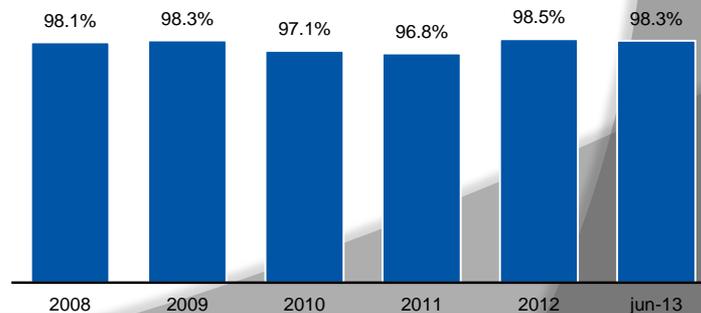
- Ingresos totales por m² de propiedades calidad-premier (Fibra Danhos) son aproximadamente 5x los de otras Fibras con propiedades comerciales, industriales y de oficinas
- Ventas por m² reportadas por los tenants comerciales de Fibra Danhos fueron Ps. \$ 53,870: 42% más altos que las tiendas departamentales de la ANTAD
- Incrementos en rentas de 8.8%² de nuestras propiedades comerciales durante 2012

Ingresos



Ocupación Histórica (Propiedades Operativas)

Ocupación Promedio 5 años: 98%



Portafolio Operativo Estable y Rentable

Fuente: Prospecto de Colocación Preliminar

¹ Información histórica auditada

³ Calculado como % de GLA al 30 de Junio de 2013

² Incrementos en rentas para las propiedades comerciales se calculan como la variación en niveles de renta basado en rentas vencidas durante 2012 y el nuevo nivel de renta de contratos nuevos o renovados

¿Por qué es mejor invertir en propiedades premier?

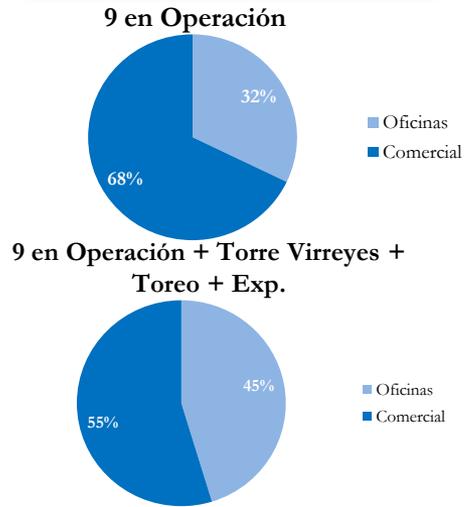
Contratos de arrendamiento

- 846 contratos con inquilinos en un rango amplio de negocios
- 86% de la renta fija ingresa en Pesos, y el 14% restante en dólares (EUA)
- Promedio de tiempo restante es de 4.4 años
- Vencimientos de contratos de arrendamiento en 2014 y 2015 representan 12% y 21% del GLA ocupado, respectivamente

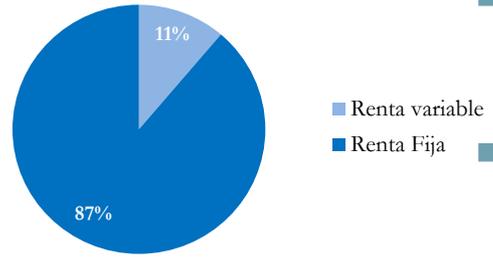
Principales Inquilinos



GLA por Sector (1)



% de Ingresos por Arrendamientos (2)



- Seis de nuestros diez principales inquilinos son compañías multinacionales, las cuatro restantes son compañías nacionales
- 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 ~ 20 años
- Durante 2012 nuestra tasa de renovación fue de 93%

Fuente: Prospecto de Colocación Preliminar

¹ Incluye GLA esperado para Torre Virreyes y 83,000 metros cuadrados de expansiones en propiedades comerciales

² Al 30 de Junio de 2013 (9 Propiedades en Operación)

Atractivos de Inversión



Primer Fibra especializada en los segmentos premier comercial y de oficinas

- Fibra Danhos **llenará un espacio vacante en el espectro del mercado de Fibras en México** con un portafolio de propiedades comerciales, de oficinas y de uso mixto de calidad premier e icónicas localizadas en áreas altamente pobladas de la Ciudad de México con niveles de PIB per capita o con una actividad económica en crecimiento
- Fibra Danhos tendrá **la red propiedades de calidad premier más consolidada en la Ciudad de México**

Fibras y compañías inmobiliarias en el mercado

Industrial	Comercial	Calidad Premier Comercial/Oficina	Hotel (Negocios)	Consolidadores/ Diversificados
 			   	 

- Socio de elección** para dueños de éste tipo de activos en México, que podrán contribuir sus propiedades de calidad premier a cambio de CBFIs

Modelo de negocio integrado con capacidad de desarrollo sobresaliente

Modelo de negocios integrado

Capacidad de ejecución



- Especializados en proyectos complejos y técnicamente exigentes en los que los competidores no tienen los recursos o la capacidad para desarrollar
- Modelo de negocios **verticalmente integrado**
- Primeros en desarrollar una **propiedad de uso mixto pleno** (Reforma 222) y un campus de oficinas en México (Parque Esmeralda)
- Primero edificio de oficinas en México con la certificación **LEED Platinum¹** (Torre Virreyes) y que cuenta con la excavación más profunda del mundo para un edificio de oficinas
- Uno de los pocos en México que usa **sistemas de tecnología avanzados** para administrar y maximizar el rendimiento de nuestras propiedades

(1) Certificación LEED Platinum es el nivel mas alto de diseño ambiental desarrollado por el U.S. Green Building Council

Propiedades que transforman su entorno

Parque Delta



- Parque Delta fue construido en el lugar donde antes había un estadio de Beisbol, ubicado en un barrio de clase media consolidado
- Primer centro comercial en combinar una tienda departamental y un supermercado
- Parque Delta ha sido el centro comercial mas exitoso en México por metro cuadrado
- La zona ha mejorado con el desarrollo de nuevas unidades habitacionales, hoteles, restaurantes y con una línea de METROBUS

Reforma 222



- Avenida Paseo de la Reforma se convirtió en una vialidad descuidada después del terremoto de 1985. Su renacimiento empezó hasta los primeros años de la década pasada
- Grupo Danhos visualizó el potencial de la zona, y en 2002 conceptualizó el primer proyecto de usos mixtos completo en México que incluía unidades habitacionales, oficinas y tiendas
- Reforma 222 cambió radicalmente el concepto del corredor, no había habido ningún desarrollo comercial o de departamentos por más de medio siglo, su éxito detonó treinta nuevos proyectos en este corredor

Toreo

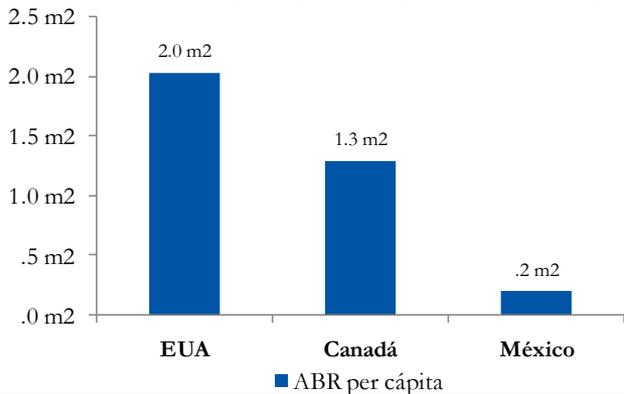


- El sitio en donde la propiedad se está desarrollando era una plaza de toros icónica que conforme pasó el tiempo fue abandonada.
- Después de una gran operación de ensamblaje de tierra, Grupo Danhos adquirió 46,000 metros cuadrados.
- El proyecto incluye un centro comercial de gran tamaño pero exclusivo, ~120,000 metros cuadrados para espacio de oficinas y un hotel con un estacionamiento de ~7,000 metros cuadrados

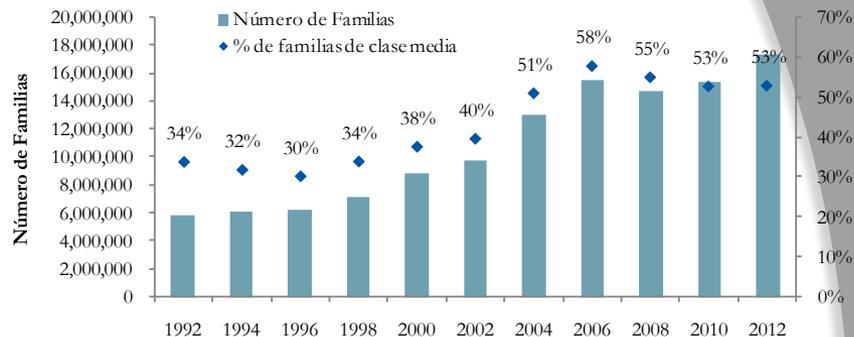
3 Condiciones de mercado favorables

Baja penetración de espacio comercial...

Superficie Bruta Rentable per cápita comparado con otros países



Una clase media en crecimiento...



...crecimiento sostenido en el crédito al consumo

Del año 2000 hasta 1T2013, el **crédito al consumo reportó un crecimiento anual compuesto de 23%**

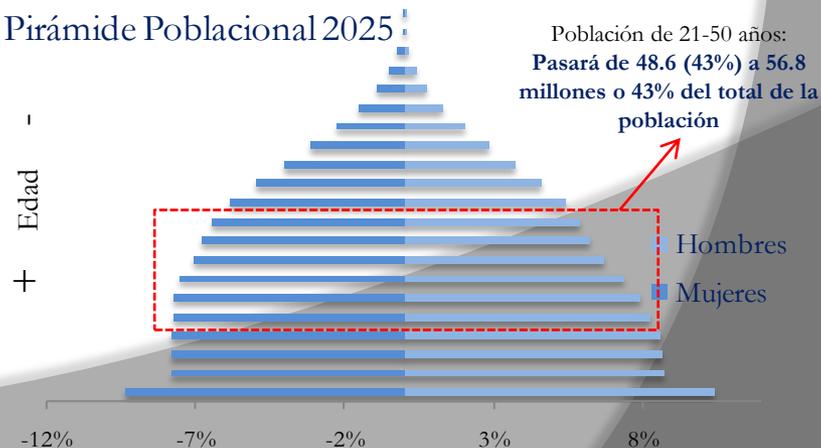
Crédito al Consumo como % del PIB



Características demográficas favorables...

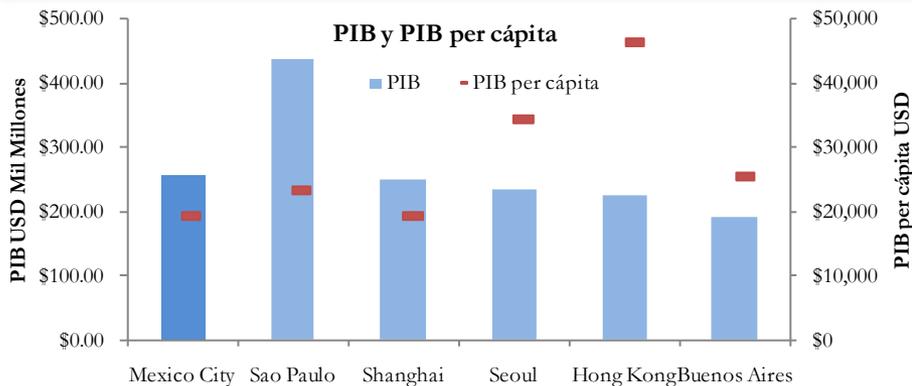
Una mayor parte de la población pasarán a ser **trabajadores activos** en las siguientes décadas

Pirámide Poblacional 2025



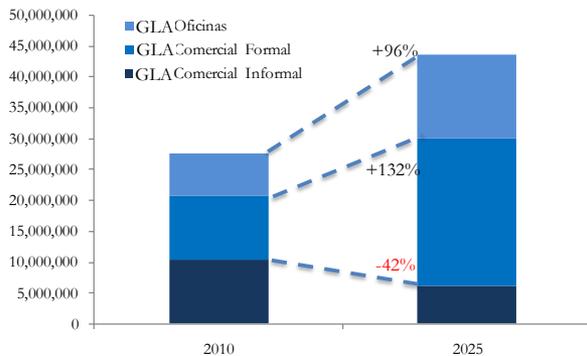
3 Condiciones de mercado favorables

ZMCM⁽¹⁾: centro de actividad económica en México



- La población de la ZMCM alcanzó **20.1 millones (censo 2010)**.
- El PIB per cápita en la Ciudad de México es de aproximadamente USD \$20,000 y crecerá a USD\$30,000 para el 2025, según estimaciones de Mckinsey Global Institute

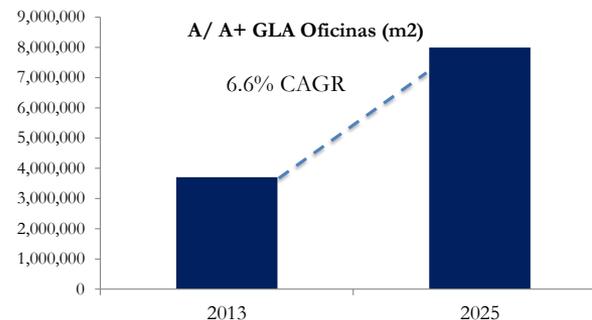
Crecimiento de SBR Comercial y de Oficinas en México



Se requieren USD\$159 Mil millones de inversión en Bienes Raíces para 2025 (incluye industrial, comercial y oficinas)

...y alta demanda de oficinas A/A+

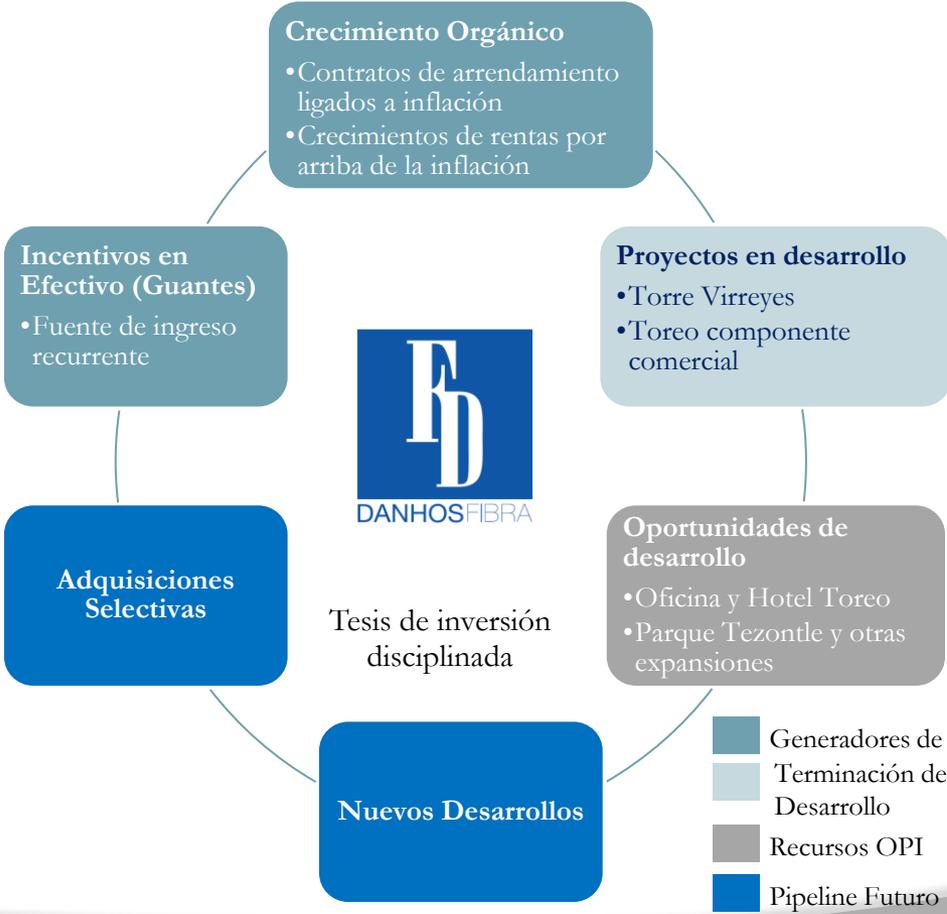
- La ZMCM es el mercado más grande, con **6.9mm de metros cuadrados equivalente al 83% del mercado conjunto de la Ciudad de México, Guadalajara y Monterrey**.
- Se estima que la demanda de oficinas en la ZMCM crecerá debida a **estabilidad macroeconómica, crecimiento en el sector de servicios creciente, y mejora en conectividad entre ciudades**



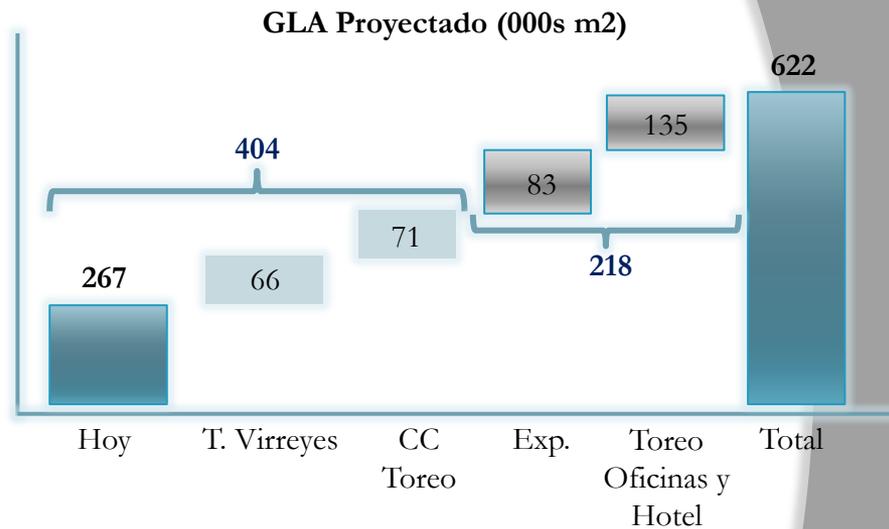
⁽¹⁾ ZMCM significa la Zona Metropolitana de la Ciudad de México

4 Fuerte potencial de crecimiento

Plan de Expansion Claro



Crecimiento GLA

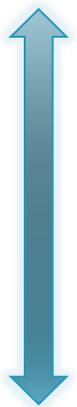


- Estructura de capital inicial libre de deuda: máxima flexibilidad y capacidad para financiar crecimiento bajo términos favorables
- Se continuara usando financiamiento con deuda de manera conservadora
- Guante de expansiones planeadas compensara el atraso de ingresos derivado de su desarrollo

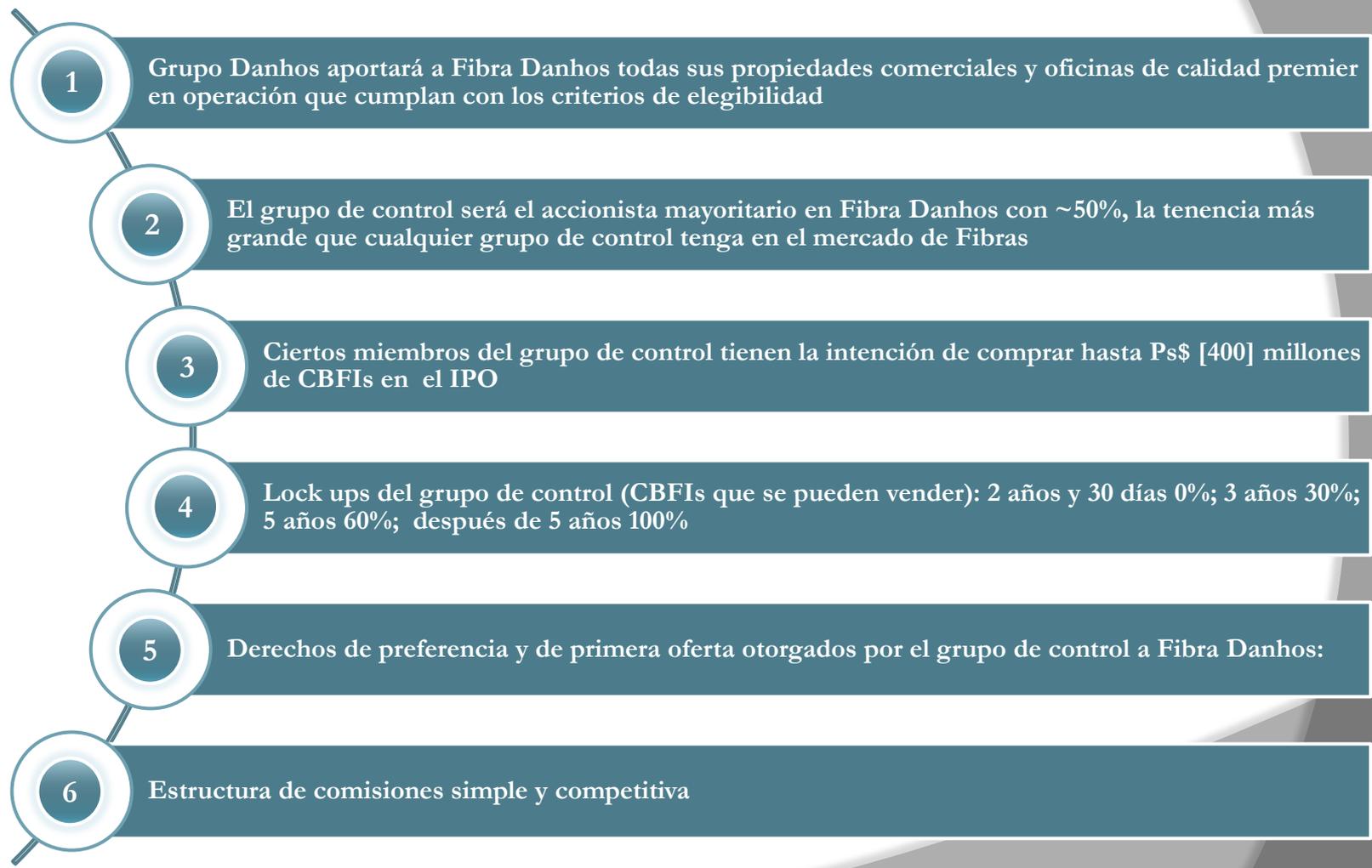
5 Alineación de Intereses con Inversionistas



GRUPO DANHOS



DANHOS FIBRA



6 Sólido Gobierno Corporativo

Más de 180 años combinados de experiencia en bienes raíces



Miembros del Comité Técnico

	Miembros del Comité Técnico	Posición
Miembros del Comité Técnico	1 David Daniel Kabbaz Chiver	Presidente
	2 José Daniel Kabbaz Chiver	Vice-Presidente
	3 Salvador Daniel Kabbaz Zaga	Vice-Presidente / CEO del Asesor
	4 Luis Moussali Mizrahi	Miembro del Comité Técnico
	5 Isaac Becherano Chiprut	Miembro del Comité Técnico
	6 Alberto Zaga Hop	Miembro del Comité Técnico
	7 Lino de Prado Sampedro	Miembro del Comité Técnico
	8 Adolfo Kalach Romano	Miembro del Comité Técnico
	9 Elvira Daniel Kabbaz Zaga	Miembro del Comité Técnico
Independientes	10 Francisco Gil Díaz	Miembro Independiente del Comité Técnico
	11 Jose Antonio Chedraui Obeso	Miembro Independiente del Comité Técnico
	12 Pilar Aguilar Pariente	Miembro Independiente del Comité Técnico

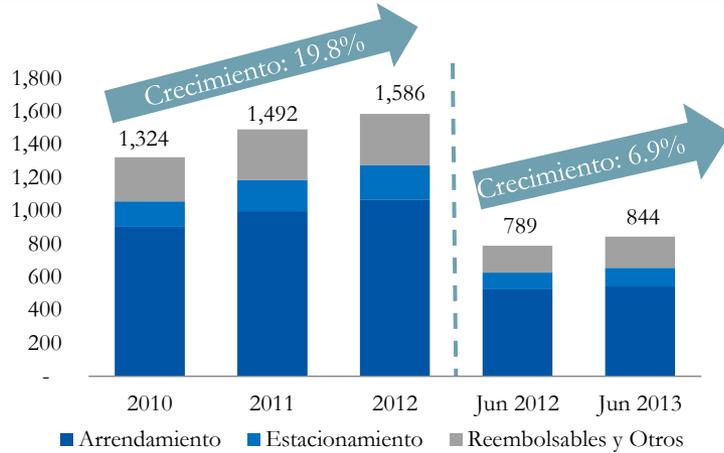
Comité de Auditoría, Prácticas y Nominaciones

- Audit.**
 - 3 miembros
 - 100% independientes
 - Designado por el Comité Técnico
- Prácticas**
 - 3 miembros
 - 100% independientes
 - Designado por el Comité Técnico
- Nomin.**
 - 5 miembros
 - 60% independientes
 - Asamblea de Tenedores

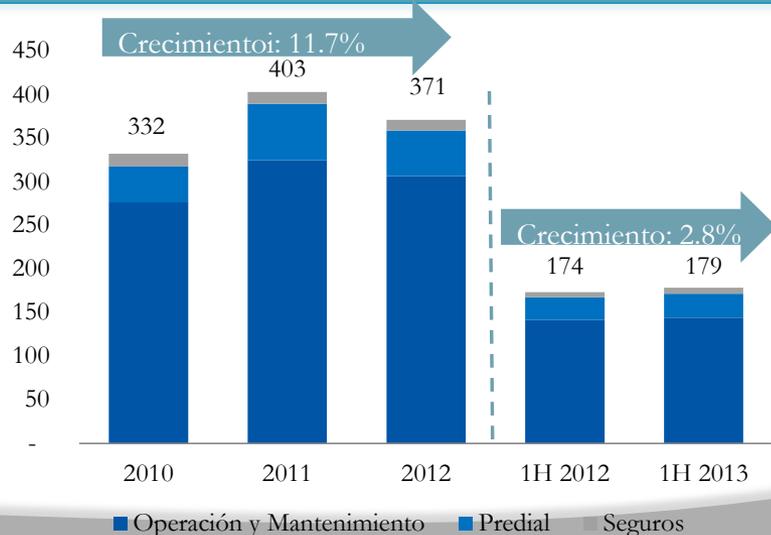
Anexos

Estados combinados de propósito especial de ingresos y ciertos gastos

Ingresos (MXN\$mm) (mismas propiedades)

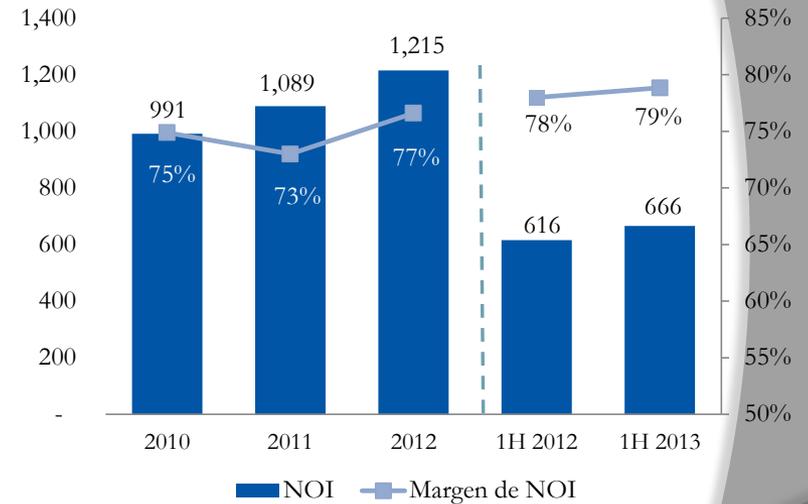


Gastos Operativas (MXN\$mm) (mismas propiedades)



Ingresos totales crecieron cerca del 7% durante el primer semestre 2013, respecto al mismo periodo que el año anterior (igual numero de propiedades)

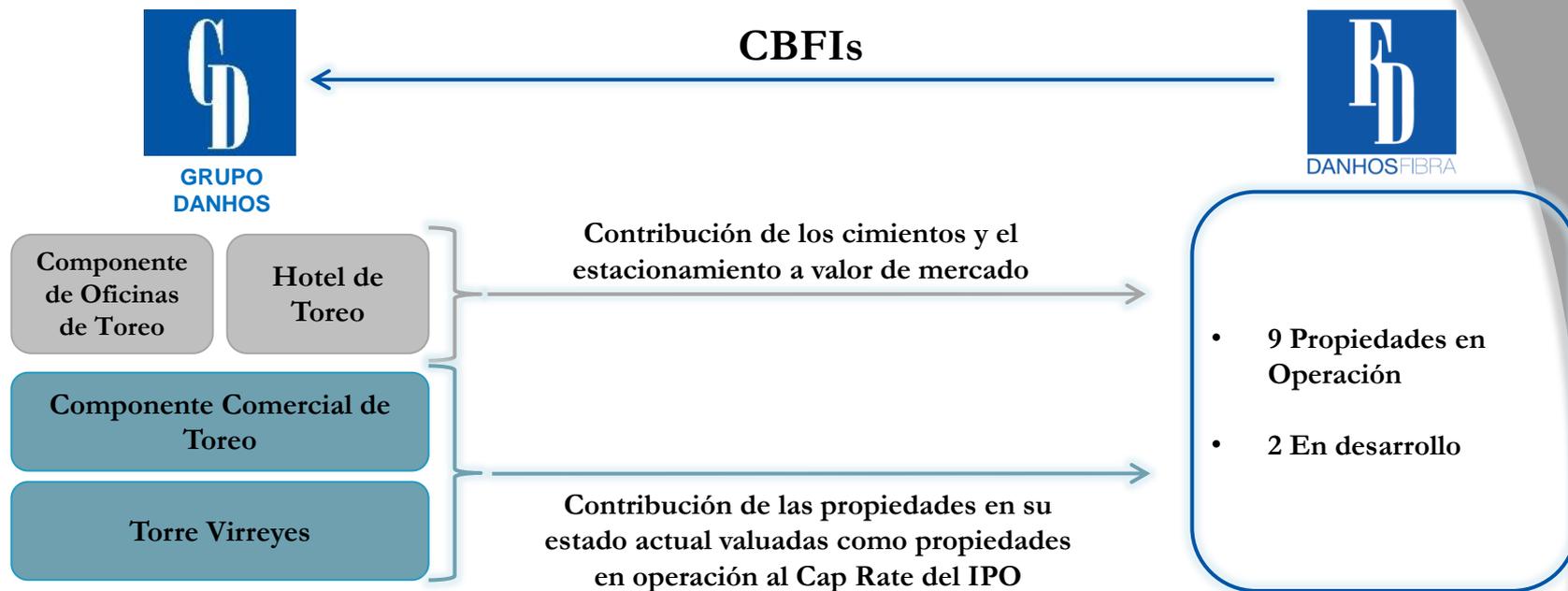
NOI (mismas propiedades)



Fuente: Estados combinados de propósito especial de ingresos y ciertos gastos por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2012, 2011 y 2010 y por el periodo de seis meses terminado el 30 de Junio, 2013.

Crecimiento significativo (8%) primer semestre 2013 respecto del mismo periodo año anterior (igual numero de propiedades)

Contribución de Torre Virreyes y Toreo



- Grupo Danhos fundeará y terminará el desarrollo de Torre Virreyes, el componente comercial de Toreo, los cimientos y estacionamiento de las oficinas y el hotel de Toreo
- Los CBFIs por el componente comercial de Toreo y Torre Virreyes se irán recibiendo de acuerdo a una proporción que fijará nuestro Comité Técnico, conforme el progreso de la construcción y estarán restringidos en sus derechos económicos hasta Enero 2015, sujeto a la terminación y el inicio de operaciones
- Los CBFIs por el componente de oficinas y el hotel de Toreo se irán recibiendo conforme el progreso de la construcción y estarán restringidos en sus derechos económicos hasta Enero 2015, sujeto a la terminación y el inicio de operaciones
- Fibra Danhos emitirá el 100% de los CBFIs para Torre Virreyes y el componente comercial de Toreo, así como para las oficinas, hotel, cimientos y estacionamiento de Toreo
- Fibra Danhos fundeará el resto del desarrollo de las oficinas y del hotel de Toreo usando los recursos de la oferta

Expansiones

Nuestro equipo directivo tiene planes de llevar a cabo expansiones en algunas de las propiedades contribuidas: Esta oportunidad de desarrollo se pasará a Fibra Danhos vs. garantizar una opción de adquisición después de terminadas.

Las Expansiones Planeadas sumarán al Portafolio Actual ~ 83,000 m2 de GLA

