

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



FIDUCIARIO EMISOR

Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria  
FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO 17416-3.

## DANHOS13

### REPORTE ANUAL QUE SE PRESENTA DE ACUERDO CON LAS DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL APLICABLES A LAS EMISORAS DE VALORES Y A OTROS PARTICIPANTES DEL MERCADO POR EL PERIODO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015.

**Fiduciario Emisor:** Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, actuando exclusivamente como Fiduciario del Fideicomiso 17416-3 ("**Fibra Danhos**"), constituido el 10 de junio de 2013, mismo que fue modificado el 3 de octubre de 2013 y el 9 de octubre de 2014.

**Domicilio del Fiduciario Emisor:** Bosques de Duraznos No. 75 P.H., Colonia Bosques de las Lomas, C.P. 11700, Ciudad de México, México.

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

**Domicilio del Fideicomitente:** Monte Pelvoux No. 220, 3er Piso, Colonia Lomas de Chapultepec, C.P. 11000, Ciudad de México, México.

**Fideicomitente Adherente:** significa cualquier Propietario y/o Propietario Adicional que aporte los Bienes Inmuebles Aportados y/o los Bienes Inmuebles Aportados Adicionales, al Patrimonio del Fideicomiso, según corresponda, por cuya aportación adquirirá para efectos del Fideicomiso los derechos y obligaciones establecidos en el Fideicomiso y en el Convenio de Adhesión respectivo.

**Fideicomitente Adherente Relevante:** significa todas y/o cualquiera de las personas integrantes de la Familia Daniel, la Familia Moussali, así como Esther Monique Guindi Hemsani, en la medida en que, directa o indirectamente, cada una de esas personas en lo individual o conjuntamente, a través del Fideicomiso de Control, tenga el control de cuando menos el 3% (tres por ciento) de los CBFIs en circulación, en cualquier tiempo.

**Tipo de valor:** Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (los "**CBFIs**").

**Clave de Pizarra:** DANHOS 13.

**Denominación:** Los CBFIs están denominados en Pesos.

**Precio de Colocación:** Ps. \$26.00 (Veintiséis Pesos 00/100 Moneda Nacional) por CBFi.

**Garantías:** Los CBFIs no contarán con garantía real o personal alguna.

**Número de CBFIs materia de la Oferta Global incluyendo la opción de sobreasignación efectivamente ejercida:** 209,802,520 (Doscientos nueve millones ochocientos dos mil quinientos veinte).

**Número de CBFIs materia de la Oferta Internacional incluyendo la opción de sobreasignación efectivamente ejercida:** 79,781,131 (Setenta y nueve millones setecientos ochenta y un mil ciento treinta y uno).

**Número de CBFIs materia de la Oferta en México incluyendo la opción de sobreasignación efectivamente ejercida:** 130,021,389 (Ciento treinta millones veintiún mil trescientos ochenta y nueve).

**Número de CBFIs materia de la Primera Emisión Subsecuente:** 143,135,622 (ciento cuarenta y tres millones ciento treinta y cinco mil seiscientos veintidós).

**Número de CBFIs materia de la Segunda Emisión Subsecuente:** 85,050,000 (ochenta y cinco millones cincuenta mil).

**Número de CBFIs emitidos:** 1,541,245,024 (mil quinientos cuarenta y un millones doscientos cuarenta y cinco mil veinticuatro) actualmente representados por el Título, de los cuales se precisa que existen 1,414,744,270 (mil cuatrocientos catorce millones setecientos cuarenta y cuatro mil doscientos setenta) CBFIs en circulación y

126,500,724 (ciento veintiséis millones quinientos mil setecientos veinticuatro) CBFIs fuera de circulación desglosados de la siguiente manera:

**Tesorería Fibra Danhos (no liberados):**

69,181,606 (sesenta y nueve millones ciento ochenta y un mil seiscientos seis) CBFIs emitidos para contraprestaciones futuras al Asesor.

1,579,177 (un millón quinientos setenta y nueve mil ciento setenta y siete) CBFIs emitidos para el pago del proyecto denominado ZMP.

3 (tres) CBFIs correspondientes a los proyectos denominados Virreyes y Toreo.

**Fideicomiso de Administración Vía Vallejo (no liberados):**

55,739,968 (cincuenta y cinco millones setecientos treinta y nueve mil novecientos sesenta y ocho) CBFIs.

**Bolsas de valores en las que cotizan los CBFIs:** Los CBFIs actualmente cotizan en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

**Número de series en que se divide la emisión:** Los CBFIs fueron emitidos bajo una serie única.

**Número de emisión correspondiente:** Los CBFIs fueron emitidos (i) en la Oferta Pública de fecha 8 de octubre de 2013, (ii) en la primera emisión subsecuente (la "**Primera Emisión Subsecuente**") de CBFIs el 15 de octubre de 2014 (los "**CBFIs de la Primera Emisión Subsecuente**"), con la finalidad de utilizar dichos CBFIs de la Primera Emisión Subsecuente como pago por la aportación de un proyecto inmobiliario al Fideicomiso denominado Vía Vallejo ("**Vía Vallejo**") y como pago por ciertos predios adyacentes en la Zona Metropolitana de Puebla ("**ZMP**"), según fue acordado por la Asamblea de Tenedores de fecha 18 de junio de 2014; y (iii) en la segunda emisión subsecuente (la "**Segunda Emisión Subsecuente**") de ciertos CBFIs el 15 de mayo de 2015 (los "**CBFIs de la Segunda Emisión Subsecuente**"), con la finalidad de utilizar dichos CBFIs de la Segunda Emisión Subsecuente para el pago de la Contraprestación Anual del Asesor.

**Número de Fideicomiso y datos relativos al contrato de Fideicomiso:** Contrato de Fideicomiso irrevocable celebrado con Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, e identificado bajo el número 17416-3, constituido en fecha 10 de junio de 2013 mismo que fue modificado en fecha (i) 3 de octubre de 2013, y (ii) 9 de octubre de 2014.

**Tipo de Oferta:** Oferta pública primaria, inicial y global.

**Monto Total de la Oferta Global Inicial:** Ps. \$5,200,000,000.00 (Cinco mil doscientos millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional), sin considerar los CBFIs materia de la opción de sobreasignación y Ps. \$5,454,865,520 (Cinco mil cuatrocientos cincuenta y cuatro millones ochocientos sesenta y cinco mil quinientos veinte Pesos 00/100 Moneda Nacional), considerando los CBFIs materia de la opción de sobreasignación ejercida.

**Monto Total Ofertado en México:** Ps. \$3,222,607,726.00 (Tres mil doscientos veintidós millones seiscientos siete mil setecientos veintiséis Pesos 00/100 Moneda Nacional), sin considerar los CBFIs materia de la opción de sobreasignación y Ps. \$3,380,556,109.43 (Tres mil trescientos ochenta millones quinientos cincuenta y seis mil ciento nueve Pesos 43/100 Moneda Nacional), considerando los CBFIs materia de la opción de sobreasignación EJERCIDA.

**Monto Total Ofertado Internacionalmente:** Ps. \$1,977,392,274.00 (Mil novecientos setenta y siete millones trescientos noventa y dos mil doscientos setenta y cuatro Pesos 00/100 Moneda Nacional), sin considerar los CBFIs materia de la opción de sobreasignación y Ps. \$2,074,309,410.57 (Dos mil setenta y cuatro millones trescientos nueve mil cuatrocientos diez Pesos 57/100 Moneda Nacional), considerando los CBFIs materia de la opción de sobreasignación ejercida.

**Especificación de las características de los títulos en circulación (clase, serie, tipo, el nombre de las bolsas donde están registrados, etc.):** Los CBFIs son Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios emitidos por el Fiduciario de conformidad con el Fideicomiso, la Ley del Mercado de Valores, la Circular Única de Emisoras, la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito y otras disposiciones aplicables. Los CBFIs son de una sola clase, serie y tipo y se encuentran listados en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

**Acto Constitutivo / Fideicomiso: Datos del Fideicomiso:** Todos los CBFIs fueron emitidos por el Fiduciario de conformidad con los términos del contrato de fideicomiso de fecha 10 de junio de 2013, identificado con el número 17416-3, y sus anexos respectivos, según el mismo fue modificado el 3 de octubre de 2013 y el 9 de octubre de 2014, y según sea modificado de tiempo en tiempo, celebrado por el Fideicomitente y el Fiduciario, mismo al cual el Representante Común se ha adherido.

**Fideicomisarios en Primer Lugar:** Los Tenedores de los CBFIs.

**Fideicomisario en Segundo Lugar:** Los Fideicomitentes Adherentes en cuanto a los derechos de reversión sobre los Bienes Inmuebles Aportados y los Bienes Inmuebles Aportados Adicionales, en su caso.

**Fideicomisario en Tercer Lugar:** El Fideicomitente, única y exclusivamente respecto a la Aportación Inicial.

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

**Asesor:** DSD1, S.C.

**Empresa de Servicios de Representación:** DSD2, S.C.

**Características relevantes del Portafolio Actual:** El Patrimonio del Fideicomiso está compuesto por el Portafolio Actual. El Portafolio Actual está constituido por (a) el Portafolio en Operación Actual, que incluye cuatro centros comerciales, cuatro edificios de oficinas y tres proyectos de usos mixtos de los cuales dos se encuentran en operación y en uno, el componente comercial y las torres de oficinas B y C se encuentran en operación y la torre de

oficinas A y hotel se encuentran en desarrollo, y **(b)** el Portafolio en Desarrollo Actual que incluye dos centros comerciales y dos proyectos de usos mixtos de los cuales uno se encuentra completamente en desarrollo y en uno, el componente comercial y las torres de oficinas B y C se encuentran en operación y la torre de oficinas A y hotel se encuentran en desarrollo. Trece inmuebles se encuentran ubicados en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México y uno se encuentra en la Zona Metropolitana de Puebla.

**Derechos que confieren a los Tenedores:** Los CBFIs confieren a los Tenedores, de conformidad con el artículo 63 fracción II de la Ley del Mercado de Valores, el derecho a una parte de los frutos, rendimientos y en su caso, al valor residual de los bienes o derechos afectos con ese propósito al Fideicomiso, por lo que confieren el derecho a recibir Distribuciones de Efectivo del Patrimonio del Fideicomiso, en la medida en que éste sea suficiente para realizar dichas Distribuciones de Efectivo. Lo anterior en el entendido que los CBFIs no otorgan derecho particular alguno a disponer de la propiedad de los Bienes Inmuebles a sus Tenedores.

**Distribuciones:** El Comité Técnico podrá instruir al Fiduciario a que este último realice Distribuciones de Efectivo, las cuales se entregarán en cada Fecha de Distribución de Efectivo. El Comité Técnico determinará la política de distribución para la entrega de Distribuciones de Efectivo, cumpliendo siempre con los requisitos establecidos en el artículo 187 de la Ley del Impuesto sobre la Renta.

**Fuente de Distribuciones:** Las Distribuciones de Efectivo que deban entregarse al amparo de los CBFIs se harán exclusivamente con los bienes disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso. El Patrimonio del Fideicomiso también estará disponible para realizar el pago de gastos, honorarios e indemnizaciones del Fideicomiso.

**Lugar y Forma de Pago:** Todos los pagos en efectivo que deban realizarse a los Tenedores de los CBFIs se harán mediante transferencia electrónica a través de S.D. Ineval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, 06500, Ciudad de México.

**Nivel de endeudamiento:** 0.0% al 31 de diciembre del 2015 conforme a la metodología del “Anexo AA” publicado en la Circular Única de Emisoras.

**Índice de cobertura de la deuda:** 2.66 al 31 de diciembre del 2015 conforme a la metodología del “Anexo AA” publicado en la Circular Única de Emisoras.

**Obligación de pago:** Salvo por lo establecido en la normatividad vigente aplicable a los fideicomisos inmobiliarios no existe obligación de pago de distribuciones de efectivo, los pagos que se generen al amparo de los CBFIs serán con cargo exclusivo al Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con los términos y condiciones pactados en el mismo. Ni el Fideicomitente, ni los Fideicomitentes Adherentes, ni los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, ni el Asesor, ni la Empresa de Servicios de Representación, ni el Representante Común, ni el Fiduciario, ni cualesquiera de sus Afiliadas o Subsidiarias, ni los Intermediarios Colocadores, ni el Agente Estructurador serán responsables de realizar las Distribuciones de Efectivo y pagos al amparo de los CBFIs. En caso que el Patrimonio del Fideicomiso sea insuficiente para realizar todas las Distribuciones de Efectivo y pagos debidos al amparo de los CBFIs, no existe obligación alguna por parte del Fideicomitente, los Fideicomitentes Adherentes, ni los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, el Asesor, ni la Empresa de Servicios de Representación, el Representante Común, el Fiduciario, ni cualesquiera de sus Afiliadas o Subsidiarias, ni los Intermediarios Colocadores, ni el Agente Estructurador de realizar dichas distribuciones o pagos debidos al amparo de los CBFIs.

**Plazo y fecha de vencimiento:** Los CBFIs emitidos por el Fideicomiso no son amortizables y por lo mismo no están sujetos a un plazo o fecha de vencimiento.

**Representante Común:** CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple (antes The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple).

**Depositario:** S.D. Ineval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. (“**Ineval**”)

**Régimen Fiscal Aplicable:** Los inversionistas, previo a la inversión en estos instrumentos, deberán considerar que el régimen fiscal relativo al gravamen o exención aplicable a los ingresos derivados de las Distribuciones o compra venta de estos instrumentos es el previsto por los artículos 187 y 188 de la LISR.

**Dictamen valuatorio:** Los CBFIS, por su naturaleza y con base en la Legislación Aplicable, no cuentan con un dictamen sobre su calidad crediticia expedido por una institución calificadora de valores.

**Inscripción en el Registro Nacional de Valores:** Los CBFIs se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores (“**RNV**”) con el número 0181-1.81-2015-003 y son aptos para ser listados en el listado correspondiente de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. (“**BMV**”).

**Patrimonio del Fideicomiso:** El Patrimonio del Fideicomiso se integra principalmente con (i) la Aportación Inicial; (ii) (a) los Bienes Inmuebles Aportados, (b) los Bienes Inmuebles Aportados Adicionales y (c) los Bienes Inmuebles Adquiridos; (iii) la aportación de los Derechos de Arrendamiento; (iv) la aportación de los Derechos de Operación; (v) los Recursos Derivados de la Emisión; (vi) las cantidades derivadas de los Ingresos por Arrendamiento; (vii) las cantidades derivadas de los Ingresos por Servicios; (viii) los Bienes Inmuebles, los Derechos de Arrendamiento y Derechos de Operación que se adquieran con los Recursos Derivados de la Emisión o con cualquier otro recurso; (ix) las Inversiones Permitidas y, en su caso, con sus productos; (x) los rendimientos financieros que se obtengan por la inversión de los recursos en las Cuentas, en su caso; (xi) los recursos que se obtengan de Emisiones futuras; (xii) los recursos que se obtengan de la emisión de valores representativos de deuda; (xiii) los derechos derivados de cualquier contrato, convenio o acuerdo suscrito por el Fiduciario o adquirido por él, ya sea directamente o indirectamente, en cumplimiento de los fines del Fideicomiso, incluyendo enunciativa mas no limitativamente los derechos que deriven de cualquier fideicomiso; (xiv) los derechos y/o las cantidades que deriven del ejercicio de

cualquier derecho que corresponda al Fideicomiso; (xv) cualesquier productos o rendimientos derivados de los bienes y derechos del Fideicomiso; y (xvi) las demás cantidades y derechos de que sea titular el Fideicomiso, por cualquier causa válida.

**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.

**Posibles Adquirentes:** Personas físicas o morales de nacionalidad mexicana o extranjera cuando, en su caso, su régimen de inversión lo prevea expresamente.

**La leyenda a que hace referencia el penúltimo párrafo del artículo 86 de la Ley:** La inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad de los valores, la solvencia del Emisor o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en el Reporte Anual, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

## **REPORTE ANUAL QUE SE PRESENTA DE ACUERDO CON LAS DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL APLICABLES A LAS EMISORAS DE VALORES Y A OTROS PARTICIPANTES DEL MERCADO POR EL PERIODO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015.**

## ÍNDICE

<b>1.</b>	<b>INFORMACIÓN GENERAL .....</b>	<b>5</b>
	Glosario de Términos y Definiciones.....	5
	Resumen Ejecutivo.....	17
	<b>a)</b> Fibra Danhos .....	17
	<b>(i)</b> Nuestro Portafolio Actual y Nuestro Portafolio en Operación Actual .....	17
	<b>(ii)</b> Nuestro Portafolio en Desarrollo Actual .....	23
	<b>A.</b> El Toreo .....	23
	<b>B.</b> Expansión en Parque Delta .....	24
	<b>C.</b> Parque Vía Vallejo .....	24
	<b>D.</b> Parque Las Antenas.....	25
	<b>E.</b> Parque Puebla.....	25
	<b>(iii)</b> Propiedades de Inversión.....	26
	1. Propiedades de inversión.....	26
	<b>b)</b> Grupo Danhos .....	26
	<b>c)</b> Principales Eventos Relevantes.....	27
	<b>d)</b> Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales.....	73
	<b>e)</b> Inversiones del Fideicomiso en sociedades mercantiles .....	77
	<b>f)</b> Cumplimiento del Plan de Negocios .....	77
	<b>g)</b> Acontecimientos Recientes .....	80
	<b>h)</b> Nuestra Administración .....	83
	<b>i)</b> Oportunidades de Mercado.....	85
	<b>j)</b> Nuestras Fortalezas Competitivas .....	87
	<b>k)</b> Nuestros Objetivos de Negocio y Estrategias de Crecimiento .....	92
	<b>l)</b> Ajuste de CBFIs de Torre Virreyes y el componente comercial de Toreo .....	93
	<b>m)</b> Nuestros CBFIs .....	94
	<b>n)</b> Nuestra Estructura.....	97
	<b>o)</b> El Contrato de Asesoría y Planeación, el Contrato de Administración, el Contrato de Servicios de Representación y Contrato de Arrendamiento con el Administrador. ....	98
	<b>p)</b> Gobierno Corporativo .....	103
	<b>q)</b> Política de Distribución .....	103
	<b>r)</b> Resumen de Información Financiera Seleccionada.....	105
	Estados consolidados de posición financiera.....	105
	Estados consolidados de utilidades integrales.....	106
	Estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes.....	107
	<b>s)</b> Fondos y Cuentas del Fideicomiso .....	109
	<b>t)</b> Factores de Riesgo .....	109
	<b>(i)</b> Riesgos relacionados con la asunción de pasivos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso .....	109
	<b>(ii)</b> Riesgos relacionados con nuestros inmuebles y operaciones .....	110
	<b>(iii)</b> Riesgos relacionados con el Desarrollo Inmobiliario y nuestro Portafolio en Desarrollo .....	115
	<b>(iv)</b> Riesgos relacionados a la relación con nuestro Administrador, nuestro Asesor y nuestra Empresa de Servicios de Representación .....	117
	<b>(v)</b> Riesgos relacionados con México.....	118
	<b>(vi)</b> Riesgos relacionados con la regulación Fiscal .....	118
	<b>u)</b> Otros Valores emitidos por el Fideicomiso.....	120
	<b>v)</b> Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el Registro Nacional de Valores .....	120
	<b>w)</b> Destino de los fondos en su caso .....	120
	<b>x)</b> Documentos de carácter público.....	121
<b>2.</b>	<b>EL FIDEICOMISO .....</b>	<b>122</b>
	<b>a)</b> Historia y desarrollo del fideicomiso.....	122
	<b>b)</b> Descripción del negocio .....	122
	<b>(i)</b> Sectores inmobiliarios en los que el Fideicomiso está enfocado a invertir.....	122
	<b>(ii)</b> Patentes, licencias, marcas y otros contratos.....	122

(iii)	Principales clientes.....	123
(iv)	Legislación aplicable y régimen fiscal .....	123
(v)	Recursos humanos .....	123
(vi)	Información de mercado.....	123
(vii)	Estructura de administración.....	126
(viii)	Procesos judiciales, administrativos o arbitrales.....	127
(ix)	Derechos .....	127
(x)	Distribuciones .....	129
c)	Descripción de los activos que conforman el patrimonio del Fideicomiso.....	129
(i)	Inmuebles propiedad del Fideicomiso.....	129
(ii)	Adquisiciones inmobiliarias o desarrollos inmobiliarios .....	130
A.	El Toreo (torre de oficinas A y hotel) .....	130
B.	Expansión en Parque Delta .....	131
C.	Parque Vía Vallejo .....	131
D.	Parque Las Antenas .....	131
E.	Parque Puebla .....	132
(iii)	Evolución de los activos del Fideicomiso:.....	133
(iv)	Desempeño de los activos del Fideicomiso .....	133
(v)	Cumplimiento del plan de negocios y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones.....	134
(vi)	Informe de deudores relevantes.....	136
d)	Contratos y acuerdos relevantes.....	136
(i)	Fideicomiso Fibra Danhos .....	136
	CBFIs.....	137
	Cambios en CBFIs, Otros Valores, Derechos de Preferencia y Amortización .....	138
	El Representante Común .....	138
	Nuestros Activos Iniciales.....	139
	El Fiduciario .....	139
	Restricciones sobre la Titularidad de Nuestros CBFIs.....	140
	Asambleas de los Tenedores de nuestros CBFIs y Derechos de Voto .....	141
	Registro y Transmisión.....	142
	Distribuciones .....	143
	Plazo y Terminación .....	143
	Liquidación.....	143
	Protecciones a Minorías en Nuestro Contrato de Fideicomiso .....	143
	Disposiciones para Impedir la Adquisición de Control .....	144
	Ley Aplicable; Jurisdicción .....	145
	Modificaciones a Nuestro Contrato de Fideicomiso .....	145
	Auditor Externo.....	145
	Resumen de las Entidades y Funciones Principales de Nuestro Gobierno Corporativo .....	146
	Fondos y Cuentas del Fideicomiso .....	150
	Convenios de Voto .....	151
(ii)	El Fideicomiso de Control .....	151
(iii)	Contrato de Asesoría y Planeación.....	152
(iv)	Contrato de Administración .....	156
(v)	Contrato de Servicios de Representación.....	160
e)	Administradores.....	163
	Nuestro Comité Técnico .....	165
	Elección del Comité Técnico .....	166
	Destitución de Miembros .....	167
	Facultades de nuestro Comité Técnico.....	168
	Remuneración .....	170
	Comité de Auditoría, Comité de Prácticas y Comité de Nominaciones .....	170
	Deberes de Diligencia, de Lealtad y de Responsabilidad de los Miembros de nuestro Comité Técnico.....	172

	f)	Comisiones y gastos del Administrador, Asesor y de la Empresa de Servicios de Representación.....	175
	g)	Operaciones con partes relacionadas y conflictos de interés.....	176
	h)	Audidores externos .....	177
	i)	Otros terceros obligados con el Fideicomiso o los Tenedores .....	178
	j)	Mercado de capitales .....	178
	(i)	Estructura del Fideicomiso y principales Tenedores.....	178
	(ii)	Comportamiento de los CBFIs .....	182
	(iii)	Formador de mercado.....	183
<b>3.</b>		<b>EL ADMINISTRADOR DEL FIDEICOMISO .....</b>	<b>183</b>
	a)	Historia y desarrollo .....	183
		Grupo Danhos .....	183
		Administradora Fibra Danhos, S.C.....	184
		DSD1, S.C. ....	184
	b)	Descripción del Negocio.....	184
	(i)	Actividad Principal .....	184
	(ii)	Recursos humanos .....	185
	(iii)	Estructura Corporativa .....	185
	(iv)	Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales.....	185
	c)	Administradores y accionistas .....	185
<b>4.</b>		<b>INFORMACIÓN FINANCIERA .....</b>	<b>187</b>
	a)	Información financiera seleccionada del Fideicomiso .....	187
		Estados consolidados de posición financiera.....	188
		Estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes.....	190
	b)	Informe de Créditos Relevantes.....	192
	c)	Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación .....	192
	d)	Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas.....	194
<b>5.</b>		<b>INFORMACIÓN FINANCIERA DE LA ADMINISTRACIÓN INTERNA.....</b>	<b>196</b>
	a)	Información financiera seleccionada del Administrador.....	196
	b)	Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de la operación.....	197
<b>6.</b>		<b>PERSONAS RESPONSABLES .....</b>	<b>198</b>
<b>7.</b>		<b>ANEXOS .....</b>	<b>204</b>
	<b>A.</b>	Estados financieros dictaminados por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2015 y 2014, e Informe de los auditores independientes del 29 de febrero de 2016.....	204
	<b>B.</b>	Estados financieros dictaminados por los años que terminaron el de diciembre de 2014 y por el período comprendido del 10 de junio de 2013 (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2013, e Informe de los auditores independientes del 24 de febrero de 2015.....	204

## 1. INFORMACIÓN GENERAL

### Glosario de Términos y Definiciones

<u>Términos</u>	<u>Definiciones</u>
<b>Adjusted Funds From Operations (AFFO)</b>	Significa el resultado de ajustar el FFO restando o sumando, según corresponda, los siguientes rubros: <b>(i)</b> restando los gastos de capital para mantener o mejorar la calidad de los activos; <b>(ii)</b> restando los pagos a principal de los financiamientos existentes; <b>(iii)</b> 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; <b>(iv)</b> 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; <b>(v)</b> 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; menos las comisiones por Asesoría y Representación pagadas en el período corriente que estén pendientes de amortizar, sumando las comisiones por Asesoría y Representación pagadas en períodos anteriores que estén amortizadas en el período corriente; <b>(vi)</b> 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); <b>(vii)</b> 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.
<b>ARB</b>	Significa Área Rentable Bruta.
<b>Administrador</b>	Significa Administradora Fibra Danhos, S.C. o la sociedad civil que la sustituya de tiempo en tiempo conforme lo previsto en el Fideicomiso, en el entendido de que el Fiduciario de nuestro Fideicomiso, detentará y controlará como socio al menos el 99.99% (noventa y nueve punto noventa y nueve por ciento) de los derechos sociales y corporativos del Administrador, incluyendo la facultad de designar a su órgano de administración, y cuyo objeto social es la administración, operación y mantenimiento del Fideicomiso y de sus propiedades, actividades que deberá de llevar a cabo conforme a los términos del Contrato de Administración que celebre con el Fiduciario.
<b>Agente Estructurador</b>	Significa el agente estructurador de la Oferta Global, Evercore Partners México, S. de R.L.
<b>Asamblea de Tenedores</b>	Significa una asamblea de Tenedores en términos de la LMV y de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito
<b>Asesor</b>	Significa DSD1, S.C.



<b><u>Términos</u></b>	<b><u>Definiciones</u></b>
<b>Asesor Contable</b>	Briones, Flores, Valadez, Velasco y Cia. S.C.
<b>Asesor Fiscal</b>	González Luna, Moreno y Armida, S.C.
<b>Auditor Externo</b>	Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited.
<b>Bienes Inmuebles</b>	Significa conjuntamente los Bienes Inmuebles Aportados, los Bienes Inmuebles Aportados Adicionales, los Bienes Inmuebles Adquiridos y cualesquier otros bienes inmuebles incluyendo, de manera enunciativa mas no limitativa, todas las construcciones edificadas sobre los mismos que generen Ingresos por Arrendamiento, Ingresos por Servicios y Derechos de Operación.
<b>Bienes Inmuebles Adquiridos</b>	Significa los bienes inmuebles (incluyendo, en su caso, los derechos fideicomisarios que correspondan a dichos bienes inmuebles) incluyendo, de manera enunciativa mas no limitativa, todas las construcciones edificadas sobre las Propiedades y que sean destinadas a la operación de las Propiedades, Derechos de Arrendamiento, Ingresos por Servicios y Derechos de Operación, según corresponda a cada uno de ellos, en su caso, que han sido y que serán adquiridos por el Fiduciario, única y exclusivamente con tal carácter, con los Recursos Derivados de la Emisión y que sean adquiridos por el Fiduciario de tiempo en tiempo, previa instrucción del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según corresponda, conforme a lo establecido en el Fideicomiso.
<b>Bienes Inmuebles Aportados</b>	Significa los bienes inmuebles (incluyendo, en su caso, los derechos fideicomisarios que correspondan a dichos bienes inmuebles) incluyendo, de manera enunciativa mas no limitativa, todas las construcciones edificadas sobre las Propiedades y que sean destinadas a la operación de las Propiedades, Derechos de Arrendamiento, Ingresos por Servicios y Derechos de Operación, según corresponda a cada uno de ellos, en su caso, que fueron aportados con motivo de la primera Emisión por los Propietarios, conforme a lo previsto en la Cláusula Segunda del Fideicomiso.
<b>Bienes Inmuebles Aportados Adicionales</b>	Significa los bienes inmuebles (incluyendo, en su caso, los derechos fideicomisarios que correspondan a dichos bienes inmuebles) incluyendo, de manera enunciativa mas no limitativa, todas las construcciones edificadas sobre las Propiedades y que sean destinadas a la operación de las Propiedades, Derechos de Arrendamiento, Ingresos por Servicios y Derechos de Operación, según corresponda a cada uno de ellos, en su caso, que han sido y podrán ser aportados por los Propietarios Adicionales posteriormente a la primera Emisión, conforme a lo previsto en la Cláusula Segunda del Fideicomiso.
<b>BMV</b>	Significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
<b>Cartera Vencida</b>	Significa rentas pendientes de pago por parte de los arrendatarios con una morosidad superior a los 60 Días. Cuando se presenta como un porcentaje,

## **Términos**

## **Definiciones**

la Cartera Vencida representa las rentas pendientes de pago por parte de los arrendatarios con una morosidad superior a los 60 Días como porcentaje de la Renta Fija anualizada del período respectivo.

### **Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios o CBFIs**

Significa los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios emitidos y/o a ser emitidos por el Fiduciario conforme al Fideicomiso, la LMV, la Circular Única de Emisoras y otras disposiciones legales aplicables, a ser inscritos en el RNV y listados en la BMV.

### **CNBV**

Significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

### **Circular Única de Emisoras**

Significa las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros participantes del Mercado de Valores.

### **Colocación**

Significa la colocación entre el público inversionista de CBFIs emitidos conforme a una Emisión.

### **Comité de Auditoría**

Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Novena, sección 9.2.1 del Fideicomiso.

### **Comité de Prácticas**

Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Novena, sección 9.3.1 del Fideicomiso.

### **Comité de Nominaciones**

Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Novena, sección 9.4.1 del Fideicomiso.

### **Comité Técnico**

Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Novena, sección 9.1, del Fideicomiso.

### **Conducta de Destitución**

Significa, (i) respecto de cualquier funcionario de primero y segundo nivel la sentencia o resolución judicial firme que declare a dicha persona responsable de fraude, dolo, mala fe o negligencia inexcusable respecto de las funciones de dicha persona; o (ii) el concurso mercantil respecto del Administrador, el Asesor y/o la Empresa de Servicios de Representación. Al tener conocimiento de una Conducta de Destitución prevista en el inciso (i) anterior, el Asesor, la Empresa de Servicios de Representación y/o el Administrador, según corresponda, deberán tomar las medidas que consideren necesarias para remover a la persona correspondiente del cargo que ocupa y, si la Conducta de Destitución hubiere causado un daño o perjuicio al Fideicomiso, el Asesor, la Empresa de Servicios de Representación y/o el Administrador, según corresponda, deberá tomar las acciones legales que sus abogados recomienden para tratar de obtener la reparación del daño y/o perjuicio. En caso de que el Asesor, la Empresa de Servicios de Representación y/o el Administrador, según corresponda, no remueva a la persona que haya incurrido en la conducta de destitución y,

## **Términos**

## **Definiciones**

en su caso, no lleve a cabo las acciones legales correspondientes, incurrirá en una Conducta de Destitución.

### **Contraprestación Única (o Guante)**

Pago único y no-reembolsable que recibimos de ciertos arrendatarios entrantes en nuestras propiedades comerciales y en los componentes comerciales de nuestras propiedades de uso mixto. La contraprestación única usualmente se recibe al momento de arrendar nuevos espacios o cuando un contrato que expira no es renovado y dicho local es arrendado a un nuevo arrendatario.

### **Contrato de Administración**

Significa el contrato que fue celebrado el 3 de octubre de 2013 por el Fiduciario y el Administrador conforme a las instrucciones del Comité Técnico, mismo que fue modificado con fecha 10 de abril de 2015, incluyendo cualesquier modificaciones a dicho contrato que sean autorizadas por el Comité Técnico y acordadas con el Administrador, a efecto de que el Administrador proporcione los Servicios de Administración. Lo anterior en el entendido que dicho contrato deberá estipular un plazo forzoso de por lo menos 10 años y renovaciones automáticas por el mismo término de 10 años.

### **Contratos de Arrendamiento**

Significa todos aquellos contratos de arrendamiento sobre los Bienes Inmuebles (o cualquier parte de los mismos, incluyendo aquellos contratos accesorios o futuros derivados de dichos contratos y cualquier convenio modificatorio a los mismos), que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo, de manera enunciativa mas no limitativa, cualesquiera contratos de arrendamiento que sean celebrados con el Administrador en relación con la operación que éste lleve a cabo de los Bienes Inmuebles (o cualquier parte de los mismos).

### **Contrato de Asesoría en Planeación**

Significa el contrato que fue celebrado el 3 de octubre de 2013 por el Fiduciario y el Asesor conforme a las instrucciones del Comité Técnico, mismo que fue modificado el 10 de abril de 2015, incluyendo cualesquier modificaciones a dicho contrato que sean autorizadas por el Comité Técnico y acordadas con el Asesor, a efecto de que este último proporcione los Servicios de Asesoría en Planeación. Lo anterior en el entendido que dicho contrato deberá estipular un plazo forzoso de por lo menos 10 años y renovaciones automáticas por el mismo término de 10 años.

### **Contrato de Colocación**

Significa el contrato de colocación que fue celebrado el 8 de octubre de 2013 entre el Fiduciario y el Intermediario Colocador respecto de la oferta y colocación de los CBFIs por medio de una Oferta Pública a través de la BMV o cualquiera otra bolsa de valores o mecanismo de negociación en México o cualquier otra jurisdicción, según corresponda.

### **Contratos de Operación**

Significan todos aquellos contratos de operación, contratos de administración, los contratos de prestación de servicios y cualesquier convenios y contratos celebrados para la operación de hoteles, bodegas y

## **Términos**

## **Definiciones**

naves industriales, presentes o futuros, sobre los Bienes Inmuebles (o cualquier parte de los mismos) que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, mismos que, en lo que respecta a los Bienes Inmuebles Aportados, se relacionaron en el Anexo D del Fideicomiso, según el mismo se modifique de tiempo en tiempo.

### **Contrato de Servicios de Representación**

Significa el contrato que fue celebrado el 3 de octubre de 2013 por el Fiduciario y la Empresa de Servicios de Representación conforme a las instrucciones del Comité Técnico, incluyendo cualesquier modificaciones a dicho contrato que sean autorizadas por el Comité Técnico y acordadas con la Empresa de Servicios de Representación, a efecto de que esta última proporcione los Servicios de Representación. Lo anterior en el entendido que dicho contrato deberá estipular un plazo forzoso de por lo menos 10 años y renovaciones automáticas por el mismo término de 10 años.

### **Convenio de Adhesión**

Significa el convenio que conforme a las instrucciones del Comité Técnico celebraron el 5 de octubre del 2013 los Propietarios y, en su caso, los Propietarios Adicionales, con el Fiduciario, mediante el cual los Propietarios y/o los Propietarios Adicionales, aportaron al Patrimonio del Fideicomiso los Bienes Inmuebles Aportados y los Bienes Inmuebles Aportados Adicionales, según corresponda a cada uno de ellos, los Propietarios y, en su caso, los Propietarios Adicionales se adhirieron al Fideicomiso y adquirieron en consecuencia el carácter de Fideicomitentes Adherentes a partir del 9 de octubre del 2013.

### **Costo de Ocupación**

Significa, para el caso de arrendatarios comerciales institucionales más significativos en términos de ARB y Renta Fija, el costo incurrido asociado con la ocupación de un local, consistente en la Renta Fija, la Renta Variable, así como las cuotas de mantenimiento de áreas comunes y publicidad, expresado como porcentaje de las ventas de dichos arrendatarios.

### **Criterios de Elegibilidad**

Significa aquellos criterios que se establecen en el Fideicomiso y el presente Reporte Anual a efecto de que el Fiduciario pueda realizar Inversiones en Bienes Inmuebles con posterioridad a la aplicación de los recursos obtenidos por la primera Emisión de CBFIs que realice el Fiduciario. Dichos Criterios de Elegibilidad podrán ser modificados de tiempo en tiempo conforme lo determine el Comité Técnico, a propuesta del Administrador, incluyendo el voto favorable de la mayoría de los miembros independientes del Comité Técnico.

### **Derecho de Readquisición**

Significa el derecho que tienen los Fideicomitentes Adherentes para readquirir la propiedad de los Bienes Inmuebles Aportados y, en su caso, los Bienes Inmuebles Aportados Adicionales, que hayan sido aportados por cada uno de ellos, en caso de (i) enajenación de los mismos por el Fiduciario, o (ii) por extinción del Fideicomiso.

### **Derechos de**

<b><u>Términos</u></b>	<b><u>Definiciones</u></b>
<b>Arrendamiento</b>	Significa los derechos que adquiera el Fiduciario y/o el Administrador conforme a lo previsto en el Fideicomiso, consistentes en los derechos al cobro y los ingresos derivados de los Contratos de Arrendamiento.
<b>Derechos Económicos</b>	Significa los derechos de los tenedores de CBFIs a recibir Distribuciones en Efectivo, de acuerdo con los documentos legales de la Oferta Global.
<b>Derechos de Operación</b>	Significa los derechos que adquiera el Fiduciario y/o el Administrador conforme a lo previsto en el Fideicomiso, consistentes en los derechos de cobro y los ingresos derivados de los Contratos de Operación.
<b>Desinversión</b>	Tiene el significado que se indica en el inciso (xiv), sub inciso A de la sección 9.1.24 de la Cláusula Novena del Fideicomiso.
<b>Día</b>	Significa con mayúscula o con minúscula, día natural.
<b>Día Hábil</b>	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.
<b>Distribución</b>	Significa los recursos derivados de las Inversiones en Bienes Inmuebles, que sean provenientes del Resultado Fiscal del Fideicomiso que han sido y que serán entregados a los Tenedores en los montos que determine el Comité Técnico, los cuales serán equivalentes a por lo menos el 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso; en el entendido de que para que el Comité Técnico pueda acordar un monto de Distribución superior a dicho 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso, requerirá adicionalmente del voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes.
<b>Distribución de Efectivo</b>	Significa la Distribución más cualquier otra cantidad que el Comité Técnico determine sea entregada a los Tenedores en términos del Fideicomiso incluyendo, de manera enunciativa mas no limitativa, los Ingresos por Arrendamiento, Ingresos por Servicios y Derechos de Operación, en su caso, netos de gasto.
<b>Dólares</b>	Significa la moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.
<b>EBITDA</b>	Significa utilidad antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización. En el caso de la información financiera de Fibra Danhos, la Comisión por Asesoría y los honorarios profesionales a partes no relacionadas, si existieren, son deducidos de los ingresos para calcular el EBITDA. En cualquier caso, el EBITDA se calcula previo a cualquier ajuste por cambios en la valuación de los activos llevados a resultados.
<b>Emisión</b>	Significa cada emisión de CBFIs que realice el Fiduciario, de tiempo en tiempo en cada Fecha de Emisión, de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso y al amparo de lo previsto por los artículos 187 y 188 de la LISR.
<b>EMISNET</b>	Significa el Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores a cargo de la BMV.

<b><u>Términos</u></b>	<b><u>Definiciones</u></b>
<b>Empresa de Servicios de Representación</b>	Significa DSD2, S.C.
<b>Eventos Relevantes</b>	Tiene el significado atribuido a eventos relevantes por la LMV.
<b>Familia Daniel</b>	Significa todos y/o cualquiera de los señores David Daniel Kabbaz Chiver, Salvador Daniel Kabbaz Zaga y José Daniel Kabbaz Chiver.
<b>Familia Moussali</b>	Significa todos y/o cualquiera de los señores Luis Moussali Mizrahi y Eduardo Moussali Stern.
<b>Fecha de Emisión</b>	Significa la fecha en que se lleve a cabo una Emisión de CBFIs por el Fideicomiso.
<b>FIBRAS</b>	Significa los fideicomisos de inversión en bienes raíces en los términos de los artículos 187 y 188 de la LISR.
<b>Fideicomisarios en Primer Lugar</b>	Significa los Tenedores de los CBFIs representados por el Representante Común.
<b>Fideicomisarios en Segundo Lugar</b>	Significa los Fideicomitentes Adherentes en cuanto a los derechos de readquisición.
<b>Fideicomisario en Tercer Lugar</b>	Significa el Fideicomitente, única y exclusivamente respecto a la Aportación Inicial.
<b>Fideicomiso o Fibra Danhos</b>	Significa el Contrato de Fideicomiso Irrevocable celebrado con Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, e identificado bajo el número 17416-3, de fecha 10 de junio de 2013, mismo que fue modificado <b>(i)</b> el 3 de octubre de 2013, y <b>(ii)</b> el 9 de octubre de 2014, incluyendo todos sus Anexos, antecedentes y declaraciones, según el mismo sea modificado de tiempo en tiempo.
<b>Fideicomiso de Control</b>	Significa el contrato de fideicomiso irrevocable de administración identificado con el número F/0150 celebrado el 3 de octubre de 2013, con Evercore Casa de Bolsa, S.A. de C.V., División Fiduciaria como fiduciario, por algunos de los Propietarios y, en su caso, los Propietarios Adicionales, a cuyo patrimonio los Propietarios y, en su caso, los Propietarios Adicionales, aportaron todos los CBFIs que recibieron como contraprestación por la aportación de los Bienes Inmuebles Aportados y los Bienes Inmuebles Aportados Adicionales, según corresponda, al Patrimonio del Fideicomiso. Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes tendrán la facultad de determinar, de manera exclusiva, aquellos Propietarios y, en su caso, Propietarios Adicionales, que formarán parte del Fideicomiso de Control.
<b>Fideicomitente</b>	Significa Concentradora Fibra Danhos, S.A. de C.V.

## **Términos**

## **Definiciones**

### **Fideicomitente Adherente**

Significa cualquier Propietario y/o Propietario Adicional que aporte los Bienes Inmuebles Aportados y/o los Bienes Inmuebles Aportados Adicionales, al Patrimonio del Fideicomiso, según corresponda, por cuya aportación adquirirá para efectos del Fideicomiso los derechos y obligaciones establecidos en el Fideicomiso y en el Convenio de Adhesión respectivo.

### **Fideicomitente Adherente Relevante**

Significa todas y/o cualquiera de las personas integrantes de la Familia Daniel, la Familia Moussali y Esther Monique Guindi Hemsani, en la medida en que, directa o indirectamente, a través del Fideicomiso de Control, tenga el control de cuando menos el 3% (tres por ciento) de los CBFIs en circulación, conjunta o individualmente, en cualquier tiempo.

### **Fiduciario o Emisor**

Significa Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso, o sus sucesores, cesionarios, o quien sea designado subsecuentemente como fiduciario de conformidad con el presente Fideicomiso.

### **Funds From Operations (FFO)**

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.

### **Gastos de Emisión**

Significa los gastos, derechos, honorarios y cualesquiera otros semejantes que se generen derivados o con motivo de cada Emisión.

### **Grupo Danhos**

Significa un grupo de sociedades e individuos dedicado a desarrollar, financiar, construir, arrendar y administrar activos inmobiliarios principalmente en los segmentos comercial, de oficinas y usos mixtos, el cual aportó el Portafolio Inicial al Fideicomiso.

### **Indeval**

Significa la S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. o quien lo sustituya por ministerio de ley.

### **Índice de Cobertura de Deuda**

Tiene el significado que se atribuye a dicho término en la Cláusula 8.1, inciso (xx), inciso (b) del Fideicomiso.

### **Ingresos por Arrendamiento**

Significa los ingresos obtenidos o relacionados por el otorgamiento del uso o goce de los Bienes Inmuebles (o cualquier parte de los mismos) derivados de los Contratos de Arrendamiento, conforme las disposiciones legales aplicables.

### **Ingresos por Servicios**

Significa ingresos de cualquier tipo obtenidos por, de manera enunciativa mas no limitativa, eventos, mantenimiento, traspasos, servicios de recolección de basura, de agua, de electricidad y cualesquier otros servicios prestados a los Bienes Inmuebles, excluyendo los Ingresos por Arrendamiento.

<b><u>Términos</u></b>	<b><u>Definiciones</u></b>
<b>Ingreso Neto Operativo</b>	Se calcula deduciendo gastos operativos de las propiedades (excluyendo ingresos/gastos netos financieros, honorarios profesionales a partes no relacionadas y otros gastos no operativos y la Comisión por Asesoría), de los ingresos operativos de las propiedades.
<b>Intermediarios Colocadores</b>	Significa los Intermediarios Colocadores en México y los Intermediarios Internacionales.
<b>Intermediarios Colocadores en México</b>	Significa Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer y Evercore Casa de Bolsa, S.A. de C.V.
<b>Intermediarios Internacionales</b>	Significa Goldman, Sachs & Co., Evercore Group L.L.C. y Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.
<b>Inversiones en Bienes Inmuebles</b>	Significa las inversiones que se realicen con cargo al Patrimonio del Fideicomiso en Bienes Inmuebles que sean adquiridos o construidos con los recursos obtenidos de las Colocaciones o de cualquier otra forma.
<b>Inversiones Permitidas</b>	Significa las inversiones que se realicen con cargo al Patrimonio del Fideicomiso exclusivamente de conformidad con la Legislación Aplicable, que sean autorizadas para las Fibras.
<b>IVA</b>	Significa el impuesto previsto por la Ley del Impuesto al Valor Agregado.
<b>Lease Spread</b>	Compara en un mismo periodo de tiempo, el precio por m <sup>2</sup> de Renta Fija de los contratos de arrendamiento renovados y de contratos de arrendamiento con nuevos arrendatarios con respecto al precio por m <sup>2</sup> de los contratos de arrendamiento que vencieron o terminaron anticipadamente en ese mismo periodo.
<b>Legislación Aplicable</b>	Significa las leyes, reglamentos, decretos, circulares y demás ordenamientos jurídicos de carácter federal, estatal y/o municipal (incluyendo, sin limitar, de carácter ambiental) vigentes en México el Día en que se lleva a cabo cada Emisión y durante la vigencia del Fideicomiso.
<b>LIC</b>	Significa la Ley de Instituciones de Crédito.
<b>Límite de Apalancamiento</b>	Tiene el significado que se atribuye a dicho término en la Cláusula 8.1, inciso (xx), inciso (a) del Fideicomiso.
<b>Liquidador</b>	Tiene el significado atribuido en la Cláusula Vigésima Tercera, sección 23.3, inciso (i) del Fideicomiso.
<b>LISR</b>	Significa la Ley del Impuesto Sobre la Renta.



<b><u>Términos</u></b>	<b><u>Definiciones</u></b>
<b>LMV</b>	Significa la Ley del Mercado de Valores.
<b>LTV</b>	Significa la razón financiera calculada de conformidad con la metodología establecida en el <b>Anexo M</b> del Fideicomiso.
<b>México</b>	Significa los Estados Unidos Mexicanos.
<b>Miembro Independiente</b>	Significa cualquier persona que se ajuste a lo previsto en los artículos 24 segundo párrafo y 26 de la LMV y cuya independencia deberá de calificarse respecto de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, el Administrador y el Fiduciario.
<b>Oferta en México u Oferta u Oferta Pública</b>	Significa la oferta de CBFIs a que se refiere el Prospecto.
<b>Oferta Global</b>	Significa conjuntamente la Oferta en México y la Oferta Internacional.
<b>Oferta Internacional</b>	Significa la oferta privada al amparo de la Regla 144A ( <i>Rule 144A</i> ) de la Ley de Valores de 1933 de los Estados Unidos de América ( <i>U.S. Securities Act of 1933</i> ) y en otros países de conformidad con la Regulación S ( <i>Regulation S</i> ) de dicha Ley de Valores de 1933 y las disposiciones legales aplicables del resto de los países en que dicha oferta sea realizada.
<b>Operaciones Iniciales</b>	Significa las operaciones que hemos realizado para consolidar nuestro Portafolio Actual.
<b>Partes Relacionadas</b>	Tendrá el significado que se le atribuye a dicho término en la LMV.
<b>Patrimonio del Fideicomiso</b>	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Cuarta del Fideicomiso.
<b>Pérdida en Renta</b>	Significa las rentas pendientes de pago por parte de los arrendatarios con una morosidad superior a los 180 Días. Cuando se presenta como un porcentaje, la Pérdida en Renta representa las rentas pendientes de pago por parte de los arrendatarios con una morosidad superior a los 180 Días como porcentaje de la Renta Fija anualizada del período respectivo.
<b>Pesos</b>	Significa la moneda de curso legal en México.
<b>Plan Correctivo de Índice de Cobertura de Deuda</b>	Tiene el significado que se atribuye a dicho término en la Cláusula 8.1, inciso (xx), inciso (b) del Fideicomiso.
<b>Plan Correctivo de Límite de Apalancamiento</b>	Tiene el significado que se atribuye a dicho término en la Cláusula 8.1, inciso (xx), inciso (a) del Fideicomiso.

<b><u>Términos</u></b>	<b><u>Definiciones</u></b>
<b>Portafolio en Desarrollo Actual</b>	Significa los bienes inmuebles y componentes de bienes inmuebles que actualmente se encuentran en desarrollo y/o fase conclusiva (Torre de Oficinas A de Toreo Parque Central, hotel de Toreo Parque Central, proyecto de expansión en Parque Delta, Parque Las Antenas, Parque Vía Vallejo y Parque Puebla).
<b>Portafolio en Desarrollo Inicial</b>	Significa los dos inmuebles en desarrollo que fueron aportados al Fideicomiso con motivo de la Oferta Global (Toreo Parque Central, Torre Virreyes y los proyectos de expansión en Parque Tezontle y Parque Delta).
<b>Portafolio en Operación Actual</b>	Significa, conjuntamente, los bienes inmuebles que forman parte del Portafolio en Operación Inicial y el componente comercial de Toreo Parque Central. (Parque Alameda, Parque Delta, Parque Duraznos, Parque Esmeralda, Parque Lindavista, Reforma 222, Parque Tezontle (incluyendo la expansión que se llevó a cabo), el componente comercial y las torres de oficinas B y C de Toreo Parque Central, Torre Virreyes, Urbitec y Parque Virreyes).
<b>Portafolio en Operación Inicial</b>	Significa los nueve inmuebles en operación que fueron aportados al Fideicomiso con motivo de la Oferta Global. (Parque Alameda, Parque Delta, Parque Duraznos, Parque Esmeralda, Parque Lindavista, Reforma 222, Parque Tezontle, Urbitec y Parque Virreyes).
<b>Portafolio Actual</b>	Significa, conjuntamente, los Bienes Inmuebles que forman parte del Portafolio en Operación Actual y el Portafolio en Desarrollo Actual.
<b>Portafolio Inicial</b>	Significa el Portafolio en Operación Inicial y el Portafolio en Desarrollo Inicial.
<b>Propietarios</b>	Significa los Fideicomitentes Adherentes que aportaron al Patrimonio del Fideicomiso los Bienes Inmuebles Aportados, conforme a lo establecido en la Cláusula Segunda, sección 2.4. del Fideicomiso.
<b>Propietarios Adicionales</b>	Significa los Fideicomitentes Adherentes que, en su caso, aporten al Patrimonio del Fideicomiso los Bienes Inmuebles Aportados Adicionales, conforme a lo establecido en la Cláusula Segunda, sección 2.5. del Fideicomiso.
<b>Prospecto</b>	Significa el prospecto de colocación definitivo relacionado con cada Emisión de conformidad con las disposiciones legales aplicables.
<b>Renta Fija</b>	Significa renta fija mínima pagada por los arrendatarios de acuerdo con los contratos de arrendamiento.
<b>Renta Variable</b>	Significa la diferencia pagada en renta (cuando es positiva), entre la Renta Fija y la renta que consiste en un porcentaje de las ventas del arrendatario, como se estipula en los contratos de arrendamiento de espacios comerciales.

**Términos****Definiciones****Rotación**

Significa el resultado de dividir el área bruta rentable de los locales que fueron arrendados a nuevos arrendatarios en un período determinado, entre el área bruta rentable total del portafolio.

**Utilidad Neta**

Significa el resultado de (i) restar de los ingresos operativos (Renta Fija, Renta Variable, ingresos por Contraprestaciones Únicas, ingresos por estacionamiento e ingresos por mantenimiento, operación, publicidad y otros) los gastos de operación y mantenimiento; predial; seguros; Comisión por Asesoría; Comisión por Servicios de Representación; honorarios profesionales a partes no relacionadas; los ingresos/gastos financieros netos; los impuestos atribuibles al Administrador; y (ii) de restar o sumar, según sea el caso, ajustes por cambios en la valuación de los activos llevados a resultados.

**Valor Promedio**

Significa el Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior a la fecha que se lleve a cabo dicho cálculo.

**Ventas de Arrendatarios**

Significa, para aquellos arrendatarios comerciales institucionales más significativos en términos de ARB y Renta Fija que tienen una obligación en su contrato de arrendamiento para reportar ventas generadas en el local arrendado en un periodo determinado.

## Resumen Ejecutivo

El presente Reporte Anual contiene Información Financiera disponible al 31 de diciembre de 2015, así como otra información referente al Patrimonio del Fideicomiso disponible a la presente fecha.

### a) Fibra Danhos

Somos un fideicomiso mexicano constituido principalmente para desarrollar, ser propietarios de, arrendar, operar y adquirir activos inmobiliarios comerciales icónicos y de calidad premier en México. Nuestro objetivo es proporcionar rendimientos atractivos ajustados por riesgo para los Tenedores de nuestros CBFIs a largo plazo, a través de distribuciones de efectivo estables y la apreciación de nuestras propiedades. Buscaremos mantener y hacer crecer un portafolio de propiedades de alta calidad, a través de nuestras incomparables capacidades de desarrollo, y de la adquisición selectiva de inmuebles icónicos y de calidad premier. Nuestro Portafolio Actual consiste de catorce inmuebles que incluyen centros comerciales, oficinas y proyectos de usos mixtos. Consideramos que un inmueble es icónico si tiene la habilidad única de transformar los alrededores en los que se ubica y consideramos que un inmueble es de calidad premier si se encuentra en ubicaciones destacadas, ha sido desarrollado con los estándares más altos de construcción y diseño, se compone de arrendatarios de alta calidad y, en el caso de centros comerciales, reporta un alto volumen de visitantes. Nuestra estrategia se enfoca principalmente en los segmentos de centros comerciales y oficinas. Somos la primera FIBRA en México enfocada en el desarrollo, redesarrollo, adquisición y administración de centros comerciales, oficinas y proyectos de usos mixtos de la más alta calidad en México, particularmente en el Zona Metropolitana de la Ciudad de México ("**ZMCM**"). Para mayor información respecto al desempeño financiero de Fibra Danhos ver la sección "4) **INFORMACIÓN FINANCIERA**" del presente Reporte.

#### (i) Nuestro Portafolio Actual y Nuestro Portafolio en Operación Actual

Nuestro Portafolio Actual está compuesto por seis centros comerciales, cuatro propiedades de oficinas y cuatro proyectos de usos mixtos, los cuales incluyen principalmente componentes comerciales y de oficinas, trece de ellos localizados en la ZMCM y uno en la ZMP dentro de áreas con un alto producto interno bruto, o PIB, per cápita, o con una creciente actividad económica, en áreas altamente pobladas y en algunos de los corredores de oficinas más prominentes de la ZMCM.

Al 31 de diciembre de 2015, el Portafolio en Operación Actual de Fibra Danhos estaba conformado por once propiedades con un ARB de 422.4 mil metros cuadrados con una tasa de ocupación de 92.6% y los componentes de oficinas y hotel de Toreo, la expansión en Parque Delta y los proyectos Parque Vía Vallejo, Parque Las Antenas y Parque Puebla se encontraban en desarrollo.

Los inmuebles en nuestro Portafolio en Operación Actual consisten en:

- Cuatro centros comerciales con un total de aproximadamente 170,889 m<sup>2</sup> de ARB (aproximadamente 40.5% (cuarenta punto cinco por ciento) de nuestro Portafolio en Operación Actual) que al 31 de diciembre de 2015 estaban ocupados aproximadamente en un 94.6% (noventa y cuatro punto seis por ciento) en términos de ARB;
- Cuatro edificios para oficinas con aproximadamente 120,496 m<sup>2</sup> de ARB (aproximadamente 28.5% (veintiocho punto cinco por ciento) de nuestro Portafolio en Operación Actual) que al 31 de diciembre del 2015 estaban ocupados al 85.5% (ochenta y cinco punto cinco por ciento) en términos de ARB; y
- Tres proyectos de usos mixtos, que incluyen componentes comercial, de oficina y hotel, con un total de aproximadamente 131,030 m<sup>2</sup> de ARB (aproximadamente 31.0% (treinta y uno por ciento) de nuestro Portafolio en Operación Actual), que incluyen el componente comercial de El Toreo. El Toreo es una propiedad cuyo componente comercial y las torre de oficinas B y C de su componente de oficinas se encuentran en operación y la torre de oficinas A y el hotel se encuentran en desarrollo. El Toreo tendrá a su terminación un total de

aproximadamente 206,059 m<sup>2</sup> de ARB. Al 31 de diciembre de 2015, los proyectos de usos mixtos en nuestro Portafolio en Operación Actual estaban ocupados en aproximadamente un 96.6% (noventa y seis punto seis por ciento), en términos de ARB.

Trece de los inmuebles en nuestro Portafolio Actual se encuentran ubicados en la ZMCM, un área con una población de más de 20 millones de habitantes, de la cual aproximadamente 56% (cincuenta y seis por ciento) oscila entre los 15-49 años, de conformidad con el censo nacional de 2010, y la cual tiene uno de los productos internos brutos per cápita más altos del país (E.U.A.\$19,200 en 2010). Nuestros edificios de oficinas se ubican en algunos de los corredores de oficinas, clasificados por el Instituto Comercial e Industrial (“**ICEI**”), más prominentes dentro de la ZMCM, los cuales se caracterizan por una fuerte demanda de arrendamiento y altos niveles de renta. Once de los inmuebles del Portafolio Actual se ubican principalmente en un corredor que se extiende 10 kilómetros al oeste y este de la sección occidental de la avenida Periférico. La avenida Periférico es de aproximadamente 121 kilómetros de largo y conecta las regiones este, sur, oeste y norte de la Ciudad de México, la cual la convierte en una de las avenidas más importantes de la ZMCM. Las comunidades de clase media y alta más robustas y más densamente pobladas de México se han desarrollado a lo largo de esta sección oeste del Periférico. Como resultado, este estrecho de avenida cuenta con infraestructura de alta calidad y áreas públicas accesibles, y constituye corredor con altos niveles de gasto de los consumidores y con un crecimiento económico concentrado.

Dos de los inmuebles en nuestro Portafolio Actual, Parque Tezontle (Portafolio en Operación Actual) y Parque Las Antenas (Portafolio en Desarrollo Actual), se encuentran estratégicamente ubicados en la delegación Iztapalapa, en la región este de la Ciudad de México, el cual, en cuanto a población, es la delegación más grande de México y que seguirá teniendo un considerable aumento en ingresos domésticos. Adicionalmente, uno de los inmuebles del Portafolio Actual se encuentra ubicado en la ZMP. La ZMP es un centro urbano de gran actividad económica con más de 2.7 millones de habitantes, siendo la zona metropolitana más grande del país después del Valle de México, Guadalajara y Monterrey.

Fibra Danhos	Año de apertura	Ubicación	ARB	% del ARB	Ocupación	Cajones de estacionamiento	Ingreso Neto Operativo			Renta Fija y Variable		
							2015	2014	Var. %	2015	2014	Var. %
<b>Portafolio en Operación Actual</b>												
<i>Comercial</i>												
1.1 Parque Delta	2005	Benito Juárez, Distrito Federal	44,566	5.3%	98.5%	2,238	246,653,786	235,347,911	4.8%	194,445,816	181,399,890	7.2%
2. Parque Duraznos	2000	Miguel Hidalgo, Distrito Federal	15,386	1.8%	95.9%	969	67,143,829	70,320,285	-4.5%	54,148,204	55,443,492	-2.3%
3. Parque Lindavista	2006	Gustavo A. Madero, Distrito Federal	42,072	5.0%	98.1%	2,306	296,762,194	279,148,435	6.3%	222,673,183	216,728,016	2.7%
4. Parque Tezontle	2007	Iztapalapa, Distrito Federal	68,865	8.3%	89.6%	2,742	277,839,093	255,488,261	8.7%	230,908,032	222,903,120	3.8%
<b>Sub total Comercial</b>			<b>170,889</b>	<b>20.5%</b>	<b>94.6%</b>	<b>8,255</b>	<b>868,398,902</b>	<b>840,304,892</b>	<b>5.7%</b>	<b>702,175,235</b>	<b>676,474,518</b>	<b>3.8%</b>
<i>Oficinas</i>												
5. Parque Esmeralda	2000	Tlalpan, Distrito Federal	34,057	4.1%	100.0%	1,638	103,173,928	97,225,214	6.1%	109,700,970	105,376,247	4.1%
6. Urbisec	2009	Miguel Hidalgo, Distrito Federal	12,912	1.5%	83.3%	501	37,171,896	39,670,353	-6.3%	40,228,646	42,149,827	-4.8%
7. Parque Virreyes	1989	Miguel Hidalgo, Distrito Federal	7,937	1.0%	76.2%	251	25,699,135	28,231,035	-9.0%	28,858,323	31,868,968	-9.4%
8. Torre Virreyes	2015	Miguel Hidalgo, Distrito Federal	65,580	7.9%	79.6%	2,300	155,348,279	(5,215,191)	-3076.8%	169,956,654	-	#DIV/0!
<b>Sub total Oficinas</b>			<b>120,496</b>	<b>14.4%</b>	<b>85.5%</b>	<b>4,688</b>	<b>321,393,228</b>	<b>159,911,410</b>	<b>101.0%</b>	<b>348,744,793</b>	<b>179,395,043</b>	<b>94.4%</b>
<i>Uso Mixto</i>												
9. Parque Alameda	2003	Cuauhtémoc, Distrito Federal	15,755	1.9%	98.7%	308	37,034,902	35,526,280	4.2%	38,947,837	37,833,067	2.9%
10. Reforma 222	2007	Cuauhtémoc, Distrito Federal	44,596	5.3%	99.3%	1,380	231,075,606	205,560,266	12.4%	214,811,469	191,984,321	11.9%
11.1. Toreo (Componente Comercial)	2014	Naucalpan, Estado de México	70,679	8.5%	94.3%	3,000	265,942,674	8,036,677	3209.1%	256,890,169	21,430,728	1098.7%
<b>Sub total Uso Mixto</b>			<b>131,030</b>	<b>15.7%</b>	<b>96.6%</b>	<b>4,688</b>	<b>534,053,181</b>	<b>249,123,224</b>	<b>114.4%</b>	<b>510,649,475</b>	<b>251,248,116</b>	<b>103.2%</b>
<b>Total Portafolio en Operación Actual</b>			<b>422,415</b>	<b>50.6%</b>	<b>92.6%</b>	<b>17,631</b>	<b>1,743,845,312</b>	<b>1,249,339,525</b>	<b>39.6%</b>	<b>1,561,569,502</b>	<b>1,107,117,676</b>	<b>41.0%</b>
<b>Portafolio en Desarrollo Actual</b>												
<i>Comercial</i>												
11.2. Expansión Parque Delta	2016e	Benito Juárez, Distrito Federal	18,000	2.2%	ND	975						
13. Parque Puebla	2017e	Puebla, Puebla	89,000	10.7%	ND	3,000						
14. Las Antenas	2017e	Iztapalapa, Distrito Federal	86,500	10.4%	ND	3,000						
<b>Sub total Comercial</b>			<b>193,500</b>	<b>23.2%</b>		<b>6,975</b>						
<i>Uso Mixto</i>												
11.2. Toreo (Componente de Oficinas y Hotel)	2015e - 2017e	Naucalpan, Estado de México	135,559	16.2%	ND	3,700						
12. Vía Vellojo	2016e - 2020e	Azcapotzalco, Distrito Federal	83,000	9.9%	ND	4,725						
<b>Sub total Uso Mixto</b>			<b>218,559</b>	<b>26.2%</b>		<b>8,425</b>						
<b>Total Portafolio en Desarrollo Actual</b>			<b>412,059</b>	<b>49.4%</b>		<b>15,400</b>						
<b>Total Portafolio</b>			<b>834,474</b>	<b>100.0%</b>	<b>92.6%</b>	<b>33,031</b>						
<i>Sub total/ Promedio Pond. Comercial</i>			<i>364,389</i>	<i>43.7%</i>	<i>94.6%</i>	<i>15,230</i>						
<i>Sub total/ Promedio Pond. Oficinas</i>			<i>120,496</i>	<i>14.4%</i>	<i>85.5%</i>	<i>4,688</i>						
<i>Sub total/ Promedio Pond. Uso Mixto</i>			<i>349,589</i>	<i>41.9%</i>	<i>96.6%</i>	<i>13,113</i>						

Para fines de comparación, en este documento presentamos información de indicadores financieros y operativos correspondiente al periodo de 2015 y 2014 de nuestro Portafolio en Operación Actual.

#### Fibra Danhos

Indicadores Financieros	2015	2014	Cambio %/pb
Ingresos Totales	\$ 2,278,574,997	\$ 1,679,062,292	35.7%
Ingreso Neto Operativo (inc. CU)	\$ 1,737,915,298	\$ 1,245,531,400	39.5%
Ingreso Neto Operativo (exc. CU)	\$ 1,699,636,174	\$ 1,234,097,592	37.7%
EBITDA (inc. CU)	\$ 1,368,987,544	\$ 1,058,245,304	29.4%
EBITDA (exc. CU)	\$ 1,330,708,419	\$ 1,046,811,496	27.1%
Utilidad Neta (inc. CU)	\$ 2,699,927,347	\$ 1,607,755,268	67.9%
Utilidad Neta (exc. CU)	\$ 2,661,648,222	\$ 1,596,321,459	66.7%
FFO (inc. CU)	\$ 1,467,925,273	\$ 1,256,698,715	16.8%
FFO (exc. CU)	\$ 1,429,646,148	\$ 1,245,264,906	14.8%
AFFO	\$ 2,223,192,921	\$ 1,630,058,200	36.4%
AFFO por CBFi con derechos económicos	\$ 2.16	\$ 2.00	8.1%
<b>Distribución a tenedores de CBFIs</b>	<b>\$ 2,037,430,984</b>	<b>\$ 1,449,231,354</b>	<b>40.6%</b>
<i>CBFIs con derechos económicos</i>	<i>1,029,005,547</i>	<i>814,174,918</i>	
<b>Distribución por CBFi con derechos económicos</b>	<b>\$1.98</b>	<b>\$1.78</b>	<b>11.2%</b>

#### Fibra Danhos

Cifras Relevantes Balance General	2015	2014	Cambio %/pb
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	2,254,171,381	3,486,159,485	-35.3%
Impuestos por recuperar, principalmente IVA	128,245,307	171,078,329	-25.0%
Propiedades de inversión	46,521,679,058	40,641,438,056	14.5%
<b>Total activo</b>	<b>\$ 49,190,166,904</b>	<b>\$ 44,464,637,788</b>	<b>10.6%</b>
Deuda Total	-	-	0.0%
<b>Total pasivo</b>	<b>\$ 1,186,281,646</b>	<b>\$ 547,688,782</b>	<b>116.6%</b>
<b>Total patrimonio</b>	<b>\$ 48,003,885,257</b>	<b>\$ 43,916,949,007</b>	<b>9.3%</b>
Nivel de Endeudamiento*	0.0%	0.0%	0

#### Fibra Danhos

Indicadores Operativos	2015	2014	Cambio %/pb
Area Rentable Bruta (000' m2)	422.4	337	25.3%
Tasa de Ocupación - Propiedades Totales	92.6%	97.2%	- 459.2
Tasa de Ocupación - Mismas Propiedades	96.7%	98.0%	- 130.0
Renta Fija Promedio Mensual por M2	\$ 364.6	\$ 323.0	12.9%
Costo de Ocupación	7.1%	7.1%	- 4.1
Tasa de Renovación	99.14%	99.96%	- 82.0
Ventas de Arrendatarios - Propiedades Totales (000')	\$ 6,442,413,734	\$ 5,027,129,524	28.2%
Ventas de Arrendatarios - Mismas Propiedades (000')	\$ 4,259,861,385	\$ 3,971,900,979	7.2%
Ventas por M2 (anuales) - Propiedades Totales	\$ 53,172.2	\$ 41,491.2	28.2%
Ventas por M2 (anuales) - Mismas Propiedades	\$ 67,822.1	\$ 63,237.4	7.2%
Afluencia - Propiedades Totales	66,972,645	61,055,135	9.7%
Afluencia - Mismas Propiedades	57,404,377	61,055,135	-6.0%
Cartera Vencida	0.21%	0.20%	1.0
Perdida en Renta	0.11%	0.06%	5.0
Lease Spread	8.5%	4.3%	421.8

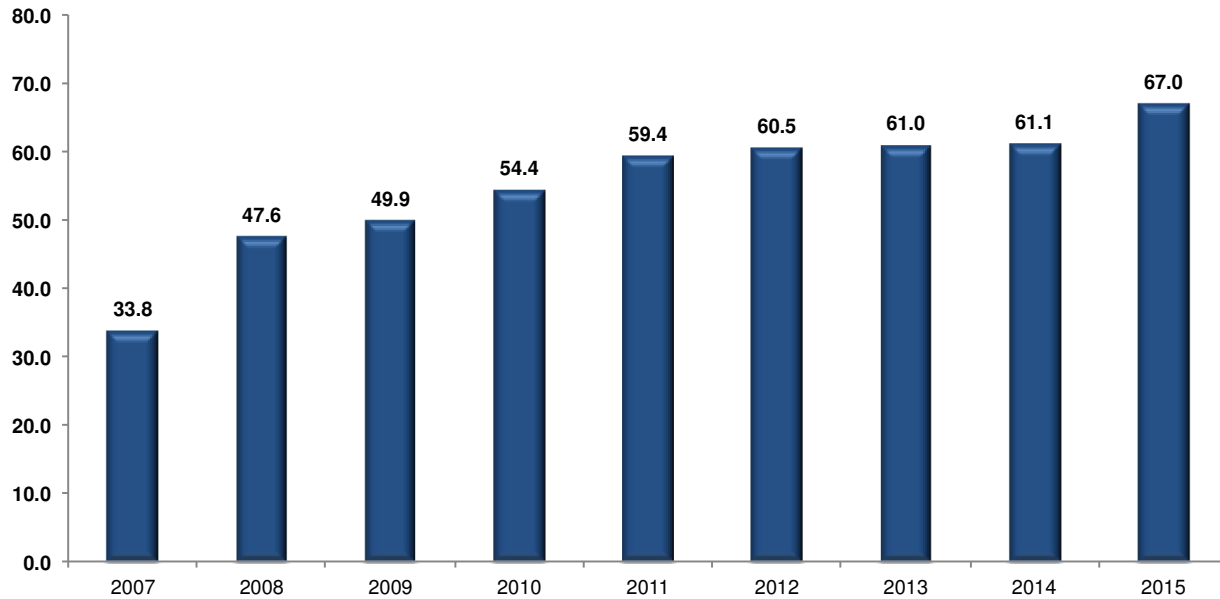
- Fibra Danhos alcanzó un AFFO de \$2,223.2 millones de pesos, que representan \$2.16 pesos por CBFi con derechos económicos. El AFFO por CBFi generado representa un incremento del 8.1% con respecto a los \$2.00 pesos por CBFi generados en 2014 a la vez que hemos incrementado el número de CBFIs con derechos económicos.
- Nuestro Comité Técnico aprobó una distribución de \$1.98 pesos por CBFi, manteniendo en caja para usos corporativos diversos el equivalente a \$0.18 pesos por CBFi. Esta cifra se compara con la distribución de \$1.78 pesos durante 2014 y representa un incremento del 11.2%.

- Somos una entidad pública bien capitalizada, actualmente sin deuda.
- Hemos formalizado el establecimiento de una línea de crédito sin garantías, revolvente y comprometida por un monto de \$1,500 millones de pesos hasta por cuatro años, que garantizan para el mediano plazo la disponibilidad de fondos en condiciones de mercado. Estos recursos forman parte del plan de financiamiento integral para los desarrollos en proceso, incluyendo los desarrollos de Parque Puebla y Parque Las Antenas.
- El pasado 11 de febrero de 2016, Torre Virreyes obtuvo oficialmente la certificación “Leed Platinum” por parte del U.S. Green Building Council.
- Las torres de oficinas B y C del Toreo iniciaron operaciones el 4 de enero de 2016. Tenemos contratos de arrendamiento firmados por 15,168 m<sup>2</sup>, que representan el 25.3% del ARB de las torres B y C y estamos en proceso de firmar 15,997 m<sup>2</sup> adicionales.
- Generamos Contraprestaciones Únicas \$460.7 millones de pesos durante 2015, principalmente derivados de las expansiones en Tezontle y Delta así como Contraprestaciones Únicas recurrentes derivados de nuestro Portafolio en Operación Actual.
- Hemos concluido la obra de la expansión en Parque Tezontle. Nuestros primeros inquilinos de la expansión, incluyendo Chedraui, Sanborns, Old Navy, entre otros, y la nueva terraza de restaurantes, se encuentran operando con normalidad. Ciertos inquilinos siguen adaptando sus espacios y esperamos que inicien operaciones en los próximos meses.
- Seguimos trabajando en la obra de la expansión en Parque Delta, la cual lleva un avance de comercialización, considerando contratos de arrendamiento firmados, del 99.2%. Comenzaremos a entregar los locales de la expansión a nuestros inquilinos para adaptaciones durante el primer trimestre de 2016.
- Al cierre de 2015, alcanzamos un avance de obra global de 67.2% en Vía Vallejo. Más de 116 marcas han firmado contratos de arrendamiento para participar en el proyecto de los cuales el 70% ya recibió su local comercial para iniciar con sus adaptaciones. Estimamos concluir las entregas durante el primer trimestre de 2016 para comenzar operaciones, en línea con lo programado, durante el segundo trimestre de 2016.
- Seguimos trabajando en la construcción y comercialización del proyecto Parque Puebla. Estamos en proceso de firma para el ingreso de Liverpool, Sears y varias sub-anclas y otros inquilinos.
- Hemos iniciado la construcción del centro comercial y de entretenimiento Parque Las Antenas. La inversión prevista para la construcción de la primera etapa es de más de \$3,000 millones de pesos. Estamos en proceso de firma para el ingreso de dos tiendas ancla importantes y varias sub-anclas y otros inquilinos.

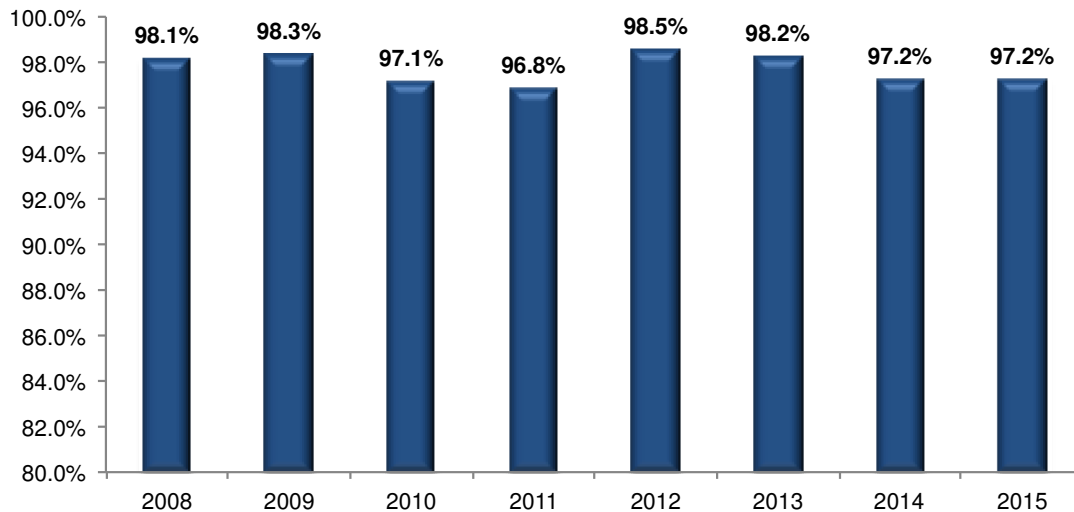
A la fecha del presente Reporte Anual, tenemos el mayor número de metros cuadrados de centros comerciales, oficinas e inmuebles de usos mixtos de calidad premier, consolidados en un solo portafolio en México.

El número total de visitantes a los centros y componentes comerciales de nuestro Portafolio en Operación aumentó de 33.8 millones en el 2007 a 67.0 millones en el 2015, una tasa de crecimiento anual compuesta del 8.9% (ocho punto nueve por ciento). Con base en datos de Grupo Aeroportuario de la Ciudad de México, recibimos 75.5 por ciento más visitantes que pasajeros pasando por el Aeropuerto Internacional de la Ciudad de México durante 2015.

**Afluencia en los componentes comerciales del Portafolio en Operación Inicial  
(cifras en millones)**



**Ocupación histórica Portafolio en Operación (Mismas Propiedades)**



En 2015, los arrendatarios comerciales institucionales más significativos en términos de ARB y Renta Fija que reportaron ventas por obligación contractual ("**Ventas de Arrendatarios**") representaron aproximadamente el 51.2% de nuestro ARB comercial durante el 2015.



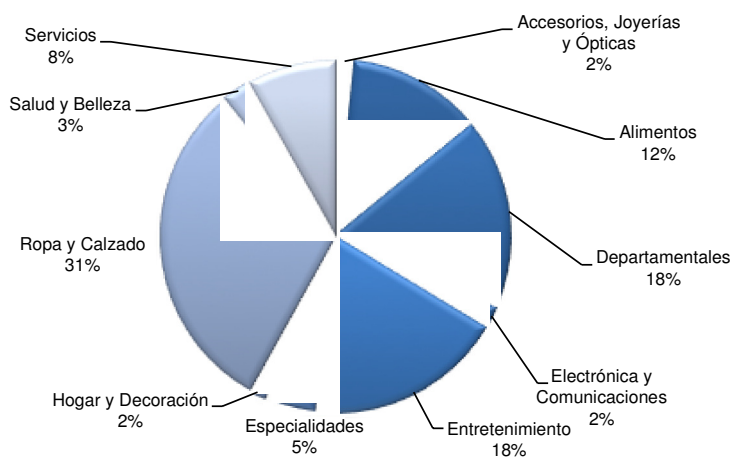
### Ventas de Arrendatarios Portafolio en Operación Actual

Propiedad	2015	2014	Var. %
Parque Alameda	42,176,477	39,634,331	6.4%
Parque Delta	1,882,435,459	1,737,055,939	8.4%
Parque Duraznos	196,209,371	174,842,580	12.2%
Parque Lindavista	1,154,619,081	1,117,656,643	3.3%
Reforma 222	984,420,996	902,711,486	9.1%
<b>Subtotal (mismas propiedades)</b>	<b>\$ 4,259,861,385</b>	<b>\$ 3,971,900,979</b>	<b>7.2%</b>
Parque Tezontle	1,039,229,408	904,214,306	14.9%
Toreo Parque Central	1,143,322,942	151,014,239	657.1%
<b>Total (propiedades totales)</b>	<b>\$ 6,442,413,734</b>	<b>\$ 5,027,129,524</b>	<b>28.2%</b>

Tenemos una base de arrendatarios estable y ampliamente diversificada. Al 31 de diciembre de 2015, existían aproximadamente 1,075 contratos de arrendamiento independientes, con arrendatarios de los inmuebles en nuestro Portafolio en Operación Actual, los cuales operan en un amplio rango de industrias, incluyendo tiendas departamentales, entretenimiento, alimentos, electrónica y comunicaciones, tiendas de especialidades, medios de comunicación y servicios financieros, entre otros. Tenemos un sólido historial de administración activa de nuestro negocio para asegurar una mezcla diversificada de arrendatarios de calidad, incluyendo la introducción de nuevas marcas a México. Nuestros inmuebles se distinguen por la calidad de nuestros arrendatarios, muchos de los cuales están entre las más grandes y reconocidas compañías en México y el mundo.

La siguiente gráfica muestra la distribución de la superficie bruta rentable por tipo de negocio de nuestros arrendatarios en nuestras propiedades comerciales y en los componentes comerciales de nuestras propiedades de usos mixtos en nuestro Portafolio en Operación Actual, al 31 de diciembre de 2015:

**Distribución del ARB por tipo de negocio de los arrendatarios comerciales**



Al 31 de diciembre de 2015, nuestros 10 arrendatarios más significativos en términos de Renta Fija y ARB, ocuparon aproximadamente el 44.4% (cuarenta y cuatro punto cuatro por ciento) de la superficie bruta rentable de nuestro Portafolio en Operación Actual y representaron aproximadamente 29.2% (veintinueve punto dos por ciento) de las Rentas Fijas, sin que ningún arrendatario representara individualmente más de 8.8% (ocho punto ocho por ciento) de la superficie bruta rentable o más del 6.1% (seis punto uno por ciento) de las Rentas Fijas atribuibles a nuestro Portafolio en Operación Actual.

La siguiente tabla muestra información relacionada con nuestros diez arrendatarios más significativos en términos de Renta Fija y ARB al 31 de diciembre de 2015:

Tipo de Arrendatario	ARB Ocupada (m2)	Porcentaje de ARB Total Ocupada	Renta Base Mensual	Porcentaje de Renta Base Mensual Total
Minorista especializado, servicios financieros y medios de comunicación	34,057	8.8%	\$ 9,133,288	6.6%
Moda y ropa	30,577	7.9%	\$ 7,405,037	5.3%
Entretenimiento	21,050	5.5%	\$ 1,298,484	0.9%
Tiendas departamentales, servicios financieros, telecomunicaciones y minorista especializado	19,343	5.0%	\$ 5,354,287	3.9%
Tienda departamental, moda y ropa	19,291	5.0%	\$ 3,454,671	2.5%
Ropa, equipo deportivo y gimnasios	11,751	3.0%	\$ 3,173,407	2.3%
Restaurantes	10,573	2.7%	\$ 4,428,034	3.2%
Hotelería	10,515	2.7%	\$ 1,264,967	0.9%
Moda y Ropa	8,027	2.1%	\$ 1,955,257	1.4%
Oficinas	6,134	1.6%	\$ 3,127,000	2.3%
<b>Total</b>	<b>171,317</b>	<b>44.4%</b>	<b>\$ 40,594,434</b>	<b>29.2%</b>

ARB = área rentable bruta

La siguiente tabla incluye información con respecto al vencimiento de los contratos de arrendamiento de las 10 propiedades en nuestro Portafolio en Operación Actual al 31 de diciembre de 2015:

Año de Expiración de Contratos <sup>(1)</sup>	Número de Contratos que Expiran	M <sup>2</sup> de Contratos que Expiran <sup>(2)</sup>	% M <sup>2</sup> de Contratos que Expiran	Renta Anualizada que Expira <sup>(4)</sup> (Ps.)	% de Renta Fija de Contratos que Expiran	Renta Fija Mensual (Ps.) por M <sup>2</sup>
2016	295	36,897	9.4%	\$ 231,842,931	13.5%	\$ 523.6
2017	232	74,673	19.1%	\$ 306,029,263	17.9%	\$ 341.5
2018	148	59,862	15.3%	\$ 219,892,970	12.8%	\$ 306.1
2019	161	34,676	8.9%	\$ 179,384,433	10.5%	\$ 431.1
2020	113	70,442	18.0%	\$ 320,082,627	18.7%	\$ 378.7
Posterior	75	105,694	27.0%	\$ 407,657,813	23.8%	\$ 321.4
Indefinido <sup>(3)</sup>	51	8,945	2.3%	\$ 46,721,545	2.7%	\$ 435.3
<b>Total</b>	<b>1,075</b>	<b>391,189</b>	<b>100.0%</b>	<b>\$ 1,711,611,582</b>	<b>100.0%</b>	<b>\$ 364.6</b>

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

(2) Se refiere al área rentable ocupada.

(3) Contratos que generan renta y que tienen fecha de vencimiento el o anterior Al 31 de diciembre de 2015.

(4) Renta anualizada significa la Renta Fija contractual mensual al 31 de diciembre de 2015 multiplicada por 12.

## (ii) Nuestro Portafolio en Desarrollo Actual

Además de los proyectos que se encontraban en desarrollo a la fecha de la Oferta Pública Inicial (Torre Virreyes, Toreo y Expansiones en nuestro Portafolio en Operación Inicial), durante 2014 agregamos a nuestro Portafolio en Desarrollo Inicial tres nuevos proyectos: Parque Vía Vallejo, Parque Las Antenas y Parque Puebla.

### A. El Toreo

El Toreo es un proyecto de usos mixtos localizado donde se encontraba el antiguo Toreo de Cuatro Caminos en la frontera de la Ciudad de México y el Estado de México; uno de los cruces más transitados de ZMCM. Esta propiedad está sobre Periférico y aproximadamente a 35 minutos del Aeropuerto Internacional de la Ciudad de México, y localizada aproximadamente a cinco minutos de Torre Virreyes por el segundo piso del Periférico. Toreo está compuesto por un componente comercial, uno de oficinas y un hotel. El Toreo es la inversión inmobiliaria privada más importante del Estado de México y uno de los desarrollos inmobiliarios más importantes del país. En septiembre, el Toreo recibió el premio de la prestigiosa revista "Obras" por ser la mejor edificación en 2015.

Como parte del uso de los recursos levantados en nuestra Oferta Global, se encuentran los financiamientos para el desarrollo restante del hotel y del componente de oficinas de Toreo. Para tener flexibilidad ante la demanda de diferentes tamaños de espacio de oficina, decidimos comunicar las primeras dos torres de la etapa de oficinas de Toreo para poder ofrecer plantas de hasta 4,000m<sup>2</sup> de espacio rentable. Las torres de oficinas B y C del Toreo iniciaron operaciones el 4 de enero de 2016 y esperamos que el desarrollo del hotel y de la torre A se concluyan durante la segunda mitad de 2016.

## **B. Expansión en Parque Delta**

Como parte del uso de los recursos levantados en nuestro OPI, se encuentra el financiamiento para la expansión en Parque Delta. Hemos obtenido los permisos y licencias necesarios para su construcción y hemos iniciado la obra.

La obra de la expansión en Parque Delta lleva un avance del 65.3%, la cual añadirá aproximadamente 18,000 m<sup>2</sup> de ARB al centro comercial. En Parque Delta también buscamos renovar la imagen del centro comercial, incorporando locales más grandes para atender la demanda por espacio comercial de marcas internacionales que recientemente han incursionado en nuestro país, y de esta manera ampliar la mezcla con nuevos inquilinos y hacer al centro comercial aún más atractivo. Como resultado del proyecto de expansión, completaremos el circuito del pasillo comercial y construiremos cajones de estacionamiento adicionales.

Anticipamos un breve periodo de transición derivado del reacomodo de inquilinos en la plaza, necesaria para el funcionamiento y comercialización, que podrá inducir un periodo de ligera desocupación.

## **C. Parque Vía Vallejo**

Parque Vía Vallejo es un proyecto de usos mixtos en desarrollo, ubicado sobre Calzada Vallejo en la delegación Azcapotzalco, en la Ciudad de México, que contempla un componente comercial tipo “*lifestyle*”, así como la posibilidad de desarrollar componentes adicionales comerciales, de oficinas o de vivienda. El proyecto tendrá tres etapas y se desplantará sobre una superficie de aproximadamente 100,000 m<sup>2</sup> de terreno. El proyecto contribuye a la regeneración urbana de la zona industrial Vallejo, céntricamente localizada en la ZMCM, con conexiones eficientes de transporte que permiten el acceso a empleos y servicios a una región altamente poblada. La zona ofrece una perspectiva favorable de crecimiento económico y demográfico, experimentando una renovación y transición de vocación industrial a una comercial y habitacional.

Parque Vía Vallejo es el Centro Comercial más grande de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México que abrirá sus puertas este año. Se conforma de aproximadamente 82,672 metros cuadrados de ARB, con la participación conjunta de dos tiendas de autoservicio de Grupo Soriana (Hipermercado Soriana y Club de Precios City Club) de 19,100 metros cuadrados adicionales y dos hoteles de Grupo Marriot (Courtyard y Fairfield) de aproximadamente 11,400 metros cuadrados. A la fecha más de 116 marcas han firmado contratos de arrendamiento para participar en el proyecto, de los cuales el 70% ya recibió su local comercial para iniciar con sus adaptaciones. Dentro de las marcas que participan en el proyecto se encuentran: 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 global de 67.2%. Entregamos los primeros locales comerciales durante noviembre 2015, y estimamos concluir las entregas durante el primer trimestre de 2016 para comenzar operaciones, en línea con lo programado, durante el segundo trimestre de 2016.

#### **D. Parque Las Antenas**

El 19 de febrero de 2014 nuestro Comité Técnico aprobó la adquisición por parte de Fibra Danhos de dos predios adyacentes, propiedad de terceros no relacionados, a cambio de recursos en efectivo.

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

Hemos adquirido y 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 desarrollar 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.

Hemos iniciado la construcción del centro comercial y de entretenimiento Parque Las Antenas durante el primer trimestre de 2016. La inversión prevista para la construcción de la primera etapa es de más de 3,000 millones de pesos.

El proyecto 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 y en centros comerciales en la Ciudad de México. La comercialización del proyecto continúa avanzando.

#### **E. Parque Puebla**

El pasado 7 de septiembre de 2015 anunciamos la formalización de la adquisición con CBFIs de cinco predios con una superficie conjunta aproximada de 98,660 m<sup>2</sup> en la Zona Metropolitana de Puebla, mismos que se sumarán con otro de 6,508 m<sup>2</sup> previamente adquirido para ensamblar una superficie conjunta de 105,168 m<sup>2</sup>.

De acuerdo con la aprobación de nuestro Comité Técnico el pasado 28 de abril de 2014, sobre estos predios desarrollaremos un proyecto que consiste en un centro comercial y de entretenimiento regional con tiendas departamentales, sub-anclas, boutiques, restaurantes, cines, entretenimiento, supermercado y servicios como bancos, centros de atención telefónica y gimnasio.

Continuamos trabajando en la construcción y comercialización del proyecto. 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.

Con este proyecto, Fibra Danhos mantiene su estrategia de desarrollo de activos de calidad premier y se diversifica en términos geográficos, contribuyendo al desarrollo de la zona metropolitana Puebla-Tlaxcala, que tiene una población de 2.7 millones de habitantes

### (iii) Propiedades de Inversión

A continuación se presenta un desglose de las Propiedades de Inversión:

#### 1. Propiedades de inversión

	2015	2014
<b>Valor razonable</b>		
Inversión inicial en operación	\$36,751,911,002	\$22,332,840,000
Inversión en operación (propiedades terminadas)	1,851,102,000	13,173,172,000
Inversión aportada en construcción	2,631,793,716	1,201,817,663
Terrenos en construcción	689,330,122	484,143,467
Inversión en proceso de construcción	<u>4,597,542,218</u>	<u>3,449,464,926</u>
Valor razonable de las propiedades de inversión	<u>\$46,521,679,058</u>	<u>\$40,641,438,056</u>

Para más información consultar la nota 7 de los estados financieros consolidados del Anexo A del presente Reporte.

#### b) Grupo Danhos

Fundado en 1976, Grupo Danhos es un grupo desarrollador de bienes raíces mexicano dedicado primordialmente al desarrollo, arrendamiento, operación y administración de centros comerciales, oficinas y proyectos de usos mixtos en la ZMCM. Con más de 39 (treinta y nueve) años de experiencia en el mercado inmobiliario en México, Grupo Danhos es pionero en el desarrollo de proyectos de usos mixtos y oficinas y estuvo entre los primeros que implementaron innovaciones tecnológicas en sus diseños arquitectónicos y operaciones, incluyendo fibra óptica, sistemas de seguridad de primer nivel, y entre otros software y servicios operacionales de monitoreo avanzados. Grupo Danhos es líder en la ejecución de proyectos complejos que representan retos técnicos, por lo que su experiencia es única, mientras aprovecha las habilidades de su equipo administrativo para identificar y desarrollar exitosamente propiedades que otros no tienen la capacidad o recursos para hacerlo. Grupo Danhos nació cuando los hermanos David y José Daniel decidieron diversificar su negocio de la industria textil a la industria de la construcción, enfocándose principalmente en propiedades de arrendamiento. Salvador Daniel se unió a Grupo Danhos hace 22 años y actualmente actúa como vicepresidente de nuestro Comité Técnico y Director General de nuestro Asesor. Grupo Danhos ha desarrollado más de 2.5 millones de metros cuadrados primordialmente de espacios comerciales y de oficinas de calidad premier, incluyendo también algunos proyectos residenciales selectos. El 8 de octubre de 2013, llevamos a cabo nuestra Oferta Pública Inicial, y como parte de nuestras Operaciones Iniciales Grupo Danhos nos aportó todas sus propiedades icónicas y de calidad premier.

Actualmente, Grupo Danhos es propietario de **ciertos inmuebles no desarrollados**, así como de ciertos inmuebles que actualmente no satisfacen nuestros Criterios de Elegibilidad porque, entre otras razones, dichos inmuebles no se clasifican como comerciales, de oficina o de usos mixtos y/o no son proyectos viables de desarrollo o de redesarrollo.

Grupo Danhos se ha enfocado en desarrollar inmuebles con características atemporales diseñados por arquitectos premiados, y es pionero de innovaciones que se han convertido en estándares de la industria en México. Por ejemplo, Torre Virreyes es uno de los primeros edificios de oficinas en México en obtener la Certificación LEED Platino, de conformidad con los nuevos estándares establecidos por el *U.S. Green Building Council*; y nuestras propiedades Parque Lindavista, Reforma 222 y Parque Toreo obtuvieron el premio al mejor desarrollo inmobiliario de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios en 2007, 2008 y 2014, respectivamente. Grupo Danhos también ha sido pionero en identificar ubicaciones para nuevos desarrollos e incorporar tecnologías y diseños. Como ejemplo, Parque Delta, uno de nuestros centros comerciales, fue construido en la sede de lo que antes era un estadio de béisbol localizado en una zona consolidada con mucho tráfico y de clase media. Fue el primer centro comercial en la Ciudad de México que combinó una tienda departamental y un supermercado.

Desde su apertura Parque Delta ha estado entre los centros comerciales más exitosos en México en términos de número de visitantes, ventas y utilidades de sus arrendatarios por metro cuadrado. Los alrededores han mejorado con nuevos edificios de departamentos, tiendas, hoteles, restaurantes y una línea del Metrobús, un moderno y eficiente sistema de transporte por autobús diseñado para mejorar la movilidad en la Ciudad de México. Grupo Danhos fue el primer desarrollador en México en introducir escaleras eléctricas a los pisos de estacionamiento en centros comerciales y los primeros en introducir un sistema de estacionamiento automatizado en centros comerciales.

A partir de la conclusión de la Oferta Global y nuestras Operaciones Iniciales, ciertos miembros de Grupo Danhos participan en nuestra administración y operación. Creemos que nuestra relación con Grupo Danhos nos provee y proveerá con ventajas competitivas significativas comparado con otras FIBRAS y grupos mexicanos inmobiliarios en términos de identificación de oportunidades de inversión, evaluación, desarrollo, adquisición, arrendamiento y administración con respecto a inmuebles de calidad premier. Nuestro Administrador, nuestro Asesor y nuestra Empresa de Servicios de Representación tienen acceso a una plataforma inmobiliaria integrada verticalmente, sólidas relaciones industriales, inteligencia de mercado y las capacidades de ejecución de Grupo Danhos. Por ejemplo, los integrantes de Grupo Danhos fueron los miembros fundadores de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios (ADI), la cual fue fundada en 1992. Creemos que nuestra relación con Grupo Danhos nos provee y proveerá acceso a una línea de oportunidades de desarrollo de alta calidad y adquisiciones selectivas que consolidarán nuestra posición como líder en inmuebles comerciales, de oficinas y de usos mixtos de calidad premier en México.

Conforme a nuestro Contrato de Fideicomiso y los Convenios de Adhesión, los miembros de la Familia Daniel, los miembros de la Familia Moussali y Esther Monique Guindi Hemsani, siempre y cuando sean propietarios, individual o conjuntamente a través del Fideicomiso de Control, de al menos el 3% (tres por ciento) de los CBFIs en circulación, serán referidos como Fideicomitentes Adherentes Relevantes. De conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso y los Convenios de Adhesión, Esther Monique Guindi Hemsani y los miembros de la Familia Daniel y la Familia Moussali han acordado que, siempre y cuando sean Fideicomitentes Adherentes Relevantes y el Fideicomiso de Control tenga al menos el 15% (quince por ciento) de los CBFIs en circulación, nos otorgarán un derecho preferente (i) para adquirir cualquier oportunidad de inversión inmobiliaria derivada en un futuro de cualquiera de ellos, siempre y cuando dicha oportunidad satisfaga nuestros Criterios de Elegibilidad los cuales, entre otros, requieren que los inmuebles sean de calidad premier y en los segmentos comercial, de oficina incluyendo de usos mixtos y, en caso de ser predios, que sean parte de un proyecto de desarrollo viable; y (ii) para adquirir cualquier inmueble en desarrollo o redesarrollo del cual ellos actualmente o más adelante sean dueños de la mayoría de los derechos de propiedad, ya sea colectiva o individualmente, que no cumpla con los Criterios de Elegibilidad, si en un futuro dicho inmueble satisface los Criterios de Elegibilidad a un precio de avalúo efectuado por un experto independiente, pagadero en CBFIs o efectivo a nuestra elección. Si no ejercemos el derecho de preferencia para adquirir un inmueble en desarrollo o redesarrollo propiedad de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes que cumpla con los Criterios de Elegibilidad, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes nos otorgarán el derecho de primera oferta si en un futuro, una vez desarrollado o redesarrollado el inmueble, y siempre que se cumpla con los Criterios de Elegibilidad, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes lo ofrecen en venta. Este derecho de primera oferta no nos será otorgado cuando no hayamos ejercido nuestro derecho de preferencia para adquirir un inmueble ya desarrollado y que cumpla con los Criterios de Elegibilidad. Creemos que este acceso único a futuras oportunidades de inversión en inmuebles derivados de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes y a ciertos inmuebles que están siendo desarrollados y los cuales actualmente los Fideicomitentes Adherentes Relevantes son propietarios de la mayoría de los derechos de propiedad, así como la sólida relación que ha establecido el equipo de funcionarios y personal clave de nuestro Asesor con arrendatarios clave y la comunidad local de corredores de bienes raíces e inversionistas, generará una fuente constante de oportunidades atractivas de inversión a través de las cuales podremos hacer crecer nuestro negocio.

### **c) Principales Eventos Relevantes**

A continuación se incluyen eventos relevantes publicados durante el ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2015, y a la fecha de publicación del presente Reporte Anual, para consultar los eventos

relevantes publicados anteriormente, favor de referirse al Reporte Anual correspondiente al ejercicio 2014:

## Eventos Relevantes



FECHA: 04/03/2016

### **BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V., INFORMA:**

<b>CLAVE DE COTIZACIÓN</b>	DANHOS
<b>RAZÓN SOCIAL</b>	BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A., INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX
<b>LUGAR</b>	Ciudad de México

### **ASUNTO**

PROYECTO DE RESOLUCIONES A ADOPTARSE EN LA ASAMBLEA DE TENEDORES DE FIBRA DANHOS A CELEBRARSE EL 16 DE MARZO DE 2016.

### **EVENTO RELEVANTE**

Al Público Inversionista:

Fibra Danhos publica el proyecto de resoluciones a adoptarse en la Asamblea de Tenedores a celebrarse el próximo 16 de Marzo de 2016.

Atentamente,

Banco Nacional de México, S.A.,  
integrante del Grupo Financiero Banamex,  
División Fiduciaria.

## Eventos Relevantes



FECHA: 02/03/2016

### **BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V., INFORMA:**

<b>CLAVE DE COTIZACIÓN</b>	DANHOS
<b>RAZÓN SOCIAL</b>	BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A., INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX
<b>LUGAR</b>	Ciudad de México.

### **ASUNTO**

BANAMEX FIBRA DANHOS TRUST 17416-3 REAL ESTATE TRUST CERTIFICATES IDENTIFIED WITH THE LISTING SYMBOL "DANHOS13" HOLDERS MEETING

### **EVENTO RELEVANTE**

Pursuant to sections 64 Bis 1 and 68 of the Mexican Securities Market Law, section 218 of the General Law of Negotiable Instruments and Credit Transactions, the holders (the "Holders") of Real Estate Trust Certificates with listing symbol "DANHOS 13" (the "Certificates"), issued by Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, as trustee of Irrevocable Trust Number 17416-3 (the "Fibra Danhos Trust") are hereby summoned to attend the General Holders Meeting (the "Meeting") which shall take place on March 16, 2016 at 10:00 hours, at the offices located in 220 Monte Pelvoux, Ground Floor, Lomas de Chapultepec, Miguel Hidalgo, Federal District, Mexico 11000, in accordance with the following:

#### **AGENDA**

- I. Establishment of the Meeting.
- II. Proposal, discussion, and, as the case may be, approval of Fibra Danhos Trust's audited financial statements for the 2015 fiscal period, prior approval of the Technical Committee.
- III. Appointment and ratification of the members of the Technical Committee.
- IV. Proposal, discussion, and, as the case may be, approval to ratify the number of Certificates used as payment for the contribution of the Land of Puebla to the Trust. Resolutions.
- V. Proposal, discussion, and, as the case may be, approval to cancel the number of Certificates issued for the purpose of paying the contribution of the Land of Puebla to the Trust that were not used in accordance with the previous item on the Agenda. Resolutions.
- VI. Proposal, discussion, and, as the case may be, approval of (i) the Issuance of up to ten million Trust Certificates (CBFIs) with listing symbol "DANHOS13" to be used as payment for the contribution and/or acquisition of certain real estate and/or real estate projects belonging to unrelated third parties, which must be previously approved by the Technical Committee, as provided by Fibra Danhos' Trust applicable law, and (ii) any other act or document necessary for the Issuance of Certificates described above. Resolutions.
- VII. Appointment of delegates to execute the resolutions approved in the Meeting.

The information and documents related to this Agenda will be available for free for the Holders at the offices of the Common Representative located in Cordillera de los Andes No. 265, 2th floor, Colonia Lomas de Chapultepec, C.P. 11000, in Mexico City as well as in the section of Investors Relations of Fibra Danhos' web page ([www.fibradanhos.com.mx/home/](http://www.fibradanhos.com.mx/home/)) from this date and up to the date of the Meeting herein summoned.

In accordance with section 221, of the General Law of Negotiable Instruments and Credit Transactions, in order to be able to attend the Meeting, Holders of the Certificates who intend to attend such Meeting shall exhibit the admission cards corresponding to their Certificates issued by the Common Representative, which is why the Holders must previously deliver at the Common Representative's offices located in Cordillera de los Andes No. 265, 2th floor, Colonia Lomas de Chapultepec, C.P. 11000, Mexico City, to the attention of Mónica Jiménez Labora Sarabia, Trust Delegate thereof ([mjimenezlabora@cbanco.com](mailto:mjimenezlabora@cbanco.com), telephone 50-63-39-78) and/or Lizbeth Moreno Martínez ([limoreno@cbanco.com](mailto:limoreno@cbanco.com), telephone 50-63-39-59), the corresponding titles or deposit certificates issued by S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., from 9:00 to 17:00



## **Eventos Relevantes**



FECHA: 02/03/2016

---

hours, Monday through Friday as of the date of the publication of this call up until at least one business day prior to the date of the Meeting. The Common Representative, on delivery of said titles or deposit certificates, shall issue the corresponding admission cards, which will state the name of the Holder and the Certificates it holds, without which, no Holder will be able to participate in the Meeting. It is therefore asked to all Holders to exhibit said admission cards 30 (thirty) minutes before the Meeting is to start.

The Holders of the Certificates may be represented in the Meeting by an attorney-in-fact designated through a sufficient general or special mandate, granted in accordance with applicable law.

## Eventos Relevantes



FECHA: 02/03/2016

### **BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V., INFORMA:**

<b>CLAVE DE COTIZACIÓN</b>	DANHOS
<b>RAZÓN SOCIAL</b>	BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A., INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX
<b>LUGAR</b>	Ciudad de México.

### **ASUNTO**

ASAMBLEA GENERAL DE TENEDORES DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES IDENTIFICADOS CON CLAVE DE PIZARRA "DANHOS13"

### **EVENTO RELEVANTE**

De conformidad con los artículos 64 Bis 1 y 68 de la Ley del Mercado de Valores, el artículo 218 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, se convoca a los tenedores (los "Tenedores") de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios No Amortizables al Portador con clave de pizarra "DANHOS13" (los "Certificados"), emitidos por Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, como fiduciario en el Fideicomiso Irrevocable No. 17416-3 (el "Fideicomiso Fibra Danhos"), a la Asamblea General de Tenedores (la "Asamblea") que se llevará a cabo el día 16 de marzo a las 10:00 horas, en las oficinas ubicadas en Monte Pelvoux, número 220, Planta Baja, Colonia Lomas de Chapultepec, Delegación Miguel Hidalgo, Código Postal 11000, en la Ciudad de México, Distrito Federal, conforme al siguiente:

#### ORDEN DEL DÍA

I.Instalación de la Asamblea.

II.Discusión y, en su caso, aprobación, de los estados financieros auditados del Fideicomiso relativos al ejercicio fiscal de 2015, previa aprobación del Comité Técnico del Fideicomiso.

III.Nombramiento y ratificación de miembros del Comité Técnico.

IV.Propuesta, discusión, y, en caso, aprobación para ratificar el número de Certificados entregados como contraprestación por la aportación del Terreno de Puebla al Patrimonio del Fideicomiso. Resoluciones al respecto.

V.Propuesta, discusión, y, en su caso, aprobación para cancelar el número de Certificados emitidos con el propósito de pagar la aportación del Terreno de Puebla al Fideicomiso que no fueron utilizados a dicho efecto de conformidad con el punto del Orden del día anterior. Resoluciones al respecto.

VI.Propuesta, discusión, y, en su caso, aprobación de (i) la Emisión de hasta diez millones de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios con clave de pizarra "DANHOS13" que 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, conforme a lo dispuesto por el propio Fideicomiso Fibra Danhos y la legislación aplicable, y (ii) cualquier otro acto o documento necesario para la emisión de Certificados antes descrita. Resoluciones al respecto.

VI.Propuesta, discusión, y, en su caso, aprobación de (i) la Emisión de hasta diez millones de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios con clave de pizarra "DANHOS13" que 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, conforme a lo dispuesto por el propio Fideicomiso Fibra Danhos y la legislación aplicable, y (ii) cualquier otro acto o documento necesario para la emisión de Certificados antes descrita. Resoluciones al respecto.

VII.Designación de delegados para dar cumplimiento a las resoluciones que se adopten en la Asamblea.

La información y documentos relacionados con el anterior Orden del Día estarán disponibles de forma gratuita para los Tenedores en las oficinas del Representante Común ubicadas en Cordillera de los Andes No. 265, Piso 2, Colonia Lomas de Chapultepec, C.P. 11000, en la Ciudad de México, Distrito Federal y en la página de Fibra Danhos ([www.fibradanhos.com.mx/home/](http://www.fibradanhos.com.mx/home/)) en la sección de Relación con Inversionistas a partir de la presente fecha y hasta la fecha de celebración de la Asamblea aquí convocada.

## Eventos Relevantes



FECHA: 02/03/2016

---

Con fundamento en el artículo 221, de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, para poder asistir a la Asamblea, los Tenedores de los Certificados que deseen concurrir a la misma deberán presentar las tarjetas de admisión correspondientes a sus Certificados expedidas por el Representante Común, por lo que previamente los Tenedores deberán exhibir en las oficinas del Representante Común, ubicadas en Cordillera de los Andes No. 265, Piso 2, Colonia Lomas de Chapultepec, C.P. 11000, en la Ciudad de México, Distrito Federal, a la atención de Mónica Jiménez Labora Sarabia, Delegada Fiduciaria de dicha institución (mjimenezlabora@cibanco.com, teléfono 50-63-39-78) y/o Lizbeth Moreno Martínez (limoreno@cibanco.com, teléfono 50-63-39-59), los títulos o las respectivas constancias de depósito expedidas por S.D. Ineval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., de las 9:00 a las 17:00 horas, de lunes a viernes a partir de la fecha de publicación de la presente convocatoria y hasta un día hábil anterior a la fecha de celebración de la Asamblea. Contra entrega de las constancias, se expedirán los respectivos pases de asistencia, en la que constarán el nombre del Tenedor y el número de Certificados que representen, y sin los cuales no podrán participar en la Asamblea. Para estos efectos se requiere que los Tenedores presenten las mismas 30 (treinta) minutos previos al inicio de la Asamblea.

Los Tenedores de los Certificados podrán ser representados en la Asamblea por apoderado nombrado a través de mandato general o especial suficiente, otorgado en términos de la legislación aplicable.

## Eventos Relevantes



FECHA: 02/03/2016

### **BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V., INFORMA:**

<b>CLAVE DE COTIZACIÓN</b>	DANHOS
<b>RAZÓN SOCIAL</b>	BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A., INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX
<b>LUGAR</b>	Ciudad de México

### **ASUNTO**

AVISO A LOS TENEDORES DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS CON CLAVE DE PIZARRA DANHOS 13 \*\*\*Actualización de Factor\*\*\*

### **EVENTO RELEVANTE**

Al Público inversionista:

Se les informa que en términos de la Cláusula 14 del Contrato de Fideicomiso número 17416-3 (el "Fideicomiso") constituido en Banco Nacional de México, S.A, Integrante del Grupo Financiero Banamex, en su carácter de Fiduciario, el próximo 09 de marzo del 2016 (la "Fecha de Distribución") se realizará una Distribución de Efectivo (según dicho término se define en el Fideicomiso) como se indica a continuación:

Del resultado fiscal por el periodo del primero de octubre al 31 de diciembre de 2015, por la cantidad de \$281,477,783 (doscientos ochenta y un millones cuatrocientos setenta y siete mil setecientos ochenta y tres pesos 00/100 Moneda Nacional) que equivale a \$0.2516899704521 centavos por cada título emitido con derechos económicos.

Una distribución de reembolso de aportaciones de los Fideicomisarios por \$ 288,881,334 (Doscientos ochenta y ocho millones ochocientos ochenta y un mil trescientos treinta y cuatro pesos 00/100 Moneda Nacional) que equivale a \$0.2583100294585 centavos por cada título emitido con derechos económicos.

De conformidad con lo establecido en los puntos anteriores, en la Fecha de Distribución se realizará una Distribución de Efectivo que asciende a la cantidad de \$570,359,117 (Quinientos setenta millones trescientos cincuenta y nueve mil ciento diecisiete pesos 00/100 Moneda Nacional), equivalente a \$0.51 centavos por cada uno de los 1,118,351,210 títulos emitidos y con derechos económicos.

Atentamente

Banco Nacional de México, S.A.  
Integrante de Grupo Financiero Banamex  
División Fiduciaria

## Eventos Relevantes



FECHA: 01/03/2016

### **BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V., INFORMA:**

<b>CLAVE DE COTIZACIÓN</b>	DANHOS
<b>RAZÓN SOCIAL</b>	BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A., INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX
<b>LUGAR</b>	Ciudad de México

### **ASUNTO**

AVISO A LOS TENEDORES DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS CON CLAVE DE PIZARRA DANHOS 13

### **EVENTO RELEVANTE**

Al Público inversionista:

Se les informa que en términos de la Cláusula 14 del Contrato de Fideicomiso número 17416-3 (el "Fideicomiso") constituido en Banco Nacional de México, S.A, Integrante del Grupo Financiero Banamex, en su carácter de Fiduciario, el próximo 09 de marzo del 2016 (la "Fecha de Distribución") se realizará una Distribución de Efectivo (según dicho término se define en el Fideicomiso) como se indica a continuación:

Del resultado fiscal por el periodo del primero de octubre al 31 de diciembre de 2015, por la cantidad de \$281,477,783 (doscientos ochenta y un millones cuatrocientos setenta y siete mil setecientos ochenta y tres pesos 00/100 Moneda Nacional) que equivale a \$0.2516899701416 centavos por cada título emitido con derechos económicos.

Una distribución de reembolso de aportaciones de los Fideicomisarios por \$ 288,881,334 (Doscientos ochenta y ocho millones ochocientos ochenta y un mil trescientos treinta y cuatro pesos 00/100 Moneda Nacional) que equivale a \$0.2583100298584 centavos por cada título emitido con derechos económicos.

De conformidad con lo establecido en los puntos anteriores, en la Fecha de Distribución se realizará una Distribución de Efectivo que asciende a la cantidad de \$570,359,117 (Quinientos setenta millones trescientos cincuenta y nueve mil ciento diecisiete pesos 00/100 Moneda Nacional), equivalente a \$0.51 centavos por cada uno de los 1,118,351,210 títulos emitidos y con derechos económicos.

Atentamente

Banco Nacional de México, S.A.  
Integrante de Grupo Financiero Banamex  
División Fiduciaria

## Eventos Relevantes



FECHA: 23/02/2016

### **BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V., INFORMA:**

<b>CLAVE DE COTIZACIÓN</b>	DANHOS
<b>RAZÓN SOCIAL</b>	BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A., INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX
<b>LUGAR</b>	México, D.F.

### **ASUNTO**

Fibra Danhos publica Reporte Trimestral Cuarto Trimestre 2015 (v. inglés)

### **EVENTO RELEVANTE**

Al Público Inversionista:

Se hace de su conocimiento que Fibra Danhos está publicando con esta fecha resultados del Reporte Trimestral Cuarto Trimestre 2015

Atentamente,

Banco Nacional de México, S.A.,  
integrante del Grupo Financiero Banamex,  
División Fiduciaria.

## Eventos Relevantes



FECHA: 23/02/2016

### **BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V., INFORMA:**

<b>CLAVE DE COTIZACIÓN</b>	DANHOS
<b>RAZÓN SOCIAL</b>	BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A., INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX
<b>LUGAR</b>	México, D.F.

### **ASUNTO**

Fibra Danhos publica Reporte Trimestral Cuarto Trimestre 2015 (v. español)

### **EVENTO RELEVANTE**

Al Público Inversionista:

Se hace de su conocimiento que Fibra Danhos está publicando con esta fecha resultados del Reporte Trimestral Cuarto Trimestre 2015

Atentamente,

Banco Nacional de México, S.A.,  
integrante del Grupo Financiero Banamex,  
División Fiduciaria.

## Eventos Relevantes



FECHA: 04/02/2016

### **BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V., INFORMA:**

<b>CLAVE DE COTIZACIÓN</b>	DANHOS
<b>RAZÓN SOCIAL</b>	BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A., INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX
<b>LUGAR</b>	México, D.F.

### **ASUNTO**

FIBRA DANHOS ANUNCIA EL INICIO DE LA CONSTRUCCIÓN DEL CENTRO COMERCIAL Y DE ENTRETENIMIENTO PARQUE LAS ANTENAS (version inglés)

### **EVEN TO RELEVANTE**

Al Público Inversionista,

Fibra Danhos (BMV: DANHOS13) anuncia el inicio de 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 andas, 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.

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 crearan 1,350 empleos temporales al año durante el desarrollo y construcción y se crearan 3,000 nuevos empleos permanentes, la mayoría para jóvenes y muchos de ellos primeros empleos, todos para habitantes de la ciudad.

Atentamente,

Banco Nacional de México, S.A.,  
integrante del Grupo Financiero Banamex,  
División Fiduciaria



## Eventos Relevantes



FECHA: 04/02/2016

### **BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V., INFORMA:**

<b>CLAVE DE COTIZACIÓN</b>	DANHOS
<b>RAZÓN SOCIAL</b>	BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A., INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX
<b>LUGAR</b>	México, D.F.

### **ASUNTO**

FIBRA DANHOS ANUNCIA EL INICIO DE LA CONSTRUCCIÓN DEL CENTRO COMERCIAL Y DE ENTRETENIMIENTO PARQUE LAS ANTENAS

### **EVENTO RELEVANTE**

Al Público Inversionista,

Fibra Danhos (BMV: DANHOS13) anuncia el inicio de 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, 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.

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 crearán 1,350 empleos temporales al año durante el desarrollo y construcción y se crearán 3,000 nuevos empleos permanentes, la mayoría para jóvenes y muchos de ellos primeros empleos, todos para habitantes de la ciudad.

Atentamente,

Banco Nacional de México, S.A.,  
integrante del Grupo Financiero Banamex,  
División Fiduciaria

## Eventos Relevantes



FECHA: 27/01/2016

### **BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V., INFORMA:**

<b>CLAVE DE COTIZACIÓN</b>	DANHOS
<b>RAZÓN SOCIAL</b>	BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A., INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX
<b>LUGAR</b>	México, D.F.

### **ASUNTO**

FIBRA DANHOS ANUNCIA EL INICIO DE OPERACIONES DE LAS TORRES DE OFICINAS B&C DE TOREO (versión inglés)

### **EVENTO RELEVANTE**

Fibra Danhos anuncia que el pasado 4 de enero de 2016, las torres de oficinas B&C del Toreo iniciaron operaciones. Nuestros primeros inquilinos se encuentran instalados y operando con normalidad, entre ellos Bancomer, IOS Offices, GfK México y Merck, que representan aproximadamente el 14.5% del ARB de las torres. Adicionalmente, varios inquilinos que representan el 6.5% del ARB, incluyendo a OHL, Old Navy y Nielsen, entre otros, están adaptando sus espacios e iniciarán operaciones en los próximos meses.

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.

Banco Nacional de México, S.A.,  
integrante del Grupo Financiero Banamex,  
División Fiduciaria.

## Eventos Relevantes



FECHA: 27/01/2016

### **BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V., INFORMA:**

<b>CLAVE DE COTIZACIÓN</b>	DANHOS
<b>RAZÓN SOCIAL</b>	BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A., INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX
<b>LUGAR</b>	México, D.F.

### **ASUNTO**

FIBRA DANHOS ANUNCIA EL INICIO DE OPERACIONES DE LAS TORRES DE OFICINAS B&C DE TOREO (versión español)

### **EVENTO RELEVANTE**

Fibra Danhos anuncia que el pasado 4 de enero de 2016, las torres de oficinas B&C del Toreo iniciaron operaciones. Nuestros primeros inquilinos se encuentran instalados y operando con normalidad, entre ellos Bancomer, IOS Offices, GfK México y Merck, que representan aproximadamente el 14.5% del ARB de las torres. Adicionalmente, varios inquilinos que representan el 6.5% del ARB, incluyendo a OHL, Old Navy y Nielsen, entre otros, están adaptando sus espacios e iniciarán operaciones en los próximos meses.

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.

Banco Nacional de México, S.A.,  
integrante del Grupo Financiero Banamex,  
División Fiduciaria.

**Eventos Relevantes**



FECHA: 15/01/2016

**BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V., INFORMA:**

<b>CLAVE DE COTIZACIÓN</b>	DANHOS
<b>RAZÓN SOCIAL</b>	BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A., INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX
<b>LUGAR</b>	México, D.F.

**ASUNTO**

FIBRA DANHOS ANNOUNCES THE ESTABLISHMENT OF A COMMITTED CREDIT LINE OF UP TO \$1,500 MILLION PESOS.

**EVENTO RELEVANTE**

Fibra Danhos (BMV: DANHOS13) announces that on December 21st, 2015 the establishment of a committed unsecured revolving credit line of \$1,500 million pesos and valid for up to 4 years was formalized.

Fibra Danhos maintains a solid financial position, which to date reports no bearing liabilities with financial institutions. However, the establishment of the credit facility will guarantee the availability of funds at market conditions for the medium term, which will complement the resources already labeled for the ongoing developments, including "Puebla" and "Las Antenas" projects.

Banco Nacional de México, S.A.,  
integrante del Grupo Financiero Banamex  
División Fiduciaria.

## Eventos Relevantes



FECHA: 03/11/2015

### BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V., INFORMA:

<b>CLAVE DE COTIZACIÓN</b>	DANHOS
<b>RAZÓN SOCIAL</b>	BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A., INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX
<b>LUGAR</b>	México, D.F.

### ASUNTO

AVISO A LOS TENEDORES DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS CON CLAVE DE PIZARRA DANHOS 13

### EVENTO RELEVANTE

Al Público inversionista:

Se les informa que en términos de la Cláusula 14 del Contrato de Fideicomiso número 17416-3 (el "Fideicomiso") constituido en Banco Nacional de Mexico, S.A, Integrante del Grupo Financiero Banamex, en su carácter de Fiduciario, el próximo 11 de noviembre del 2015 (la "Fecha de Distribución") se realizará una Distribución de Efectivo (según dicho término se define en el Fideicomiso) como se indica a continuación:

1. Del resultado fiscal por el periodo del primero de julio al 30 de septiembre de 2015, por la cantidad de \$140,476,617.82 (Ciento cuarenta millones cuatrocientos setenta y seis mil seiscientos diecisiete pesos 82/100 Moneda Nacional) que equivale a \$0.129295926363619 centavos por cada título emitido con derechos económicos.

Una distribución de reembolso de aportaciones de los Fideicomisarios por \$402,760,210.18 (Cuatrocientos dos millones setecientos sesenta mil doscientos diez pesos 18/100 Moneda Nacional) que equivale a \$0.370704073636381 centavos por cada título emitido con derechos económicos.

De conformidad con lo establecido en el punto 1 anterior, en la Fecha de Distribución se realizará una Distribución de Efectivo que asciende a la cantidad de \$543,236,828.00 (Quinientos cuarenta y tres millones doscientos treinta y seis pesos ochocientos veintiocho pesos 00/100 Moneda Nacional), equivalente a \$0.50 centavos por cada uno de los 1,086,473,656 títulos emitidos y con derechos económicos.

Atentamente

Banco Nacional de Mexico, S.A.  
Integrante de Grupo Financiero Banamex  
División Fiduciaria

## Eventos Relevantes



FECHA: 27/10/2015

---

### **BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V., INFORMA:**

<b>CLAVE DE COTIZACIÓN</b>	DANHOS
<b>RAZÓN SOCIAL</b>	BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A., INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX
<b>LUGAR</b>	México, D.F.

### **ASUNTO**

Fibra Danhos publica Reporte Trimestral Tercer Trimestre 2015 (v. ingles)

### **EVENTO RELEVANTE**

Al público inversionista:

Se hace de su conocimiento que Fibra Danhos esta publicando con esta fecha resultados el Reporte Trimestral Tercer Trimestre 2015.

Atentamente,

Banco Nacional de México, S.A.,  
integrante del Grupo Financiero Banamex,  
División Fiduciaria.

## Eventos Relevantes



FECHA: 27/10/2015

### **BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V., INFORMA:**

<b>CLAVE DE COTIZACIÓN</b>	DANHOS
<b>RAZÓN SOCIAL</b>	BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A., INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX
<b>LUGAR</b>	México, D.F.

### **ASUNTO**

Fibra Danhos publica Reporte Trimestral Tercer Trimestre 2015 (v. español)

### **EVENTO RELEVANTE**

Al público inversionista,

Se hace de su conocimiento que Fibra Danhos está publicando con esta fecha resultados el Reporte Trimestral Tercer Trimestre 2015 .

Atentamente,

Banco Nacional de México, S.A.,  
Integrante del Grupo Financiero Banamex,  
División Fiduciario.

## Eventos Relevantes



FECHA: 07/09/2015

### **BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V., INFORMA:**

<b>CLAVE DE COTIZACIÓN</b>	DANHOS
<b>RAZÓN SOCIAL</b>	BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A., INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX
<b>LUGAR</b>	México, D.F.

### **ASUNTO**

FIBRA DANHOS ANNOUNCES THE FORMALIZATION OF THE PURCHASE AGREEMENT WITH CBFIS OF THE PREVIOUSLY ANNOUNCED PLOTS OF LAND IN THE METROPOLITAN AREA OF PUEBLA

### **EVENTO RELEVANTE**

Fibra Danhos (BMV: DANHOS13) informs that on September 3rd, 2015 the acquisition with CBFIs of five plots of land covering an area of 98,660 sqm in the Metropolitan Area of Puebla was formalized. These plots will be added to another previously acquired plot of 6,508 sqm to assemble a combined area of 105,168 sqm.

In accordance with the approval of our Technical Committee on April 28th, 2014, on these plots we will develop a project consisting on a regional retail and entertainment center with department stores, sub-anchors, boutiques, restaurants, movie theatres, entertainment, a supermarket, and services such as banks, telephone service centers and a gym.

We are in process of signing the entry of Liverpool to the project, as well as another anchor store and several sub-anchors, including cinemas and other retailers.

We have started the formal leasing process and we will begin construction of the first phase when we obtain the necessary licenses and permits, which are being processed. We estimate that the project, in its first phase, when completed, will have approximately 89,000 sqm of gross leasable area and we expect to complete the project and start operations during 2017. With this project, Fibra Danhos will diversify geographically while maintaining its strategy of developing of premier quality assets.

Banco Nacional de México, S.A.,  
integrante del Grupo Financiero Banamex,  
División Fiduciaria



## Eventos Relevantes



FECHA: 07/09/2015

### **BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V., INFORMA:**

<b>CLAVE DE COTIZACIÓN</b>	DANHOS
<b>RAZÓN SOCIAL</b>	BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A., INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX
<b>LUGAR</b>	México, D.F.

### **ASUNTO**

FIBRA DANHOS ANUNCIA LA FORMALIZACIÓN DEL ACUERDO DE ADQUISICIÓN CON CBFIS DE LOS PREDIOS PREVIAMENTE ANUNCIADOS EN LA ZONA METROPOLITANA DE PUEBLA

### **EVENTO RELEVANTE**

Al Público Inversionista:

Fibra Danhos (BMV: DANHOS13) informa que el pasado 3 de septiembre de 2015 se formalizó la adquisición con CBFIS de cinco predios con una superficie conjunta aproximada de 98,660 M2 en la Zona Metropolitana de Puebla, mismos que se sumarán con otro de 6,508 M2 previamente adquirido para ensamblar una superficie conjunta de 105,168 M2.

De acuerdo con la aprobación de nuestro Comité Técnico el pasado 28 de abril de 2014, sobre estos predios desarrollaremos un proyecto que consiste en un centro comercial y de entretenimiento regional con tiendas departamentales, sub-anchas, boutiques, restaurantes, cines, entretenimiento, supermercado y servicios como bancos, centros de atención telefónica y gimnasio.

Estamos en proceso de firma para el ingreso de Liverpool al proyecto, así como de otra tienda ancla y varias subanchas, incluyendo cines y otros inquilinos.

Hemos iniciado la comercialización formal e iniciaremos la construcción de la primera etapa en cuanto tengamos las licencias y los permisos correspondientes, los cuales se encuentran en trámite. Estimamos que el proyecto una vez terminada su primera etapa, contará con aproximadamente 89,000 m2 de área rentable y que esté concluido e inicie operaciones durante 2017. Con este proyecto, Fibra Danhos estará diversificándose en términos geográficos y al mismo tiempo manteniendo su estrategia de desarrollo de activos de calidad premier.

Atentamente,

Banco Nacional de México, S.A.,  
integrante del Grupo Financiero Banamex,  
División Fiduciaria.

## Eventos Relevantes



FECHA: 01/09/2015

### **BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V., INFORMA:**

<b>CLAVE DE COTIZACIÓN</b>	DANHOS
<b>RAZÓN SOCIAL</b>	BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A., INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX
<b>LUGAR</b>	México, D.F.

### **ASUNTO**

FIBRA DANHOS ANNOUNCES THE INCORPORATION OF JORGE SERRANO ESPONDA AS CFO OF FIBRA DANHOS

### **EVENTO RELEVANTE**

Fibra Danhos (BMV: DANHOS13) Fibra Danhos (BMV: DANHOS13) welcomes Mr. Jorge Serrano Esponda, who is joining the senior management team of Fibra Danhos as CFO (Chief Financial Officer).

Mr. Serrano has developed a successful and ascending career. He served as Deputy Director of Corporate Banking at Grupo Financiero Inbursa and as Head of Investor Relations at Grupo Carso. In his work as Deputy Director of Corporate Banking at Inbursa he had the opportunity to structure credit and financial transactions in various economic sectors, including the real estate sector. As Head of Investor Relations at Grupo Carso, he accumulated experience in communications with both local and international investors. Mr. Serrano is an Industrial Engineer from the Universidad Iberoamericana and holds a Master in Business Administration (MBA) from the Stern School of Business at New York University.

"I am honored to join Danhos, the leading Fibra in the premier real estate market of the country, with a clear growth vision and value creation strategy" said Mr. Serrano. "It took us over a year to cover this position, the current operations and future growth plan of Fibra Danhos required the integration to our management team of a person with Jorge's profile", said Salvador Daniel, CEO of Fibra Danhos, adding "Without a doubt his ability and proven experience in the financial and real estate sector will contribute to achieving the objectives of our organization".

Banco Nacional de México, S.A.,  
integrante del Grupo Financiero Banamex,  
División Fiduciaria

## Eventos Relevantes



FECHA: 01/09/2015

### **BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V., INFORMA:**

<b>CLAVE DE COTIZACIÓN</b>	DANHOS
<b>RAZÓN SOCIAL</b>	BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A., INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX
<b>LUGAR</b>	México, D.F.

### **ASUNTO**

FIBRA DANHOS ANUNCIA EL NOMBRAMIENTO DEL ING. JORGE SERRANO ESPONDA COMO EL DIRECTOR DE FINANZAS, CFO DE FIBRA DANHOS.

### **EVENTO RELEVANTE**

Fibra Danhos (BMV: DANHOS13) le da la bienvenida al Ing. Jorge Serrano Esponda, quien se incorpora al equipo directivo de Fibra Danhos como Director de Finanzas, (Chief Financial Officer, CFO).

El Ing. Serrano ha desarrollado una carrera profesional exitosa y ascendente. Durante los últimos años se desempeñó como Subdirector de Banca Corporativa en Grupo Financiero Inbursa y como responsable de la Relación con Inversionistas de Grupo Carso. En su labor como Subdirector de Banca Corporativa de Inbursa tuvo la oportunidad de estructurar una gran cantidad de operaciones financieras y de crédito en diversos sectores económicos, entre ellos, de manera importante en el sector inmobiliario. Como responsable de la Relación con Inversionistas de Grupo Carso, acumuló experiencia en la labor de comunicación con inversionistas tanto locales como internacionales. Serrano es Ingeniero Industrial por la Universidad Iberoamericana y cuenta con una Maestría en Administración de Empresas (MBA) del Stern School of Business de la Universidad de Nueva York.

"Me siento honrado de incorporarme a Danhos, Fibra líder en el sector inmobiliario premier del país, con una clara visión de crecimiento y generación de valor", comentó el Ing. Serrano.

"Nos llevó más de un año cubrir esta posición, la operación actual y el futuro de Fibra Danhos requiere la integración a nuestro equipo directivo de un elemento con el perfil de Jorge," comentó Salvador Daniel, Director General de Fibra Danhos, y agregó "Sin duda, su capacidad y probada experiencia en el sector financiero e inmobiliario contribuirán al logro de los objetivos de nuestra organización".

Atentamente,

Banco Nacional de México,  
integrante del Grupo Financiero Banamex,  
División Fiduciaria

## Eventos Relevantes



FECHA: 03/08/2015

### **BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V., INFORMA:**

<b>CLAVE DE COTIZACIÓN</b>	DANHOS
<b>RAZÓN SOCIAL</b>	BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A., INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX
<b>LUGAR</b>	México, D.F.

### **ASUNTO**

AVISO A LOS TENEDORES DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS CON CLAVE DE PIZARRA DANHOS 13

### **EVENTO RELEVANTE**

Al Público Inversionista:

Se les informa que en términos de la Cláusula 14 del Contrato de Fideicomiso número 17416-3 (el "Fideicomiso") constituido en Banco Nacional de México, S.A., Integrante del Grupo Financiero Banamex, en su carácter de Fiduciario, el próximo 12 de agosto del 2015 (la "Fecha de Distribución") se realizará una Distribución de Efectivo (según dicho término se define en el Fideicomiso) como se indica a continuación:

1. Una distribución del resultado fiscal por el periodo del primero de abril de 2015 al 30 de junio de 2015, por la cantidad de \$265,094,508.00 (D osientos sesenta y cinco millones noventa y cuatro mil quinientos ocho pesos 00/100 Moneda Nacional) que equivale a \$0.26771927732 centavos por cada título emitido con derechos económicos.

2. Una distribución de reembolso de aportaciones de los Fideicomisarios por \$220,101,441.00 (D osientos veinte millones ciento un mil cuatrocientos cuarenta y un pesos 00/100 Moneda Nacional) que equivale a \$0.22228072233 centavos por cada título emitido con derechos económicos.

De conformidad con lo establecido en los puntos 1 y 2 anteriores, en la Fecha de Distribución se realizará una Distribución de Efectivo que asciende a la cantidad de \$485,195,949.00 (Cuatrocientos ochenta y cinco millones ciento noventa y cinco mil novecientos cuarenta y nueve pesos 00/100 Moneda Nacional), equivalente a \$0.49 centavos por cada uno de los 990,195,815 títulos emitidos y con derechos económicos.

Atentamente

Banco Nacional de México, S.A.  
Integrante de Grupo Financiero Banamex  
División Fiduciaria

## Eventos Relevantes



FECHA: 27/07/2015

### **BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V., INFORMA:**

<b>CLAVE DE COTIZACIÓN</b>	DANHOS
<b>RAZÓN SOCIAL</b>	BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A., INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX
<b>LUGAR</b>	México, D.F.

### **ASUNTO**

Fibra Danhos publica Reporte Trimestral Segundo Trimestre 2015 (v. inglés).

### **EVENTO RELEVANTE**

Al público inversionista,

Se hace de su conocimiento que Fibra Danhos está publicando con esta fecha resultados el Reporte Trimestral Segundo Trimestre 2015.

Atentamente,  
Banco Nacional de México, S.A.,  
Integrante del Grupo Financiero Banamex,  
División Fiduciaria.

## Eventos Relevantes



FECHA: 27/07/2015

### **BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V., INFORMA:**

<b>CLAVE DE COTIZACIÓN</b>	DANHOS
<b>RAZÓN SOCIAL</b>	BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A., INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX
<b>LUGAR</b>	México, D.F.

### **ASUNTO**

Fibra Danhos publica Reporte Trimestral Segundo Trimestre 2015 (v. español).

### **EVENTO RELEVANTE**

Al público inversionista,

Se hace de su conocimiento que Fibra Danhos está publicando con esta fecha resultados el Reporte Trimestral Segundo Trimestre 2015.

Atentamente,  
Banco Nacional de México, S.A.,  
Integrante del Grupo Financiero Banamex,  
División Fiduciaria.

## Eventos Relevantes



FECHA: 24/07/2015

### **BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V., INFORMA:**

<b>CLAVE DE COTIZACIÓN</b>	DANHOS
<b>RAZÓN SOCIAL</b>	BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A., INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX
<b>LUGAR</b>	México, D.F.

### **ASUNTO**

FIBRA DANHOS ANUNCIA NUEVO DIRECTOR JURÍDICO

### **EVENTO RELEVANTE**

Al Público Inversionista:

FIBRA DANHOS informa que el actual Director Jurídico de Fibra Danhos, Moisés Shehoah Chiver, ha decidido dejar dicho cargo en Fibra Danhos para perseguir un proyecto profesional de manera independiente.

No obstante lo anterior, el señor Moisés Shehoah Chiver permanecerá como asesor legal externo de Fibra Danhos.

En su lugar se ha designado como nuevo Director Jurídico de Fibra Danhos al señor Carlos William Torpey Crespo, distinguido abogado con más de 16 años de experiencia en los sectores inmobiliario, transaccional corporativo, y financiero. A continuación una breve reseña del curriculum del nuevo Director Jurídico de Fibra Danhos:

Carlos William Torpey Crespo, de 39 años, es egresado de la Universidad Panamericana, y trabajó 13 años en el despacho jurídico Cannizzo Ortiz y Asociados, S.C., como abogado Asociado encargado, entre otros, de diversos asuntos inmobiliarios, transaccionales corporativos, y financieros relacionados con desarrollos inmobiliarios.

Los 3 años y 8 meses previos a su incorporación a Fibra Danhos, el Lic Torpey colaboró como abogado Asociado en el despacho jurídico Jáuregui y Del Valle, S.C., estando encargado de varios asuntos inmobiliarios, transaccionales corporativos, y financieros en relación con hoteles, centros comerciales y oficinas en diversas entidades de la república mexicana.

Dentro de su experiencia se encuentra la asesoría jurídica bajo la modalidad de Secondment/Implant, en posiciones nivel Abogado General, Director Asociado y Gerente Jurídico en empresas transnacionales como Colgate Palmolive.

Atentamente,

Banco Nacional de México, S.A.,  
integrante del Grupo Financiero Banamex,  
División Fiduciaria.

**Eventos Relevantes**



FECHA: 15/05/2015

**BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V., INFORMA:**

<b>CLAVE DE COTIZACIÓN</b>	DANHOS
<b>RAZÓN SOCIAL</b>	BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A., INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX
<b>LUGAR</b>	MÉXICO, D.F.

**ASUNTO**

AVISO CON FINES INFORMATIVOS DANHOS13

**EVENTO RELEVANTE**

Anexo encontrarán Aviso informativo correspondiente a la actualización a la inscripción de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios no amortizables y sin expresión de valor nominal. ( Ver documento adjunto )



## Eventos Relevantes



FECHA: 08/05/2015

### **BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V., INFORMA:**

<b>CLAVE DE COTIZACIÓN</b>	DANHOS
<b>RAZÓN SOCIAL</b>	BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A., INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX
<b>LUGAR</b>	México, D.F.

### **ASUNTO**

AVISO A LOS TENEDORES DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS CON CLAVE DE PIZARRA DANHOS 13 (Rectificación)

### **EVENTO RELEVANTE**

Al público Inversionista:

Se rectifica número de títulos en relación al punto 1 del presente aviso.

Se les informa que en términos de la Cláusula 14 del Contrato de Fideicomiso número 17416-3 (el "Fideicomiso") constituido en Banco Nacional de México, S.A, Integrante del Grupo Financiero Banamex, en su carácter de Fiduciario, el próximo 13 de mayo del 2015 (la "Fecha de Distribución") se realizará una Distribución de Efectivo (según dicho término se define en el Fideicomiso) como se indica a continuación:

1. Del resultado fiscal por el periodo del primero de enero de 2015 al 31 de marzo de 2015, por la cantidad de \$377,855,717.85 (trescientos setenta y siete millones ochocientos cincuenta y cinco mil setecientos diecisiete pesos 85/100 Moneda Nacional) que equivale a \$0.41348513801 centavos por cada título emitido con derechos económicos.

Una distribución de reembolso de aportaciones de los Fideicomisarios por \$60,783,371.91 (sesenta millones setecientos ochenta y tres mil trescientos setenta y un Pesos 91/100 Moneda Nacional) que equivale a \$0.06651486199 centavos por cada título emitido con derechos económicos.

De conformidad con lo establecido en el punto 1 anterior, en la Fecha de Distribución se realizará una Distribución de Efectivo que asciende a la cantidad de \$438,639,089.76 (cuatrocientos treinta y ocho millones seiscientos treinta y nueve mil ochenta y nueve Pesos 76/100 Moneda Nacional), equivalente a \$0.48 centavos por cada uno de los 909,146,297 títulos emitidos y con derechos económicos, más 4,685,140 títulos ya autorizados que se encuentran en proceso de emisión siempre y cuando estos títulos se emitan con anterioridad al pago aquí señalado, previa aprobación de la autoridad correspondiente, dando un total de 913,831,437 títulos, o

2.- Del resultado fiscal por el periodo del primero de enero de 2015 al 31 de marzo de 2015, por la cantidad de \$375,918,482.09 (trescientos setenta y cinco millones novecientos dieciocho mil cuatrocientos ochenta y dos pesos 09/100 Moneda Nacional) que equivale a \$0.41348513801 centavos por cada título emitido con derechos económicos.

De conformidad con lo establecido en el punto 2 anterior, en la Fecha de Distribución se realizará una Distribución de Efectivo que asciende a la cantidad de \$436,390,222.56 (cuatrocientos treinta y seis millones trescientos noventa mil doscientos veintidós Pesos 76/100 Moneda Nacional), equivalente a \$0.48 centavos por cada uno de los 909,146,297 títulos emitidos y con derechos económicos, en el entendido que el pago de la distribución correspondiente a los 4,685,140 títulos antes mencionados se efectuará una vez que los mismos sean emitidos.

Atentamente

Banco Nacional de México, S.A.  
Integrante de Grupo Financiero Banamex  
División Fiduciaria

## Eventos Relevantes



FECHA: 29/04/2015

### **BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V., INFORMA:**

<b>CLAVE DE COTIZACIÓN</b>	DANHOS
<b>RAZÓN SOCIAL</b>	BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A., INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX
<b>LUGAR</b>	México, D.F.

### **ASUNTO**

AVISO A LOS TENEDORES DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS CON CLAVE DE PIZARRA DANHOS 13

### **EVENTO RELEVANTE**

Se les informa que en términos de la Cláusula 14 del Contrato de Fideicomiso número 17416-3 (el "Fideicomiso") constituido en Banco Nacional de México, S.A., Integrante del Grupo Financiero Banamex, en su carácter de Fiduciario, el próximo 13 de mayo del 2015 (la "Fecha de Distribución") se realizará una Distribución de Efectivo (según dicho término se define en el Fideicomiso) como se indica a continuación:

1. Del resultado fiscal por el periodo del primero de enero de 2015 al 31 de marzo de 2015, por la cantidad de \$377,855,717.85 (trescientos setenta y siete millones ochocientos cincuenta y cinco mil setecientos diecisiete pesos 85/100 Moneda Nacional) que equivale a \$0.41348513801 centavos por cada título emitido con derechos económicos.

Una distribución de reembolso de aportaciones de los Fideicomisarios por \$60,783,371.91 (sesenta millones setecientos ochenta y tres mil trescientos setenta y un Pesos 91/100 Moneda Nacional) que equivale a \$0.06651486199 centavos por cada título emitido con derechos económicos.

De conformidad con lo establecido en el punto 1 anterior, en la Fecha de Distribución se realizará una Distribución de Efectivo que asciende a la cantidad de \$438,639,089.76 (cuatrocientos treinta y ocho millones seiscientos treinta y nueve mil ochenta y nueve Pesos 76/100 Moneda Nacional), equivalente a \$0.48 centavos por cada uno de los 909,146,297 títulos emitidos y con derechos económicos, más 4,685,140 títulos ya autorizados que se encuentran en proceso de emisión siempre y cuando estos títulos se emitan con anterioridad al pago aquí señalado, previa aprobación de la autoridad correspondiente, dando un total de 913,813,437 títulos, o

2.- Del resultado fiscal por el periodo del primero de enero de 2015 al 31 de marzo de 2015, por la cantidad de \$375,918,482.09 (trescientos setenta y cinco millones novecientos dieciocho mil cuatrocientos ochenta y dos pesos 09/100 Moneda Nacional) que equivale a \$0.41348513801 centavos por cada título emitido con derechos económicos.

Una distribución de reembolso de aportaciones de los Fideicomisarios por \$60,471,740.47 (sesenta millones cuatrocientos setenta y un mil setecientos cuarenta Pesos 47/100 Moneda Nacional) que equivale a \$0.06651486199 centavos por cada título emitido con derechos económicos.

De conformidad con lo establecido en el punto 2 anterior, en la Fecha de Distribución se realizará una Distribución de Efectivo que asciende a la cantidad de \$436,390,222.56 (cuatrocientos treinta y seis millones trescientos noventa mil doscientos veintidós Pesos 76/100 Moneda Nacional), equivalente a \$0.48 centavos por cada uno de los 909,146,297 títulos emitidos y con derechos económicos, en el entendido que el pago de la distribución correspondiente a los 4,685,140 títulos antes mencionados se efectuará una vez que los mismos sean emitidos.

Atentamente,

Banco Nacional de México, S.A.,  
Integrante de Grupo Financiero Banamex,  
División Fiduciaria

## Eventos Relevantes



FECHA: 27/04/2015

### **BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V., INFORMA:**

<b>CLAVE DE COTIZACIÓN</b>	DANHOS
<b>RAZÓN SOCIAL</b>	BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A., INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX
<b>LUGAR</b>	México, D.F.

### **ASUNTO**

Fibra Danhos publica Reporte Trimestral Primer Trimestre 2015.

### **EVENTO RELEVANTE**

Al público inversionista,

Se hace de su conocimiento que Fibra Danhos está publicando con esta fecha resultados el Reporte Trimestral Primer Trimestre 2015 (versión inglés).

Atentamente,

Banco Nacional de México, S.A.,  
Integrante del Grupo Financiero Banamex,  
División Fiduciaria.

## Eventos Relevantes



FECHA: 27/04/2015

### **BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V., INFORMA:**

<b>CLAVE DE COTIZACIÓN</b>	DANHOS
<b>RAZÓN SOCIAL</b>	BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A., INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX
<b>LUGAR</b>	México, D.F.

### **ASUNTO**

Fibra Danhos publica Reporte Trimestral Primer Trimestre 2015.

### **EVENTO RELEVANTE**

Al público inversionista,

Se hace de su conocimiento que Fibra Danhos está publicando con esta fecha resultados el Reporte Trimestral Primer Trimestre 2015.

Atentamente,

Banco Nacional de México, S.A.,  
Integrante del Grupo Financiero Banamex,  
División Fiduciaria.

## Eventos Relevantes



FECHA: 23/04/2015

### **BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V., INFORMA:**

<b>CLAVE DE COTIZACIÓN</b>	DANHOS
<b>RAZÓN SOCIAL</b>	BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A., INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX
<b>LUGAR</b>	México, D.F.

### **ASUNTO**

TOREO PARQUE CENTRAL (versión inglés)

### **EVENTO RELEVANTE**

Public Investors,

TOREO PARQUE CENTRAL RECEIVES THE 2014 ADI AWARD FOR BEST REAL ESTATE DEVELOPMENT IN MEXICO.

Banco Nacional de México, S.A.,  
Integrante del Grupo Financiero Banamex,  
División Fiduciaria.

## Eventos Relevantes



FECHA: 23/04/2015

### **BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V., INFORMA:**

<b>CLAVE DE COTIZACIÓN</b>	DANHOS
<b>RAZÓN SOCIAL</b>	BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A., INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX
<b>LUGAR</b>	México, D.F.

### **ASUNTO**

TOREO PARQUE CENTRAL (versión español)

### **EVENTO RELEVANTE**

AL PÚBLICO INVERSIONISTA,

TOREO PARQUE CENTRAL RECIBE PREMIO AL MEJOR DESARROLLO INMOBILIARIO A NIVEL NACIONAL DE 2014.

Atentamente,

Banco Nacional de México, S.A.,  
Integrante del Grupo Financiero Banamex,  
División Fiduciaria.

## Eventos Relevantes



FECHA: 03/03/2015

### **BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V., INFORMA:**

<b>CLAVE DE COTIZACIÓN</b>	DANHOS
<b>RAZÓN SOCIAL</b>	BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A., INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX
<b>LUGAR</b>	México D.F.

### **ASUNTO**

Aviso con fines informativos

### **EVENTO RELEVANTE**

Al Público Inversionista:

Se hace de su conocimiento que en cumplimiento de la Regla 4.033, Fracción X, del Reglamento Interior de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., les comunicamos que en cumplimiento de las resoluciones adoptadas en la Sesión del Comité Técnico del Fideicomiso Fibra Danhos de fecha 24 de febrero de 2015, fueron liberados y puestos en circulación 161,312,894 CBFIs como pago por la adquisición o aportación de ciertos proyectos que se relacionan en el documento adjunto.

Atentamente,

Banco Nacional de México, S.A.,  
Integrante del Grupo Financiero Banamex,  
División Fiduciaria.

## Eventos Relevantes



FECHA: 25/02/2015

### **BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V., INFORMA:**

<b>CLAVE DE COTIZACIÓN</b>	DANHOS
<b>RAZÓN SOCIAL</b>	BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A., INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX
<b>LUGAR</b>	México, D.F.

### **ASUNTO**

AVISO A LOS TENEDORES DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS CON CLAVE DE PIZARRA DANHOS 13

### **EVENTO RELEVANTE**

Al Público inversionista:

Se les informa que en términos de la Cláusula 14 del Contrato de Fideicomiso número 17416-3 (el "Fideicomiso") constituido en Banco Nacional de México, S.A, Integrante del Grupo Financiero Banamex, en su carácter de Fiduciario, el próximo 10 de marzo del 2015 (la "Fecha de Distribución") se realizará una Distribución de Efectivo (según dicho término se define en el Fideicomiso) como se indica a continuación:

1. Una distribución del resultado fiscal por el periodo del primero de octubre de 2014 al 31 de diciembre de 2014, por la cantidad de \$202,768,537.28 (D osientos dos millones setecientos sesenta y ocho mil quinientos treinta y siete Pesos 28/100 Moneda Nacional) que equivale a \$0.2490478800036 centavos por cada título emitido con derechos económicos.

2. Una distribución de reembolso de aportaciones de los Fideicomisarios por \$163,610,175.82 (Ciento sesenta y tres millones seiscientos diez mil ciento setenta y cinco Pesos 82/100 Moneda Nacional) que equivale a \$0.2009521199964 centavos por cada título emitido con derechos económicos.

De conformidad con lo establecido en los puntos 1 y 2 anteriores, en la Fecha de Distribución se realizará una Distribución de Efectivo que asciende a la cantidad de \$366,378,713.10 (Trescientos sesenta y seis millones trescientos setenta y ocho mil setecientos trece Pesos 10/100 Moneda Nacional), equivalente a \$0.45 centavos por cada uno de los 814,174,918 títulos emitidos y con derechos económicos.

Atentamente

Banco Nacional de México, S.A.,  
Integrante de Grupo Financiero Banamex,  
División Fiduciaria



## Eventos Relevantes



FECHA: 25/02/2015

### **BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V., INFORMA:**

<b>CLAVE DE COTIZACIÓN</b>	DANHOS
<b>RAZÓN SOCIAL</b>	BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A., INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX
<b>LUGAR</b>	México, D.F.

### **ASUNTO**

Fe de erratas - Análisis de la Administración y Notas complementarias Información Financiera 4Q2014

### **EVENTO RELEVANTE**

Al público inversionista:

Se comunica que la información correspondiente a Comentarios y Análisis de la Administración sobre Resultados de la Operación y Situación Financiera de la Compañía, y Notas Complementarias a la Información Financiera fue actualizada por el Fiduciario.

Atentamente,  
Banco Nacional de México, S.A.,  
Integrante del Grupo Financiero Banamex,  
División Fiduciaria.

## Eventos Relevantes



FECHA: 25/02/2015

### **BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V., INFORMA:**

<b>CLAVE DE COTIZACIÓN</b>	DANHOS
<b>RAZÓN SOCIAL</b>	BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A., INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX
<b>LUGAR</b>	México D.F.

### **ASUNTO**

Fibra Danhos publica Reporte Trimestral Cuarto Trimestre

### **EVENTO RELEVANTE**

Al público inversionista,

Se hace de su conocimiento que Fibra Danhos está publicando con esta fecha resultados del Reporte Trimestral Cuarto Trimestre, en inglés.

## Eventos Relevantes



FECHA: 25/02/2015

### **BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V., INFORMA:**

<b>CLAVE DE COTIZACIÓN</b>	DANHOS
<b>RAZÓN SOCIAL</b>	BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A., INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX
<b>LUGAR</b>	México D.F.

### **ASUNTO**

Fibra Danhos pública Reporte Trimestral Cuarto Trimestre

### **EVENTO RELEVANTE**

Al público inversionista,

Se hace de su conocimiento que Fibra Danhos está publicando con esta fecha resultados del Reporte Trimestral Cuarto Trimestre, en español.

## Eventos Relevantes



FECHA: 20/02/2015

### **BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V., INFORMA:**

<b>CLAVE DE COTIZACIÓN</b>	DANHOS
<b>RAZÓN SOCIAL</b>	BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A., INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX
<b>LUGAR</b>	México, D.F.

### **ASUNTO**

Informative Note Member to the Trust's Technical Committee

### **EVENTO RELEVANTE**

Fibra Danhos (BMV: DANHOS) makes available to the general public the biographical information of Mr. Miguel Sánchez Navarro Madero, nominee as a Member to the Trust's Technical Committee:  
Miguel Sánchez Navarro Madero (CEO Grupo IPB)

Mr. Miguel Sánchez Navarro Madero is a founding partner of Inmobiliaria Península de la Baja, a commercial real estate development company with operations primarily in the State of Mexico. He is also partner and director of an auto distribution business carrying Honda, Toyota, BMW / Mini and Hyundai brands. He worked for 5 years at Law Firm Noriega y Escobedo. During 2005-2007, he was CEO of two recognized editorial houses in Mexico.

Mr. Sanchez Navarro is a regional board member of BBVA Bancomer and Banorte.

He holds a bachelor's degree in law from Universidad Anahuac and an MBA degree from Instituto de Empresa of Madrid. He also participated in the Harvard Business School (HBS) Real Estate Management Program.

Banco Nacional de México, S.A.,  
Integrante del Grupo Financiero Banamex,  
División Fiduciaria.

## Eventos Relevantes



FECHA: 20/02/2015

### **BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V., INFORMA:**

<b>CLAVE DE COTIZACIÓN</b>	DANHOS
<b>RAZÓN SOCIAL</b>	BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A., INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX
<b>LUGAR</b>	México, D.F.

### **ASUNTO**

Nota Informativa Miembro Propietario del Comité Técnico

### **EVENTO RELEVANTE**

Al Público Inversionista:

Fibra Danhos (BMV: DANHOS) pone a disposición del público general la información biográfica del señor Miguel Sánchez Navarro Madero, nominado a Miembro Propietario del Comité Técnico del Fideicomiso:

Miguel Sánchez Navarro Madero (Director General Grupo IPB):

El señor Miguel Sánchez Navarro Madero es socio fundador de Inmobiliaria Península de la Baja, compañía desarrolladora de centros comerciales, ubicados principalmente en el Estado de México. También es socio y director de una red de distribución automotriz con las marcas Honda, Toyota, BMW / Mini y Hyundai. Trabajó durante cinco (5) años en el despacho legal Noriega y Escobedo. Durante el periodo 2005-2007, participó como Director General de dos reconocidas casas editoriales en México.

El señor Sanchez Navarro participa como Consejero Regional de BBVA Bancomer y Banorte.

Licenciado en Derecho por la Universidad Anáhuac con Maestría en Instituto de Empresa de Madrid. Fue partícipe de programa de especialidad en Real Estate por Harvard Business School (HBS).

Atentamente,

Banco Nacional de México, S.A.,  
Integrante del Grupo Financiero Banamex,  
División Fiduciaria

## Eventos Relevantes



FECHA: 19/02/2015

### **BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V., INFORMA:**

<b>CLAVE DE COTIZACIÓN</b>	DANHOS
<b>RAZÓN SOCIAL</b>	BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A., INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX
<b>LUGAR</b>	México, D.F.

### **ASUNTO**

Proyecto de Resoluciones Asamblea de Tenedores 11 de Marzo de 2015 (versión inglés y español).

### **EVENTO RELEVANTE**

Al Público Inversionista:

Se adjunta Proyecto de Resoluciones de la Asamblea de Tenedores que se celebrará el 11 de Marzo de 2015.

Atentamente,

Banco Nacional de México, S.A.,  
Integrante del Grupo Financiero Banamex,  
División Fiduciaria.

## Eventos Relevantes



FECHA: 17/02/2015

### **BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V., INFORMA:**

<b>CLAVE DE COTIZACIÓN</b>	DANHOS
<b>RAZÓN SOCIAL</b>	BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A., INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX
<b>LUGAR</b>	México D.F.

### **ASUNTO**

Proposed initiative for the payment of the Advisory Fee in CBFIs

### **EVENTO RELEVANTE**

To the Public Investor:

It is made of your knowledge proposal for payment of the annual fee to the Adviser.

Banco Nacional de México, S.A.  
Integrante del Grupo Financiero Banamex,  
División Fiduciaria.

## Eventos Relevantes



FECHA: 17/02/2015

### **BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V., INFORMA:**

<b>CLAVE DE COTIZACIÓN</b>	DANHOS
<b>RAZÓN SOCIAL</b>	BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A., INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX
<b>LUGAR</b>	México D.F.

### **ASUNTO**

Medida propuesta para el pago de la Contraprestación Anual al Asesor en CBFIs

### **EVENTO RELEVANTE**

Al Público Inversionista:

Se hace de su conocimiento propuesta para el pago de la Contraprestación Anual al Asesor.

Atentamente,

Banco Nacional de México, S.A.  
Integrante del Grupo Financiero Banamex,  
División Fiduciaria.



## Eventos Relevantes



FECHA: 17/02/2015

### **BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V., INFORMA:**

<b>CLAVE DE COTIZACIÓN</b>	DANHOS
<b>RAZÓN SOCIAL</b>	BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A., INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX
<b>LUGAR</b>	México D.F.

### **ASUNTO**

BANAMEX FIBRA DANHOS TRUST 17416-3  
REAL ESTATE TRUST CERTIFICATES IDENTIFIED WITH THE LISTING SYMBOL "DANHOS13" HOLDERS MEETING

### **EVENTO RELEVANTE**

Pursuant to sections 64 Bis 1 and 68 of the Mexican Securities Market Law, section 218 of the General Law of Negotiable Instruments and Credit Transactions, the holders (the "Holders") of Real Estate Trust Certificates with listing symbol "DANHOS 13", issued on October 8, 2013 (the "Certificates"), by Banco Nacional de México, S.A., Integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, as trustee of Irrevocable Trust Number 17416-3 (the "Fibra Danhos Trust") are hereby summoned to attend the General Holders Meeting (the "Meeting") which shall take place on March 11, 2015 at 10:00 hours, at the offices located in 220 Monte Pelvoux, Ground Floor, Lomas de Chapultepec, Miguel Hidalgo, Federal District, Mexico 11000, in accordance with the following:

#### **AGENDA**

- I. Establishment of the Meeting.
- II. Proposal, discussion, and, as the case may be, approval of Fibra Danhos Trust's audited financial statements for the 2014 fiscal period, prior approval of the Technical Committee.
- III. Appointment and ratification of the members of the Technical Committee.
- IV. Proposal, discussion, and, as the case may be, approval of the amendment of the Advisory Agreement executed by and between the Trustee and DSD1, S.C., so that, without modifying the amount of the Advisory Fee, the payment of such fee is made through Certificates issued by the Fibra Danhos Trust.
- V. Proposal, discussion, and, as the case may be, approval of (a) the issuance of Certificates to be used as payment of the yearly Advisory Fee to the Advisor pursuant to the terms set forth in the Fibra Danhos Trust and the Advisory Agreement; and (b) the authorization to perform any acts or execute any documents that may be necessary for the issuance of the Certificates previously described.
- VI. Appointment of delegates to execute the resolutions approved in the Meeting

The information and documents related to this Agenda will be available for free for the Holders at the offices of the Common Representative located in Cordillera de los Andes No. 265, 2th floor, Colonia Lomas de Chapultepec, C.P. 11000, in Mexico City as well as in the section of Investors Relations of Fibra Danhos' web page ([www.fibradanhos.com.mx/home/](http://www.fibradanhos.com.mx/home/)) (i) from this date regarding items IV and V of the Agenda, and (ii) during the 10 days prior to the date the Meeting is to be held regarding items II and III of the Agenda and, in both cases, up to the date of the Meeting herein summoned.

In accordance with article 221, of the General Law of Negotiable Instruments and Credit Transactions, in order to be able to attend the Meeting, Holders of the Certificates who intend to attend such Meeting shall exhibit the admission cards corresponding to their Certificates issued by the Common Representative, which is why the Holders must previously deliver at the Common Representative's offices located in Cordillera de los Andes No. 265, 2th floor, Colonia Lomas de Chapultepec, C.P. 11000, Mexico City, to the attention of Mónica Jiménez Labora Sarabia, Trust Delegate thereof ([mjimenezlabora@cbanco.com](mailto:mjimenezlabora@cbanco.com), telephone 50-63-39-78), the corresponding titles or deposit certificates issued by S.D. Inveval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., from 9:00 to 15:00 hours, Monday through Friday as of the date of the publication of this call up until at least one business day prior to the date of the Meeting. The Common Representative, on delivery of said titles or deposit

certificates, shall issue the corresponding admission cards, which will state the name of the Holder and the Certificates it holds, without which, no Holder will be able to participate in the Meeting. It is therefore asked to all Holders to exhibit said admission cards 30 (thirty) minutes before the Meeting is to start.

The Holders of the Certificates may be represented in the Meeting by an attorney-in-fact designated through a sufficient general or special mandate, granted in accordance with applicable law.

FECHA: 17/02/2015

**BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V., INFORMA:**

<b>CLAVE DE COTIZACIÓN</b>	DANHOS
<b>RAZÓN SOCIAL</b>	BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A., INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX
<b>LUGAR</b>	Mexico D.F.

**ASUNTO**

ASAMBLEA GENERAL DE TENEDORES DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES IDENTIFICADOS CON CLAVE DE PIZARRA "DANHOS13"

**EVENTO RELEVANTE**

De conformidad con el artículo 64 Bis 1 y 68, de la Ley del Mercado de Valores, el artículo 218, de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, se convoca a los tenedores (los "Tenedores") de los Certificados Bursátiles con clave de pizarra "DANHOS13" (los "Certificados"), emitidos por Banco Nacional de México, S.A., Integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, como fiduciario en el Fideicomiso Irrevocable No. 17416-3 (el "Fideicomiso Fibra Danhos"), a la Asamblea General de Tenedores (la "Asamblea") que se llevará a cabo el día 11 de marzo de 2015 a las 10:00 horas, en las oficinas ubicadas en Monte Pelvoux, número 220, Planta Baja, Colonia Lomas de Chapultepec, Delegación Miguel Hidalgo, Código Postal 11000, en la Ciudad de México, Distrito Federal, conforme al siguiente:

**ORDEN DEL DÍA**

- I. Instalación de la Asamblea.
- II. Discusión y, en su caso, aprobación, de los estados financieros auditados del Fideicomiso relativos al ejercicio fiscal de 2014, previa aprobación del Comité Técnico del Fideicomiso.
- III. Nombramiento y ratificación de miembros del Comité Técnico.
- IV. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación de la modificación al Contrato de Asesoría en Planeación celebrado entre el Fiduciario y DSD1, S.C., para que, sin modificar el monto de la Contraprestación Anual, el pago de la misma al Asesor se realice en CBFIs del Fideicomiso.
- V. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación de (a) la emisión de CBFIs que se utilizarán para el pago de la Contraprestación Anual al Asesor en los términos del Fideicomiso y del Contrato de Asesoría en Planeación; y (b) la autorización para realizar los actos o suscribir los documentos necesarios para la emisión de CBFIs antes descrita.
- VI. Designación de delegados para dar cumplimiento a las resoluciones que se adopten en la Asamblea.

La información y documentos relacionados con el anterior Orden del Día estarán disponibles de forma gratuita para los Tenedores en las oficinas del Representante Común ubicadas en Cordillera de los Andes No. 265, Piso 2, Colonia Lomas de Chapultepec, C.P. 11000, en la Ciudad de México, Distrito Federal y en la página de Fibra Danhos ([www.fibradanhos.com.mx/home/](http://www.fibradanhos.com.mx/home/)) en la sección de Relación con Inversionistas (i) a partir de la presente fecha por lo que respecta a los puntos IV y V del Orden del Día anteriores y (ii) durante los 10 días previos a la fecha de celebración de la Asamblea por lo que respecta a los puntos II y III, y, en ambos casos, hasta la fecha de celebración de la Asamblea aquí convocada.

Con fundamento en el artículo 221, de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, para poder asistir a la Asamblea, los Tenedores de los Certificados que deseen concurrir a la misma deberán presentar las tarjetas de admisión correspondientes a sus Certificados, expedidas por el Representante Común, por lo que previamente los Tenedores deberán exhibir en las oficinas del Representante Común, ubicadas en Cordillera de los Andes No. 265, Piso 2, Colonia Lomas de Chapultepec, C.P. 11000, en la Ciudad de México, Distrito Federal, a la atención de Mónica Jiménez Labora Sarabia, Delegada Fiduciaria de dicha institución ([mjimenezlabora@cbanco.com](mailto:mjimenezlabora@cbanco.com), teléfono 50-63-39-78), los títulos o las respectivas constancias de depósito expedidas por S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., de las 9:00 a las 17:00 horas, de lunes a

la Asamblea. Contra entrega de las constancias, se expedirán los respectivos pases de asistencia, en la que constarán el nombre del Tenedor y el número de Certificados que representen, y sin los cuales no podrán participar en la Asamblea. Para estos efectos se requiere que los Tenedores presenten las mismas 30 (treinta) minutos previos al inicio de la Asamblea.

Los Tenedores de los Certificados podrán ser representados en la Asamblea por apoderado nombrado a través de mandato general o especial suficiente, otorgado en términos de la legislación aplicable.

## Eventos Relevantes



FECHA: 16/01/2016

### **BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V., INFORMA:**

<b>CLAVE DE COTIZACIÓN</b>	DANHOS
<b>RAZÓN SOCIAL</b>	BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A. INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX,
<b>LUGAR</b>	México D.F.

### **ASUNTO**

Evento anual denominado "Danhos Day"

### **EVEN TO RELEVANTE**

Al Público Inversionista:

El día de ayer Fibra Danhos (BMV: DANHOS) llevó a cabo su evento anual denominado "Danhos Day", en dicho evento se presentaron diversos materiales corporativos de Fibra Danhos, así como de los conferencistas invitados, mismos que aparecen en la página web de Fibra Danhos (<http://www.fibradanhos.com.mx/investorrelationships/road-show-presentation>).

Adicionalmente, se comentó que se pretende convocar a una Asamblea de Tenedores para aprobar que la remuneración del asesor de Fibra Danhos se pague en especie mediante la entrega de certificados bursátiles inmobiliarios fiduciarios (CBFIs) en lugar de pagarse en efectivo. Una vez que se decida convocar a la Asamblea de Tenedores, se harán los avisos correspondientes.

Atentamente,

Banco Nacional de México, S.A.,  
Integrante del Grupo Financiero Banamex,  
División Fiduciaria.

#### d) **Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales**

A la fecha del presente Reporte Anual tenemos conocimiento de los siguientes procesos relevantes en términos de lo establecido por la fracción XII, del artículo 2 y de los artículos 104 y 105, de la Ley del Mercado de Valores; respecto de los inmuebles del Portafolio Actual:

##### **1. Torre Virreyes**

PRADO MARIN, IGNACIO.

PONENCIA 14.

QUINTA SALA ORDINARIA DEL TRIBUNAL CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO DEL DISTRITO FEDERAL.

**Causa del juicio:** El señor Ignacio Prado Marín demandó a la Secretaría de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México (“**SEDUVI**”) la “nulidad” de los certificados de zonificación para uso de suelo específico expedidos por la propia autoridad en los años del 2007 al 2011.

Lo argumentado por el demandante es que el uso de suelo otorgado a través de los certificados de zonificación para uso de suelo específico, va en contra del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la delegación política Miguel Hidalgo en su versión 1997.

En respuesta a lo anterior la SEDUVI manifestó que los certificados de zonificación para uso de suelo específico emitidos por ella son válidos ya que se expidieron por virtud de un mandato judicial dictado por el Juez Noveno de Distrito en materia administrativa en el Distrito Federal mediante ejecutoria de fecha 27 de marzo de 2006, mismo que fue revisado en su momento por el Tribunal de Justicia Constitucional.

**Avance procesal:** En el mes de octubre de 2013, la demanda promovida por el actor se sobreseyó, declarándose improcedente la acción intentada, por lo que se resolvió favorablemente a los intereses del tercero perjudicado. En virtud de lo anterior, en noviembre del mismo año, el actor promovió Recurso de Apelación ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal (TCADF), el cual fue contestado por el tercero perjudicado en tiempo y forma.

Con fecha 9 de mayo de 2014, el Pleno del TCADF en sesión pública confirmó la resolución emitida por la Quinta Sala Ordinaria del TCADF (sobreseyendo la acción promovida), dicha resolución fue notificada al tercero perjudicado el 4 de junio de 2014.

El actor promovió juicio de amparo en contra de la resolución del Pleno del TCADF.

En cumplimiento a la ejecutoria de fecha 2 de octubre de 2014, dictada por el Noveno Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Primer Circuito, el TCADF dejó insubsistente la resolución de fecha 9 de mayo de 2014, y emitió una nueva resolución en donde se revocó la sentencia de la Quinta Sala Ordinaria del 12 de julio de 2013. Dicha resolución fue notificada al tercero perjudicado el 6 de enero de 2015.

Con fecha 27 de enero de 2015 el tercero perjudicado presentó demanda de amparo en contra de la última resolución que le fue notificada, solicitando la suspensión del acto reclamado, la cual le fue otorgada definitivamente. La demanda de amparo fue admitida el 20 de febrero de 2015.

Con fecha 21 de mayo de 2015 se presentó una nueva demanda por parte del tercero perjudicado en virtud de que el Noveno Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Primer Circuito determinó que el TCADF debía practicar una nueva notificación en razón del cumplimiento de la ejecutoria dictada en el diverso juicio de amparo directo número 534/2014. Dicha demanda de amparo directo (la presentada el 21 de mayo de 2015) se admitió a trámite con el número 132/2015, e igualmente se otorgó la suspensión definitiva.

Con fecha trece de julio de 2015, en sesión plenaria del Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Primer Circuito, el Magistrado Ponente determinó retirar el asunto contenido en el amparo directo 132/2015 a fin de solicitar a la Suprema Corte de Justicia de la Nación ejerza su facultad de atracción por considerar que debe ser el máximo tribunal de la nación quien determine la procedencia de la acción pública.

La Suprema Corte de Justicia de la Nación dictó proveído en donde determinó ejercer su facultad de atracción y a la fecha el asunto se encuentra sub júdice y pendiente de ser estudiado y presentado para su discusión.

**Posible resultado:** El asunto será estudiado en la Suprema Corte de Justicia de la Nación en donde revisarán la inconstitucionalidad planteada de origen en el juicio de nulidad y el interés para promover este tipo de acciones. Consideramos que la inconstitucionalidad argumentada de origen es sólida y procedente, sin embargo en el poco probable caso de que se declaren inválidos los certificados expedidos de 2007 a 2011, no se afectaría de manera alguna el proyecto debido a que los certificados de zonificación para uso de suelo específico solamente gozan de un año de vigencia, es decir, se encuentran caducos.

Por otro lado, es prudente señalar que Torre Virreyes se encuentra totalmente terminada y en operaciones, y que la obra se construyó al amparo de certificados de zonificación para uso de suelo específico de fecha posterior; por lo que en caso de que se emita una sentencia negativa ésta no afectaría de manera alguna la validez de los certificados de zonificación vigentes a la fecha.

## 2. Torre Virreyes

CORPORATIVO PEDREGAL HISPAMEX, S.A. DE C.V. VS. PROCURADURIA FEDERAL DE PROTECCION AL AMBIENTE Y SU DELEGACIÓN EN LA ZONA METROPOLITANA DEL VALLE DE MEXICO.

CUARTA SALA REGIONAL METROPOLITANA, DEL H. TRIBUNAL FEDERAL DE JUSTICIA FISCAL Y ADMINISTRATIVA.

**Causa del juicio:** Al encontrarse en construcción el inmueble ubicado en Pedregal 24, colonia Molino del Rey, delegación Miguel Hidalgo en la Ciudad de México, la entidad del gobierno Procuraduría Federal de Protección al Ambiente ("**PROFEPA**"), encontró una mínima derrama de gasolina en 110m<sup>2</sup> de un total del 60,000m<sup>2</sup> es decir, el 0.20% (cero punto veinte por ciento) del subsuelo, originada por la operación del anterior propietario del predio.

No obstante que Corporativo Pedregal Hispamex, S.A. de C.V. llevó a cabo las acciones necesarias para remediar y eliminar cualquier forma de contaminación y se ha obtenido un certificado posterior por parte de la autoridad responsable en donde se hace constar que el predio no viola ninguna norma ambiental y que se encuentra en óptimas condiciones, la PROFEPA impuso a Corporativo Pedregal Hispamex, S.A. de C.V., una multa por la cantidad de \$2'991,000.00 (Dos millones novecientos noventa y un mil pesos 00/100 Moneda Nacional).

**Avance procesal:** Corporativo Pedregal Hispamex, S.A. de C.V. llegó a un acuerdo con la autoridad para realizar el pago de la parte restante de la multa y concluir el asunto.

**Resultado:** El procedimiento administrativo se encuentra totalmente concluido.

## 3. Toreo

INMOBILIARIA BECKY VS. CONSTRUCTORA EL TOREO, S.A. DE C.V.

JUICIO ORDINARIO CIVIL

EXPEDIENTE: 337/2013

JUZGADO 4° MERCANTIL DE TLALNEPANTLA, ESTADO DE MÉXICO.

**Acción:** Plenaria de Posesión

**Causa del juicio:** Inmobiliaria Becky demandó: la desocupación y entrega de 556.41 m<sup>2</sup> del predio del Toreo, esto significa alrededor del 1% de la totalidad del citado predio; la suspensión de la obra; el pago de una supuesta renta mensual; así como el pago de daños y perjuicios en el caso de que se declare procedente su acción.

La autoridad judicial admitió la demanda negando la solicitud de la demandante por lo que hace a la suspensión de la obra.

Las defensas y excepciones vertidas en la contestación de la demanda por parte de Constructora el Toreo, S.A. de C.V., señalaron: (1) la improcedencia de la acción en virtud de que ésta goza de un mejor derecho al tener título registrado ante autoridad competente, así como el uso, goce y posesión del mismo; y (2) la falta de legitimación de la demandante por el abandono de la posesión; entre otros aspectos meramente técnicos y procesales.

A Constructora el Toreo, S.A. de C.V. la asiste la razón porque la ley claramente establece que es improcedente la acción plenaria de posesión cuando el demandado tiene registrado su título, y el actor no lo tiene, situación que se acredita plenamente en el juicio en litigio. En otras palabras, goza de mejor derecho de posesión Constructora el Toreo porque su título consta en escritura pública y se encuentra registrado ante autoridad competente. Asimismo, es importante señalar que la actora jamás ha tenido posesión del predio que demanda.

**Estado procesal:** Con fecha 8 de julio de 2014, el Cuarto Juzgado Mercantil de Tlalnepantla, Estado de México, dictó sentencia favorable a los intereses de la actora, la cual fue recurrida en apelación por Constructora el Toreo S.A. de C.V. (la demandada) en tiempo y forma, pues el Juez omitió valorar las pruebas ofrecidas por la demandada en el Juicio.

Con fecha 17 de septiembre de 2014 la Primera Sala Colegiada de lo Civil en Tlalnepantla, Estado de México, resolvió el recurso interpuesto por Constructora el Toreo S.A. de C.V. revocando la sentencia dictada por el Juzgado Cuarto absolviendo a la demandada de todas las prestaciones reclamadas por la parte Actora.

En contra de la resolución dictada por la Primera Sala Colegiada de lo Civil en Tlalnepantla Estado de México, la Actora promovió amparo directo el que se revisó en el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Segundo Circuito, dicha autoridad judicial dictó resolución en el amparo directo, con fecha 29 de enero de 2015, en la que se determinó negar el amparo y protección de la Justicia Federal a Inmobiliaria Becky.

Con fecha del 17 de febrero de 2015, Inmobiliaria Becky interpuso recurso de revisión en contra de la sentencia que negó el amparo y protección de la Justicia Federal.

Mediante proveído de fecha 19 de febrero de 2015, el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Segundo Circuito, lo tuvo por interpuesto ordenando remitir las constancias a la H. Suprema Corte de Justicia de la Nación, quien mediante proveído de fecha 4 de marzo de 2015 desechó por improcedente el recurso de revisión, por virtud de que del análisis de las constancias de autos no se advirtió que se haya planteado un concepto de violación sobre inconstitucionalidad o inconveniencia de una norma de carácter general.

La resolución dictada por la Suprema Corte de Justicia de la Nación el 4 de marzo del 2015 causó estado por no haber sido combatido por la actora (Inmobiliaria Becky) concluyendo dicho juicio con sentencia favorable a los intereses de Constructora el Toreo S.A. de C.V., absolviéndole de todas las prestaciones que le fueron reclamadas.

**Resultado:** Asunto concluyó favorablemente a los intereses de Constructora el Toreo S.A. de C.V.

#### 4. Toreo

MEDIOS PREPARATORIOS

A JUICIO ORDINARIO MERCANTIL 447/2013-III.

JUZGADO DÉCIMO DE DISTRITO EN MATERIA CIVIL EN EL DISTRITO FEDERAL

**Acción:** Medios Preparatorios a Juicio Ordinario Mercantil

**Causa del juicio:** Con fecha 23 de septiembre de 2013, la sucesión (la "Sucesión") de Gabriel Ramos Millán promovió ante el Juzgado Décimo de Distrito en Materia Civil en el Distrito Federal, diligencias para medios preparatorios a juicio ordinario mercantil, en las cuales se pretende citar a Constructora el Toreo, S.A. de C.V., a Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, a CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple (antes The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple), a Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer, a Evercore Casa de Bolsa, S.A. de C.V. y a Concentradora Fibra Danhos, S.A. de C.V.

En el año de 2008 la Sucesión promovió un juicio ordinario mercantil para ser declarada propietaria de 300 acciones de Constructora El Toreo, S.A de C.V., las cuales, al 31 de julio de 1946, fecha en la que se constituyó Constructora El Toreo, S.A. de C.V., representaban 60% del capital social de dicha sociedad, y dicho juicio fue resuelto en definitiva, en contra de la Sucesión y a favor de Constructora El Toreo, S.A. de C.V., de las sucesiones a bienes de Armando Bernal Estrada y Aurora García Rojas de Bernal, ambas por conducto de su albacea Gabriela Yolanda Bernal García Rojas; de Armando, Guillermo Justiniano, Gerarda y Gabriela Yolanda, todos de apellidos Bernal García Rojas; del Notario Público Número Ciento Treinta y Dos del Distrito Federal licenciado Roberto Courtade Bevilacqua; del Notario Público Número Cincuenta y Cinco del Distrito Federal licenciado Juan Manuel García de Quevedo Cortina; del Director del Registro Público de la Propiedad y de Comercio y del Director del Archivo General de Notarías, estos últimos también del Distrito Federal, mediante sentencias de amparo dictadas por el Primer Tribunal Unitario en Materias Civil y Administrativa y el Séptimo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito. En caso de que la Sucesión entable un nuevo juicio sobre la propiedad de las acciones de Constructora El Toreo, S.A. de C.V., los Fideicomitentes Adherentes de Toreo lo defenderán vigorosamente y, en opinión de los abogados contratados para la defensa, se trata de cosa juzgada; es por ello que consideran que dicho juicio no tendrá ningún efecto sobre las acciones de Constructora El Toreo, S.A. de C.V. ya que en la acción entablada en 2008 quedó demostrado que la Sucesión carece de legitimidad y derecho alguno sobre dichas acciones. En caso de que se llegara a entablar un juicio, el mismo no deberá afectar la propiedad que tendrá la Fibra Danhos del Toreo.

**Estado procesal:** A la fecha el promovente se desistió de los medios preparatorios promovidos en contra de BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer, la autoridad federal ha otorgado un amparo favorable a CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple (antes The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple).

Constructora El Toreo S.A. de C.V. y Concentradora Fibra Danhos, S.A. de C.V. no han sido emplazadas.

Banco Nacional de México, S.A. compareció a los medios preparatorios y exhibió diversos documentos relativos al Fideicomiso 17416-3, mismos que fueron puestos en resguardo del secreto del Juzgado

Evercore Casa de Bolsa, S.A. de C.V., compareció a los Medios Preparatorios manifestando su oposición a las diligencias, argumentando esencialmente que el elemento de los medios preparatorios es una relación preexistente entre quien los promueve y aquél en contra de quien se promueven.

CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple (antes The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple) compareció a juicio argumentando esencialmente que en su calidad de representante común del Fideicomiso 17416-3 denominado Fibra Danhos, se encontraba imposibilitada

para dar cualquier información en términos del artículo 192 de la Ley del Mercado de Valores, por virtud de que no se advierte del Fideicomiso que la Sucesión sea parte integrante del mismo.

En consecuencia, CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple (antes The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple), promovió juicio de amparo indirecto, el cual se radicó ante el Juzgado Décimo Segundo de Distrito en Materia Civil en el Distrito Federal, solicitando el amparo y protección de la Justicia Federal, toda vez que se expuso ante el Juzgado Federal que la Sucesión carece de legitimación para solicitar la información requerida en los medios preparatorios a juicio ordinario mercantil.

Mediante sentencia de fecha 3 de enero de 2014, el Juez Federal concedió el amparo y protección de la Justicia Federal a The Bank of New York Mellon, toda vez que consideró que la Sucesión no se encuentra legitimada para incoar los medios preparatorios a juicio ordinario mercantil.

En contra de dicha determinación, la Sucesión interpuso recurso de revisión el cual fue radicado ante el Décimo Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, dicho Tribunal Colegiado determinó confirmar en todas y cada una de sus partes la sentencia dictada por el Juez Federal.

En cumplimiento a esta determinación, el Juzgado Décimo de Distrito en Materia Civil en el Distrito Federal dictó un proveído en el que desechó los medios preparatorios a juicio ordinario mercantil intentados por la Sucesión. Es decir, dejó sin efectos la presentación e inicio de las acciones intentadas en los multicitados medios preparatorios a juicio ordinario mercantil.

La Sucesión interpuso en su contra recurso de apelación, el cual fue radicado ante el Segundo Tribunal Unitario en Materia Civil y Administrativa del Primer Circuito, quien seguidos los trámites confirmó el auto de que deshecho los medios preparatorios promovidos.

Inconforme con dicha determinación, la sucesión de Gabriel Ramos Millán promovió juicio de amparo indirecto, el cual se encuentra radicado ante el Primer Tribunal Unitario en Materia Civil y Administrativa del Primer Circuito, estando pendiente la celebración de la audiencia constitucional, el Primer Tribunal Unitario concedió el amparo a la sucesión de Gabriel Ramos Millán para efecto de que el Segundo Tribunal Unitario fundara y motivara la resolución que confirmó el desechamiento de los medios preparatorios promovidos por la Sucesión.

**Avance procesal:** El 30 de agosto de 2015 el Segundo Tribunal Unitario, en cumplimiento a la resolución del Primer Tribunal Unitario fundando y motivando su actuación, dictó resolución definitiva en la que desestimó los agravios expresados por la Sucesión de Gabriel Ramos Millán y confirmó el desechamiento de los medios preparatorios a juicio, concluyendo con esto de forma definitiva e inapelable los medios preparatorios promovidos por la Sucesión.

**Resultado:** Los medios preparatorios promovidas por la Sucesión fueron desechados por improcedentes y el asunto concluyó definitiva y favorablemente a los intereses de Constructora el Toreo SA de CV; de Banco Nacional de México, de CI Banco S.A. Institución de Banca Múltiple; de Casa de Bolsa BBVA Bancomer SA. de C.V.; a los intereses de Evercore Casa de Bolsa S.A. de C.V. y de Concentradora Fibra Danhos S.A. de C.V.

#### **e) Inversiones del Fideicomiso en sociedades mercantiles**

A la fecha del presente Reporte Anual, el Fideicomiso Fibra Danhos no ha invertido, ni planea invertir, en sociedad mercantil alguna ni ha adquirido, ni pretende adquirir, título representativo alguno del capital social de sociedad mercantil alguna.

#### **f) Cumplimiento del Plan de Negocios**

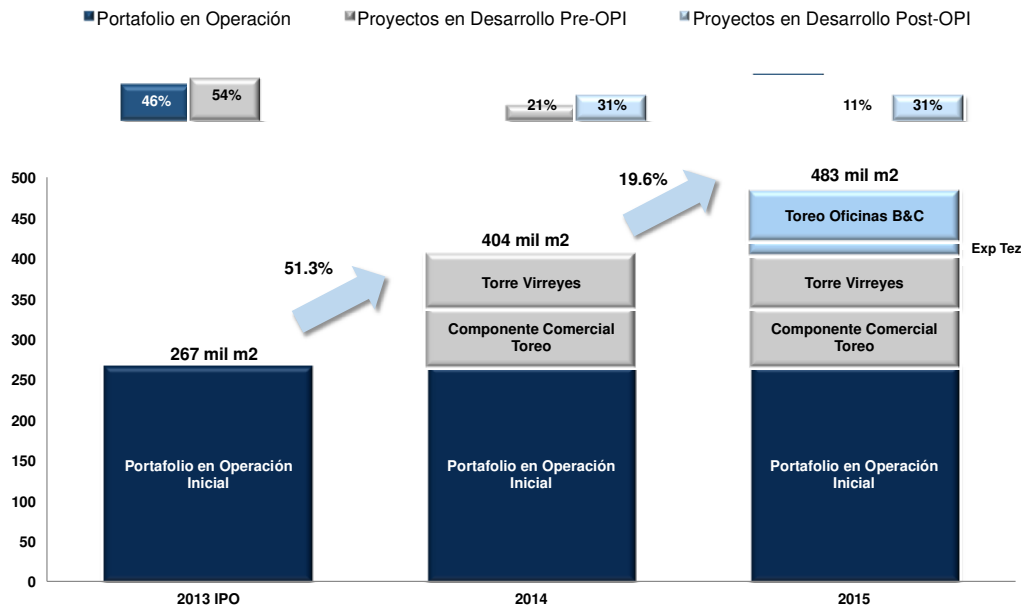
A la fecha del presente Reporte Anual nuestro Portafolio Actual se compone de catorce propiedades. Nuestro Portafolio en Operación Actual se compone de once propiedades icónicas y de calidad premier y nuestro Portafolio de Desarrollo Actual de tres proyectos que están siendo desarrollados.



Hemos incorporado 216 mil metros cuadrados de calidad premier a nuestro Portafolio en Operación Actual desde nuestra OPI en octubre del 2013, que representa un crecimiento de más del 80% respecto al Portafolio en Operación Inicial, que ascendía a 267 mil metros cuadrados.

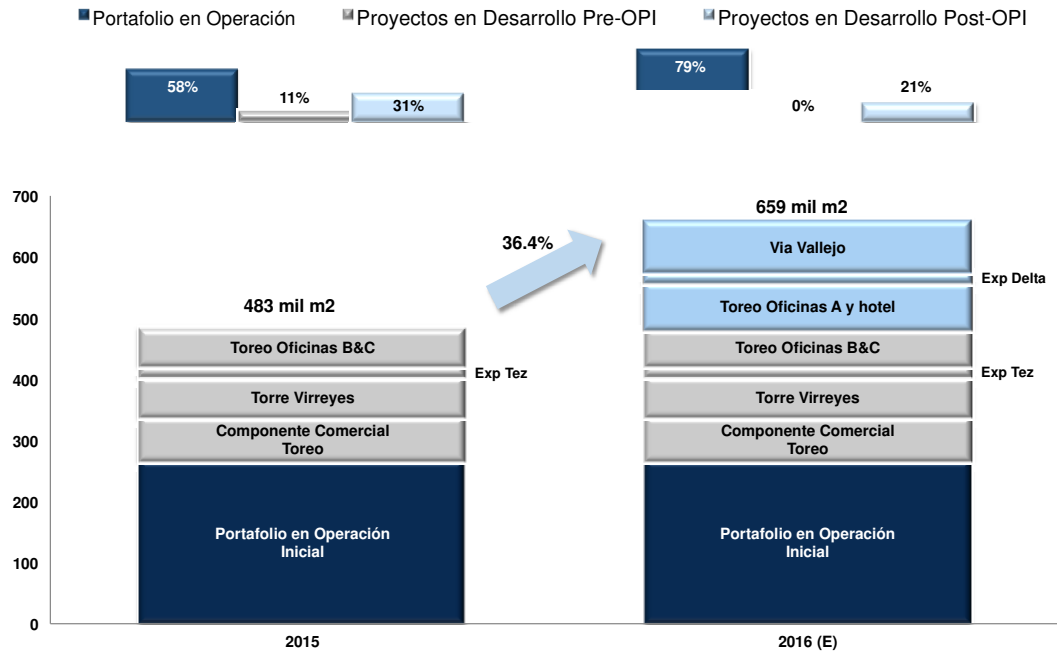
El día de nuestra OPI nuestro Portafolio en Operación Inicial como porcentaje de nuestro ARB proyectado representaba el 46% mientras que los proyectos en desarrollo anunciados en aquel entonces representaban el 54%. Al cierre de 2015, nuestro Portafolio en Operación Actual y las torres de oficinas B y C del Toreo representan el 58% de nuestro ARB proyectado mientras los proyectos en desarrollo anunciados previo a nuestra OPI representan 11% y los proyectos en desarrollo anunciados después de nuestra OPI representan el 31%.

### Trayectoria desde nuestra OPI

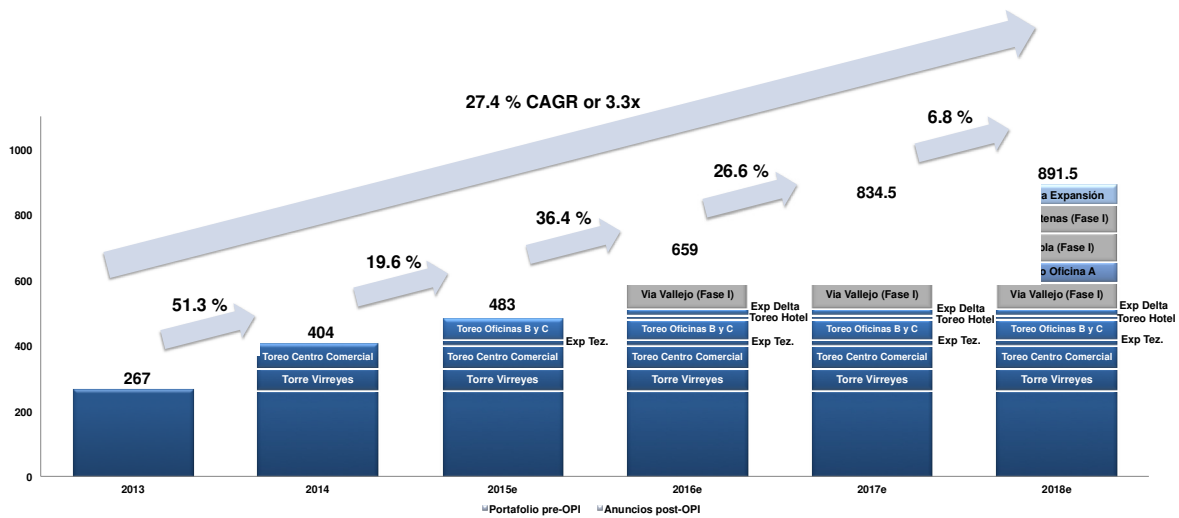


Esperamos crecer nuestra ARB 36.4% durante 2016. Estamos trabajando la estabilización de la expansión de Parque Tezontle y hemos iniciado operaciones en las torres de oficinas B y C de Toreo. Tenemos programada la apertura de Vía Vallejo en 2T16 y el inicio de operaciones de la expansión en Parque Delta. La terminación de obra de la torre de oficinas A de Toreo y el arranque de operaciones del hotel de Toreo está programada para la segunda mitad de 2016. Al cierre de 2016 esperamos concluir todos los proyectos en desarrollo que se plantearon durante nuestra OPI y esperamos llegar a tener el 79% de nuestra ARB proyectado en operación y únicamente el 21% de nuestra ARB proyectado en proyectos en desarrollo (todos ellos anunciados posterior a la OPI).

## Plan de crecimiento para 2016



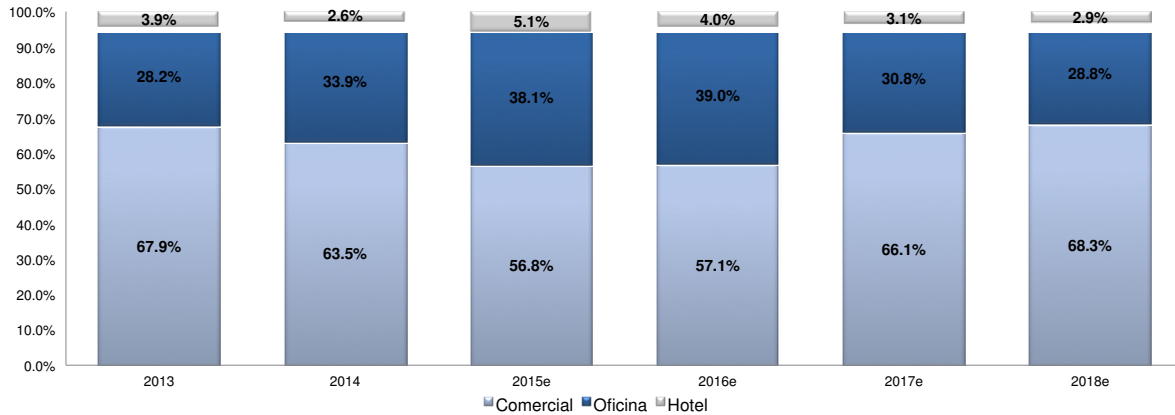
## Evolución esperada del ARB (000) m<sup>2</sup>



(1) El ARB que se muestra en la tabla anterior es el ARB estimado total del Portafolio en Operación al final de cada año.

La siguiente tabla muestra la distribución del ARB actual y la esperada en el tiempo por espacio comercial, de oficina y de hotel dado nuestro plan de crecimiento expuesto en la tabla anterior:

## Distribución de ARB en el Tiempo



### g) Acontecimientos Recientes

#### ***Asamblea de Tenedores del 11 de marzo de 2015***

El 11 de marzo de 2015 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 2014; **(ii)** la designación, renuncia y ratificación del nombramiento de miembros del Comité Técnico del Fideicomiso; **(iii)** la modificación de la forma de pago de la Comisión por Asesoría para ser pagada en CBFIs (salvo los impuestos correspondientes, mismos que seguirán siendo pagados en efectivo); y **(iv)** la mecánica para la emisión de CBFIs para el pago de la Comisión por Asesoría.

De conformidad con lo anterior, la Comisión por Asesoría será calculada de la siguiente manera:

El Fiduciario pagará al Asesor, en cada año natural, como contraprestación por los Servicios de Asesoría, salvo por aquellas cantidades que sean solicitadas por el Asesor al Fideicomiso a ser pagadas en efectivo para ser destinadas al pago de impuestos relacionados con la Contraprestación Anual, en CBFIs emitidos por el Fideicomiso con el número de CBFIs que resulte de dividir la cantidad equivalente a: **(i) (a)** un porcentaje fijo del valor en libros no depreciado del Portafolio Inicial, excluyendo **(x)** los componentes de oficina y hotel de Toreo, **(y)** las expansiones potenciales en Parque Tezontle y en otras propiedades del Portafolio en Operación y **(z)** efectivo, más el correspondiente IVA, porcentaje que incrementará del factor 0.75% (punto setenta y cinco por ciento) en 2013 y 2014 al factor 1.0% (uno por ciento) en 2018, (con un incremento en una base lineal de .0625% (punto cero seiscientos veinticinco) cada año), y **(b)** el factor 1.0% (uno por ciento) del valor en libros, no depreciado, del resto de los activos del Fideicomiso, excluyendo efectivo, más IVA, en el supuesto de que el Comité Técnico del Fideicomiso determine registrar los activos del Fideicomiso a valor de mercado; o **(ii)** el factor de 1.0% (uno por ciento) del valor en libros, no depreciado, de los activos del Fideicomiso, excluyendo efectivo, ajustado por inflación anualmente, más el correspondiente IVA, si en un futuro el Comité Técnico del Fideicomiso determina llevar los registros contables de los Bienes Inmuebles a costo histórico depreciable; entre el valor unitario de los CBFIs, considerando como tal el precio ponderado por volumen que resulte de las cotizaciones diarias<sup>1</sup> del período que corresponda al pago.

<sup>1</sup> El que resulte del importe total en Pesos Mexicanos operado durante el período de que se trate, entre el número total de CBFIs operados durante dicho período, de acuerdo a la información que publique la BMV en su página de Internet.

Salvo por las cantidades en efectivo que el Asesor solicite al Fideicomiso para ser destinadas al pago de impuestos relacionados con la Contraprestación Anual, la Contraprestación Anual deberá pagarse en CBFIs en los términos establecidos en el párrafo anterior.

### ***Nota informativa con respecto a un miembro propietario del Comité Técnico***

De conformidad con lo acordado en la Sesión del Comité Técnico de fecha 24 de febrero de 2015 y la Asamblea de Tenedores de fecha 11 de marzo de 2015, el señor Miguel Sánchez Navarro Madero sustituyó a la señora Elvira Daniel Kabbaz Zaga como miembro propietario del Comité Técnico, por lo que se proporciona la información biográfica del señor Miguel Sánchez Navarro Madero:

El señor Miguel Sánchez Navarro Madero es socio fundador de Inmobiliaria Península de la Baja, compañía desarrolladora de centros comerciales, ubicados principalmente en el Estado de México. También es socio y director de una red de distribución automotriz con las marcas Honda, Toyota, BMW / Mini y Hyundai. Trabajó durante cinco años en el despacho legal Noriega y Escobedo. Durante el periodo 2005-2007, participó como Director General de dos reconocidas casas editoriales en México.

El señor Sanchez Navarro participa como Consejero Regional de BBVA Bancomer y Banorte.

Licenciado en Derecho por la Universidad Anáhuac con Maestría en Instituto de Empresa de Madrid. Fue partícipe del programa de especialidad en Real Estate por Harvard Business School (HBS).

### ***Emisión Subsecuente para el pago de la Contraprestación al Asesor***

El 15 de mayo de 2015 se llevó a cabo la Segunda Emisión Subsecuente de 85'050,000 CBFIs de conformidad con lo acordado por la Asamblea de Tenedores de fecha 11 de marzo de 2015, mismos que han sido, y serán, utilizados para pagar la Contraprestación Anual del Asesor.

### ***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.

### ***La construcción del centro comercial y de entretenimiento 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.

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 crearán 1,350 empleos temporales al año durante el desarrollo y

construcción y se crearán 3,000 nuevos empleos permanentes, la mayoría para jóvenes y muchos de ellos primeros empleos, todos para habitantes de la ciudad.

### ***El establecimiento de una línea de crédito comprometida por hasta \$1,500 millones de pesos***

El 21 de diciembre de 2015 formalizó el establecimiento de una línea de crédito sin garantías, revolvente y comprometida por un monto de \$1,500 millones de pesos y con vigencia de hasta 4 años.

Fibra Danhos mantiene una sólida posición financiera, que a la fecha no reporta pasivos con costo con instituciones financieras. Sin embargo, el establecimiento de la línea de crédito garantiza para el mediano plazo, la disponibilidad de fondos en condiciones de mercado, que complementarán los recursos ya etiquetados para los desarrollos en proceso, incluyendo los proyectos “Puebla” y “Las Antenas”.

### ***El inicio de operaciones de las torres de oficinas B&C de Toreo***

El pasado 4 de enero de 2016, las torres de oficinas B&C del Toreo 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.

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.

### ***El nombramiento del Ing. Jorge Serrano Esponda como Director de Finanzas, CFO de Fibra Danhos***

Fibra Danhos dio la bienvenida al Ing. Jorge Serrano Esponda, quien se incorporó al equipo directivo de Fibra Danhos como Director de Finanzas, (*Chief Financial Officer, CFO*) en septiembre de 2015.

El Ing. Serrano ha desarrollado una carrera profesional exitosa y ascendente. Durante los últimos años se desempeñó como Subdirector de Banca Corporativa en Grupo Financiero Inbursa y como responsable de la Relación con Inversionistas de Grupo Carso. En su labor como Subdirector de Banca Corporativa de Inbursa tuvo la oportunidad de estructurar una gran cantidad de operaciones financieras y de crédito en diversos sectores económicos, entre ellos, de manera importante en el sector inmobiliario. Como responsable de la Relación con Inversionistas de Grupo Carso, acumuló experiencia en la labor de comunicación con inversionistas tanto locales como internacionales. Serrano es Ingeniero Industrial por la Universidad Iberoamericana y cuenta con una Maestría en Administración de Empresas (MBA) del Stern School of Business de la Universidad de Nueva York.

### ***La formalización del acuerdo de adquisición con CBFIs de los predios previamente anunciados en la Zona Metropolitana de Puebla e inició de construcción***

Durante 2015 se formalizó la adquisición con CBFIs de cinco predios con una superficie conjunta aproximada de 98,660 m<sup>2</sup> en la Zona Metropolitana de Puebla, mismos que se sumarán con otro de 6,508 m<sup>2</sup> previamente adquirido para ensamblar una superficie conjunta de 105,168 m<sup>2</sup>.

De acuerdo con la aprobación de nuestro Comité Técnico el pasado 28 de abril de 2014, sobre estos predios desarrollaremos un proyecto que consiste en un centro comercial y de entretenimiento regional con tiendas departamentales, sub-anclas, boutiques, restaurantes, cines, entretenimiento, supermercado y servicios como bancos, centros de atención telefónica y gimnasio.

Estamos en proceso de firma para el ingreso de Liverpool y Sears al proyecto, así como de varias subanclas y otros inquilinos.

Hemos iniciado la comercialización formal y la construcción de la primera etapa. Estimamos que el proyecto una vez terminada su primera etapa, contará con aproximadamente 89,000 m<sup>2</sup> de área rentable y que esté concluido e inicie operaciones durante 2017. Con este proyecto, Fibra Danhos estará diversificándose en términos geográficos y al mismo tiempo manteniendo su estrategia de desarrollo de activos de calidad premier.

### ***Vencimiento de periodos de restricción a la transmisión de CBFIs o lock ups***

A partir del 7 de noviembre de 2015 (i) el Comité Técnico del Fideicomiso de Control podrá autorizar a los fideicomitentes de dicho Fideicomiso de Control, la reversión del 30% de los CBFIs fideicomitados; (ii) venció la restricción a la que se encontraban sujetos los CBFIs propiedad de los Fideicomitentes Adherentes no relevantes, establecida en los convenios de aportación respectivos; y (iii) los miembros del Comité Técnico podrán vender hasta el 50% de sus CBFIs.

#### **h) Nuestra Administración**

El manejo y la administración diaria de nuestro negocio lo lleva a cabo nuestro Administrador, el cual es una sociedad subsidiaria de nosotros: Administradora Fibra Danhos, S.C. Sociedad civil mexicana que inicialmente está compuesta por aproximadamente 202 empleados la mayoría de los cuales tienen experiencia administrando los inmuebles en nuestro Portafolio Actual. Somos asesorados externamente por nuestro Asesor DSD1, S.C., una sociedad civil mexicana que nos ayuda en formular e implementar nuestras estrategias de inversión y financieras. Nuestro Asesor se constituyó el 23 de julio de 2013, con el único objeto de asistirnos y se dedica exclusivamente a nuestros asuntos. Adicionalmente, nuestra Empresa de Servicios de Representación, DSD2, S.C., lleva a cabo ciertos servicios de mercadotecnia y desarrollo de negocios en nuestro nombre, sujeto a nuestra revisión y supervisión. Nuestro Administrador, nuestro Asesor y nuestra Empresa de Servicios de Representación se dedican exclusivamente a nuestros asuntos.

De acuerdo con los términos del Contrato de Asesoría en Planeación, nuestro Asesor tiene derecho a recibir una comisión anual, en cada año natural y pagadera trimestralmente, como contraprestación por los servicios prestados a Fibra Danhos, salvo por aquellas cantidades que sean solicitadas por el Asesor al Fideicomiso a ser pagadas en efectivo para ser destinadas al pago de impuestos relacionados con la Contraprestación Anual, en CBFIs con el número de CBFIs que resulte de dividir la cantidad equivalente a: (i) (a) un porcentaje fijo del valor en libros no depreciado del Portafolio Inicial, excluyendo (x) los componentes de oficina y hotel de Tereo, (y) las expansiones potenciales en Parque Tezontle y en otras propiedades del Portafolio en Operación y (z) efectivo, más el correspondiente IVA, porcentaje que incrementará del factor 0.75% (punto setenta y cinco por ciento) en 2013 y 2014 al factor 1.0% (uno por ciento) en 2018, (con un incremento en una base lineal de .0625% (punto cero seiscientos veinticinco) cada año), y (b) el factor 1.0% (uno por ciento) del valor en libros, no depreciado, del resto de los activos del Fideicomiso, excluyendo efectivo, más IVA, en el supuesto de que el Comité Técnico del Fideicomiso determine registrar los activos del Fideicomiso a valor de mercado; o (ii) el factor de 1.0% (uno por ciento) del valor en libros, no depreciado, de los activos del Fideicomiso, excluyendo efectivo, ajustado por inflación anualmente, más el correspondiente IVA, si en un futuro de conformidad con lo establecido bajo IFRS (por sus siglas en inglés) el Comité Técnico del Fideicomiso determina llevar los registros contables de los Bienes Inmuebles a costo histórico depreciable, en virtud de que dicho cambio da lugar a que los estados financieros proporcionen información más relevante y fiable sobre los efectos de las transacciones, otros eventos o condiciones sobre la situación financiera del Fideicomiso, el rendimiento financiero o los flujos de efectivo; entre el valor unitario de los CBFIs, considerando como tal el precio ponderado por volumen que resulte de las cotizaciones diarias<sup>2</sup> del período que corresponda al pago.

---

<sup>2</sup> El que resulte del importe total en Pesos Mexicanos operado durante el período de que se trate, entre el número total de CBFIs operados durante dicho período, de acuerdo a la información que publique la BMV en su página de Internet.

No se pagarán al Asesor comisiones por adquisición de activos, de incentivo o cualesquier otras comisiones basadas en el rendimiento de nuestros CBFIs.

Salvo por las cantidades en efectivo que el Asesor solicite al Fideicomiso para ser destinadas al pago de impuestos relacionados con la Contraprestación Anual, la Contraprestación Anual deberá pagarse en CBFIs en los términos establecidos en el párrafo anterior.

De acuerdo con los términos de nuestro Contrato de Administración reembolsaremos todos los gastos netos erogados por nuestro Administrador. Asimismo, nuestro Administrador recibirá una contraprestación fija por sus servicios pagadera mensualmente, equivalente a Ps. \$50,000.00 (Cincuenta mil Pesos 00/100 Moneda Nacional). Esperamos que el ingreso excedente generado por nuestro Administrador sea distribuido periódicamente a nosotros, como único propietario de nuestro Administrador.

De acuerdo con los términos del Contrato de Servicios de Representación, la Empresa de Servicios de Representación tiene derecho a recibir una comisión mensual equivalente al 2% (dos por ciento) del total de los ingresos facturados sobre los Bienes Inmuebles, efectivamente depositados en la cuenta del Fideicomiso que corresponda en el mes inmediato anterior, más el IVA correspondiente. Nosotros somos responsables por el pago de todas las comisiones y honorarios pagaderas a los corredores de bienes raíces acordadas por nuestra Empresa de Servicios de Representación en nuestra representación.

El equipo de funcionarios y personal clave de nuestro Asesor es presidido por su Director General, Salvador Daniel, su Directora de Finanzas, Blanca Canela, su Director de Desarrollo de Negocios, Jorge Gamboa y por su Director de Construcción José Benghira. Nuestro Comité Técnico está presidido por nuestro Presidente, David Daniel, Vicepresidente José Daniel y Vicepresidente Salvador Daniel.

**David Daniel** es Presidente de nuestro Comité Técnico. El señor David Daniel es uno de los socios fundadores de Grupo Danhos y tiene más de 40 años de experiencia en el desarrollo y administración de activos inmobiliarios icónicos y de calidad premier, así como en adquisiciones y financiamiento de proyectos inmobiliarios. El señor David Daniel forma parte del Consejo de Presidentes de la Comunidad Monte Sinaí Judía de México y ha tenido puestos clave en diversas instituciones y organizaciones de la comunidad judía nacional e internacional, incluyendo el de Gobernador de la Universidad de Tel Aviv en 1990. Asimismo, es miembro de los "300 líderes más influyentes de México", reconocimiento otorgado por la publicación "Líderes Mexicanos". El señor David Daniel cursó estudios de arquitectura en la Universidad Nacional Autónoma de México.

**José Daniel** es Vicepresidente de nuestro Comité Técnico. El señor José Daniel es uno de los fundadores de Grupo Danhos y tiene más de 40 años de experiencia en el desarrollo y administración de activos inmobiliarios icónicos y de calidad premier, así como en adquisiciones y financiamiento de proyectos inmobiliarios. Fue presidente de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios (ADI) de 1995 a 1999. Actualmente se desempeña como vicepresidente de Grupo Danhos. El señor José Daniel cursó la Licenciatura en Arquitectura y posee Maestría en Desarrollo Inmobiliario por la Universidad Anáhuac.

**Salvador Daniel** es Director General del Asesor y Vicepresidente de nuestro Comité Técnico. El señor Salvador Daniel tiene más de 23 años de experiencia en bienes raíces incluyendo la creación, desarrollo y administración de centros comerciales y oficinas de calidad premier. Previo a unirse a Grupo Danhos en 1993, el señor Salvador Daniel realizó diversos proyectos arquitectónicos que consistieron principalmente de edificios de oficinas en la Ciudad de México. Ya en Grupo Danhos, participó en la elaboración del proyecto arquitectónico de Parque Duraznos y de uno de los edificios de Urbitec, entre otros. Asimismo, ha desempeñado varios cargos en la Comunidad Monte Sinaí Judía de México. Actualmente, es Vicepresidente de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios (ADI). El señor Salvador Daniel es licenciado en Arquitectura por la Universidad Anáhuac del Norte, y cursó estudios de Maestría en Administración de Empresas Inmobiliarias y Constructoras en la Universidad de Madrid.

**Blanca Canela** es Directora de Finanzas de nuestro Asesor y Directora Ejecutiva de nuestro Administrador. La señora Blanca Canela ha estado con Grupo Danhos por más de 33 años, con

experiencia laboral en bienes raíces relacionada con planeación financiera, tesorería, planeación fiscal, contabilidad, comercialización, crédito y cobranzas, recursos humanos, logística y legal. La Sra. Blanca Canela es Contador Público por el Instituto Politécnico Nacional.

**Jorge Gamboa de Buen** es el Director de Desarrollo de Negocios de nuestro Asesor y de nuestro Administrador. El señor Jorge Gamboa se unió a Grupo Danhos en 2000, y tiene más de 43 años de experiencia en temas inmobiliarios. Previo a unirse a Grupo Danhos, el señor Jorge Gamboa de Buen era Coordinador General de Reordenación Urbana del Departamento del Distrito Federal. Asimismo, cuenta con una Maestría en Planificación Urbana por el Politécnico de Oxford, Inglaterra; y ha sido Profesor de Urbanismo en diversas universidades nacionales de reconocido prestigio. El señor Jorge Gamboa de Buen es licenciado en Arquitectura por la Universidad Iberoamericana.

**José Benghira** es el Director de Construcción de nuestro Asesor. El señor José Benghira se unió a Grupo Danhos en 2001, y desde entonces ha desempeñado el puesto de Director de Construcción de Grupo Danhos. Previo a unirse a Grupo Danhos, el señor José Benghira trabajó durante 7 años en la industria de construcción de vivienda. El señor José Benghira es Ingeniero Civil por la Universidad Iberoamericana.

Los señores David Daniel, José Daniel, Salvador Daniel, Jorge Gamboa y Jose Benghira y la señora Blanca Canela, tienen más de 200 años de experiencia acumulada en diversos aspectos de la industria inmobiliaria mexicana y han operado en variedad de negocios y ciclos económicos. Esperamos beneficiarnos de su entendimiento sustancial y conocimiento estratégico de nuestra industria mientras llevamos a cabo nuestra estrategia de negocio y continuamos desarrollando, creciendo y operando un portafolio inmuebles icónicos y de calidad premier, generadores de ingresos en México que esperamos provean a los tenedores de nuestros CBFIs con rendimientos atractivos ajustados por riesgo a largo plazo, a través de distribuciones estables de nuestros ingresos netos gravables, según sea determinado por nuestro Comité Técnico.

#### **i) Oportunidades de Mercado**

Esperamos que la experiencia que tiene el equipo de gestión de nuestro Asesor junto con su visión del mercado inmobiliario mexicano que les permite transformar zonas enteras de la Ciudad de México a través del desarrollo de proyectos inmobiliarios icónicos y de calidad premier nos distingan de nuestros competidores. Somos principalmente desarrolladores, no consolidadores. Nuestra experiencia se extiende a través de toda la cadena de valor desde la concepción de una idea de inversión y en el subsecuente análisis de viabilidad, a la selección y adquisición de predios; desde la preparación del plan ejecutivo, a la obtención de los permisos y licencias, desde la contratación en general y la supervisión de la construcción, a la comercialización y administración inmobiliaria. Esta amplia experiencia nos da una capacidad única de crecimiento continuo y evolucionar en la oferta de nuestros productos de desarrollos icónicos y de calidad premier. En nuestro beneficio, las condiciones actuales del mercado, entre otras razones, son favorables para el desarrollo de una extensiva línea de proyectos de alto impacto y oportunidades de inversión de inmuebles calidad premier.



## ASPECTOS GENERALES DEL MERCADO INMOBILIARIO

**El espacio comercial per cápita de México es bajo**  
El espacio total per cápita es menor en México que para sus socios comerciales principales, generando una oportunidad de crecimiento adicional.

**Una creciente clase media en México y estabilidad macroeconómica**  
En los últimos 20 años la clase media en México ha experimentado un crecimiento significativo, lo que, de la mano con la estabilidad macroeconómica, ha llevado a un incremento en el crédito y el gasto de consumo.

**Crecimiento acelerado esperado en la demanda por espacios de oficina**  
Esperamos que la demanda de oficinas en México aumente, particularmente dentro de la ZMCM, como consecuencia de la estabilidad macroeconómica, un creciente segmento de servicios, mejora en la conectividad con otras ciudades así como importantes reformas estructurales en el país.

**Potencial de incremento en los niveles de rentas**  
Los precios y las rentas de inmuebles en México permanecen por debajo de aquéllos de muchos países en América Latina y comparables globales.

**Factores demográficos favorables**  
Se espera que la población laboral aumente como porcentaje de la población en México.

## NUESTRAS VENTAJAS COMPETITIVAS

**Visión única de negocio**  
Nuestra capacidad de elegir ubicaciones premier para nuevos desarrollos y para fusionar tierra en donde la misma es escasa nos permite generar oportunidades atractivas de inversión que serán difíciles de replicar por nuestra competencia en mercados selectos y de altos rendimientos.

**Inmuebles de calidad premier**  
Los inmuebles en nuestro Portafolio Actual fueron/están siendo desarrollados para responder a las necesidades de nuestros arrendatarios y para tener un impacto positivo y transformador en los alrededores de los desarrollos. Esta atención a la calidad atrae arrendatarios de alta calidad que deciden arrendar espacios dentro de nuestros inmuebles sobre otros centros comerciales y por lo tanto protegen a nuestros inmuebles en contextos de desaceleración económica. Creemos que como resultado de nuestra estrategia y enfoque en calidad, nuestro portafolio de inmuebles conservará su valor y podría incrementarlo con el tiempo.

**Fuerte potencial de crecimiento orgánico**  
Pretendemos ser el arrendador de elección en las zonas en las que operamos, y por esta razón podemos mantener altas tasas de ocupación, cobrar rentas premium e incrementar nuestras rentas al concluir nuestros arrendamientos en tasas que exceden la inflación.

**Oportunidades de Desarrollo Identificadas**  
Nuestro Portafolio Actual se posiciona para incrementar su espacio comercial al concluir el desarrollo de nuestro Portafolio en Desarrollo Actual y de expansiones en algunos de nuestros inmuebles en operación, así como a través de oportunidades de inversión y de la adquisición potencial de inmuebles en un futuro, con base en el flujo futuro de nuevas oportunidades de negocio.

**Integración vertical a lo largo de la cadena de valor y una sólida capacidad de ejecución**  
Nuestro modelo de negocios integrado verticalmente y nuestra sólida capacidad de ejecución nos permiten tomar ventaja de oportunidades de inversión conforme van surgiendo.

**Infraestructura  
inmobiliaria adicional  
requerida en la ZMCM**

Se requiere de una inversión inmobiliaria significativa para soportar el crecimiento económico proyectado para la ZMCM al mediano plazo.

**Administración activa y  
enfoque en calidad más  
que en cantidad**

Administramos activamente nuestro portafolio y cada activo recibe la atención de nuestros Directivos. Usamos sistemas de computación y tecnologías avanzadas para administrar eficientemente y maximizar el desempeño de nuestros inmuebles. Para nuevos desarrollos confiamos en nuestra relación con arrendatarios existentes para enriquecer nuestros esfuerzos comerciales.

**Competencia**

Competimos con ciertos desarrolladores selectos, compradores, propietarios y operadores de inmuebles para arrendamiento, algunos de los cuales son propietarios o pueden buscar adquirir inmuebles similares a los nuestros en los mismos mercados en los que se ubican nuestros inmuebles.

**Primera FIBRA en México  
enfocada en inmuebles de  
calidad premier**

Fibra Danhos ha llenado un espacio vacío en la gama actual del mercado de las Fibras en México con el portafolio de inmuebles comerciales, de oficina y de proyectos de usos mixtos de calidad premier.

**j) Nuestras Fortalezas Competitivas**

Tenemos las siguientes fortalezas competitivas:

***Portafolio de centros comerciales, oficinas, proyectos de usos mixtos de calidad premier.***

Nuestro Portafolio Actual consiste de seis centros comerciales, cuatro oficinas y cuatro proyectos de usos mixtos, que incluyen principalmente componentes comerciales y de oficina. Todos los inmuebles en nuestro Portafolio Actual están localizados en áreas dentro de la ZMCM, salvo uno de nuestros desarrollos de usos mixtos en la Zona Metropolitana de Puebla, que comparte similitudes demográficas con la Ciudad de México, que presentan altos niveles de PIB per cápita o con una creciente actividad económica, en zonas altamente pobladas y en algunos de los corredores de oficinas más prominentes de la ZMCM. Once de nuestros inmuebles se ubican en un corredor que se extiende en aproximadamente 10 kilómetros al oeste y este de la sección occidental de la avenida Periférico. La avenida Periférico es de aproximadamente 121 kilómetros de largo y conecta las regiones este, sur, oeste y norte de la Ciudad de México, la cual la convierte en una de las avenidas más importantes de la ZMCM. Del 2000 al 2012, se otorgaron concesiones a empresas privadas para construir el segundo piso de la avenida Periférico a lo largo de la sección oeste. Esta inversión adicional de infraestructura ha incrementado la capacidad, facilitado el tránsito de y hacia los alrededores del Periférico, ha reducido en el tiempo de traslado y ha mejorado la conectividad entre la Ciudad de México. Esta sección oeste del Periférico es de aproximadamente 55 kilómetros de largo y, en 2010, ayudó al traslado de 232,000 vehículos diariamente, de conformidad con un reporte preparado por el arquitecto Manuel Contreras Durán, un experto en estudios de impacto urbano. Las comunidades de clase media y alta más robustas y más densamente pobladas de México se han desarrollado a lo largo de esta sección oeste del Periférico. Como resultado, este estrecho de avenida cuenta con infraestructura de alta calidad y áreas públicas accesibles, que como consecuencia crean un corredor con altos niveles de gasto de los consumidores y con un crecimiento económico concentrado. La mayoría de nuestros inmuebles se ubican dentro de un radio de 20 kilómetros del Periférico.

Dos de los inmuebles en nuestro Portafolio Actual, Parque Tezontle (Portafolio en Operación Actual) y Las Antenas (Portafolio en Desarrollo Actual), están estratégicamente localizados al este del Periférico en la delegación Iztapalapa, en donde el ingreso familiar está experimentando crecimiento significativo y los residentes cuentan con pocas opciones para satisfacer sus necesidades comerciales. Nuestro Portafolio Actual representa uno de los portafolios inmobiliarios de mayor calidad en México ya que los inmuebles en nuestro portafolio fueron construidos con los más altos estándares de construcción.

A través de nuestro equipo de funcionarios, nos enfocamos en desarrollar propiedades con diseños arquitectónicos de características atemporales y hemos sido pioneros de innovaciones que se han convertido en los estándares de la industria en México. Los inmuebles en operación en nuestro Portafolio Actual fueron desarrollados para atender a las necesidades de nuestros arrendatarios y para tener un impacto positivo y de transformación en las áreas ubicadas en los alrededores de los desarrollos. Esta atención a la calidad protege nuestros inmuebles durante contextos de desaceleración económica, ya que atraemos a arrendatarios de alta calidad que elegirán continuar arrendando locales dentro de nuestros inmuebles sobre los inmuebles de la competencia. Como resultado de nuestra estrategia y enfoque en calidad, nuestro portafolio de propiedades conservará su valor y podrá incrementarlo de tiempo en tiempo.

***Equipo de funcionarios y personal clave experimentado y comprometido con una visión de negocios incomparable y fuertes capacidades de desarrollo.***

El equipo de funcionarios y personal clave de nuestro Asesor es presidido por su Director General, Salvador Daniel, su Directora de Finanzas, Blanca Canela, su Director de Desarrollo de Negocios, Jorge Gamboa y por su Director de Construcción José Benghira. Los señores D. Daniel, J. Daniel, S. Daniel, J. Gamboa y J. Benghira y la señora B. Canela, tienen más de 195 años de experiencia acumulada en diversos aspectos de la industria mexicana inmobiliaria y han operado en una variedad de negocios y ciclos económicos. Esperamos beneficiarnos de su sustancial experiencia y conocimiento de fondo del mercado local mientras identificamos, seleccionamos, desarrollamos y adquirimos oportunidades atractivas de inversión en centros comerciales, oficinas y proyectos de usos mixtos icónicos y de calidad premier. Adicionalmente, confiamos en nuestro equipo administrativo especializado para desarrollar en nuestros activos, crecer nuestro número de arrendamientos y reforzar nuestros ingresos a través de la administración activa de nuestros inmuebles. El equipo de funcionarios y personal clave de nuestro Asesor tiene un sólido historial de maximizar y buscar fuentes innovadoras de ingresos, incluyendo el cobro de Contraprestaciones Únicas, también conocidos como “guantes”, a nuevos arrendatarios como una fuente recurrente de ingresos durante y después del proceso de desarrollo; la inclusión de marcas que son nuevas para el mercado mexicano; el lanzamiento de campañas de mercadotecnia con respecto a nuestros centros comerciales; y el mantenimiento de una mezcla diversificada de arrendatarios en diversos giros de negocios.

Operamos en un modelo de negocios integrado verticalmente lo cual nos permite aprovechar la experiencia de nuestro equipo de funcionarios y personal clave en el desarrollo de propiedades icónicas y de calidad premier en México, y aprovechar las oportunidades de inversión que vayan surgiendo. Seleccionamos mercados y sub mercados en los que los arrendatarios han demostrado una preferencia por espacios comerciales y edificios de oficina de calidad premier. Nos enfocamos en grandes mercados urbanos en donde la falta de sitios disponibles y la dificultad para obtener los permisos y licencias necesarios para desarrollar requieren de la habilidad y fortaleza económica con las que nuestro equipo administrativo cuenta para desarrollar, financiar y administrar exitosamente propiedades de calidad premier. Nuestra estrategia se enfoca en emprender proyectos complejos y que representen un reto técnico, lo que nos hace aprovechar las habilidades de nuestro equipo de funcionarios y personal clave experimentado para exitosamente desarrollar inmuebles los cuales otros participantes del mercado pueden no tener la capacidad o los recursos para realizar. Por ejemplo, cuando comenzamos un nuevo proyecto, “creamos” el terreno que planeamos usar para nuestro proyecto, mediante la compra de lotes separados y la fusión de los mismos en uno solo. Una vez que este proceso ha concluido, obtenemos los permisos y licencias necesarias, elaboramos un presupuesto base e iniciamos el desarrollo. Cuando empezamos un nuevo desarrollo, normalmente conservamos el papel de contratista general, lo que nos permite mantener un mejor control del proceso de desarrollo, incluyendo presupuestos y costos. Poseemos visión a largo plazo así como sólidas capacidades de desarrollo que nos permiten desarrollar proyectos complejos, tales como los que constituyen nuestro Portafolio Actual.

***Fuerte potencial de crecimiento.***

Buscamos un crecimiento selectivo basado en el desarrollo de los inmuebles existentes dentro de nuestro Portafolio en Desarrollo Actual; en la ejecución de algunas expansiones en nuestro Portafolio de Operación Actual, el desarrollo de propiedades nuevas, icónicas y de calidad premier que son capaces de transformar las áreas ubicadas en sus alrededores y a través de oportunidades selectivas de adquisición.

Mientras continuemos con el desarrollo de propiedades dentro de nuestro Portafolio en Desarrollo Actual, continuaremos buscando nuevas oportunidades de desarrollo y continuaremos adquiriendo propiedades selectivamente, el tamaño de nuestro portafolio nos dará importantes economías de escala y nos permitirá perseguir y solidificar nuestras relaciones con los minoristas y clientes corporativos más cotizados. Nuestra estrategia de crecimiento selectivo requiere que apliquemos una visión a largo plazo para el desarrollo de nuestro portafolio y por esta razón, enfatizamos la planeación y el enfoque en las etapas iniciales del proceso de desarrollo, en donde existe una oportunidad de agregar más valor y de lograr altos niveles de retorno en nuestras inversiones.

A través de nuestra relación con Grupo Danhos, tendremos acceso a una línea extensa de potenciales proyectos de desarrollo de alta calidad y adquisiciones selectivas. De conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso y los Convenios de Adhesión, Esther Monique Guindi Hemsani y los miembros de la Familia Daniel y la Familia Moussali han acordado que, siempre y cuando sean Fideicomitentes Adherentes Relevantes y a través del Fideicomiso de Control tengan el 15% (quince por ciento) de los CBFIs en circulación, nos otorgarán un derecho preferente (i) para adquirir cualquier oportunidad de inversión inmobiliaria derivada en un futuro de cualquiera de ellos, siempre y cuando dicha oportunidad satisfaga nuestros Criterios de Elegibilidad los cuales, entre otros, requieren que los inmuebles sean de calidad premier y en los segmentos comercial, de oficina incluyendo de usos mixtos y, en caso de ser predios, que sean parte de un proyecto de desarrollo viable; y (ii) para adquirir cualquier inmueble en desarrollo o redesarrollo del cual ellos actualmente o más adelante sean dueños de la mayoría de los derechos de propiedad, ya sea colectiva o individualmente, que no cumpla con los Criterios de Elegibilidad, si en un futuro dicho inmueble satisface los Criterios de Elegibilidad a un precio de avalúo efectuado por un experto independiente, pagadero en CBFIs o efectivo a nuestra elección. Si no ejercemos el derecho de preferencia para adquirir un inmueble en desarrollo o redesarrollo propiedad de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes que cumpla con los Criterios de Elegibilidad, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes nos otorgarán el derecho de primera oferta si en un futuro, una vez desarrollado o re desarrollado el inmueble, y siempre que se cumpla con los Criterios de Elegibilidad, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes lo ofrecen en venta. Este derecho de primera oferta no nos será otorgado cuando no hayamos ejercido nuestro derecho de preferencia para adquirir un inmueble ya desarrollado y que cumpla con los Criterios de Elegibilidad. Este acceso único a futuras oportunidades de inversión en inmuebles derivados de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes y a ciertos inmuebles que los Fideicomitentes Adherentes Relevantes son actualmente propietarios de la mayoría de los derechos de propiedad, así como la sólida relación que ha establecido el equipo de funcionarios y personal clave de nuestro Asesor con arrendatarios clave y la comunidad local de corredores de bienes raíces e inversionistas, genera una fuente constante de oportunidades atractivas de inversión a través de las cuales podremos hacer crecer nuestro negocio.

### ***Sólido alineamiento con inversionistas.***

Hemos estructurado nuestras relaciones con nuestro Asesor, nuestra Empresa de Servicios de Representación y Grupo Danhos de tal manera que nuestros intereses y los intereses de nuestro Asesor, nuestra Empresa de Servicios de Representación y Grupo Danhos, respectivamente, se encuentran cercanamente alineados.

- *Gestión de los conflictos de interés.* Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes acordaron otorgarnos un derecho preferente para adquirir cualquier inmueble del cual sean dueños de la mayoría de los derechos de propiedad, ya sea conjunta o separadamente, y que actualmente no satisfagan nuestros Criterios de Elegibilidad si en un futuro dichos inmuebles o predios satisfacen nuestros Criterios de Elegibilidad, así como cualesquier oportunidades de inversión inmobiliaria originada de cualquiera de ellos, en caso de que en un futuro dichas oportunidades satisfagan nuestros Criterios de Elegibilidad.
- *Estructura de comisiones alineada con los intereses de los Tenedores.* De acuerdo con los términos del Contrato de Asesoría en Planeación, nuestro Asesor tiene derecho a recibir una comisión anual, en cada año natural y pagadera trimestralmente, como contraprestación por los servicios prestados a Fibra Danhos, salvo por aquellas cantidades que sean solicitadas por el Asesor al Fideicomiso a ser pagadas en efectivo para ser destinadas al pago de impuestos

relacionados con la Contraprestación Anual, en CBFIs con el número de CBFIs que resulte de dividir la cantidad equivalente a: (i) (a) un porcentaje fijo del valor en libros no depreciado del Portafolio Inicial, excluyendo (x) los componentes de oficina y hotel de Toreo, (y) las expansiones potenciales en Parque Tezontle y en otras propiedades del Portafolio en Operación y (z) efectivo, más el correspondiente IVA, porcentaje que incrementará del factor 0.75% (punto setenta y cinco por ciento) en 2013 y 2014 al factor 1.0% (uno por ciento) en 2018, (con un incremento en una base lineal de .0625% (punto cero seiscientos veinticinco) cada año), y (b) el factor 1.0% (uno por ciento) del valor en libros, no depreciado, del resto de los activos del Fideicomiso, excluyendo efectivo, más IVA, en el supuesto de que el Comité Técnico del Fideicomiso determine registrar los activos del Fideicomiso a valor de mercado; o (ii) el factor de 1.0% (uno por ciento) del valor en libros, no depreciado, de los activos del Fideicomiso, excluyendo efectivo, ajustado por inflación anualmente, más el correspondiente IVA, si en un futuro de conformidad con lo establecido bajo IFRS (por sus siglas en inglés) el Comité Técnico del Fideicomiso determina llevar los registros contables de los Bienes Inmuebles a costo histórico depreciable, en virtud de que dicho cambio da lugar a que los estados financieros proporcionen información más relevante y fiable sobre los efectos de las transacciones, otros eventos o condiciones sobre la situación financiera del Fideicomiso, el rendimiento financiero o los flujos de efectivo; entre el valor unitario de los CBFIs, considerando como tal el precio ponderado por volumen que resulte de las cotizaciones diarias<sup>3</sup> del período que corresponda al pago. No se pagarán al Asesor comisiones por adquisición de activos, de incentivo o cualesquier otras comisiones basadas en el rendimiento de nuestros CBFIs.

Salvo por las cantidades en efectivo que el Asesor solicite al Fideicomiso para ser destinadas al pago de impuestos relacionados con la Contraprestación Anual, la Contraprestación Anual deberá pagarse en CBFIs en los términos establecidos en el párrafo anterior.

- *Aportación del Portafolio en Desarrollo Inicial.* De conformidad con los Convenios de Adhesión de Torre Virreyes y de Toreo, los Fideicomitentes Adherentes fueron responsables por la terminación de la construcción de Torre Virreyes y del componente comercial de Toreo, así como por el pago de los costos de construcción correspondientes. De conformidad con el Convenio de Adhesión de Toreo, los Fideicomitentes Adherentes fueron responsables de terminar la construcción de los cimientos y el estacionamiento de los componentes de oficina y hotel de Toreo y nosotros somos responsables del resto de la construcción de estos componentes y de los costos correspondientes. En cada caso, como contraprestación del Portafolio en Desarrollo, se entregaron CBFIs a la conclusión de la Oferta Global y de nuestras Operaciones Iniciales. **Es importante recordar que los CBFIs correspondientes tienen derechos económicos restringidos y que serán liberados conforme la propiedad genere ingresos (*pari-passu*) aun cuando estos ya hayan sido entregados a sus aportantes** (sumando un total de 498,884,484 CBFIs del Portafolio en Desarrollo Inicial). Asimismo, acordamos con los Fideicomitentes Adherentes de Torre Virreyes y el componente comercial de Toreo en ajustar a la alza o a la baja el número de CBFIs entregados a cambio de estos inmuebles con base en la comparación del ingreso operativo neto observado y el ingreso operativo neto objetivo, calculado sobre una base anual, de cada uno de los inmuebles.

Ejemplos de la sólida alineación a largo plazo de nuestros intereses, los intereses de nuestro Asesor, de Grupo Danhos y de nuestros inversionistas:

- La significativa participación en nuestros CBFIs por parte de los funcionarios y personal clave de nuestro Asesor y los Fideicomitentes Adherentes Relevantes;
- Las restricciones a la venta de CBFIs a las cuales los funcionarios y el personal clave de nuestro Asesor y los Fideicomitentes Adherentes Relevantes están sujetos,

---

<sup>3</sup> El que resulte del importe total en Pesos Mexicanos operado durante el período de que se trate, entre el número total de CBFIs operados durante dicho período, de acuerdo a la información que publique la BMV en su página de Internet.

- Nuestro acceso a ciertos inmuebles e inmuebles no desarrollados propiedad de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes y ciertas oportunidades de inversión derivadas de cualquiera de ellos;
- Nuestra simple y transparente estructura de comisión con nuestro Asesor y con nuestra Empresa de Servicios de Representación, que están sujetas a controles significativos; y
- La restricción sobre los Derechos Económicos de los CBFIs recibidos a cambio de nuestro Portafolio en Desarrollo Actual.
- Nuestra forma de pago de la Contraprestación Anual al Asesor que se realiza con CBFIs del Fideicomiso.

### ***Atractiva estructura de capital.***

Somos una entidad pública bien capitalizada, actualmente sin deuda, bien posicionada para obtener y utilizar financiamiento a través de deuda para hacer crecer nuestro negocio. Pretendemos financiar futuras adquisiciones y desarrollos con una combinación de emisión de instrumentos de capital e instrumentos de deuda, así como líneas de crédito, endeudamiento hipotecario y créditos puente de parte de bancos locales o internacionales, así como la emisión de CBFIs como moneda de pago. Planeamos únicamente hacer uso prudente de la deuda y mantener un índice de apalancamiento conservador que nos permitirá continuar maximizando Distribuciones de Efectivo para nuestros Tenedores a través de distintos ciclos de negocio. Conforme a las nuevas disposiciones de la Circular que el Fideicomiso ha adoptado, en caso de que se pretenda asumir créditos, préstamos o financiamientos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, se deberá cumplir con el Índice de Cobertura de Deuda, al momento de asumir cualquier crédito, préstamo o financiamiento, mismo que deberá ser calculado de conformidad con la metodología prevista para tal efecto en el Anexo M del Fideicomiso y no podrá ser menor a 1.0 (uno).

Hemos formalizado el establecimiento de una línea de crédito sin garantías, revolvente y comprometida por un monto de \$1,500 millones de pesos hasta por cuatro años, que garantizan para el mediano plazo, la disponibilidad de fondos en condiciones de mercado. Estos recursos forman parte del plan de financiamiento integral para los desarrollos en proceso, incluyendo los desarrollos de Parque Puebla y Parque Las Antenas.

### ***Sistemas de cómputo avanzados y capacidades tecnológicas.***

Usamos sistemas de cómputo avanzados y tecnologías para administrar eficientemente y maximizar el desempeño de nuestros inmuebles, incluyendo SAP, Park Help, Federal APD, Skidata, Traffic Pro y Shopper Track. Utilizamos SAP para consolidar nuestros controles de negocio, mercadotecnia, finanzas, administración, logística y proyectos en una sola plataforma de administración, permitiendo información consistente y precisa a través de distintas áreas. Utilizamos Park Help que es un sistema que utiliza sensores para determinar si un espacio de estacionamiento está vacío e informa a los clientes de la disponibilidad de estacionamiento. También utilizamos Federal APD que coordina operación y la cobranza de recursos de nuestras operaciones de estacionamiento y genera reportes de flujo vehicular para registrar el tráfico e ingresos. Traffic Pro captura el volumen de visitas a nuestros centros comerciales utilizando sensores y bi-direccionales y genera un reporte mensual de tráfico, actualmente estamos migrando al sistema de control de tráfico Shopper Track que nos permite conocer el tráfico de consumidores en tiempo real, por puerta de acceso, así como su tránsito por el track comercial. Juntos, el reporte de flujo vehicular de Federal APD y Skidata y el reporte mensual del tráfico de Traffic Pro proporcionan indicadores precisos sobre el desempeño de cada centro comercial. Estos sistemas avanzados, además de nuestras otras capacidades tecnológicas, nos proporcionan las herramientas necesarias para medir el desempeño de nuestros inmuebles, negociar las renovaciones de nuestros arrendamientos o nuevos arrendamientos, particularmente con respecto a los inmuebles comerciales dentro de nuestro Portafolio en Operación Actual, tomar decisiones rápidas conforme se presentan las oportunidades y mantener una estructura de costo competitiva, que nos permita maximizar el desempeño de cada uno de nuestros inmuebles.

## k) **Nuestros Objetivos de Negocio y Estrategias de Crecimiento**

Nuestros objetivos principales de negocio son aumentar el flujo de efectivo de operaciones, lograr un crecimiento a largo plazo sustentable a través de nuestra estrategia selectiva de inversión y proporcionar rendimientos atractivos ajustados por riesgo a los Tenedores de nuestros CBFIs a través de distribuciones estables a partir de nuestro flujo de efectivo, según determine nuestro Comité Técnico.

Nuestra estrategia de negocio consiste en los siguientes elementos principales:

- **Capitalizar en oportunidades para generar flujo adicional de efectivo de nuestro Portafolio Actual.** Creemos que tenemos la habilidad de generar flujos adicionales de efectivo de los inmuebles que comprenden nuestro Portafolio Actual. Pretendemos capitalizar en esta oportunidad de crecimiento interno a través de las siguientes estrategias:

- *Desarrollando las áreas de expansión de nuestros inmuebles.* Muchos de nuestros inmuebles cuentan con ocupaciones del 100% (cien por ciento) o cercanas a 100% (cien por ciento) lo que presenta oportunidades de expansión a nuevas áreas que acomodarán a arrendatarios adicionales. Al 31 de diciembre de 2015, los proyectos dentro de nuestro Portafolio en Desarrollo Actual tenían proyectados aproximadamente 412 mil metros cuadrados de superficie bruta rentable adicional que estaba en proceso de desarrollo. Dentro de nuestro Portafolio en Desarrollo Actual tenemos el proyecto de expansión en Parque Delta que representa aproximadamente 18,000 metros cuadrados de superficie bruta rentable incremental. Creemos que el retorno de las expansiones, considerando la inversión neta de Contraprestaciones Únicas recibidas, será de aproximadamente 30%.

- *Realizando aumentos contractuales a las rentas.* Sustancialmente todos nuestros contratos de arrendamiento existentes contienen aumentos contractuales en la renta conforme a inflación. Como resultado, esperamos que nuestros ingresos por Renta Fija aumentarán al menos conforme a la inflación en México o en Estados Unidos de América, según sea aplicable, mediante la ejecución de estos aumentos contractuales en la renta. Adicionalmente el Costo de Ocupación de nuestros arrendatarios más significativos en términos de ARB y Renta Fija en nuestro portafolio es de aproximadamente 7.1% se compara favorablemente con el mismo indicador en ciudades similares en EUA y países sudamericanos como Brasil, en donde puede llegar a ser entre 12 y 15%.

- *Aumentando la renta por metro cuadrado al expirar los arrendamientos actuales.* Pretendemos continuar con los aumentos en los ingresos por Renta Fija de nuestro Portafolio en Operación Actual mediante el aumento de las rentas por metro cuadrado al terminar la vigencia de los contratos de arrendamiento actuales, cuando estén por debajo del mercado y renegociando nuevos contratos de arrendamiento con rentas conforme al mercado. Creemos que somos los arrendadores a elegir en las áreas en las que operamos y por esta razón creemos que podemos mantener altos niveles de ocupación y rentas. Durante 2015, nuestro portafolio generó un *Lease Spread* de 8.5%, es decir, aproximadamente 4 veces la inflación local.

- **Aprovechar nuestra experiencia administrativa y habilidad para aumentar nuestro portafolio de centros comerciales y oficinas icónicas y de calidad premier de forma selectiva.** Nuestro Portafolio Actual consiste de centros comerciales y oficinas icónicas de calidad premier ubicadas en zonas destacadas y estratégicas, construidas con altos estándares de construcción de las que destacan arrendatarios de alta calidad y un alto volumen de visitantes. Pretendemos continuar con el énfasis en desarrollar inmuebles con retos tecnológicos y proyectos de desarrollo complejos con características de diseños arquitectónicos atemporales y pioneras innovaciones que se han convertido en estándares de la industria en México. Para lograrlo, dependeremos de la experiencia de nuestro equipo especializado de administración para permitirnos invertir y administrar proyectos de desarrollo de alta

calidad desde la etapa inicial hasta la comercialización y administración de los inmuebles. Buscamos crecimiento selectivo basado en la expansión de inmuebles existentes en nuestro Portafolio Actual, el desarrollo de nuevos inmuebles icónicos de calidad premier que sean capaces de transformar sus alrededores y a través de oportunidades selectivas de adquisición.

- **Enfocarnos en grandes arrendatarios de reconocimiento internacional, nacional y regional y mantener relaciones cercanas con ellos.** Nuestros arrendatarios incluyen compañías domésticas e internacionales reconocidas y van desde minoristas destacados hasta empresas líderes en autopartes, en el sector bancario, en tecnología, despachos de contadores, abogados de reconocimiento internacional. Creemos que arrendatarios reconocidos internacional, nacional y regionalmente proporcionan flujos de efectivo más predecibles ya que son típicamente arrendatarios de mayor calidad crediticia que generan ingresos estables. Mantenemos relaciones cercanas con los arrendatarios al ofrecer nuestro compromiso de brindar servicios de calidad, una de nuestras prioridades. Mantenemos abiertas líneas de comunicación con nuestros arrendatarios para poder responder a sus necesidades y proveer un nivel de servicio que creemos será superior a aquel proporcionado por otros arrendadores en el mercado. La comunicación constante con nuestros arrendatarios también nos permite obtener una percepción valiosa de las tendencias actuales y futuras del mercado. Previo a expandirnos a un mercado específico, buscamos medir la necesidad o los deseos de nuestros arrendatarios actuales de expandirse a esa área con el fin de obtener compromisos de arrendamiento en relación con nuestros desarrollos planeados. Creemos que nuestro enfoque en relaciones con los arrendatarios no solo nos ayudará a mantener a los arrendatarios actuales, a atraer nuevos arrendatarios y a reemplazar arrendatarios salientes de manera rápida y eficiente, sino que también facilitará nuestro crecimiento enfocado.

- **Buscar oportunidades basadas en el flujo de operaciones propias.** A través de nuestra relación con Grupo Danhos tenemos acceso a una línea de oportunidades de desarrollo y adquisición, incluyendo derechos preferentes en relación con oportunidades futuras de inversión en inmuebles, las cuales sean originadas por los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, así como con respecto a ciertos inmuebles de los cuales los Fideicomitentes Adherentes Relevantes actualmente son dueños de la mayoría de los derechos de propiedad que actualmente no cumplen con los Criterios de Elegibilidad. Creemos que este acceso a oportunidades de inversión en inmuebles actuales y futuros, así como las amplias relaciones que los funcionarios y el personal clave de nuestro Asesor y Grupo Danhos han establecido a través de la industria inmobiliaria mexicana, generará una fuente constante de oportunidades atractivas de desarrollo por fuera del proceso de mercado competitivo a través del cual podemos incrementar nuestro negocio y aumentar el valor para los Tenedores de nuestros CBFIs.

#### **I) Ajuste de CBFIs de Torre Virreyes y el componente comercial de Toreo**

El número de CBFIs definitivos que corresponda a los Fideicomitentes Adherentes de Torre Virreyes y a los Fideicomitentes Adherentes del componente comercial del Toreo, respectivamente, se ajustará a la alza o a la baja, de conformidad con lo siguiente:

1. Para Torre Virreyes se considerará un ingreso operativo neto objetivo, calculado sobre una base anual, de \$351,594,004.00 (Trescientos cincuenta y un millones quinientos noventa y cuatro mil cuatro Pesos 00/100 Moneda Nacional) ("**Objetivo Torre Virreyes**") y para el componente comercial de Toreo se considerará un ingreso operativo neto objetivo, calculado sobre una base anual, de \$384,945,089.00 (Trescientos ochenta y cuatro millones novecientos cuarenta y cinco mil ochenta y nueve Pesos 00/100 Moneda Nacional) ("**Objetivo Toreo**").

2. La comparación del ingreso operativo neto observado de Torre Virreyes y del componente comercial del Toreo respecto, en cada caso, del Objetivo Torre Virreyes y del Objetivo Toreo, se efectuará cuando el Administrador determine, en cada caso, que dichos proyectos en lo individual han alcanzado la estabilización de operaciones después de su apertura al público. Para tal efecto, el Administrador deberá notificar al Comité Técnico que el proyecto correspondiente se encuentra estabilizado y se utilizará como periodo de medición para comparar el ingreso operativo neto observado, en cada caso, con el Objetivo Torre Virreyes y el Objetivo Toreo, respectivamente, el periodo de 12 meses anteriores que determine el Administrador, en el entendido que dicho periodo deberá iniciar, a más tardar el primer mes en que se alcance el 97% (noventa y siete por ciento) de ocupación de cada



proyecto y la totalidad de los inquilinos que representen dicho porcentaje ya se encuentren pagando renta.

3. Una vez recibida la notificación del Administrador respecto a la medición del ingreso operativo neto observado de Torre Virreyes y de Toreo, en cada caso, el Comité Técnico contará con un plazo de 30 (treinta) Días para determinar, en cada caso, el cumplimiento del Objetivo Torre Virreyes y el Objetivo Toreo.

4. La resolución del Comité Técnico deberá ser aprobada por la mayoría de sus miembros, incluyendo la mayoría de sus miembros independientes, y se estará a lo siguiente:

(a) Si el ingreso operativo neto observado de Torre Virreyes o el ingreso operativo neto observado del componente comercial del Toreo, respectivamente, presentan una variación a la alza o a la baja respecto del Objetivo Torre Virreyes y el Objetivo Toreo igual o menor al 10% (diez por ciento) no se efectuará ajuste alguno en el número de CBFIs definitivos.

(b) Si el ingreso operativo neto observado de Torre Virreyes o el ingreso operativo neto observado del componente comercial del Toreo presentan una variación a la alza o a la baja respecto del Objetivo Torre Virreyes o el Objetivo Toreo, respectivamente, mayor a 10% (diez por ciento), el número de CBFIs será ajustado a la alza o a la baja, respectivamente. Para realizar el ajuste, se tomará el ingreso operativo neto en exceso o en déficit del 110% o 90%, respectivamente, del Objetivo Torre Virreyes u Objetivo Toreo; dicho ingreso operativo neto en exceso o en déficit, según sea el caso, será valuado al mismo cap rate implícito en la Oferta Global (tomando como base el ingreso operativo neto objetivo); y el valor resultante se dividirá entre el precio de la Oferta Global para obtener el número de CBFIs adicionales a entregarse a los Fideicomitentes Adherentes respectivos o el número de CBFIs a ser devueltos por parte de los Fideicomitentes Adherentes respectivos, según corresponda. Un ajuste a la alza en el número de CBFIs implicará una nueva emisión de CBFIs, mientras que un ajuste a la baja en el número de CBFIs implicará una cancelación de CBFIs.

5. Los CBFIs adicionales, en su caso, de Torre Virreyes y del componente comercial del Toreo tendrán todos los Derechos Económicos correspondientes a los demás CBFIs, a partir de que se cumpla, respecto de cada uno de ellos, el plazo de 30 Días a que se refiere el inciso 3 anterior, o en la fecha en que el Comité Técnico haya resuelto la medida en que se cumplió el Objetivo Torre Virreyes y el Objetivo Toreo, lo que suceda primero.

Durante 2015, nuestro Comité Técnico le otorgó derechos económicos a los CBFIs de Toreo y Torre Virreyes, *Pari-Passu*, conforme a su generación de ingresos:

<b>Toreo Parque Central</b>	<b>1Q15</b>	<b>2Q15</b>	<b>3Q15</b>	<b>4Q15</b>
Ingreso Neto Operativo	\$ 48,784,705	\$ 62,700,142	\$ 76,680,835	\$ 77,776,992
Certificados con Derechos Económicos	94,971,379	115,116,941	125,835,217	140,025,470
Porcentaje sobre total de Certificados emitidos por dicha propiedad	33.0%	40.0%	43.7%	48.7%
<b>Torre Virreyes</b>	<b>1Q15</b>	<b>2Q15</b>	<b>3Q15</b>	<b>4Q15</b>
Ingreso Neto Operativo	\$ (1,081,913)	\$ 22,816,887	\$ 70,337,647	\$ 63,275,659
Certificados con Derechos Económicos	-	52,773,033	119,765,290	133,569,938
Porcentaje sobre total de Certificados emitidos por dicha propiedad	0.0%	25.0%	56.7%	63.3%

#### **m) Nuestros CBFIs**

##### ***CBFIs de las Operaciones Iniciales***

En las Operaciones Iniciales emitimos un total de 1,103,256,882 (mil ciento tres millones doscientos cincuenta y seis mil ochocientos ochenta y dos) CBFIs, por la aportación del Portafolio Inicial, de los cuales 943,436,603 (novecientos cuarenta y tres millones cuatrocientos treinta y seis mil seiscientos tres) CBFIs fueron entregados, como contraprestación, a los Fideicomitentes Adherentes Relevantes y los Fideicomitentes Adherentes.

Durante la sesión del comité técnico de Fibra Danhos del 24 de febrero de 2015, se aprobó la liberación del remanente de los CBFIs, que corresponden a la contraprestación pendiente por las propiedades en nuestro Portafolio en Desarrollo Inicial, y que ascienden a 159,820,279 (ciento cincuenta y nueve millones ochocientos veinte mil doscientos setenta y nueve) CBFIs. **Es importante recordar que los CBFIs correspondientes al Portafolio en Desarrollo Inicial tienen derechos económicos restringidos y que serán liberados conforme las propiedades generen ingresos (*pari-passu*) aun cuando estos ya hayan sido entregados a sus aportantes** (sumando un total de 498,884,484 CBFIs del Portafolio en Desarrollo Inicial). El número de CBFIs emitido a cambio de nuestro Portafolio Inicial fue negociado previo a la fecha de la Oferta Global por los dueños de los inmuebles y los miembros de nuestro Comité Técnico en ese momento, con base en un análisis de flujo de efectivo, un análisis de tasa de capitalización, un avalúo por un tercero independiente y un análisis de operaciones recientes del mercado comparable, según correspondiera. Los valores atribuidos a los inmuebles no necesariamente tienen una relación con el valor en libros de los inmuebles en cuestión.

Durante la sesión del Comité Técnico el pasado 23 de febrero de 2016, se aprobó (i) en relación con el desarrollo del Centro Comercial Toreo Parque Central, la liberación de los derechos económicos de 14,190,253 CBFIs, para llegar a un total de 140,025,470 CBFIs con derechos económicos; y (ii) en relación con Torre Virreyes, la liberación de 13,804,648 CBFIs, para llegar a un total de 133,569,938 CBFIs con derechos económicos.

El Comité Técnico de Fibra Danhos resolvió el 23 de julio de 2014, llevar a cabo la cancelación de 20,197,480 CBFIs emitidos en la Oferta Pública Inicial, con motivo de la Opción de Sobreasignación establecida en los contratos de colocación, mismos que no fueron suscritos y pagados durante la vigencia de dicha Opción de Sobreasignación.

***CBFIs emitidos para el pago por la adquisición de Vía Vallejo y los predios necesarios para el desarrollo del centro comercial en la ZMP***

El 15 de octubre de 2014, previa autorización de la CNBV y nuestra Asamblea de Tenedores, llevamos a cabo exitosamente la emisión de 143,135,622 CBFIs para concretar las adquisiciones de Vía Vallejo y de los predios necesarios para el desarrollo del centro comercial en la ZMP.

La liberación de CBFIs sin derechos económicos, que corresponden a la contraprestación pendiente por la aportación de Vía Vallejo se ha llevado a cabo de la siguiente manera:

Durante la sesión del Comité Técnico de Fibra Danhos del 23 de octubre de 2014, se aprobó la liberación de 33,732,585 CBFIs;

Durante la sesión del Comité Técnico de Fibra Danhos del 24 de febrero de 2015, se aprobó la liberación de 1,492,615 CBFIs;

Durante la sesión del Comité Técnico de Fibra Danhos del 27 de abril de 2015, se aprobó la liberación de 5,626,827;

Durante la sesión del Comité Técnico de Fibra Danhos del 27 de julio de 2015, se aprobó la liberación de 8,086,497 CBFIs;

Durante la sesión del Comité Técnico de Fibra Danhos del 27 de octubre de 2015, se aprobó la liberación de 10,782,401 CBFIs; y

Durante la sesión del Comité Técnico de Fibra Danhos del 23 de febrero de 2016, se aprobó la liberación de 11,383,062 CBFIs

A la fecha del presente Reporte Anual se han entregado 71,103,987 CBFIs sin derechos económicos por la aportación de Vía Vallejo.

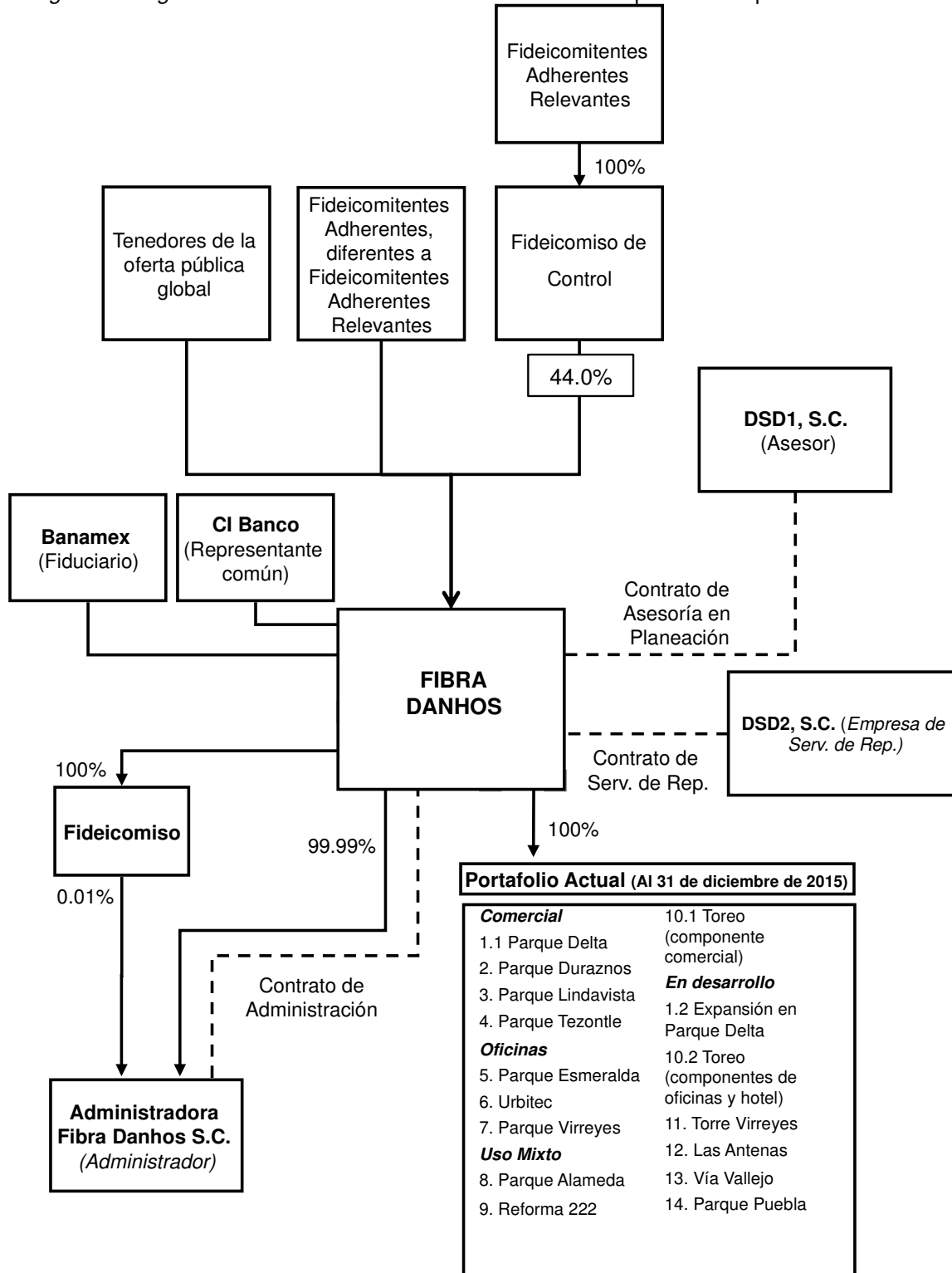
El 15 de mayo de 2015, previa autorización de la CNBV y nuestra Asamblea de Tenedores, llevamos a cabo exitosamente la emisión de 85'050,000 CBFIs, mismos que serán utilizados para pagar la Contraprestación Anual del Asesor. A la fecha del presente Reporte Anual han sido entregados al Asesor como pago por la Contraprestación Anual del Asesor, 15,868,394 CBFIs.

Durante la Asamblea de Tenedores de fecha 16 de marzo de 2016 se resolvieron, entre otras cosas, **(i)** la entrega de 14,712,490 CBFIs como contraprestación por la adquisición de los predios necesarios para el desarrollo del centro comercial en la ZMP, así como la cancelación de 1,579,177 CBFIs que no fueron utilizados para el pago de dichos predios; y **(ii)** la emisión de hasta 10,000,000 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 número de certificados emitidos (mas no necesariamente entregados) a la fecha del presente reporte asciende a 1,541,245,024 CBFIs, de los cuales: **(i)** 1,118,351,210 CBFIs han sido liberados y cuentan con derechos económicos; **(ii)** 422,893,814 CBFIs no cuentan con derechos económicos **(iii)** 1,414,744,270 CBFIs han sido liberados, mas no todos cuentan con derechos económicas; y **(iv)** 126,500,754 CBFIs no han sido liberados;

n) Nuestra Estructura

El siguiente diagrama muestra nuestra estructura a la fecha del presente Reporte Anual:



**o) El Contrato de Asesoría y Planeación, el Contrato de Administración, el Contrato de Servicios de Representación y Contrato de Arrendamiento con el Administrador.**

Con fecha 3 de octubre de 2013 celebramos (i) el Contrato de Asesoría y Planeación con nuestro Asesor, (ii) el Contrato de Administración con nuestro Administrador; y (iii) el Contrato de Servicios de Representación con la Empresa de Servicios de Representación. El Contrato de Asesoría y Planeación, el Contrato de Administración y el Contrato de Servicios de Representación se celebraron en español, bajo leyes mexicanas y sujetos a la jurisdicción de los tribunales competentes en la Ciudad de México (antes Distrito Federal).

Con fecha 10 de abril de 2015 celebramos el Primer Convenio Modificatorio al Contrato de Administración para ajustarlo a las facultades de la Asamblea de Tenedores de fijar las políticas de apalancamiento del Patrimonio del Fideicomiso conforme a las cuales se contraten financiamientos, de conformidad y en cumplimiento con (i) lo dispuesto por el artículo 7, fracción II, inciso c), subinciso 1.13 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, y de otras disposiciones aplicables, y (ii) el Segundo Convenio Modificatorio al Contrato de Fideicomiso Fibra Danhos de fecha 9 de octubre de 2014.

Con fecha 10 de abril de 2015 celebramos el Primer Convenio Modificatorio al Contrato de Asesoría y Planeación, en cumplimiento con lo aprobado por la Asamblea de Tenedores de fecha 11 de marzo de 2015, para que, sin modificar el monto de la Contraprestación Anual, el pago de la misma al Asesor se realice en CBFIs del Fideicomiso.

***Contrato de Asesoría en Planeación***

Conforme al Contrato de Asesoría en Planeación, nuestro Asesor es responsable, entre otras cosas, de brindar asesoría y orientación tanto a nosotros como a nuestro Administrador sobre la planeación estratégica y financiera a largo plazo, ayudándonos en la implementación de las principales decisiones y apoyándonos en nuestra relación con inversionistas.

De acuerdo con los términos del Contrato de Asesoría en Planeación, nuestro Asesor tiene derecho a recibir una comisión anual, en cada año natural y pagadera trimestralmente, como contraprestación por los servicios prestados a Fibra Danhos, salvo por aquellas cantidades que sean solicitadas por el Asesor al Fideicomiso a ser pagadas en efectivo para ser destinadas al pago de impuestos relacionados con la Contraprestación Anual, en CBFIs con el número de CBFIs que resulte de dividir la cantidad equivalente a: (i) (a) un porcentaje fijo del valor en libros no depreciado del Portafolio Inicial, excluyendo (x) los componentes de oficina y hotel de Tereo, (y) las expansiones potenciales en Parque Tezontle y en otras propiedades del Portafolio en Operación y (z) efectivo, más el correspondiente IVA, porcentaje que incrementará del factor 0.75% (punto setenta y cinco por ciento) en 2013 y 2014 al factor 1.0% (uno por ciento) en 2018, (con un incremento en una base lineal de .0625% (punto cero seiscientos veinticinco) cada año), y (b) el factor 1.0% (uno por ciento) del valor en libros, no depreciado, del resto de los activos del Fideicomiso, excluyendo efectivo, más IVA, en el supuesto de que el Comité Técnico del Fideicomiso determine registrar los activos del Fideicomiso a valor de mercado; o (ii) el factor de 1.0% (uno por ciento) del valor en libros, no depreciado, de los activos del Fideicomiso, excluyendo efectivo, ajustado por inflación anualmente, más el correspondiente IVA, si en un futuro de conformidad con lo establecido bajo IFRS (por sus siglas en inglés) el Comité Técnico del Fideicomiso determina llevar los registros contables de los Bienes Inmuebles a costo histórico depreciable, en virtud de que dicho cambio da lugar a que los estados financieros proporcionen información más relevante y fiable sobre los efectos de las transacciones, otros eventos o condiciones sobre la situación financiera del Fideicomiso, el rendimiento financiero o los flujos de efectivo; entre el valor unitario de los CBFIs, considerando como tal el precio ponderado por volumen que resulte de las cotizaciones diarias<sup>4</sup> del

---

<sup>4</sup> El que resulte del importe total en Pesos Mexicanos operado durante el período de que se trate, entre el número total de CBFIs operados durante dicho período, de acuerdo a la información que publique la BMV en su página de Internet.

período que corresponda al pago. No se pagarán al Asesor comisiones por adquisición de activos, de incentivo o cualesquier otras comisiones basadas en el rendimiento de nuestros CBFIs.

Salvo por las cantidades en efectivo que el Asesor solicite al Fideicomiso para ser destinadas al pago de impuestos relacionados con la Contraprestación Anual, la Contraprestación Anual deberá pagarse en CBFIs en los términos establecidos en el párrafo anterior.

El Contrato de Asesoría en Planeación tendrá un término inicial de diez años y posteriormente se renovará automáticamente por períodos de diez años, salvo que se dé por terminado anteriormente como se describe a continuación. La comisión a ser pagada a nuestro Asesor no podrá ser aumentada durante la vigencia inicial de diez años del Contrato de Asesoría en Planeación sin la aprobación de nuestro Comité Técnico incluyendo el voto favorable de la mayoría de los miembros independientes de nuestro Comité Técnico, previa recomendación del Comité de Auditoría el cual deberá solicitar la opinión de un experto independiente. En caso de que se apruebe la recomendación de aumentar la comisión a ser pagada a nuestro Asesor, el Comité Técnico instruirá al Representante Común para que convoque a una Asamblea de Tenedores a fin de que el aumento en la comisión a ser pagada a nuestro Asesor sea aprobada con el voto afirmativo de la mayoría de la Asamblea de Tenedores, excluyendo el voto de cualquier tenedor de CBFIs que directa o indirectamente sea socio de nuestro Asesor. Los requisitos para el aumento de la comisión a ser pagada a nuestro Asesor que se mencionan anteriormente, únicamente serán aplicables durante la vigencia inicial de diez años del Contrato de Asesoría en Planeación.

Conforme a los términos del Contrato de Asesoría en Planeación, nuestro Asesor podrá ser destituido (i) por una Conducta de Destitución, según dicho término se define en el Fideicomiso, o (ii) por resolución de los Tenedores de más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de nuestros CBFIs en circulación. El Contrato de Fideicomiso define como Conducta de Destitución (A) respecto de cualquier funcionario de primero y segundo nivel la sentencia o resolución judicial firme que declare a dicha persona responsable de fraude, dolo, mala fe o negligencia inexcusable respecto de las funciones de dicha persona; o (B) el concurso mercantil respecto del Administrador, el Asesor y/o la Empresa de Servicios de Representación. Al tener conocimiento de una Conducta de Destitución prevista en el inciso (A) anterior, el Asesor, la Empresa de Servicios de Representación y/o el Administrador, según corresponda, deberán tomar las medidas que consideren necesarias para remover a la persona correspondiente del cargo que ocupa y, si la Conducta de Destitución hubiere causado un daño o perjuicio al Fideicomiso, el Asesor, la Empresa de Servicios de Representación y/o el Administrador, según corresponda, deberá tomar las acciones legales que sus abogados recomienden para tratar de obtener la reparación del daño y/o perjuicio. En caso de que el Asesor, la Empresa de Servicios de Representación y/o el Administrador, según corresponda, no remueva a la persona que haya incurrido en la conducta de destitución y, en su caso, no lleve a cabo las acciones legales correspondientes, incurrirá en una Conducta de Destitución.

Si nuestro Asesor es destituido sin que exista una Conducta de Destitución por resolución de los Tenedores de más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de nuestros CBFIs en circulación en o antes de (i) el séptimo aniversario de la conclusión de la Oferta Global, nuestro Asesor tendrá derecho al pago de una indemnización por remoción equivalente a 3 (tres) años de la comisión anual pagadera conforme al Contrato de Asesoría en Planeación, y (ii) entre el séptimo y el décimo aniversario de la conclusión de la Oferta Global, nuestro Asesor tendrá derecho al pago de una indemnización por remoción equivalente al remanente de las comisiones pagaderas al Asesor conforme al Contrato de Asesoría en Planeación. Si el Contrato de Asesoría en Planeación se da por terminado en virtud de la terminación por parte de nosotros del Contrato de Servicios de Representación y/o el Contrato de Administración, respectivamente, por cualquier razón excepto por una Conducta de Destitución mediante resolución de los Tenedores de más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de nuestros CBFIs en circulación durante la vigencia inicial de 10 años de dicho contrato, la indemnización por terminación descrita anteriormente será pagada a nuestro Asesor. La indemnización por terminación se pagará dentro de los 15 Días siguientes a la fecha de la terminación y en caso de que los estados financieros anuales auditados no estén disponibles, la indemnización se calculará con base en nuestros estados financieros para el trimestre completo más reciente. Si nuestro Asesor renuncia, es destituido por una Conducta de Destitución o es destituido por resolución de los Tenedores de más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de nuestros CBFIs en circulación una vez concluido el término de 10 años de la finalización de la Oferta Global, nuestro Asesor no tendrá derecho a una indemnización por terminación. Habiéndose concluido la Oferta Global y

nuestras Operaciones Iniciales, aproximadamente 44.0% (cuarenta y cuatro por ciento) de nuestros CBFIs en circulación se transmitieron a un Fideicomiso de Control administrado por un comité técnico consistente de tres miembros, excluyendo cualesquiera CBFIs adquiridos por los Fideicomitentes Adherentes Relevantes en la Oferta Global e incluyendo aquellos CBFIs correspondientes al Portafolio en Desarrollo que serán entregados de tiempo en tiempo. Dos de los miembros de nuestro Comité Técnico, David Daniel Kabbaz Chiver y Salvador Daniel Kabbaz Zaga, son propietarios de nuestro Asesor y, en tanto el Fideicomiso de Control tenga el 15% (quince por ciento) o más de nuestros CBFIs en circulación, ellos a través del Fideicomiso de Control podrán evitar la remoción de nuestro Asesor salvo por una Conducta de Destitución.

### ***Contrato de Administración***

Conforme al Contrato de Administración, nuestro Administrador es responsable de la administración y manejo diario de nuestro negocio. Nuestro Administrador será responsable de la administración diaria de nuestro negocio, el mantenimiento de nuestros inmuebles y con asistencia de nuestro Asesor coordinará y supervisará oportunidades potenciales de adquisición y desarrollo, llevará a cabo estudios de factibilidad, estudios de mercado y análisis financieros en oportunidades potenciales de adquisición y desarrollo, y negociará y realizará la adquisición, financiamiento, refinanciamiento, desarrollo y construcción de inmuebles. Nuestro Administrador también es responsable de negociar y celebrar convenios y contratos con terceros necesarios para la operación de nuestros inmuebles, incluyendo la publicidad y comercialización de nuestros inmuebles. Adicionalmente, nuestro Administrador celebrará contratos de arrendamiento con Fibra Danhos en relación con la operación de nuestros estacionamientos y el espacio publicitario en nuestros inmuebles.

Conforme a los términos de nuestro Contrato de Administración, reembolsaremos todos los gastos netos erogados por nuestro Administrador. Asimismo, nuestro Administrador recibirá una contraprestación fija por sus servicios pagadera mensualmente, equivalente a Ps. \$50,000.00 (Cincuenta mil Pesos 00/100 Moneda Nacional). El ingreso excedente generado por nuestro Administrador será distribuido periódicamente a nosotros, como único propietario de nuestro Administrador.

El Contrato de Administración tendrá una duración de diez años y será renovado automáticamente por periodos sucesivos de diez años. Conforme a los términos del Contrato de Administración, nuestro Administrador podrá ser destituido por la existencia de una Conducta de Destitución o por resolución de los Tenedores de más del 66% (sesenta y seis por ciento) de los CBFIs en circulación. El Contrato de Administración también se dará por terminado al ser terminado Contrato de Asesoría en Planeación o el Contrato de Servicios de Representación, respectivamente, por una causa distinta a que exista una Conducta de Destitución, por resolución de los Tenedores de más del 66% (sesenta y seis por ciento) de los CBFIs en circulación. La terminación del Contrato de Administración por una razón distinta a que exista una Conducta de Destitución por resolución de los Tenedores de más del 66% (sesenta y seis por ciento) de los CBFIs en circulación resultará en la terminación del Contrato de Servicios de Representación y del Contrato de Asesoría en Planeación y el pago de una indemnización durante los primeros diez años del término de dicho contrato, tal cual se describe arriba y abajo.

Nuestro Administrador es el responsable de celebrar los convenios o contratos que sean necesarios con aquellas empresas que se dediquen a la operación de nuestros estacionamientos, así como de aquellos convenios o contratos para llevar a cabo actividades publicitarias y de comercialización en nuestros inmuebles. A su vez, el Administrador celebrará contratos de arrendamiento con Fibra Danhos a efecto de proporcionar como rentas aquellos ingresos que se obtengan por la operación de los estacionamientos y las actividades publicitarias en nuestros inmuebles.

### ***Contrato de Servicios de Representación***

Conforme al Contrato de Servicios de Representación, nuestra Empresa de Servicios de Representación es responsable de (i) negociar y definir términos generales para la celebración de arrendamientos y su renovación en nuestros inmuebles en operación, conforme las instrucciones de nuestro Comité Técnico, (ii) planear y contratar y supervisar todas las actividades de desarrollo de marketing y para promover y mantener rentados nuestros inmuebles en operación, (iii) en su caso, contratar, supervisar y dar seguimiento a corredores de bienes raíces externos, (iv) mantener una

diversificación de arrendatarios en términos de negocio y calidad, (v) mantener altas tasas de ocupación en las rentas, a niveles de renta del mercado, (vii) la gestión de relaciones públicas con los arrendatarios y (viii) con respecto a los proyectos en desarrollo, asesorar y supervisar a las empresas de comercialización externas contratadas por el desarrollador respectivo.

De acuerdo con los términos del Contrato de Servicios de Representación, la Empresa de Servicios de Representación tiene derecho a recibir una comisión mensual equivalente al 2.0% (dos punto cero por ciento) del total de los ingresos facturados sobre los Bienes Inmuebles, efectivamente depositados en la cuenta del Fideicomiso que corresponda en el mes inmediato anterior, más el IVA correspondiente. Nosotros seremos responsables del pago de todas las comisiones y honorarios pagaderas a los corredores de bienes raíces acordadas por nuestra Empresa de Servicios de Representación en nuestra representación. La comisión a ser pagada a nuestra Empresa de Servicios de Representación no podrá ser aumentada durante la vigencia inicial de diez años del Contrato de Servicios de Representación sin la aprobación de nuestro Comité Técnico incluyendo el voto favorable de la mayoría de los miembros independientes de nuestro Comité Técnico, previa recomendación del Comité de Auditoría el cual deberá de solicitar la opinión de un experto independiente. En caso de que se apruebe la recomendación de aumentar la comisión a ser pagada a nuestra Empresa de Servicios de Representación, el Comité Técnico instruirá al Representante Común para que convoque a una Asamblea de Tenedores a fin de que el aumento en la comisión a ser pagada a nuestra Empresa de Servicios de Representación sea aprobada con el voto afirmativo de la mayoría de la Asamblea de Tenedores, excluyendo el voto de cualquier tenedor de CBFIs que directa o indirectamente sea socio de nuestra Empresa de Servicios de Representación. Los requisitos para el aumento de la comisión a ser pagada a nuestra Empresa de Servicios de representación que se mencionan anteriormente, únicamente serán aplicables durante la vigencia inicial de diez años del Contrato de Servicios de Representación.

El Contrato de Servicios de Representación tendrá una vigencia inicial de diez años y será renovado automáticamente por periodos sucesivos de diez años, salvo su terminación anticipada como se describe abajo.

Conforme a los términos del Contrato de Servicios de Representación, nuestra Empresa de Servicios de Representación podrá ser destituida (i) por existir una Conducta de Destitución, o (ii) por resolución de los Tenedores de más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de nuestros CBFIs en circulación. El Contrato de Servicios de Representación también se dará por terminado en caso de que el Contrato de Asesoría en Planeación o el Contrato de Administración se den por terminados por una causa distinta a una Conducta de Destitución.

Si nuestra Empresa de Servicios de Representación es destituida antes de que concluya el término inicial bajo el Contrato de Servicios de Representación por una razón diferente a una Conducta de Destitución, por una resolución de los Tenedores de más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación, en o antes de (i) el séptimo aniversario de la conclusión de la Oferta Global, nuestra Empresa de Servicios de Representación tendrá derecho al pago de una indemnización por remoción equivalente a 3 (tres) años de la comisión anual pagadera conforme al Contrato de Servicios de Representación, y (ii) entre el séptimo y el décimo aniversario de la conclusión de la Oferta Global, nuestra Empresa de Servicios de Representación tendrá derecho al pago de una indemnización por remoción equivalente al remanente de las comisiones anuales pagaderas a la Empresa de Servicios de Representación conforme al Contrato de Servicios de Representación. Esta indemnización también será pagadera en caso de que el Contrato de Asesoría en Planeación o el Contrato de Administración se den por terminados, por una razón distinta a que exista una Conducta de Destitución, por resolución de los Tenedores de más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación durante el término inicial de 10 años. Si nuestra Empresa de Servicios de Representación renuncia, es destituida por existir una Conducta de Destitución o es destituida por resolución de los Tenedores de más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación después del décimo aniversario de la finalización de la Oferta Global, nuestra Empresa de Servicios de Representación no tendrá derecho a una indemnización.



### **Revisiones a nuestro Contrato de Asesoría en Planeación y Contrato de Servicios de Representación**

Durante el término inicial de nuestro Contrato de Asesoría en Planeación y Contrato de Servicios de Representación, las comisiones respectivas podrán aumentarse solo por recomendación de nuestro Comité de Auditoría. Se requerirá que nuestro Comité de Auditoría obtenga la opinión de un experto independiente respecto al sugerido aumento en las comisiones, la cual debe ser entregada a nuestro Comité Técnico junto con la recomendación del Comité de Auditoría. Tras la recepción del reporte independiente y de la recomendación, el Comité Técnico solo podrá aprobar un aumento en las comisiones, siempre y cuando cuente con el voto favorable de la mayoría de los miembros independientes del Comité Técnico.

Además, durante el término inicial de nuestro Contrato de Asesoría en Planeación y nuestro Contrato de Servicios de Representación, cualquier aumento en las comisiones bajo el Contrato de Asesoría en Planeación o el Contrato de Servicios de Representación debe ser aprobado por la mayoría de los Tenedores de CBFIs presentes en una Asamblea de Tenedores de CBFIs, excluyendo el voto de cualquier tenedor de CBFIs que directa o indirectamente sea socio y/o accionista de nuestro Asesor o de nuestra Empresa de Servicios de Representación, respectivamente. La notificación de la convocatoria a dicha Asamblea deberá ser proporcionada con al menos 30 Días de anticipación a la celebración de la misma.

Posteriormente a la vigencia inicial de nuestro Contrato de Asesoría en Planeación y nuestro Contrato de Servicios de Representación, cualquier aumento en las comisiones bajo el Contrato de Asesoría en Planeación o el Contrato de Servicios de Representación debe ser aprobado por la mayoría de los Tenedores de CBFIs presentes en una Asamblea de Tenedores de CBFIs.

### **Contrato de Arrendamiento con el Administrador**

Nuestro Administrador celebró el 9 de octubre de 2013 contratos de arrendamiento con nosotros por el uso de los estacionamientos y los espacios publicitarios en nuestros inmuebles. Nuestro Administrador opera nuestros estacionamientos con la asistencia de terceros operadores y ofrece espacios publicitarios a anunciantes. Conforme a estos contratos, nosotros daremos en arrendamiento el estacionamiento y los espacios publicitarios en nuestros inmuebles a nuestro Administrador, y nuestro Administrador nos pagará mensualmente una Renta Fija, como se describe a continuación:

- (i) Por los lugares de estacionamiento, nuestro Administrador nos paga Ps. \$13,000,000.00 (Trece millones de Pesos 00/100 M.N.), más el IVA correspondiente, siendo nuestro Administrador responsable de cubrir los gastos relacionados con la operación de los estacionamientos hasta el monto que le permitan sus ingresos. Adicionalmente, el Administrador tiene la obligación de pagar, por concepto de ajuste de renta, el equivalente al 98.0% de sus ingresos brutos por arrendamiento de los espacios de estacionamiento. Al resultado de aplicar el porcentaje antes mencionado se le deducirá el pago de la Renta Fija de Ps. \$13,000,000.00 (Trece millones de Pesos 00/100 M.N.).
- (ii) Por los espacios publicitarios en nuestros inmuebles, nuestro Administrador nos pagará Ps. \$1,500,000.00 (Un millón quinientos mil Pesos 00/100 Moneda Nacional), más el IVA correspondiente, siendo nuestro Administrador responsable de cubrir los gastos relacionados con la oferta de los espacios publicitarios hasta el monto que le permitan sus ingresos. Adicionalmente, el Administrador tiene la obligación de pagar, por concepto de ajuste de renta, el equivalente al 98.0% de sus ingresos brutos por arrendamiento de los espacios publicitarios. Al resultado de aplicar el porcentaje antes mencionado se le deducirá el pago de la Renta Fija de Ps. \$1,500,000.00 (Un millón quinientos mil Pesos 00/100 M.N.).

La duración de estos contratos es de diez años, más un período de prórroga a acordarse por las partes, ajustándose el monto de Renta Fija en su caso.

## **p) Gobierno Corporativo**

No existen cambios o adelantos significativos que reportar en materia de Gobierno Corporativo. La información mencionada en el Prospecto definitivo que no sea actualizada en esta sección permanece vigente.

A la fecha del presente Reporte Anual, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes han afectado al Fideicomiso de Control los CBFIs de su propiedad, los cuales representan aproximadamente 44.0% de nuestros CBFIs en circulación, excluyendo cualesquiera CBFIs adquiridos por los Fideicomitentes Adherentes Relevantes en la Oferta Global e incluyendo aquellos CBFIs correspondientes al Portafolio en Desarrollo Inicial que han sido y serán entregados puesto que nuestro Comité Técnico ya aprobó su liberación. El Fideicomiso de Control tiene la facultad de influir en nosotros considerablemente. El Fideicomiso de Control está controlado por su Comité Técnico, que está integrado por los señores David Daniel, José Daniel y Salvador Daniel.

Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, a través del Fideicomiso de Control y mientras posean el 15% o más de nuestros CBFIs en circulación a través del Fideicomiso de Control, pueden nombrar a la mayoría de los miembros de nuestro Comité Técnico y podrán controlar ciertos actos nuestros que requieren la aprobación de los Tenedores de más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de nuestros CBFIs en circulación, incluyendo, sin limitación, modificaciones a ciertas disposiciones de nuestro Contrato de Fideicomiso, la destitución de nuestro Asesor o nuestro Administrador o nuestra Empresa de Servicios de Representación sin existir una Conducta de Destitución, la aprobación de operaciones corporativas importantes tales como la liquidación de nuestros activos, la terminación de nuestro Contrato de Fideicomiso y nuestra existencia como fideicomiso, y la cancelación de nuestros CBFIs del Registro Nacional de Valores de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y la BMV, en cada caso sin considerar si los otros Tenedores de nuestros CBFIs estiman que un acto en particular conviene a sus intereses.

## **q) Política de Distribución**

Operamos bajo el régimen fiscal aplicable a una FIBRA, de conformidad con los artículos 187 y 188 de la LISR a partir de nuestro ejercicio fiscal que finalizó el 31 de diciembre de 2013. La LISR requiere que una FIBRA distribuya en efectivo, anualmente al menos 95% de su Resultado Fiscal. Nuestro Resultado Fiscal se calcula restando a nuestros ingresos totales nuestras deducciones permitidas por ley. De conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso, distribuiremos a los Tenedores de nuestros CBFIs, a prorrata, el 95% de nuestro Resultado Fiscal en cada ejercicio fiscal, siempre y cuando se cumplan ciertos requisitos, incluyendo la aprobación de nuestro Comité Técnico de (i) los estados financieros en los cuales se basarán dichas distribuciones, y (ii) el monto de la distribución, previa opinión de nuestro Comité de Auditoría.

Durante el ejercicio 2015, realizamos distribuciones trimestrales a nuestros tenedores de CBFIs:

El 24 de febrero de 2015, el Comité Técnico de Fibra Danhos aprobó una distribución por un total de \$366.4 millones de pesos, correspondiente al periodo octubre-diciembre 2014, que fue pagada el 10 de marzo de 2015. Esta distribución equivale a 45.00 centavos de peso por CBFIs. Del total de la distribución, \$202.8 millones de pesos correspondieron al resultado fiscal de Fibra Danhos y \$163.6 millones de pesos correspondieron a una devolución de capital. La distribución aprobada se calculó con base en 814,174,918 CBFIs, que es el número de CBFIs resultante de restar a los CBFIs emitidos (1,456,195,020) los CBFIs sin Derechos Económicos (642,020,102).

El 27 de abril de 2015, el Comité Técnico de Fibra Danhos aprobó una distribución por un total de \$438.6 millones de pesos, correspondiente al periodo enero-marzo 2015, que fue pagada el 13 de mayo de 2015. Esta distribución equivale a 48.00 centavos de peso por CBFIs. Del total de la distribución, \$377.9 millones de pesos correspondieron al resultado fiscal de Fibra Danhos y \$60.8 millones de pesos correspondieron a una devolución de capital. La distribución aprobada se calculó con base en 913,831,437 CBFIs, que es el número de CBFIs resultante de restar a los CBFIs emitidos (1,541,245,024) los CBFIs sin Derechos Económicos (627,413,587).

El 27 de julio de 2015, el Comité Técnico de Fibra Danhos aprobó una distribución por un total de \$ 485.2 millones de pesos, correspondiente al periodo abril-junio 2015, que fue pagada el 12 de agosto de 2015. Esta distribución equivale a 49.00 centavos de peso por CBFi. Del total de la distribución, \$265.1 millones de pesos correspondieron al resultado fiscal de Fibra Danhos y \$220.1 millones de pesos correspondieron a una devolución de capital. La distribución aprobada se calculó con base en 990,195,815 CBFIs, que es el número de CBFIs resultante de restar a los CBFIs emitidos (1,541,245,024) los CBFIs sin Derechos Económicos (551,049,209).

El 27 de octubre de 2015, el Comité Técnico de Fibra Danhos aprobó una distribución por un total de \$543.2 millones de pesos, correspondiente al periodo julio-septiembre 2015, que fue pagada el 11 de noviembre de 2015. Esta distribución equivale a 50.00 centavos de peso por CBFi. Del total de la distribución, \$140.5 millones de pesos correspondieron al resultado fiscal de Fibra Danhos y \$402.8 millones de pesos correspondieron a una devolución de capital. La distribución aprobada se calculó con base en 1,086,473,656 CBFIs, que es el número de CBFIs resultante de restar a los CBFIs emitidos (1,541,245,024) los CBFIs sin Derechos Económicos (454,771,368).

El 23 de febrero de 2016, el Comité Técnico de Fibra Danhos aprobó una distribución por un total de \$570.4 millones de pesos, correspondiente al periodo octubre-diciembre 2015, que fue pagada el 9 de marzo de 2016. Esta distribución equivale a 51.00 centavos de peso por CBFi. Del total de la distribución, \$281.5 millones de pesos correspondieron al resultado fiscal de Fibra Danhos y \$288.9 millones de pesos correspondieron a una devolución de capital. La distribución aprobada se calculó con base en 1,118,351,210 CBFIs, que es el número de CBFIs resultante de restar a los CBFIs emitidos (1,541,245,024) los CBFIs sin Derechos Económicos (422,893,814).

Cualquier distribución superior al 95% de nuestro Resultado Fiscal requerirá la aprobación de la mayoría de los miembros independientes de nuestro Comité Técnico. Para el primer ejercicio fiscal completo siguiente a la constitución del fideicomiso, las distribuciones se efectúan trimestralmente si existen fondos suficientes para ello.

Nuestro Comité Técnico no ha determinado una nueva política de distribución, por lo tanto, la política de distribución que fue aplicada en el primer ejercicio fiscal conforme al Prospecto definitivo permanecerá vigente.

r) **Resumen de Información Financiera Seleccionada**

**Estados consolidados de posición financiera**

Al 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013

(En pesos)

<b>Activos</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<i>Activo circulante:</i>			
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$ 2,254,171,381	\$ 3,486,159,485	\$ 1,559,798,719
Rentas por cobrar y otras	274,759,604	157,564,053	58,979,977
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	3,838,261	-	23,393,597
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	124,145,182	171,078,329	3,201,355,395
Pagos anticipados, principalmente comisiones por amortizar y otros	5,977,264	6,791,927	-
Total de activo circulante	<u>2,662,891,692</u>	<u>3,821,593,794</u>	<u>4,843,527,688</u>
<i>Activo no circulante:</i>			
Propiedades de inversión	46,521,679,058	40,641,438,056	34,409,816,336
Maquinaria y equipo	1,496,028	1,605,938	-
Impuesto sobre la renta diferido de subsidiaria	4,100,125	-	-
Total de activo no circulante	<u>46,527,275,211</u>	<u>40,643,043,994</u>	<u>34,409,816,336</u>
Total de activos	<u>\$ 49,190,166,903</u>	<u>\$ 44,464,637,788</u>	<u>\$ 39,253,344,024</u>

**Pasivos y patrimonio**

<i>Pasivo circulante:</i>			
Cuentas por pagar y gastos acumulados	\$ 41,671,873	\$ 39,679,983	\$ 24,038,561
Rentas cobradas por anticipado	48,857,762	36,299,698	643,838
Cuentas por pagar a partes relacionadas	173,313,820	256,119,879	71,229,537
Impuestos por pagar	5,281,902	3,499,948	27,428,593
Total de pasivo circulante	<u>269,125,357</u>	<u>335,599,508</u>	<u>123,340,529</u>
<i>Pasivo no circulante:</i>			
Contraprestación única	698,915,737	187,997,279	30,581,970
Depósitos de los arrendatarios	211,838,714	19,437,492	2,133,524
Obligaciones laborales	6,401,838	4,654,503	4,271,018
Total de pasivo	<u>1,186,281,646</u>	<u>547,688,782</u>	<u>160,327,041</u>
<i>Patrimonio de los fideicomitentes:</i>			
Aportaciones de los fideicomitentes	45,122,110,236	42,748,107,495	38,690,276,213
Utilidades retenidas	2,882,288,246	1,168,556,280	402,818,806
Otras partidas de (pérdida) utilidad integral	(513,225)	285,231	(78,036)
Total de patrimonio	<u>48,003,885,257</u>	<u>43,916,949,006</u>	<u>39,093,016,983</u>
Total de pasivos y patrimonio de los fideicomitentes	<u>\$ 49,190,166,903</u>	<u>\$ 44,464,637,788</u>	<u>\$ 39,253,344,024</u>

## Estados consolidados de utilidades integrales

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2015 y 2014, y el período comprendido del 10 de junio de 2013 (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2013

(En pesos)

	2015	2014	2013
Ingreso por renta fija	\$ 1,440,378,588	\$ 994,607,421	\$ 205,673,632
Ingreso por renta variable	121,190,914	112,510,251	21,202,669
Ingreso por contraprestación única	38,279,124	11,433,808	627,165
Ingreso por estacionamientos	259,993,470	227,754,297	51,420,185
Ingreso por mantenimiento y publicidad	<u>418,732,899</u>	<u>332,756,515</u>	<u>66,060,396</u>
	<u>2,278,574,995</u>	<u>1,679,062,292</u>	<u>344,984,047</u>
Comisión por asesoría	354,765,337	174,074,990	37,240,997
Comisión por servicios de representación	59,793,338	39,789,719	6,378,250
Honorarios profesionales	14,162,417	13,211,106	1,443,008
Gastos de operación y mantenimiento	394,586,615	330,286,873	75,628,682
Impuesto predial	67,291,472	53,343,579	-
Seguros	18,988,273	10,110,722	-
Ingresos financieros	(84,447,112)	(194,840,264)	(11,054,449)
Gastos financieros	350,272	320,979	49,081
Fluctuación cambiaria – Neta	(43,985,662)	(6,074,579)	(180,356)
Impuestos a la utilidad de subsidiaria	(1,968,613)	2,140,453	11,664,028
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión	<u>(1,200,888,689)</u>	<u>(351,056,553)</u>	<u>(179,004,000)</u>
<b>Utilidad neta del año y del período consolidada</b>	<b><u>\$ 2,699,927,347</u></b>	<b><u>\$ 1,607,755,267</u></b>	<b><u>\$ 402,818,806</u></b>
Otras partidas de utilidad integral no reciclables a resultados:			
(Pérdidas) ganancias actuariales por obligaciones laborales, neto	<u>(798,456)</u>	<u>363,267</u>	<u>(78,036)</u>
<b>Utilidad integral consolidada</b>	<b><u>\$ 2,699,128,891</u></b>	<b><u>\$ 1,608,118,534</u></b>	<b><u>\$ 402,740,770</u></b>

## Estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2015 y 2014, y el período comprendido del 10 de junio de 2013 (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2013.

(En pesos)

	Patrimonio	Utilidades retenidas	Otras partidas de (pérdida) utilidad integral	Total
Aportación inicial de patrimonio (fecha de constitución 10 de junio de 2013)	\$ 18,000	\$ -	\$ -	\$ 18,000
Patrimonio contribuido	37,394,980,645	-	-	37,394,980,645
Incremento al patrimonio por aportaciones en especie	1,295,277,568	-	-	1,295,277,568
Utilidad integral:				
Utilidad neta del período consolidada	-	402,818,806	-	402,818,806
Pérdidas actuariales por obligaciones laborales	-	-	(78,036)	(78,036)
	<u>-</u>	<u>402,818,806</u>	<u>(78,036)</u>	<u>402,740,770</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2013	\$ 38,690,276,213	\$ 402,818,806	\$ (78,036)	\$ 39,093,016,983
Aportación de propiedad de inversión	1,180,640,475	-	-	1,180,640,475
Incremento al patrimonio por aportaciones en especie	3,419,270,374	-	-	3,419,270,374
Reembolso de patrimonio	(542,079,567)	-	-	(542,079,567)
Distribución de dividendos	-	(842,017,793)	-	(842,017,793)
Utilidad integral:				
Utilidad neta del año consolidada	-	1,607,755,267	-	1,607,755,267
Ganancias actuariales por obligaciones laborales	-	-	363,267	363,267
	<u>-</u>	<u>1,607,755,267</u>	<u>363,267</u>	<u>1,608,118,534</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2014	42,748,107,495	1,168,556,280	285,231	43,916,949,006
Aportación de propiedad de inversión	1,328,907,820	-	-	1,328,907,820
Incremento al patrimonio por aportaciones en especie	1,465,540,409	-	-	1,465,540,409
Incremento al patrimonio por capitalización de pagos por comisión de asesoría	426,809,711	-	-	426,809,711
Reembolso de patrimonio	(847,255,198)	-	-	(847,255,198)
Distribución de dividendos	-	(986,195,382)	-	(986,195,382)
Utilidad integral:				
Utilidad neta del año consolidada	-	2,699,927,347	-	2,699,927,347
Pérdidas actuariales por obligaciones laborales	-	-	(798,456)	(798,456)
	<u>-</u>	<u>2,699,927,347</u>	<u>(798,456)</u>	<u>2,699,128,891</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2015	<u>\$ 45,122,110,237</u>	<u>\$ 2,882,288,245</u>	<u>\$ (513,225)</u>	<u>\$ 48,003,885,257</u>

## Estados consolidados de flujos de efectivo

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2015 y 2014, y el período comprendido del 10 de junio de 2013 (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2013

(En pesos)

	2015	2014	2013
Flujos de efectivo de actividades de operación:			
Utilidad neta consolidada	\$ 2,699,927,347	\$ 1,607,755,267	\$ 402,818,806
Ajustes a la utilidad:			
(Beneficio) impuestos a la utilidad de subsidiaria	(1,968,613)	2,140,453	11,664,028
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión en operación	(1,200,888,689)	(351,056,553)	(179,004,000)
Obligaciones laborales	728,926	746,752	4,192,982
Depreciación de maquinaria y equipo	193,430	79,062	-
Intereses a favor	(84,447,112)	(194,840,264)	(11,054,449)
Intereses a cargo	350,272	320,979	49,081
Total	1,413,895,561	1,065,145,696	228,666,448
Cambios en el capital de trabajo:			
(Incremento) disminución en:			
Rentas por cobrar y otras	(116,380,888)	(105,376,003)	(58,979,977)
Cuentas por cobrar partes relacionadas	(3,838,261)	23,393,597	(23,393,597)
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	46,933,147	3,030,277,066	(3,201,355,395)
Incremento (disminución) en:			
Cuentas por pagar y gastos acumulados	1,862,285	(10,427,676)	39,803,126
Rentas cobradas por anticipado	12,558,064	35,655,860	643,838
Contraprestación única	510,918,458	157,415,309	30,581,970
Depósitos de los arrendatarios	192,401,222	17,303,968	2,133,524
Cuentas por pagar a partes relacionadas	344,003,652	184,890,342	71,229,537
Flujo neto de efectivo generado en actividades de operación	2,402,353,240	4,398,278,159	(2,910,670,526)
Flujos de efectivo de actividades de inversión:			
Adquisición de propiedades de inversión	(1,884,904,085)	(1,280,654,318)	-
Adquisición de maquinaria y equipo	(83,519)	(1,685,000)	-
Intereses recibidos	84,447,112	194,840,264	11,054,449
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	(1,800,540,492)	(1,087,499,054)	11,054,449
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:			
Aportación inicial (constitución del Fideicomiso)	-	-	18,000
Pago de deuda financiera	-	-	(686,335,682)
Recursos obtenidos por oferta pública	-	-	5,145,781,559
Reembolso de patrimonio	(847,255,198)	(542,079,567)	-
Distribución de dividendos	(986,195,382)	(842,017,793)	-
Intereses pagados	(350,272)	(320,979)	(49,081)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento	(1,833,800,852)	(1,384,418,339)	4,459,414,796
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido:			
(Disminución) aumento neto en efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$ (1,231,988,104)	\$ 1,926,360,766	\$ 1,559,798,719
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al inicio del período	3,486,159,485	1,559,798,719	-
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del período	\$ 2,254,171,381	\$ 3,486,159,485	\$ 1,559,798,719
Partidas de inversión que no generaron flujo:			
Aportación de propiedad de inversión	\$ 1,328,907,820	\$ 1,180,640,475	\$ -

**s) Fondos y Cuentas del Fideicomiso**

El Fideicomiso Fibra Danhos cuenta con diversos fondos y cuentas para hacer frente a sus obligaciones y cumplir con sus fines, mismos que se señalaron en el Prospecto definitivo y a la fecha no ha tenido cambios.

**t) Factores de Riesgo**

A continuación se señalan los cambios relevantes en nuestros Factores de Riesgo contenidos en el Prospecto, salvo por dichos cambios, **los Factores de Riesgo contenidos en el Prospecto no se actualizan por medio del presente Reporte Anual, y deben ser considerados como vigentes.** Asimismo, se señalan ciertos Factores de Riesgo en cumplimiento del Anexo N Bis 2 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, y de otras disposiciones aplicables.

**(i) Riesgos relacionados con la asunción de pasivos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso**

***Podemos incurrir en deuda, incluyendo deuda garantizada, en un futuro. Incurrir en deuda podría someternos a ciertos riesgos, y podría tener implicaciones en los derechos de los tenedores de nuestros CBFIs, entre otros los riesgos e implicaciones siguientes:***

- Podemos estar obligados a destinar una parte sustancial de nuestro flujo de efectivo operativo al pago de nuestra deuda, reduciendo así el efectivo disponible para efectuar distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs, los fondos disponibles para operaciones y gastos de capital, oportunidades de negocios futuras u otros fines;
- los términos de cualquier refinanciamiento que busquemos pueden no ser tan favorables como los términos de la deuda que está siendo refinanciada; y
- los términos de nuestra deuda pueden limitar nuestra capacidad para hacer distribuciones a Tenedores de nuestros CBFIs y afectar adversamente el precio de mercado de los mismos.

***En términos del artículo 7, fracción II, inciso c), numeral 1.13 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, y cualquier otra disposición aplicable, ni el Fiduciario, ni los Fideicomitentes, ni nuestro Administrador asumirán pasivos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso por una cantidad mayor al 50% (cincuenta por ciento) del valor contable de los activos del Fideicomiso, medido al cierre del último trimestre reportado.***

***En cumplimiento del artículo 7, fracción II, inciso c), numeral 1.14 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, y cualquier otra disposición aplicable, estamos obligados a mantener un índice de cobertura de servicio de la deuda mayor o igual a 1.0; en caso de que dicho índice sea menor a 1.0 no podremos asumir pasivos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso adicionales, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento de nuestro endeudamiento, debidamente fundamentado por nuestro Comité Técnico; el resultado de dicho refinanciamiento no podrá disminuir el índice de cobertura de servicio de la deuda registrado antes de dicha operación de refinanciamiento.***

***En caso de que (i) asumamos pasivos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso por una cantidad mayor al 50% (cincuenta por ciento) del valor contable de los activos del Fideicomiso, medido al cierre del último trimestre reportado; o (ii) nuestro índice de cobertura de servicio de la deuda sea menor a 1.0, de conformidad con la Circular Única y con el Contrato de Fideicomiso***



***Fibra Danhos, el Administrador deberá presentar a la Asamblea de Tenedores un informe de tal situación, así como un plan correctivo estableciendo forma, término y, en su caso, plazo para cumplir con los límites antes señalados. El incumplimiento a dicho plan correctivo, podría traer como consecuencia, entre otras cosas, que:***

- podría quedar limitada nuestra capacidad para hacer distribuciones a titulares de nuestros CBFIs y afectar adversamente el precio de mercado de los mismos;
- podamos estar obligados a destinar una parte sustancial de nuestro flujo de efectivo operativo al pago de nuestra deuda, reduciendo así el efectivo disponible para efectuar distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs, los fondos disponibles para operaciones y gastos de capital, oportunidades de negocios futuras u otros fines; y
- nuestro apalancamiento pueda aumentar nuestra vulnerabilidad frente a condiciones económicas y de la industria adversas.

Información que se actualiza por medio de este Reporte Anual, relacionada con los Factores de Riesgo contenidos en el Prospecto:

**(ii) Riesgos relacionados con nuestros inmuebles y operaciones**

***Dependemos de nuestros arrendatarios de manera sustancial por la totalidad de nuestros ingresos y nuestro negocio se vería adversamente afectado si un número significativo de nuestros arrendatarios o cualquiera de nuestros arrendatarios principales fuera incapaz de cumplir con sus obligaciones bajo los arrendamientos.***

Una parte sustancial de nuestros ingresos se derivan de los ingresos provenientes de los arrendamientos de propiedad comercial. Como resultado, nuestro desempeño depende de nuestra capacidad para cobrar las rentas de nuestros arrendatarios y de la capacidad de nuestros arrendatarios para realizar los pagos de las rentas. Nuestros ingresos y recursos disponibles para distribuciones podrían verse negativamente afectados si un número significativo de nuestros arrendatarios o nuestros arrendatarios principales, se retrasaren en los anticipos derivados de los arrendamientos, declinaran ejercer las prórrogas o renovaciones de los arrendamientos a la fecha de expiración de los mismos, incumplieran con el pago de las rentas cuando sean pagaderas, cerraren sus negocios o se declararen en quiebra. Cualquiera de estas acciones podría resultar en la terminación de los arrendamientos de los arrendatarios y la pérdida de ingresos como resultado de los arrendamientos que hayan sido dados por terminado. Adicionalmente, si cualquier arrendatario incumpliera sus obligaciones bajo el arrendamiento, podríamos experimentar retrasos en la ejecución de nuestros derechos como arrendadores y podríamos incurrir en gastos sustanciales, incluyendo gastos de litigio y otros gastos relacionados con la protección de nuestra inversión y para poder arrendar nuevamente nuestra propiedad.

Al 31 de diciembre de 2015, nuestros diez arrendatarios más significativos, en términos de Renta Fija, representaban aproximadamente el 29.2% de nuestra Renta Fija y aproximadamente el 44.4% del ARB de nuestro Portafolio en Operación Actual, sin ningún arrendatario que individualmente representara más de 6.6% de la Renta Fija o más de 8.8% del ARB atribuible a nuestro Portafolio en Operación Actual. Nuestro arrendatario más significativo al 31 de diciembre de 2015, era un grupo con operaciones en el comercio minorista especializado, servicios financieros y de medios de comunicación que ocupaba aproximadamente el 8.8% (ocho punto ocho por ciento) de la ARB y representaba aproximadamente el 6.6% (seis punto seis por ciento) de las rentas base atribuibles a nuestro Portafolio en Operación Actual. En caso de que este arrendatario, o cualquiera de nuestros otros arrendatarios significativos experimentara una desaceleración en su negocio, su condición financiera podría verse debilitada, lo que podría resultar en la incapacidad para llevar a cabo el pago puntual de las rentas o en un incumplimiento bajo los arrendamientos, lo cual podría afectar adversamente nuestra condición financiera y nuestros resultados de operación, el precio de intercambio de nuestros CBFIs y nuestra capacidad para llevar a cabo distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs.

***Nuestros inmuebles se encuentran concentrados en los segmentos comerciales y de oficinas en México y nuestro negocio podría verse adversamente afectado por una desaceleración económica en cualquiera de esos sectores o en cualquier segmento en el cual participemos.***

Nuestro Portafolio en Operación Actual se compone de once inmuebles, incluyendo cuatro centros comerciales, cuatro edificios de oficinas y tres proyectos de usos mixtos que contienen componentes comerciales y de oficinas. Nuestros centros comerciales, edificios de oficinas e inmuebles de uso mixto representan aproximadamente 45.0% (cuarenta y cinco por ciento), 22.3% (veintidós punto tres por ciento) y 32.7.% (treinta y dos punto siete por ciento), respectivamente, de los ingresos por arrendamiento del ejercicio fiscal 2015. Adicionalmente, un número significativo de nuestros arrendatarios comerciales se encuentran en el segmento de la venta de ropa. Esta concentración puede exponernos al riesgo de desaceleraciones económicas en los sectores comerciales y de oficinas, y en el segmento de venta de ropa de una manera mayor que si nuestros inmuebles estuvieran más diversificados en otros sectores de la industria inmobiliaria o segmentos de la economía.

***La contraprestación que pagamos por los derechos relacionados con los inmuebles que nos fueron aportados a través de las Operaciones Iniciales se negoció entre partes relacionadas y pudo haber superado el valor justo de mercado total de dichos derechos.***

Conforme a Convenios de Adhesión por separado, los propietarios de los 11 inmuebles en nuestro Portafolio Inicial (incluyendo ciertos miembros de nuestro Comité Técnico y funcionarios de nuestro Asesor, nuestra Empresa de Servicios de Representación y nuestro Administrador) nos aportaron sus participaciones en dichos inmuebles. A cambio de estos inmuebles, emitimos 1,103,256,882 (mil ciento tres millones doscientos cincuenta y seis mil ochocientos ochenta y dos) CBFIs a los propietarios, de los cuales 943,436,603 (novecientos cuarenta y tres millones cuatrocientos treinta y seis mil seiscientos tres) CBFIs fueron entregados simultáneamente a la Oferta Global y el remanente ha sido liberado y ha sido entregado, lo anterior, debido al cumplimiento de ciertas obligaciones por parte de los Fideicomitentes Adherentes. El número de CBFIs que emitimos a cambio de nuestro Portafolio Inicial fue determinada antes de la fecha de la Oferta Global por los propietarios actuales de los inmuebles y los miembros de nuestro Comité Técnico en ese momento, con base en un análisis de flujo de efectivo, un análisis de tasa de capitalización, un avalúo por un tercero independiente y un análisis de operaciones de mercado comparables recientes. Los valores atribuidos a los inmuebles no necesariamente tienen una relación con el valor en libros del inmueble en cuestión.

El precio inicial de la Oferta Global fue determinado con base en negociaciones entre los Intermediarios Colocadores y nosotros. Adicionalmente a las condiciones del mercado prevalecientes, los factores que consideramos para la determinación del precio inicial de la oferta fueron: los múltiplos de valuación de terceros que nosotros, y los Intermediarios Colocadores consideran son comparables con nosotros; nuestra información financiera; la historia y la perspectiva futura de la industria en la cual operamos; una evaluación de nuestra administración y sus operaciones actuales; las perspectivas y la periodicidad de nuestros ingresos futuros y el estado actual de nuestro desarrollo. El precio de oferta inicial de nuestros CBFIs no necesariamente tiene relación alguna con el valor en libros de nuestros activos o de los activos que se adquirieron en las Operaciones Iniciales, nuestra situación financiera o cualesquier otros criterios de valor establecidos, por lo que pueden no ser indicativos del precio de mercado para nuestros CBFIs. El precio que pagamos y la contraprestación recibida por los propietarios, incluyendo a algunos miembros de nuestro Comité Técnico y funcionarios de nuestro Asesor, nuestra Empresa de Servicios de Representación y nuestro Administrador por la aportación de nuestro Portafolio Inicial pueden exceder el valor del mercado de estos activos.

***Si somos incapaces para renovar nuestros arrendamientos o rentar nuestros espacios vacantes o si somos incapaces de rentar nuestros inmuebles a la misma o superior tarifa, nuestros ingresos provenientes de las rentas podrían verse adversamente afectados.***

Los inmuebles de nuestro Portafolio en Operación Actual fueron ocupados aproximadamente en un 92.6% (noventa y dos punto seis por ciento) en términos de la ARB al 31 de diciembre de 2015. Al 31 de diciembre de 2015, el 13.5% (trece punto cinco por ciento) y 17.9% (diecisiete punto nueve por ciento)

aproximadamente del área rentable ocupada de nuestros inmuebles está programada para expirar en 2016 y 2017, respectivamente. No podemos garantizar que nuestros arrendamientos serán renovados o que nuestros inmuebles serán rentados nuevamente a tarifas iguales o superiores a las tarifas existentes o que rebajas sustanciales en las rentas, mejoras a los arrendatarios, derechos anticipados de terminación u opciones de renovación favorables a los arrendatarios no serán ofrecidas para atraer nuevos arrendatarios o mantener a los existentes. Adicionalmente, tenemos proyectos en nuestro Portafolio en Desarrollo Actual que se encuentran actualmente en etapas diferentes de desarrollo. No hay garantía de que podamos rentar los espacios no ocupados o no desarrollados en términos favorables o de cualquier manera. Adicionalmente, podríamos adquirir inmuebles en desarrollo adicionales y podríamos adquirir predios no desarrollados en un futuro como parte de nuestra estrategia de crecimiento. En tanto nuestros inmuebles o porciones de nuestros inmuebles permanezcan vacantes por periodos extendidos, podemos obtener o no obtener ingreso alguno de dichos inmuebles, resultando en menos efectivo disponible a ser distribuido a los Tenedores de nuestros CBFIs. Más aún, el valor de reventa de dichos inmuebles podría disminuir pues el valor de mercado de una propiedad en particular depende principalmente del valor de los arrendamientos de dicha propiedad. Consulte la sección *"Riesgos Relacionados con el Desarrollo Inmobiliario y nuestro Portafolio en Desarrollo Actual – Los Inmuebles de nuestro Portafolio en Desarrollo Actual pueden no completarse dentro del tiempo anticipado o por completo."*

***En el curso normal de nuestro negocio, estamos sujetos ocasionalmente a litigios.***

En el curso normal de nuestro negocio podemos estar sujetos ocasionalmente a litigios, como es el caso de los que a continuación se comentan: El señor Ignacio Prado Marín demandó a la SEDUVI la "nulidad" de los certificados de zonificación para uso de suelo específico expedidos por la propia autoridad en los años 2007 al 2011. Lo argumentado por el demandante es que el uso de suelo otorgado a través de los certificados de zonificación para uso de suelo específico, va en contra del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la delegación política Miguel Hidalgo en su versión 1997. En respuesta a lo anterior la SEDUVI manifestó que los certificados de zonificación para uso de suelo específico emitidos por ella son válidos ya que se expidieron por virtud de un mandato judicial dictado por el Juez Noveno de Distrito en materia administrativa en el Distrito Federal mediante ejecutoria de fecha 27 de marzo de 2006, mismo que fue revisando en su momento por Tribunal de Justicia Constitucional.

El asunto será estudiado en la Suprema Corte de Justicia de la Nación en donde revisaran la inconstitucionalidad planteada de origen en el juicio de nulidad y el interés para promover este tipo de acciones. Consideramos que la inconstitucionalidad argumentada de origen es sólida y procedente, sin embargo en el poco probable caso de que se declaren inválidos los certificados expedidos de 2007 a 2011, no se afectaría de manera alguna el proyecto debido a que los certificados de zonificación para uso de suelo específico solamente gozan de un año de vigencia, es decir, se encuentran caducos. Por otro lado, es importante señalar que Torre Virreyes se encuentra totalmente terminada y en operaciones, y que la obra se construyó al amparo de certificados de zonificación para uso de suelo específico de fecha posterior; por lo que en caso de que se emita una sentencia negativa ésta no afectaría de manera alguna la validez de los certificados de zonificación vigentes a la fecha. Para información más detallada consulte la sección *"1. INFORMACIÓN GENERAL. d) Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales"* del presente Reporte.

Por otro lado, cabe señalar que, Con fecha 23 de septiembre de 2013, la Sucesión de Gabriel Ramos Millán promovió ante el Juzgado Décimo de Distrito en Materia Civil en el Distrito Federal, diligencias para medios preparatorios a juicio ordinario mercantil, en las cuales se pretende citar a Constructora el Toreo, S.A. de C.V., a Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, a CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple (antes The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple), a Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer, a Evercore Casa de Bolsa, S.A. de C.V. y a Concentradora Fibra Danhos, S.A. de C.V.

En el año de 2008 la Sucesión promovió un juicio ordinario mercantil para ser declarada propietaria de 300 acciones de Constructora El Toreo, S.A. de C.V., las cuales, al 31 de julio de 1946,

fecha en la que se constituyó Constructora El Toreo, S.A. de C.V., representaban 60% del capital social de dicha sociedad, y dicho juicio fue resuelto en definitiva, en contra de la Sucesión y a favor de Constructora El Toreo, S.A. de C.V., de las sucesiones a bienes de Armando Bernal Estrada y Aurora García Rojas de Bernal, ambas por conducto de su albacea Gabriela Yolanda Bernal García Rojas; de Armando, Guillermo Justiniano, Gerarda y Gabriela Yolanda, todos de apellidos Bernal García Rojas; del Notario Público Número Ciento Treinta y Dos del Distrito Federal licenciado Roberto Courtade Bevilacqua; del Notario Público Número Cincuenta y Cinco del Distrito Federal licenciado Juan Manuel García de Quevedo Cortina; del Director del Registro Público de la Propiedad y de Comercio y del Director del Archivo General de Notarías, estos últimos también del Distrito Federal, mediante sentencias de amparo dictadas por el Primer Tribunal Unitario en Materias Civil y Administrativa y el Séptimo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito. En caso de que la Sucesión entable un nuevo juicio sobre la propiedad de las acciones de Constructora El Toreo, S.A. de C.V., los Fideicomitentes Adherentes de Toreo lo defenderán vigorosamente y, en opinión de los abogados contratados para llevar su defensa, se trata de cosa juzgada; es por ello que consideran que dicho juicio no tendrá ningún efecto sobre las acciones de Constructora El Toreo, S.A. de C.V. ya que en la acción entablada en 2008 quedó demostrado que la Sucesión carece de legitimidad y derecho alguno sobre dichas acciones. En caso de que se llegara a entablar un juicio, el mismo no deberá afectar la propiedad que tendrá la Fibra Danhos del Toreo. Para información más detallada consulte la sección 1. *INFORMACIÓN GENERAL. d) Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales*" del presente Reporte.

También podemos estar expuestos a litigios derivados de las actividades de los arrendatarios o sus clientes. El resultado de dichos procesos puede afectarnos adversamente y pueden continuar sin resolución durante largos períodos de tiempo. Cualquier litigio puede ocupar considerablemente la atención y tiempo de nuestro Administrador y nuestro Asesor y dicho tiempo y dedicación a los litigios, pueden ser, a veces, desproporcionados en relación con los montos que se encuentran en riesgo en el litigio. La adquisición, tenencia y enajenación de bienes inmuebles nos expone a ciertos riesgos de litigio que podrían resultar en pérdidas, algunas de las cuales pueden ser materiales. Un litigio puede ser iniciado respecto de algún inmueble que hemos adquirido derivado de las actividades que ocurrieron antes de la adquisición de dicho inmueble. El inicio de cualquier litigio, o un resultado adverso en cualquier procedimiento que pueda estar pendiente de tiempo en tiempo, podría afectar adversamente nuestra posición financiera y resultados de operación, el precio de cotización de nuestros CBFIs y nuestra capacidad de hacer distribuciones a los Tenedores de CBFIs.

***Dependeremos de fuentes externas de capital para financiar necesidades de capital futuras, y si enfrentamos dificultades para obtener capital, es posible que no seamos capaces de realizar adquisiciones futuras necesarias para hacer crecer nuestro negocio, terminar proyectos de desarrollo o redesarrollo, o cumplir otras obligaciones próximas a vencer.***

Para efectos de calificar como una FIBRA conforme a los artículos 187 y 188 de la LISR, esperamos distribuir cada año a los Tenedores de nuestros CBFIs cuando menos el 95% (noventa y cinco por ciento) de nuestro Resultado Fiscal. Debido a este requisito de distribución, podríamos no ser capaces de cubrir, con el efectivo retenido de las operaciones, todas nuestras necesidades de capital futuras, incluyendo el capital necesario para realizar inversiones, terminar proyectos de desarrollo o redesarrollo, llevar a cabo adquisiciones o cumplir o refinanciar obligaciones próximas a vencer.

Tomando esto en cuenta, pretendemos apoyarnos en fuentes externas de capital, incluyendo financiamiento de deuda y capital, para financiar necesidades futuras de capital. La disponibilidad de financiamiento es limitada en México y las tasas de interés y términos y condiciones generales de financiamiento con frecuencia son menos competitivas que las que se ofrecen en países como los Estados Unidos. Además, la reciente desaceleración económica global ha dado lugar a un entorno de capitales caracterizado por disponibilidad limitada de capital, aumento de costos y volatilidad significativa. Si no podemos obtener el capital necesario en condiciones satisfactorias o no logramos obtenerlo del todo, podríamos ser incapaces de realizar las inversiones necesarias para desarrollar nuestro negocio, terminar proyectos de desarrollo, llevar a cabo adquisiciones o cumplir con nuestras obligaciones y compromisos a su vencimiento. Nuestro acceso al capital dependerá de una serie de factores sobre los cuales tenemos muy poco o nada de control, incluyendo las condiciones de mercado generales, la

percepción del mercado de nuestros ingresos actuales y potenciales en un futuro, y de las Distribuciones de Efectivo y precio de mercado de nuestros CBFIs. Podríamos no estar en condiciones de aprovechar atractivas oportunidades de inversión para el crecimiento si somos incapaces de tener acceso a los mercados de capital oportunamente en términos favorables.

***Podemos adquirir inmuebles afectados por gravámenes, como una hipoteca u otras formas de deuda, y podríamos adquirir nuevas deudas o refinanciar deudas existentes al adquirir estos inmuebles.***

Conforme a nuestro Contrato de Fideicomiso, podemos adquirir inmuebles y derechos gravados, lo cual limita nuestra capacidad de efectuar Distribuciones de Efectivo. También podemos adquirir dichos inmuebles con la intención de pagar la deuda de dichos inmuebles, incurrir en nuevos créditos o refinanciar deuda relacionada con dichos inmuebles. Podríamos no contar con los recursos necesarios para cumplir las obligaciones de dicha deuda y ser incapaces de pagar la deuda relacionada con dichos inmuebles y derechos, lo cual puede resultar en un efecto adverso importante para nosotros.

***Nuestros convenios financieros futuros probablemente contendrán disposiciones restrictivas con respecto a nuestras operaciones, lo que podría afectar nuestras políticas de distribución y operación así como nuestra capacidad para obtener financiamiento adicional.***

***Los activos que constituyen nuestro Portafolio Actual pueden estar sujetos a obligaciones desconocidas o contingentes que podrían afectar su valor y rentabilidad.***

Como parte de nuestra operación cotidiana, podríamos asumir obligaciones existentes en relación con nuestro Portafolio Actual, algunas de las cuales podrían ser desconocidas o no cuantificables o contingentes. Las obligaciones desconocidas podrían incluir responsabilidades por limpieza o corrección de condiciones ambientales no reveladas, reclamaciones de arrendatarios, vendedores o terceros, antes de la aportación al Fideicomiso correspondiente, obligaciones fiscales, asuntos laborales y obligaciones acumuladas pero no pagadas ya sea que se hayan incurrido en el curso ordinario de los negocios o de otra manera. Si la magnitud de estas obligaciones desconocidas es importante, ya sea individualmente o en conjunto, podrían afectar adversamente nuestros negocios, situación financiera, resultados de operaciones y flujo de efectivo, el precio de nuestros CBFIs y nuestra capacidad de efectuar distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs.

***Somos copropietarios de ciertos locales comerciales y de lugares de estacionamiento dentro de nuestro Portafolio en Operación Actual con un tercero no relacionado y podemos, en el futuro, celebrar convenios de copropiedad o coinversiones en relación a inmuebles que podríamos adquirir, y actualmente dichos convenios limitan y podrían limitar aún más en un futuro nuestra capacidad de gravar, arrendar o vender dichos inmuebles.***

Somos copropietarios de 2,238 lugares de estacionamiento y 16 locales comerciales con el Copropietario de Parque Delta. Asimismo, el Copropietario de Parque Delta es único dueño de 10 locales comerciales en Parque Delta y nosotros somos los únicos propietarios de 210 locales comerciales. En total, la propiedad respecto de 44,566 metros cuadrados de ARB nos han sido aportados. En un futuro podemos adquirir o desarrollar otros inmuebles a través de co-inversiones o que ya se encuentren en copropiedad, y dichos inmuebles y futuras adquisiciones limitan o podrían limitar nuestra capacidad de gravar, arrendar o vender dichos inmuebles. Particularmente, conforme al Código Civil del Distrito Federal, el copropietario de ciertas partes de Parque Delta puede, bajo ciertas circunstancias, estar facultado para ejercer el derecho de preferencia con respecto a la transferencia de nuestros derechos de copropiedad y no podemos garantizar que en el futuro dicho derecho no será ejercido. Adicionalmente, los convenios que podemos celebrar sobre copropiedades futuras pueden debilitar nuestra autoridad para tomar decisiones, incluyendo nuestra capacidad de liquidar cualquiera de nuestros activos, lo que pudiera afectar negativamente la disposición de efectivo para distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs. La copropiedad puede además debilitar nuestra capacidad de tomar otras acciones que de otra manera estarían dentro de los mejores intereses de los Tenedores de nuestros CBFIs, incluyendo llevar a cabo inversiones de capital, negociando contratos de arrendamiento y buscando oportunidades de expansión

y, por lo tanto, puede tener un efecto material adverso en los resultados de operación de nuestro negocio, situación financiera o prospectos o afectar adversamente el precio de mercado de nuestros CBFIs.

***Una parte sustancial de nuestro ingreso es generado por fuentes de ingresos distintos a pagos de rentas realizados por nuestros arrendatarios.***

Por el periodo concluido al 31 de diciembre de 2015, los ingresos por arrendamiento representaban un 68.5% (sesenta y ocho punto cinco por ciento) de nuestros ingresos totales operativos. Una parte sustancial de nuestros ingresos es generada por fuentes de ingresos diferentes a pagos de rentas realizados por nuestros arrendatarios, tales como ingresos por publicidad y estacionamiento. Los ingresos generados por estas fuentes alternativas de ingresos pudiese verse negativamente afectado por cambios en las preferencias y en el comportamiento del consumidor y una disminución en dichos ingresos podría tener un efecto material adverso en nuestro negocio, resultados de operaciones, condición financiera o prospectos o afectar adversamente el precio de mercado de nuestros CBFIs.

**(iii) Riesgos relacionados con el Desarrollo Inmobiliario y nuestro Portafolio en Desarrollo**

***El retorno de la inversión de nuestro Portafolio en Desarrollo Actual y de los inmuebles que podemos desarrollar en un futuro puede ser menor a lo anticipado.***

Nuestro Portafolio en Desarrollo Actual consiste en tres proyectos, componentes de oficina y hotel en un inmueble de nuestro Portafolio en Operación Actual y una expansión de inmuebles en nuestro Portafolio en Operación Actual, que, al completarse, conjuntamente sumarán un total de aproximadamente 412 mil m<sup>2</sup> de ARB que representará aproximadamente un incremento de 97.5% (noventa y siete punto cinco por ciento) del total de la ARB del Portafolio en Operación Actual. Adicionalmente, hemos identificado un área de oportunidad de desarrollos potenciales de los cuales podemos buscar aquéllos que mejor cumplan con nuestros Criterios de Elegibilidad y que puedan mejorar nuestro Portafolio Actual. Nuestro Portafolio en Desarrollo Actual y otros inmuebles que podemos desarrollar en un futuro, estarán sujetos, entre otros, a los siguientes riesgos:

- Podemos arrendar estos inmuebles a tarifas de renta inferiores a las tarifas proyectadas al momento en que decidamos llevar a cabo el desarrollo;
- Los gastos de operación pueden ser mayores a los proyectos en el momento del desarrollo, resultando en que nuestra inversión sea menos redituable de lo esperada;
- La ocupación y rentas de los inmuebles recientemente desarrollados puede variar dependiendo de una serie de factores, incluyendo las condiciones de mercado y económicas y puede resultar en que nuestra inversión sea menos redituable de lo esperada o no redituable; y
- Nuestros competidores pueden desarrollar o adquirir inmuebles que compitan con nuestros inmuebles.

Estos riesgos podrían tener un efecto material adverso en nuestro negocio, resultados de operaciones y flujos de efectivo, condición financiera y nuestra habilidad para hacer distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs.

***Los inmuebles de nuestro Portafolio en Desarrollo Actual pueden no completarse dentro del tiempo anticipado o por completo.***

Los inmuebles de nuestro Portafolio en Desarrollo Actual pueden no completarse dentro del tiempo anticipado o por completo. La conclusión de nuestro Portafolio de Desarrollo Actual nos expone a ciertos riesgos, incluyendo, sin limitar, el costo y tiempo de construcción y riesgos sin anticipar fuera de

nuestro control, tales como el clima o las condiciones de trabajo, escasez de material y sobrecostos de construcción.

De conformidad con el Convenio de Aportación de Vía Vallejo, los Fideicomitentes Adherentes correspondientes serán responsables por la terminación de la construcción de Vía Vallejo, así como por el pago de los costos de construcción correspondientes. Como contraprestación por la aportación de Vía Vallejo, se han entregado CBFIs conforme a ido avanzando la construcción de dicho desarrollo. No podemos asegurar que los aportantes de Vía Vallejo podrán completar la construcción dentro de los tiempos esperados o en lo absoluto, lo que podría tener un efecto material adverso en nuestros resultados futuros de operaciones y, en su momento, nuestra capacidad de hacer distribuciones a los tenedores de nuestros CBFIs.

Por lo tanto no tendremos control sobre el desarrollo de estos inmuebles y Fibra Danhos puede no completar el desarrollo a tiempo, de una manera aceptable o en lo absoluto, lo que podría tener un efecto material adverso en nuestros resultados de operación futuros y en su momento en nuestra capacidad para hacer distribuciones a los tenedores de nuestros CBFIs.

***Podemos ser incapaces de llevar a cabo la expansión de nuestros inmuebles en el Portafolio en Operación Actual.***

Nuestra estrategia de crecimiento incluye la expansión de ciertos inmuebles en nuestro Portafolio en Operación Actual, incluyendo la expansión de Parque Delta. Si no logramos llevar a cabo las expansiones de nuestros inmuebles en el Portafolio en Operación Actual, nuestros negocios, situación financiera, resultados de operación y flujo de efectivo, el precio de nuestros CBFIs y nuestra capacidad para hacer distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs y para satisfacer cualquier obligación futura del servicio de la deuda podrían verse adversamente afectados de manera importante.

***Nuestras inversiones en desarrollos inmobiliarios pueden ser más costosas de lo anticipado.***

Actualmente estamos desarrollando, e intentamos continuar desarrollando, proyectos inmobiliarios complejos y técnicamente desafiantes de centros comerciales, oficinas y usos mixtos que otros podrían no tener la capacidad o recursos para realizar, incluyendo los componentes de oficina y hotel en Toreo, Las Antenas, Vía Vallejo, Parque Puebla y las expansiones en Parque Delta. Nuestras actividades de desarrollo y construcción presentes y futuras pueden encontrarse expuestas a los siguientes, entre otros, riesgos:

- Podríamos vernos incapacitados para continuar con el desarrollo de inmuebles al no poder obtener financiamiento en términos favorables o para financiamientos en general;
- Podríamos incurrir en costos de construcción por un proyecto de desarrollo que excedan de nuestro estimado original debido a incrementos en las tasas de interés e incrementos en los materiales, costos laborales, de arrendamientos u otros que pudieran hacer que completar el proyecto sea menos rentable debido a nuestra incapacidad para trasladar a los arrendatarios presentes o futuros dichos costos incrementados;
- Podríamos vernos incapacitados para obtener o enfrentar retrasos en obtener usos de suelo, de construcción, de ocupación y otros permisos gubernamentales, autorizaciones y otras aprobaciones regulatorias que podrían resultar en incrementos en los costos o retrasos en el desarrollo de un proyecto y/o potencialmente causar que abandonemos el proyecto en su totalidad;
- Si las oportunidades de desarrollo no satisfacen nuestros Criterios de Elegibilidad, podríamos abandonar oportunidades de desarrollo después de iniciar la exploración de las mismas y como resultado podríamos perder depósitos o no recuperar gastos incurridos;

- Los aportantes de Vía Vallejo pueden no completar el desarrollo de dicho proyecto en el tiempo previsto o en lo absoluto;
- Podríamos perder recursos y asignar tiempo de la administración en proyectos que no completemos;
- Podemos suspender proyectos de desarrollo después de que la construcción haya iniciado debido a cambio en las condiciones económicas u otros factores y esto podrá resultar en gastos de cancelación, pagos de gastos adicionales o incrementos en los costos en general si el proyecto de desarrollo es reiniciado;
- El costo y tiempo de terminación de la construcción (incluyendo riesgos no anticipados más allá de nuestro control como condiciones climáticas o laborales, escasez de materiales y excesos en la construcción) puede ser mayor del anticipado, reduciendo el rendimiento económico anticipado en el proyecto; y
- La capacidad para obtener un nivel aceptable de ocupación una vez terminados los inmuebles.

Estos riesgos pueden resultar en retrasos substanciales o gastos y, en algunas circunstancias, podrían impedir la conclusión del desarrollo o el redesarrollo de proyectos una vez iniciados, lo cual generaría en cualquier caso un efecto adverso en nuestro negocio, condición financiera, resultado de operaciones y flujo de efectivo, el precio de cotización de nuestros CBFIs y nuestra capacidad de realizar distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs.

**(iv) Riesgos relacionados a la relación con nuestro Administrador, nuestro Asesor y nuestra Empresa de Servicios de Representación**

***Dependemos de nuestro Administrador, nuestro Asesor y de nuestra Empresa de Servicios de Representación y su personal clave para tener éxito, y podemos no encontrar reemplazos adecuados si nuestros contratos con ellos quedan sin efectos, o nuestro personal clave renuncia o de otra manera deja de estar disponible para nosotros.***

Nuestro Administrador será responsable por la administración diaria de nuestro negocio. Nuestra Empresa de Servicios de Representación llevará a cabo ciertos servicios de publicidad y de comercialización en nuestra representación, sujeto a nuestra vigilancia y supervisión. Nuestro Asesor nos asistirá en la formulación e implementación de nuestras estrategias de inversión y financieras. En este sentido, consideramos que nuestro éxito dependerá considerablemente en el esfuerzo, experiencia, diligencia, pericia y redes de contactos comerciales de los funcionarios y personal clave de nuestro Asesor, nuestra Empresa de Servicios de Representación y nuestro Administrador, incluyendo Salvador Daniel – Director General del Asesor; Blanca Canela – Directora de Finanzas del Asesor y Gerente General del Administrador; Jorge Gamboa – Director de Desarrollo de Negocios del Asesor y Administrador; José Benghira – Director de Construcción del Asesor; Sergio González – Director de Operaciones del Administrador; Carlos Torpey – Director Legal del Administrador y Jorge Serrano – Director de Finanzas del Administrador. Nuestra Empresa de Servicios de Representación desempeñará ciertos servicios de marketing y desarrollo de negocios en nuestro nombre. La renuncia de cualquiera de los funcionarios o personal clave de nuestro Administrador, nuestro Asesor o nuestra Empresa de Servicios de Representación podría tener un efecto adverso importante en nuestro desempeño. Asimismo, no podemos garantizar que nuestro Asesor y nuestra Empresa de Servicios de Representación continuarán siendo nuestro Asesor y nuestra Empresa de Servicios de Representación, o que continuaremos teniendo acceso a sus funcionarios y profesionistas. El término inicial del Contrato de Asesoría con nuestro Asesor y el Contrato de Servicios de Representación con nuestra Empresa de Servicios de Representación únicamente abarca hasta el décimo aniversario del cierre de la Oferta Global, con términos de renovación automática de 10 años a partir del décimo aniversario del cierre de la Oferta Global. Si el Contrato de Asesoría y el Contrato de Servicios de Representación se dan por terminados y no se encuentran sustitutos adecuados, podríamos ser incapaces de ejecutar nuestro plan



de negocios. Más aún, algunos de los miembros no independientes de nuestro Comité Técnico también son funcionarios de nuestro Asesor, nuestra Empresa de Servicios de Representación o de alguna de sus filiales y la mayoría de ellos tienen responsabilidades y compromisos adicionales a sus responsabilidades con nosotros.

**(v) Riesgos relacionados con México**

***Podemos incurrir en pérdidas debido a los arrendamientos denominados en Dólares de los EE.UU.***

Al 31 de diciembre de 2015, aproximadamente 80.6% (ochenta punto seis por ciento) de nuestro ARB ocupado fue arrendado con contratos de arrendamiento en Pesos, representando aproximadamente 70.9% (setenta punto nueve por ciento) de nuestras rentas base. Aproximadamente 19.4% (diecinueve punto cuatro por ciento) de nuestro ARB ocupado fue arrendado con contratos de arrendamiento en Dólares de los EE.UU., representando aproximadamente 29.1% (veintinueve punto uno por ciento) de nuestras rentas base. Podemos no ser capaces de recibir pagos de cantidades debidas a nosotros por nuestros deudores en Dólares EE.UU. puesto que, de conformidad con la Ley Monetaria de los Estados Unidos Mexicanos, las obligaciones de pago a cualquier mexicano o extranjero en México en moneda extranjera, ya sea contractualmente o por resolución judicial, pueden ser solventadas en Pesos al tipo de cambio en Pesos vigente en el lugar y fecha de pago o de la resolución determinado por Banco de México y publicado en el Diario Oficial de la Federación en la fecha de Pago. Asimismo, de conformidad con la Ley Monetaria de los Estados Unidos Mexicanos, podemos vernos obligados a aceptar los pagos de las obligaciones denominadas en Dólares EE.UU. en Pesos.

***Las altas tasas de interés en México podrían aumentar nuestros costos financieros.***

Históricamente, México ha experimentado altas tasas de interés real y nominal. El promedio anual de las tasas de interés de los Certificados de la Tesorería de la Federación (CETES) por el periodo de doce meses terminando el 31 de diciembre de 2015, fue de 2.98% (dos punto noventa y ocho por ciento). A mediano plazo, es posible que el Banco de México aumente su tasa de interés de referencia. En consecuencia, si incurrimos en deuda denominada en pesos en un futuro, ésta podría ser a tasas de interés elevadas.

**(vi) Riesgos relacionados con la regulación Fiscal**

***Los inmuebles que adquiramos pueden estar sujetos al Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles.***

Con respecto al Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles o su equivalente, dependiendo de la legislación local aplicable en el municipio en el que se encuentren los inmuebles adquiridos, es posible que las autoridades fiscales locales determinen que una o más de nuestras adquisiciones constituye una enajenación y que, por lo tanto, estamos sujetos al pago del Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles o su equivalente en relación con nuestro portafolio.

En el caso de la Ciudad de México y el Estado de México, la legislación fiscal local nos permite diferir dichos impuestos hasta que los Fideicomitentes Adherentes definitivamente pierdan sus derechos de reversión, lo cual ocurre en la medida que enajenemos los inmuebles que nos hayan aportado los Fideicomitentes Adherentes. Con relación a la enajenación de los inmuebles aportados por los Fideicomitentes Adherentes respectivos, cuando dichos Fideicomitentes Adherentes tengan derechos de reversión, estaremos obligados a determinar y pagar los impuestos aplicables a las autoridades fiscales locales de la jurisdicción donde se ubican los inmuebles en cuestión.

**EL FIDEICOMITENTE, LOS FIDEICOMITENTES ADHERENTES Y EL FIDUCIARIO NO TIENEN RESPONSABILIDAD ALGUNA DE PAGO DE LAS DISTRIBUCIONES DE EFECTIVO BAJO LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS. EN CASO DE QUE EL**

**PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO RESULTE INSUFICIENTE PARA PAGAR ÍNTEGRAMENTE LAS DISTRIBUCIONES DE EFECTIVO BAJO LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS, LOS TENEDORES DE LOS MISMOS NO TENDRÁN DERECHO DE RECLAMAR AL FIDEICOMITENTE, A LOS FIDEICOMITENTES ADHERENTES NI AL FIDUCIARIO EL PAGO DE DICHAS DISTRIBUCIONES. EL FIDUCIARIO ESTARÁ OBLIGADO CON LOS TENEDORES ÚNICAMENTE POR LO QUE RESPECTA AL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO Y HASTA DONDE ÉSTE ALCANCE.**

#### u) Otros Valores emitidos por el Fideicomiso

A la fecha de elaboración de este Reporte Anual, el Fideicomiso Fibra Danhos no ha emitido valor alguno distinto a aquéllos a los que se refiere el artículo 63 Bis 1, fracción II de la Ley del Mercado de Valores.

El 24 de septiembre de 2014 fue autorizada la actualización de la inscripción en el Registro Nacional de Valores de los CBFIs, mediante Oficio número 153/107360/2014 emitido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y de conformidad con dicho Oficio y con el Contrato de Fideicomiso fue realizada una emisión subsecuente de 143'153,622 CBFIs el 15 de octubre de 2014.

El 8 de mayo de 2015 fue autorizada la actualización de la inscripción en el Registro Nacional de Valores de los CBFIs, mediante Oficio número 153/5308/2015 emitido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y de conformidad con dicho Oficio y con el Contrato de Fideicomiso fue realizada una emisión subsecuente de 85'050,000 CBFIs el 15 de mayo de 2015.

#### v) Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el Registro Nacional de Valores

A la fecha de elaboración del presente Reporte Anual, no se ha realizado modificación alguna a los derechos de los CBFIs.

#### w) Destino de los fondos en su caso

##### 1. Oferta Pública Inicial

(millones de Pesos)

	<b>Monto</b>
<b>Recursos Netos Recibidos Oferta Global (incluye sobreasignación)</b>	<b>5,158.6</b>
(-) Pago de deuda	686.3
(-) Expansiones (Tezontle y Delta)	749.0
(-) Construcción Toreo (Torres de Oficina y Hotel)	1,495.6
(-) Antenas (Incluye Terreno y Construcción)	656.8
(-) Puebla (no incluye terreno)	100.7
(-) Otros desarrollos del Pipeline	29.7
(+) Flujo generado no repartido al 31 de diciembre de 2015	366.6
(+) Dividendo por pagar al 31 de diciembre de 2015	570.4
<b>Recursos remanentes de la Oferta Global al 31 de diciembre de 2015</b>	<b>2,377.5</b>

\* Los recursos remanentes de la Oferta Global y el balance de efectivo al 31 de diciembre de 2015 difieren principalmente por el flujo natural de la operación.

##### 2. Primera Emisión Subsecuente

Los CBFIs emitidos en la Primera Emisión Subsecuente de fecha 15 de octubre de 2014, fueron destinados exclusivamente para el pago de adquisiciones y/o aportaciones de inmuebles y/o proyectos inmobiliarios.

A la fecha del presente reporte, de los 143,135,622 CBFIs emitidos el 15 de octubre de 2014, se han entregado 126,843,995, de los cuales se han liberado 71,103,987 por el proyecto de Vía Vallejo y se entregaron 14,712,290 CBFIs como contraprestación por los predios en la Zona Metropolitana de Puebla. El 16 de marzo de 2016 se celebró una Asamblea General de Tenedores de CBFIs. En dicha Asamblea se resolvió, entre otros, 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;

### **3. Segunda Emisión Subsecuente**

Los CBFIs emitidos en la Segunda Emisión Subsecuente de fecha 15 de mayo de 2015, fueron destinados para el pago de la Contraprestación Anual del Asesor. A la fecha, se han entregado 15,868,194 CBFIs a nuestro Asesor como contraprestación por el periodo comprendido del 8 de octubre al 31 de diciembre de 2015. A la fecha, se mantienen 69,181,606 CBFIs en tesorería para contraprestaciones futuras al Asesor.

#### **x) Documentos de carácter público**

Los inversionistas que así lo deseen podrán consultar los documentos de carácter público que han sido entregados a la CNBV y a la BMV como parte de la solicitud de inscripción de los CBFIs en el RNV y de su listado ante la BMV. Esta información se encuentra a disposición del público en el Centro de Información de la BMV, el cual se encuentra ubicado en el Centro Bursátil, Paseo de la Reforma número 255, Colonia Cuauhtémoc, 06500, Ciudad de México, así como en la página de Internet de la BMV en [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) o en la página de Internet de la CNBV en [www.cnbv.gob.mx](http://www.cnbv.gob.mx).

Cualquier Tenedor que compruebe su calidad de Tenedor, con un estado de cuenta con antigüedad no mayor a 60 (sesenta) Días, emitido por una institución financiera, podrá solicitar al Representante Común copia de cualquier información que éste haya recibido conforme al Fideicomiso, para lo cual deberá dirigirse a las oficinas del Representante Común ubicadas en Cordillera de los Andes 265,, Piso 2, Lomas de Chapultepec. 11000, Ciudad de México, Tel. 52.55.50633978, en atención de Mónica Jiménez Labora Sarabia ([mjimenezlabora@cibanco.com](mailto:mjimenezlabora@cibanco.com)).

## 2. EL FIDEICOMISO

### a) Historia y desarrollo del fideicomiso

Somos un fideicomiso mexicano constituido principalmente para desarrollar, ser propietarios de, arrendar, operar y adquirir activos inmobiliarios comerciales icónicos y de calidad premier en México. Nuestro objetivo es proporcionar rendimientos atractivos ajustados por riesgo para los Tenedores de nuestros CBFIs a largo plazo, a través de distribuciones de efectivo estables y la apreciación de nuestras propiedades. Buscaremos mantener y hacer crecer un portafolio de propiedades de alta calidad, a través de nuestras incomparables capacidades de desarrollo, y de la adquisición selectiva de inmuebles icónicos y de calidad premier. Nuestro Portafolio Actual consiste de catorce inmuebles que incluyen centros comerciales, oficinas y proyectos de usos mixtos. Consideramos que un inmueble es icónico si tiene la habilidad única de transformar los alrededores en los que se ubica y consideramos que un inmueble es de calidad premier si se encuentra en ubicaciones destacadas, ha sido desarrollado con los estándares más altos de construcción y diseño, se compone de arrendatarios de alta calidad y, en el caso de centros comerciales, reporta un alto volumen de visitantes. Nuestra estrategia se enfoca principalmente en los segmentos de centros comerciales y oficinas. Somos la primera FIBRA en México enfocada en el desarrollo, redesarrollo, adquisición y administración de centros comerciales, oficinas y proyectos de usos mixtos de la más alta calidad en México, particularmente en la ZMCM. Para mayor información respecto al desempeño financiero de Fibra Danhos ver la sección "4) INFORMACIÓN FINANCIERA" del presente Reporte.

El domicilio del Fiduciario de Fibra Danhos está ubicado en Bosques de Duraznos No. 75 P.H., Colonia Bosques de las Lomas, C.P. 11700, Ciudad de México, México.

### b) Descripción del negocio

Somos un fideicomiso mexicano constituido principalmente para desarrollar, ser propietarios de, arrendar, operar y adquirir activos inmobiliarios comerciales icónicos y de calidad premier en México. Nuestro Portafolio Actual consiste de 13 inmuebles que incluyen centros comerciales, oficinas y proyectos de usos mixtos. Nuestra estrategia se enfoca principalmente en los segmentos de centros comerciales y oficinas. Somos la primera FIBRA en México enfocada en el desarrollo, redesarrollo, adquisición y administración de centros comerciales, oficinas y proyectos de usos mixtos de la más alta calidad en México, particularmente en el Zona Metropolitana de la Ciudad de México, para mayor información respecto a nuestro negocio y estrategias, favor de referirse a la Sección 1. INFORMACIÓN GENERAL. a) Fibra Danhos" del presente Reporte.

#### (i) Sectores inmobiliarios en los que el Fideicomiso está enfocado a invertir

El Fideicomiso está enfocado principalmente al desarrollo, adquisición, arrendamiento y operación de activos inmobiliarios comerciales icónicos y de calidad premier en México, incluyendo sin limitar, los segmentos de centros comerciales, oficinas y proyectos de usos mixtos de la más alta calidad en México, particularmente en el ZMCM.

#### (ii) Patentes, licencias, marcas y otros contratos

Fibra Danhos, a la fecha del presente Reporte Anual, tiene la titularidad de las siguientes Marcas:

- “PARQUE ALAMEDA” en la Clase 42.
- “PARQUE ALAMEDA” y diseño en la Clase 41.
- “PARQUE DURAZNOS” en la Clase 41.
- “PARQUE DURAZNOS” en la Clase 42.
- “PARQUE EL TOREO” en las Clases 35, 36 y 37.

“TOREO TU NUEVO PARQUE CENTRAL” en las Clases 35, 36 y 43.  
“PARQUE LINDAVISTA” en las Clases 35, 41 y 43.  
“PARQUE TEZONTLE” en las Clases 35, 41 y 43.  
“REFORMA 222” en la Clase 41.  
“PEDREGAL 24” en las Clases 35, 36 y 37.  
“TORRE PEDREGAL” en las Clases 35, 36 y 37.  
“TORRE PEDREGAL 24” en las Clases 35, 36 y 37.  
“TORRE VERDE” en las Clases 35, 36 y 37.  
“VIRREYES” y diseño en las Clases 35, y 36.

### **(iii) Principales clientes**

A la fecha de preparación del presente Reporte (i) no existe dependencia de Fibra Danhos con ninguno de sus clientes, asimismo (ii) no existe cliente alguno cuyas ventas representen el 10% o más de las ventas consolidadas de Fibra Danhos.

### **(iv) Legislación aplicable y régimen fiscal**

Fibra Danhos califica como un fideicomiso de inversión en bienes raíces en los términos de los artículos 187 y 188 de la LISR, asimismo, nuestros CBFIs han sido emitidos de conformidad con los artículos 61, 62 fracción II, 63, 63 Bis 1 fracción II, 64, 64 Bis, 64 Bis 1 y 68 de la LMV y demás disposiciones aplicables. Asimismo, Fibra Danhos cumple con los requerimientos establecidos en las Circular Única de Emisoras, incluyendo sin limitar, aquéllos establecidos en el artículo 7, fracción VII.

Durante la sesión del Comité Técnico de fecha 23 de febrero de 2016, el Asesor de Fibra Danhos informó a los miembros presentes del Comité Técnico, que se encuentran estudiando y analizando diversas propuestas para la generación de energía y/o contratación de energía más eficiente / renovable, que les permita tener un uso más eficiente de sus recursos y cumplir con lo establecido en la Ley de Transición Energética.

### **(v) Recursos humanos**

A la fecha de preparación del presente Reporte Anual, el Fideicomiso Fibra Danhos no cuenta con empleados. Por su parte, Administradora Fibra Danhos, S.C. cuenta con aproximadamente 202 empleados.

### **(vi) Información de mercado**

#### **Reporte Softec – Resumen ejecutivo**

Las condiciones económicas en México han tenido un moderado avance para prácticamente todos los sectores de la economía, excepto el del consumo privado. Este sector ha mostrado un desempeño positivo y superior al de los demás sectores productivos en el país. El Indicador Global de la Actividad Económica sitúa al índice de desempeño de la actividad comercial por encima del industrial, de servicios y del promedio de la economía nacional desde principios de 2011 y con una mayor distancia a finales de 2015. Parte de este comportamiento se debe a la tendencia ascendente que ha mostrado el consumo privado de bienes y servicios que ha recuperado la dinámica de crecimiento - pérdida a finales de 2008. Hoy, los niveles del índice de volumen físico del consumo privado de bienes y servicios, son superiores a los de los últimos 15 años.

Entre enero y septiembre de 2015 la inversión extranjera directa (IED) fue de US\$21,585.6 millones de dólares. Esta captación fue 4.1% superior a la cifra preliminar del mismo periodo de 2014 (US\$15,310 mdd). Los principales sectores receptores de IED fueron: Manufacturas, US\$11,121.6 mdd, 51.5%; información en medios masivos, US\$2,915.1 mdd, 13.5%; servicios financieros, US\$2,340.9 mdd, 10.8%; comercio, US\$1,916.5 mdd, 8.9%; construcción, US\$1,350.8 mdd, 6.3%; y servicios profesionales

US\$547.0 mdd, 2.5%. Los sectores restantes captaron US\$1,393.7 mdd, 6.5%. Las expectativas económicas para el sector externo para 2016 marcan que la IED podría llegar a poco más de US\$29 mil millones de dólares, mejorando entonces el atractivo de inversión del país respecto al año anterior.

Con base en el desempeño reportado por los principales actores del sector comercial, desarrolladores y empresas comerciales organizadas en la ANTAD, Softec estima que el espacio comercial total en México se incrementó en 4.5% durante 2015, respecto a las cifras estimadas para 2014. Con ello, se estima que el área comercial en 2015 alcanzó los 180.78 millones de metros cuadrados. Destaca el desempeño de los miembros de la Asociación Nacional de Tiendas de Autoservicio y Departamentales (ANTAD), una asociación que representa a las principales cadenas de minoristas y tiendas departamentales en México, en cuanto a los espacios comerciales habilitados ya que a finales de 2015, se estima hayan alcanzado 26.33 millones de m<sup>2</sup> de piso de venta entre las 107 cadenas asociadas que suman 49,259 tiendas, 764,721 empleos directos y \$1,325 millones de pesos en ventas. De 2014 a 2015 ANTAD estima haber tenido un crecimiento de 4.9% en el valor de las ventas.

Softec estima que a nivel nacional, para el 2025, 36.5 millones de metros cuadrados adicionales de espacio comercial podrían justificarse por el gasto de las familias. De estos espacios, 70.4% se demandará en las 90 ciudades más importantes del país. La demanda de espacios comerciales está en función de la densidad poblacional, sus tasas de crecimiento esperadas y la capacidad de compra de las familias. Las diez ciudades más prominentes en cuanto a la demanda de bienes y servicios que justificará la demanda de espacios comerciales en México, se encuentran en orden descendente como la Zona Metropolitana de la Ciudad de México (ZMCM) con 3,574,446m<sup>2</sup> de demanda entre 2016 y 2025, Monterrey con 2,182,034m<sup>2</sup>, Guadalajara con 1,583,836m<sup>2</sup>, Tijuana con 1,415,524m<sup>2</sup>, Puebla con 963,239m<sup>2</sup>, Querétaro con 881,641m<sup>2</sup>, Cancún con 796,158m<sup>2</sup>, Toluca con 668,484m<sup>2</sup>, León con 636,550m<sup>2</sup> y Mexicali con una demanda estimada de espacios comerciales de 609,428m<sup>2</sup> entre 2016 a 2025.

La ZMCM sigue ocupando el primer lugar en dinamismo y tamaño entre los mercados inmobiliarios del país. Lo anterior, tanto en valor como en diversidad de conceptos inmobiliarios. La conservación de su dinámica inmobiliaria se debe a su alto volumen de población, estimado en 19.75 millones de habitantes y 5.76 millones de familias a finales de 2015, así como un PIB de US\$261,386 millones y un PIB per cápita de US\$13,234. Para el año 2025, los habitantes de la ciudad demandarán 4.1 millones de trabajos formales adicionales y 832,000 unidades habitacionales adicionales. Según las fuentes en las que se basa el estudio de Softec, la ZMCM alcanzará un PIB de US\$459,000 millones para el 2025, de los US\$250,000 millones reportados en 2010 por la misma fuente. Para respaldar el crecimiento de 2010 a 2025, resultará necesario invertir US\$159,000 millones en el mercado de bienes raíces. Softec estima que se requerirán 13.7 millones de metros cuadrados de espacio comercial formal y 6.7 millones de metros cuadrados de espacio de oficinas adicionales para el 2025. Los desarrollos de Fibra Danhos son congruentes con las tendencias de demanda en cuanto al concepto y segmento inmobiliarios para el crecimiento que la ZMCM está demandando.

#### *Mercado Inmobiliario de Propiedades Comerciales en la ZMCM*

La estructura socioeconómica y por grupos de edad en la ZMCM seguirá siendo el soporte principal del crecimiento de espacios comerciales. Softec estima que el crecimiento de los espacios comerciales formales, en términos de metros cuadrados de piso de venta justificables por el gasto de las familias en la ZMCM, podría crecer en un promedio anual de 296 mil m<sup>2</sup> por año del 2016 al 2025. Así mismo, se espera que esta dinámica de crecimiento favorezca el desarrollo de conceptos comerciales de segmentos más altos, toda vez que los grupos socioeconómicos A/B, C+, C y D+, representan poco más del 54% de las familias en la ZMCM. En este sentido cabe destacar que parte del crecimiento, ampliación y renovación de espacios comerciales formales en formato de centro comercial, tuvo lugar gracias a la entrada de nuevas marcas internacionales, muchas de ellas de lujo, que encontraron las ubicaciones y conceptos adecuados en los nuevos espacios comerciales de la ZMCM. De 32 nuevas marcas internacionales que llegaron en 2015 a México, 81% se ubicó en la Ciudad de México, destacando que 38% de estas 32 marcas eligió una ubicación en espacios en corredores y centros comerciales de la zona de Polanco. La ZMCM sigue consolidándose como una de las urbes más importantes para la entrada de

nuevas marcas a Latinoamérica y al país, permitiendo que el desarrollo de centros comerciales siga creciendo en la ciudad.

El nuevo desarrollo comercial en formato de centros comerciales en la ZMCM, contó en 2015 con una mayor cantidad de espacio en ubicaciones en la periferia de la ciudad. 70.7% de los m<sup>2</sup> de nuevos centros comerciales aperturados en 2015 se ubicó en Tlalnepantla, Coacalco y Azcapotzalco. El 29.3% se aperturó en Coyoacán y Miguel Hidalgo, Ciudad de México. Se espera que para 2016, se incorporen 8 nuevos centros comerciales en la ciudad, proyectando un incremento del inventario de más de 250 mil nuevos metros. El sector de moda, restaurantes y tecnología son los más dinámicos en la ciudad, siendo éstos los que se encuentran buscando espacio comercial, preferentemente de calidad premier.

#### *Mercado Inmobiliario de Propiedades de Oficinas en la ZMCM*

La ZMCM sigue consolidando su vocación terciaria, principalmente de servicios financieros, seguros, servicios inmobiliarios, servicios personales y corporativos que en conjunto, mejoran la perspectiva de demanda de espacios formales de oficinas. Adicionalmente las telecomunicaciones, los corporativos manufactureros y la actividad gubernamental, se suman a la demanda potencial de espacios de oficinas en la ZMCM.

Comparativamente con otros mercados a nivel internacional, los niveles de precio de renta por metro cuadrado de propiedades de oficinas en la ciudad de México sigue siendo competitivo, sin embargo la plaza cuenta con ubicaciones en inmuebles de alta calidad que permiten que los precios de renta por m<sup>2</sup> sean los más altos del país. Comparativamente con los mercados de Monterrey o Guadalajara, los precios promedio de la ZMCM se ubican arriba 16% y 43% respectivamente.

A diferencia la mayoría de las ciudades del interior, la regulación de usos de suelo y giros económicos en la Ciudad de México, ha dificultado que la conversión de inmuebles de uso habitacional y comercial sigan adaptándose como oficinas. Lo anterior ha permitido la consolidación de los corredores de oficinas centrales de la ciudad – Insurgentes, Lomas Palmas, Polanco y Reforma Centro – cuyos precios y tasas de desocupación han mostrado un desempeño favorable. En 2005, los precios de renta de estos corredores eran más o menos similares, entre US\$22.00/m<sup>2</sup> (Insurgentes) y US\$24.50/m<sup>2</sup> (Reforma Centro). Al cierre de 2015, los precios de renta por m<sup>2</sup> más altos se registran en Lomas Palmas (US\$35.16/m<sup>2</sup>), Polanco (US\$31.7/m<sup>2</sup>) y Reforma Centro (US\$31.22/m<sup>2</sup>). Insurgentes sigue rezagado frente a los demás corredores centrales, con un precio de US\$24.99/m<sup>2</sup>.

Los mercados fuera de la zona central (suburbanos) como Azcapotzalco, Bosques, Lomas Altas y Santa Fe, han contado históricamente con precios de renta por m<sup>2</sup> más bajos que los precios observados para los corredores de la zona central. Al igual que estos últimos, los precios de renta por m<sup>2</sup> de 2005 en estos cuatro corredores se asemejaban mucho, ubicándose entre US\$20.00/m<sup>2</sup> (Bosques y Lomas Altas) y Santa Fe (US\$21.00/m<sup>2</sup>). El pico de precios de estos tres corredores se observó en 2011 y sólo los espacios en renta de Bosques han podido recuperar el nivel de precios de 2011. La oferta de espacios formales de oficinas en Azcapotzalco fue significativa hasta 2012, por lo que el precio de inicio en esa zona partió de US\$18.00/m<sup>2</sup>. Actualmente los precios de renta más altos los tienen los inmuebles del corredor Bosques, con un precio de renta/m<sup>2</sup> de USD\$24.19/m<sup>2</sup>. En Lomas Altas, el precio promedio actual es de US\$23.00/m<sup>2</sup>, en Santa Fe es de US\$22.1/m<sup>2</sup> y en Azcapotzalco, el precio promedio alcanza los US\$19.5/m<sup>2</sup>. Ante este desempeño, el precio de renta más alto de estos corredores suburbanos, se ubica 31.2% por debajo del precio más alto del corredor central. Por su parte, el resto de los corredores suburbanos (Periférico Sur, Interlomas y Periférico Norte), también cuentan con precios por debajo de los observados para el corredor central. En Interlomas, el precio de renta por m<sup>2</sup> partió de los US\$17.00/m<sup>2</sup> en 2005 y a finales de 2015, se ubicó en US\$20.38/m<sup>2</sup>. Para el caso de Periférico Sur, los precios de renta por m<sup>2</sup> se ubicaron en \$19.8/m<sup>2</sup> en 2005 y al término de 2015 se ubicaron en US\$24.00/m<sup>2</sup>. Periférico Norte inició aportaciones significativas de espacios de oficinas en 2011 con precios de renta por m<sup>2</sup> en US\$20.00/m<sup>2</sup>. Para 2015 los niveles de precios de este corredor se ubicaron en US\$22.24/m<sup>2</sup>. Así, nuevamente, los precios del corredor central, en su punto máximo superan en 46% a los precios más altos del estas zonas.

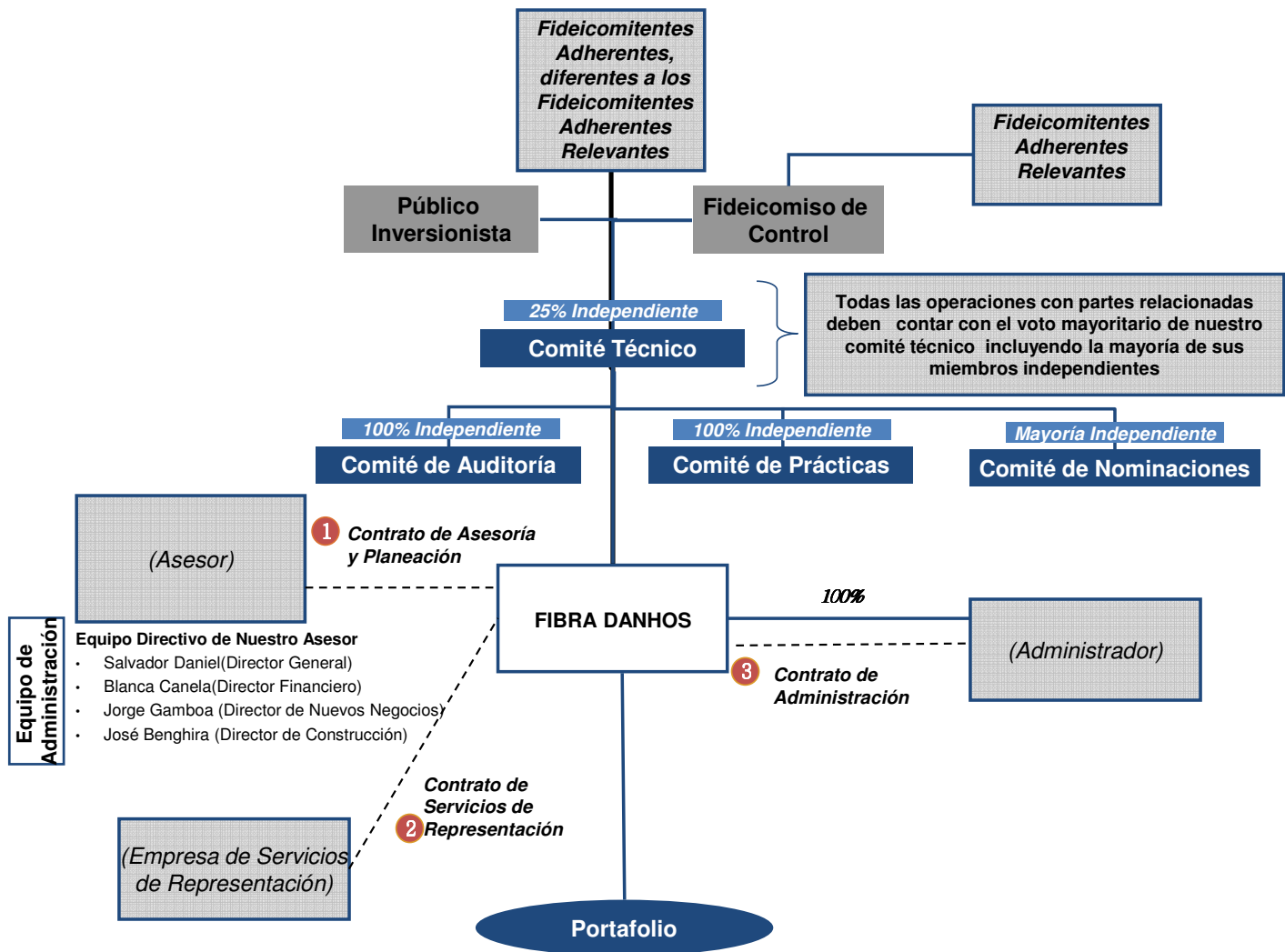


Cabe destacar que aunque la ubicación en un corredor determinado es fundamental para la absorción y fijación de precios de renta, la calidad y conceptos inmobiliarios en segmentos superiores del mercado, justifican precios por encima del promedio de cada corredor. Los edificios de Fibra Danhos se han caracterizado por incorporar elementos icónicos y de alta calidad y diseño, que los situarán en los niveles superiores de sus respectivos mercados.

Estimaciones de los principales corredores de edificios formales de oficinas apuntan a que la Ciudad de México contó en 2015 con un inventario de 5 millones de m<sup>2</sup> de espacios catalogados como A/A+ y 10 millones de m<sup>2</sup> del resto de las clasificaciones. Para 2016 el inventario de Ciudad de México podría alcanzar los 5.7 millones de m<sup>2</sup> de concluirse exitosamente los casi 700 mil m<sup>2</sup> que se encuentran actualmente en construcción. Los actuales procesos de comercialización de los nuevos espacios, que descansan importantemente en la pre colocación, podrían lograr que la colocación de 2016 supere a la del año anterior, al ubicarse por encima de los 450 mil m<sup>2</sup> para el cierre de año.

### (vii) Estructura de administración

El siguiente diagrama muestra nuestra estructura a la fecha del presente Reporte Anual:



### **(viii) Procesos judiciales, administrativos o arbitrales**

Consulte la sección “1.INFORMACIÓN GENERAL, Resumen Ejecutivo, d) Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales” del presente Reporte Anual.

### **(ix) Derechos**

Los CBFIs confieren a los Tenedores, de conformidad con el artículo 63 fracción II de la Ley del Mercado de Valores, el derecho a una parte de los frutos, rendimientos y en su caso, al valor residual de los bienes o derechos afectos con ese propósito al Fideicomiso por lo que confieren el derecho a recibir Distribuciones de Efectivo del Patrimonio del Fideicomiso, en la medida en que éste sea suficiente para realizar dichas Distribuciones de Efectivo. Lo anterior en el entendido que los CBFIs no otorgan derecho particular alguno a disponer de la propiedad los Bienes Inmuebles a sus Tenedores.

Adicionalmente, los CBFIs otorgan a sus Tenedores, entre otros, los siguientes derechos:

- A.** los Tenedores cuentan con el derecho a ser debidamente representados a través del Representante Común, pudiendo votar en Asamblea de Tenedores su remoción y la designación de su sustituto; 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;
- B.** los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% (diez por ciento) o más del número en circulación de los CBFIs, tendrán **(i)** el derecho a solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores; y **(ii)** el derecho a solicitar que se aplase por 1 (una) sola vez, por 3 (tres) días naturales y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados;
- C.** los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 20% (veinte por ciento) o más del número en circulación de los CBFIs, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones de la Asamblea de Tenedores, siempre que los reclamantes no hayan concurrido a la asamblea o hayan dado su voto en contra de la resolución y se presente la demanda correspondiente dentro de los 15 (quince) días siguientes a la fecha de adopción de las resoluciones, señalando en dicha demanda la disposición contractual incumplida o el precepto legal infringido y los conceptos de violación;
  - 1.** la ejecución de las resoluciones impugnadas podrá suspenderse por el juez, siempre que los demandantes otorguen fianza bastante para responder de los daños y perjuicios que pudieren causarse al resto de los tenedores por la inejecución de dichas resoluciones, en caso de que la sentencia declare infundada o improcedente la oposición;
  - 2.** la sentencia que se dicte con motivo de la oposición surtirá efectos respecto de todos los Tenedores. Todas las oposiciones en contra de una misma resolución, deberán decidirse en una sola sentencia;
- D.** los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 15% (quince por ciento) o más de los CBFIs en circulación, podrán ejercer acciones de responsabilidad en contra del Administrador por el incumplimiento a sus obligaciones, en el entendido que dichas acciones prescribirán en 5 (cinco) años contados a partir de que se hubiere realizado el acto o hecho que haya causado el daño patrimonial correspondiente;

- E.** los Tenedores por la tenencia en lo individual o en su conjunto de cada 10% (diez por ciento) del número total en circulación de los CBFIs, tendrán el derecho a designar, mantener la designación y, en su caso, revocar el nombramiento de un (1) miembro del Comité Técnico y su respectivo suplente. Tal designación sólo podrá revocarse por los demás Tenedores cuando a su vez se revoque el nombramiento de todos los integrantes del Comité Técnico; en este supuesto, las personas sustituidas no podrán ser nombradas durante los 12 (doce) meses siguientes a la revocación;

el derecho al que se refiere el presente inciso, será renunciable en cualquier momento por parte de dichos Tenedores, bastando para ello notificación por escrito al Fiduciario, con copia al Representante Común y al Administrador;

- F.** derecho para actuar conjuntamente con los demás Tenedores reunidos en Asamblea de Tenedores, pudiendo, entre otros emitir un voto por cada Certificado Bursátil de que sean titulares;

- G.** derecho para ejercer acciones en lo individual en los siguientes casos:

1. declarar nula o inválida cualquier resolución adoptada por la Asamblea de Tenedores, que: **(i)** se celebre con un quórum menor al establecido en este Contrato; o **(ii)** incumpla con los requisitos de convocatoria; o **(iii)** incumpla con los requisitos de la sesión;
2. exigirle al Fiduciario el cumplimiento de sus obligaciones bajo este Contrato y el Título;
3. exigirle al Representante Común cualquier acto tendiente a preservar el derecho del Tenedor o a dar cumplimiento a dicho derecho; y
4. exigirle al Representante Común indemnización por negligencia inexcusable derivada de sus obligaciones en términos de los Documentos de la Operación o la legislación aplicable, determinada mediante sentencia o resolución que no admita recurso alguno, emitida por la autoridad competente en la materia;

estas acciones no procederán si el Representante Común las ha ejercido con anterioridad, o si su ejercicio se opone a cualquier resolución válidamente adoptada por la Asamblea de Tenedores;

- H.** derecho de tener a su disposición de forma gratuita y con al menos diez días naturales de anticipación a la Asamblea de Tenedores, en el domicilio que se indique en la convocatoria, la información y documentos relacionados con los puntos del orden del día, en el entendido que, para tales efectos deberán acreditar su calidad de Tenedores;
- I.** derecho de celebrar convenios para el ejercicio del voto en Asambleas de Tenedores; y
- J.** los demás que se establezcan en la ley aplicable, en el presente Contrato, o en el Título.

En adición a los CBFIs que actualmente se encuentran en circulación, la Fibra Danhos ha emitido CBFIs que: **(i)** permanecen en la tesorería del Fideicomiso; o **(ii)** cuyos derechos económicos se encuentran suspendidos de conformidad con los contratos de aportación respectivos.

Los derechos corporativos y económicos antes descritos que corresponden a los CBFIs en tesorería no son ejercibles a la fecha. Mientras que los CBFIs emitidos con derechos económicos

restringidos, cuentan con los derechos corporativos antes mencionados, mismos que son ejercidos de conformidad con lo que resuelva el Comité Técnico del Fideicomiso.

### **(x) Distribuciones**

Operamos bajo el régimen fiscal aplicable a una FIBRA, de conformidad con los artículos 187 y 188 de la LISR a partir de nuestro ejercicio fiscal que finalizó el 31 de diciembre de 2013. La LISR requiere que una FIBRA distribuya en efectivo, anualmente al menos 95% de su Resultado Fiscal. Nuestro Resultado Fiscal se calcula restando a nuestros ingresos totales nuestras deducciones permitidas por ley. De conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso, distribuiremos a los Tenedores de nuestros CBFIs, a prorrata, el 95% de nuestro Resultado Fiscal en cada ejercicio fiscal, siempre y cuando se cumplan ciertos requisitos, incluyendo la aprobación de nuestro Comité Técnico de (i) los estados financieros en los cuales se basarán dichas distribuciones, y (ii) el monto de la distribución, previa opinión de nuestro Comité de Auditoría.

### **c) Descripción de los activos que conforman el patrimonio del Fideicomiso**

#### **(i) Inmuebles propiedad del Fideicomiso**

Nuestro Portafolio Actual está compuesto por seis centros comerciales, cuatro propiedades de oficinas y cuatro proyectos de usos mixtos, los cuales incluyen principalmente componentes comerciales y de oficinas, trece de ellos localizados en la ZMCM y uno en la ZMP dentro de áreas con un alto producto interno bruto, o PIB, per cápita, o con una creciente actividad económica, en áreas altamente pobladas y en algunos de los corredores de oficinas más prominentes de la ZMCM.

Al 31 de diciembre de 2015, el Portafolio en Operación Actual de Fibra Danhos estaba conformado por once propiedades con un ARB de 422.4 mil metros cuadrados con una tasa de ocupación de 92.6% y los componentes de oficinas y hotel de Toreo, la expansión en Parque Delta y los proyectos Parque Vía Vallejo, Parque Las Antenas y Parque Puebla se encontraban en desarrollo.

Los inmuebles en nuestro Portafolio en Operación Actual consisten en:

- Cuatro centros comerciales con un total de aproximadamente 170,889 m<sup>2</sup> de ARB (aproximadamente 40.5% (cuarenta punto cinco por ciento) de nuestro Portafolio en Operación Actual) que al 31 de diciembre de 2015 estaban ocupados aproximadamente en un 94.6% (noventa y cuatro punto seis por ciento) en términos de ARB;
- Cuatro edificios para oficinas con aproximadamente 120,496 m<sup>2</sup> de ARB (aproximadamente 28.5% (veintiocho punto cinco por ciento) de nuestro Portafolio en Operación Actual) que al 31 de diciembre del 2014 estaban ocupados al 85.5% (ochenta y cinco punto cinco por ciento) en términos de ARB; y
- Tres proyectos de usos mixtos, que incluyen componentes comercial, de oficina y hotel, con un total de aproximadamente 131,030 m<sup>2</sup> de ARB (aproximadamente 31.0% (treinta y uno por ciento) de nuestro Portafolio en Operación Actual), que incluyen el componente comercial de El Toreo. El Toreo es una propiedad cuyo componente comercial y las torre de oficinas B y C de su componente de oficinas se encuentran en operación y la torre de oficinas A y el hotel se encuentran en desarrollo. El Toreo tendrá a su terminación un total de aproximadamente 206,059 m<sup>2</sup> de ARB. Al 31 de diciembre de 2015, los proyectos de usos mixtos en nuestro Portafolio en Operación Actual estaban ocupados en aproximadamente un 96.6% (noventa y seis punto seis por ciento), en términos de ARB.

Trece de los inmuebles en nuestro Portafolio Actual se encuentran ubicados en la ZMCM, un área con una población de más de 20 millones de habitantes, de la cual aproximadamente 56% (cincuenta y seis por ciento) oscila entre los 15-49 años, de conformidad con el censo nacional de 2010, y la cual tiene uno de los productos internos brutos per cápita más altos del país (E.U.A.\$19,200 en 2010).

Nuestros edificios de oficinas se ubican en algunos de los corredores de oficinas, clasificados por el Instituto Comercial e Industrial (“**ICEI**”), más prominentes dentro de la ZMCM, los cuales se caracterizan por una fuerte demanda de arrendamiento y altos niveles de renta. Once de los inmuebles del Portafolio Actual se ubican principalmente en un corredor que se extiende 10 kilómetros al oeste y este de la sección occidental de la avenida Periférico. La avenida Periférico es de aproximadamente 121 kilómetros de largo y conecta las regiones este, sur, oeste y norte de la Ciudad de México, la cual la convierte en una de las avenidas más importantes de la ZMCM. Las comunidades de clase media y alta más robustas y más densamente pobladas de México se han desarrollado a lo largo de esta sección oeste del Periférico. Como resultado, este estrecho de avenida cuenta con infraestructura de alta calidad y áreas públicas accesibles, y constituye corredor con altos niveles de gasto de los consumidores y con un crecimiento económico concentrado.

Dos de los inmuebles en nuestro Portafolio Actual, Parque Tezontle (Portafolio en Operación Actual) y Parque Las Antenas (Portafolio en Desarrollo Actual), se encuentran estratégicamente ubicados en la delegación Iztapalapa, en la región este de la Ciudad de México, el cual, en cuanto a población, es la delegación más grande de México y que seguirá teniendo un considerable aumento en ingresos domésticos. Adicionalmente, uno de los inmuebles del Portafolio Actual se encuentra ubicado en la ZMP. La ZMP es un centro urbano de gran actividad económica con más de 2.7 millones de habitantes, siendo la zona metropolitana más grande del país después del Valle de México, Guadalajara y Monterrey.

## (ii) Adquisiciones inmobiliarias o desarrollos inmobiliarios

Fibra Danhos	Año de apertura estimado	Ubicación	ARB	% del ARB	Cajones de estacionamiento
<b>Portafolio en Desarrollo Actual</b>					
<i>Comercial</i>					
1.2. Expansión Parque Delta	2016e	Benito Juárez, Distrito Federal	18,000	2.2%	975
13. Parque Puebla	2017e	Puebla, Puebla	89,000	10.7%	3,000
14. Las Antenas	2017e	Iztapalapa, Distrito Federal	86,500	10.4%	3,000
<b>Sub total Comercial</b>			<b>193,500</b>	<b>23.2%</b>	<b>6,975</b>
<i>Uso Mixto</i>					
11.2. Toreo (Componente de Oficinas y Hotel)	2015e - 2017e	Naucalpan, Estado de México	135,559	16.2%	3,700
12. Vía Vallejo	2016e - 2020e	Azcapotzalco, Distrito Federal	83,000	9.9%	4,725
<b>Sub total Uso Mixto</b>			<b>218,559</b>	<b>26.2%</b>	<b>8,425</b>
<b>Total Portafolio en Desarrollo Actual</b>			<b>412,059</b>	<b>49.4%</b>	<b>15,400</b>

### A. El Toreo (torre de oficinas A y hotel)

El Toreo es un proyecto de usos mixtos localizado donde se encontraba el antiguo Toreo de Cuatro Caminos en la frontera de la Ciudad de México y el Estado de México; uno de los cruces más transitados de ZMCM. Esta propiedad está sobre Periférico y aproximadamente a 35 minutos del Aeropuerto Internacional de la Ciudad de México, y localizada aproximadamente a cinco minutos de Torre Virreyes por el segundo piso del Periférico. Toreo estará compuesto por un componente comercial, uno de oficinas y un hotel. El Toreo es la inversión inmobiliaria privada más importante del Estado de México y uno de los desarrollos inmobiliarios más importantes del país. En septiembre, el Toreo recibió el premio de la prestigiosa revista “Obras” por ser la mejor edificación en 2015.

Como parte del uso de los recursos levantados en nuestra Oferta Global, se encuentran los financiamientos para el desarrollo del hotel y de la torre de oficinas A de Toreo. Para tener flexibilidad ante la demanda de diferentes tamaños de espacio de oficina, decidimos comunicar las primeras dos torres de la etapa de oficinas de Toreo para poder ofrecer plantas de hasta 4,000m<sup>2</sup> de espacio rentable. Las torres de oficinas B y C del Toreo iniciaron operaciones el 4 de enero de 2016 y esperamos que el desarrollo del hotel y de la torre A se concluyan durante la segunda mitad de 2016.

## **B. Expansión en Parque Delta**

Como parte del uso de los recursos levantados en nuestro OPI, se encuentra el financiamiento para la expansión en Parque Delta. Hemos obtenido los permisos y licencias necesarios para su construcción y hemos iniciado la obra.

La obra de la expansión en Parque Delta lleva un avance del 65.3%, la cual añadirá aproximadamente 18,000 m<sup>2</sup> de ARB al centro comercial. En Parque Delta también buscamos renovar la imagen del centro comercial, incorporando locales más grandes para atender la demanda por espacio comercial de marcas internacionales que recientemente han incursionado en nuestro país, y de esta manera ampliar la mezcla con nuevos inquilinos y hacer al centro comercial aún más atractivo. Como resultado del proyecto de expansión, completaremos el circuito del pasillo comercial y construiremos cajones de estacionamiento adicionales.

Anticipamos un periodo de transición derivado del reacomodo de inquilinos en la plaza, necesaria para el funcionamiento y comercialización, que podrá inducir un periodo de ligera desocupación.

## **C. Parque Vía Vallejo**

Parque Vía Vallejo es un proyecto de usos mixtos en desarrollo, ubicado sobre Calzada Vallejo en la delegación Azcapotzalco, en la Ciudad de México, que contempla un componente comercial tipo “*lifestyle*”, así como la posibilidad de desarrollar componentes adicionales comerciales, de oficinas o de vivienda. El proyecto tendrá tres etapas y se desplantará sobre una superficie de aproximadamente 100,000 m<sup>2</sup> de terreno. El proyecto contribuye a la regeneración urbana de la zona industrial Vallejo, céntricamente localizada en la ZMCM, con conexiones eficientes de transporte que permiten el acceso a empleos y servicios a una región altamente poblada. La zona ofrece una perspectiva favorable de crecimiento económico y demográfico. experimentando una renovación y transición de vocación industrial a una comercial y habitacional.

Parque Vía Vallejo es el Centro Comercial más grande de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México que abrirá sus puertas este año. Se conforma de aproximadamente 82,672 metros cuadrados de ARB, con la participación conjunta de dos tiendas de autoservicio de Grupo Soriana (Hipermercado Soriana y Club de Precios City Club) de 19,100 metros cuadrados adicionales y dos hoteles de Grupo Marriot (*Courtyard* y *Fairfield*) de aproximadamente 11,400 metros cuadrados. A la fecha más de 116 marcas han firmado contratos de arrendamiento para participar en el proyecto, de los cuales el 70% ya recibió su local comercial para iniciar con sus adaptaciones. Dentro de las marcas que participan en el proyecto se encuentran: 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 global de 67.2%. Entregamos los primeros locales comerciales durante noviembre 2015, y estimamos concluir las entregas durante el primer trimestre de 2016 para comenzar operaciones, en línea con lo programado, durante el segundo trimestre de 2016.

## **D. Parque Las Antenas**

El 19 de febrero de 2014 nuestro Comité Técnico aprobó la adquisición por parte de Fibra Danhos de dos predios adyacentes, propiedad de terceros no relacionados, a cambio de recursos en efectivo.

El proyecto Parque Las Antenas refuerza el enfoque estratégico de Fibra Danhos en la ZMCM, que es el mercado más grande del país. El proyecto está ubicado en los límites de las delegaciones Iztapalapa y Xochimilco donde existe una alta densidad poblacional, así como una falta de opciones comerciales y de entretenimiento de calidad, abriendo una gran oportunidad para capturar la demanda de la zona. Asimismo, la conectividad de la zona mejorará significativamente con la obra para

continuar el 2do piso del Periférico hasta los límites de la delegación Iztapalapa con el municipio de Nezahualcóyotl en el Estado de México, y con la reapertura de la línea 12 del metro, que permitirá la afluencia de familias de otras delegaciones y municipios.

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.

Se inició de la construcción del centro comercial y de entretenimiento Parque Las Antenas durante el primer trimestre de 2016. La inversión prevista para la construcción de la primera etapa es de más de 3,000 millones de pesos.

El proyecto 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.

### **E. Parque Puebla**

El pasado 7 de septiembre de 2015 anunciamos la formalización de la adquisición con CBFIs de cinco predios con una superficie conjunta aproximada de 98,660 m<sup>2</sup> en la Zona Metropolitana de Puebla, mismos que se sumarán con otro de 6,508 m<sup>2</sup> previamente adquirido para ensamblar una superficie conjunta de 105,168 m<sup>2</sup>.

De acuerdo con la aprobación de nuestro Comité Técnico el pasado 28 de abril de 2014, sobre estos predios desarrollaremos un proyecto que consiste en un centro comercial y de entretenimiento regional con tiendas departamentales, sub-anclas, boutiques, restaurantes, cines, entretenimiento, supermercado y servicios como bancos, centros de atención telefónica y gimnasio.

Continuamos trabajando en la construcción y comercialización del proyecto. 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.

Con este proyecto, Fibra Danhos mantiene su estrategia de desarrollo de activos de calidad premier y se diversifica en términos geográficos, contribuyendo al desarrollo de la zona metropolitana Puebla-Tlaxcala, que tiene una población de 2.7 millones de habitantes

(iii) Evolución de los activos del Fideicomiso:

Fibra Danhos	Año de apertura	Ubicación	ARB	% del ARB	Ocupación	Plazo remanente ponderado de contratos de arrendamiento	Cajones de estacionamiento
<b>Portafolio en Operación Actual</b>							
<i>Comercial</i>							
1.1 Parque Delta	2005	Benito Juárez, Distrito Federal	44,566	5.3%	98.5%	3.42	2,238
2. Parque Duraznos	2000	Miguel Hidalgo, Distrito Federal	15,386	1.8%	95.9%	5.75	969
3. Parque Lindavista	2006	Gustavo A. Madero, Distrito Federal	42,072	5.0%	98.1%	3.09	2,306
4. Parque Tezontle	2007	Iztapalapa, Distrito Federal	68,865	8.3%	89.6%	4.33	2,742
<b>Sub total Comercial</b>			<b>170,889</b>	<b>20.5%</b>	<b>94.6%</b>	<b>3.92</b>	<b>8,255</b>
<i>Oficinas</i>							
5. Parque Esmeralda	2000	Tlalpan, Distrito Federal	34,057	4.1%	100.0%	1.91	1,636
6. Urbitec	2009	Miguel Hidalgo, Distrito Federal	12,912	1.5%	83.3%	3.31	501
7. Parque Virreyes	1989	Miguel Hidalgo, Distrito Federal	7,937	1.0%	76.2%	1.85	251
8. Torre Virreyes	2015	Miguel Hidalgo, Distrito Federal	65,590	7.9%	79.6%	5.63	2,300
<b>Sub total Oficinas</b>			<b>120,496</b>	<b>14.4%</b>	<b>85.5%</b>	<b>4.08</b>	<b>4,688</b>
<i>Uso Mixto</i>							
9. Parque Alameda	2003	Cuauhtémoc, Distrito Federal	15,755	1.9%	98.7%	3.16	308
10. Reforma 222	2007	Cuauhtémoc, Distrito Federal	44,596	5.3%	99.3%	3.73	1,380
11.1. Toreo (Componente Comercial)	2014	Naucalpan, Estado de México	70,679	8.5%	94.3%	7.49	3,000
<b>Sub total Uso Mixto</b>			<b>131,030</b>	<b>15.7%</b>	<b>96.6%</b>	<b>5.69</b>	<b>4,688</b>
<b>Total Portafolio en Operación Actual</b>			<b>422,415</b>	<b>50.6%</b>	<b>92.6%</b>	<b>4.51</b>	<b>17,631</b>
<b>Portafolio en Desarrollo Actual</b>							
<i>Comercial</i>							
1.2. Expansión Parque Delta	2016e	Benito Juárez, Distrito Federal	18,000	2.2%	ND	ND	975
13. Parque Puebla	2017e	Puebla, Puebla	89,000	10.7%	ND	ND	3,000
14. Las Antenas	2017e	Iztapalapa, Distrito Federal	86,500	10.4%	ND	ND	3,000
<b>Sub total Comercial</b>			<b>193,500</b>	<b>23.2%</b>			<b>6,975</b>
<i>Uso Mixto</i>							
11.2. Toreo (Componente de Oficinas y Hotel)	2015e - 2017e	Naucalpan, Estado de México	135,559	16.2%	ND	ND	3,700
12. Vía Vallejo	2016e - 2020e	Azcapotzalco, Distrito Federal	83,000	9.9%	ND	ND	4,725
<b>Sub total Uso Mixto</b>			<b>218,559</b>	<b>26.2%</b>			<b>8,425</b>
<b>Total Portafolio en Desarrollo Actual</b>			<b>412,059</b>	<b>49.4%</b>	ND	ND	<b>15,400</b>
<b>Total Portafolio</b>			<b>834,474</b>	<b>100.0%</b>	<b>92.6%</b>		<b>33,031</b>
<i>Sub total/ Promedio Pond. Comercial</i>			<i>364,389</i>	<i>43.7%</i>	<i>94.6%</i>		<i>15,230</i>
<i>Sub total/ Promedio Pond. Oficinas</i>			<i>120,496</i>	<i>14.4%</i>	<i>85.5%</i>		<i>4,688</i>
<i>Sub total/ Promedio Pond. Uso Mixto</i>			<i>349,589</i>	<i>41.9%</i>	<i>96.6%</i>		<i>13,113</i>

(iv) Desempeño de los activos del Fideicomiso

Fibra Danhos	Ingreso Neto Operativo			Renta Fija y Variable		
Portafolio en Operación Actual	2015	2014	2013	2015	2014	2013
<i>Comercial</i>						
1.1 Parque Delta	237,536,936	229,988,637	204,778,956	194,445,816	181,399,890	170,412,064
2. Parque Duraznos	65,273,941	69,445,636	72,412,726	54,148,204	55,443,492	53,450,452
3. Parque Lindavista	293,528,242	278,238,593	261,031,790	222,673,183	216,728,016	207,763,816
4. Parque Tezontle	259,123,185	252,839,055	246,568,696	230,908,032	222,903,120	215,041,823
<b>Sub total Comercial</b>	<b>855,462,304</b>	<b>830,511,921</b>	<b>784,792,168</b>	<b>702,175,235</b>	<b>676,474,518</b>	<b>646,668,155</b>
<i>Oficinas</i>						
5. Parque Esmeralda	103,173,928	97,225,214	94,940,946	109,700,970	105,376,247	101,025,402
6. Urbitec	37,171,886	39,670,353	40,799,470	40,228,646	42,149,827	41,575,150
7. Parque Virreyes	25,699,135	28,231,035	27,428,953	28,858,323	31,868,968	30,177,764
8. Torre Virreyes	155,348,279	-	-	169,956,854	-	-
<b>Sub total Oficinas</b>	<b>321,393,228</b>	<b>165,126,601</b>	<b>163,169,369</b>	<b>348,744,793</b>	<b>179,395,043</b>	<b>172,778,316</b>
<i>Uso Mixto</i>						
9. Parque Alameda	36,843,103	35,486,280	36,188,013	38,947,837	37,833,067	31,453,230
10. Reforma 222	226,424,879	203,959,429	189,426,175	214,811,469	191,984,321	184,378,516
11.1. Toreo (Componente Comercial)	265,442,674	7,056,637	-	256,890,169	21,430,728	-
<b>Sub total Uso Mixto</b>	<b>528,710,656</b>	<b>246,502,346</b>	<b>225,614,188</b>	<b>510,649,475</b>	<b>251,248,116</b>	<b>215,831,746</b>
<b>Total Portafolio en Operación Actual</b>	<b>1,705,566,188</b>	<b>1,242,140,868</b>	<b>1,173,575,725</b>	<b>1,561,569,502</b>	<b>1,107,117,676</b>	<b>1,035,278,217</b>

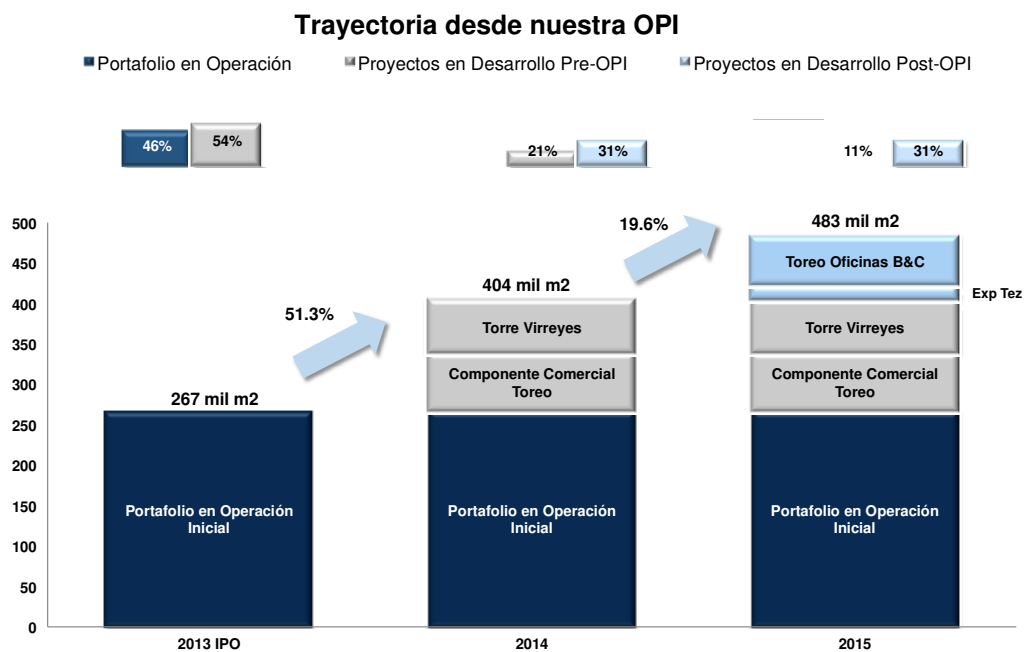


(v) **Cumplimiento del plan de negocios y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones**

A la fecha del presente Reporte Anual nuestro Portafolio Actual se compone de catorce propiedades. Nuestro Portafolio en Operación Actual se compone de once propiedades icónicas y de calidad premier y nuestro Portafolio de Desarrollo Actual de tres proyectos que están siendo desarrollados.

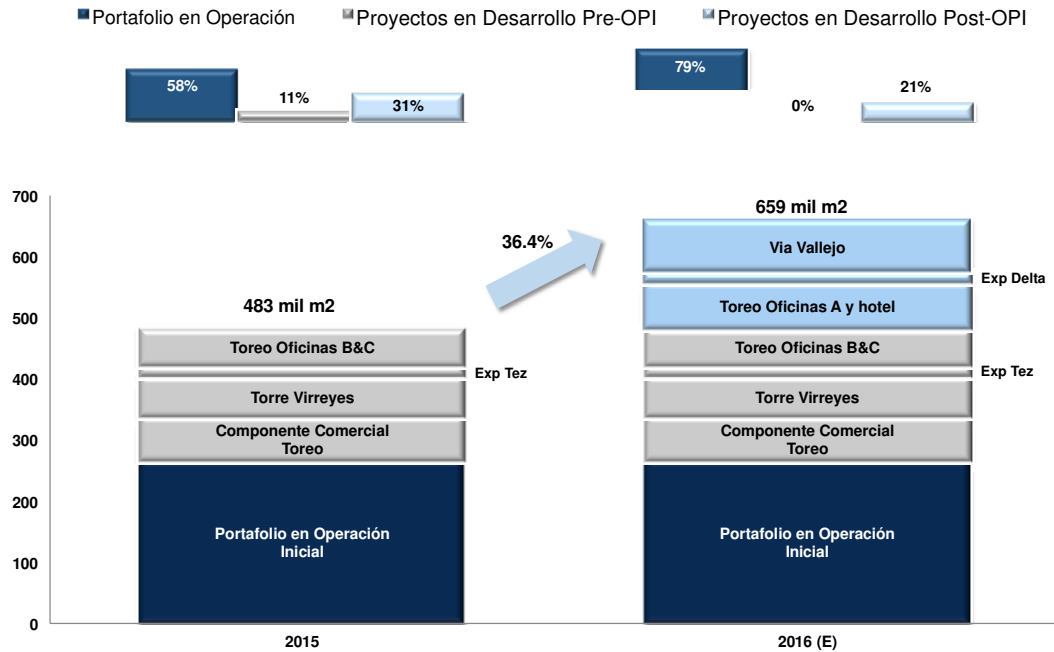
Hemos incorporado 216 mil metros cuadrados de calidad premier a nuestro Portafolio en Operación Actual desde nuestra OPI en octubre del 2013, que representa un crecimiento de más del 80% respecto al Portafolio en Operación Inicial, que ascendía a 267 mil metros cuadrados.

El día de nuestra OPI nuestro Portafolio en Operación Inicial como porcentaje de nuestro ARB proyectado representaba el 46% mientras que los proyectos en desarrollo anunciados en aquel entonces representaban el 54%. Al cierre de 2015, nuestro Portafolio en Operación Actual y las torres de oficinas B y C del Toreo representan el 58% de nuestro ARB proyectado mientras los proyectos en desarrollo anunciados previo a nuestra OPI representan 11% y los proyectos en desarrollo anunciados después de nuestra OPI representan el 31%.

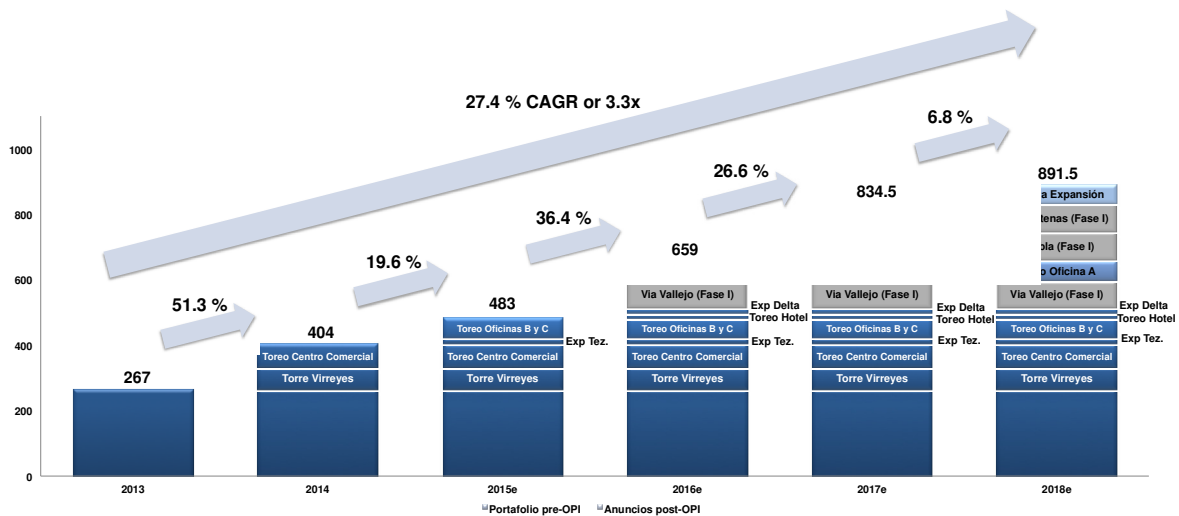


Esperamos crecer nuestra ARB 36.4% durante 2016. Estamos trabajando la estabilización de la expansión de Parque Tezontle y hemos iniciado operaciones en las torres de oficinas B y C de Toreo. Tenemos programada la apertura de Vía Vallejo en 2T16 y el inicio de operaciones de la expansión en Parque Delta. La terminación de obra de la torre de oficinas A de Toreo y el arranque de operaciones del hotel de Toreo está programada para la segunda mitad de 2016. Al cierre de 2016 esperamos concluir todos los proyectos en desarrollo que se plantearon durante nuestra OPI y esperamos llegar a tener el 79% de nuestra ARB proyectado en operación y únicamente el 21% de nuestra ARB proyectado en proyectos en desarrollo (todos ellos anunciados posterior a la OPI).

## Plan de crecimiento para 2016



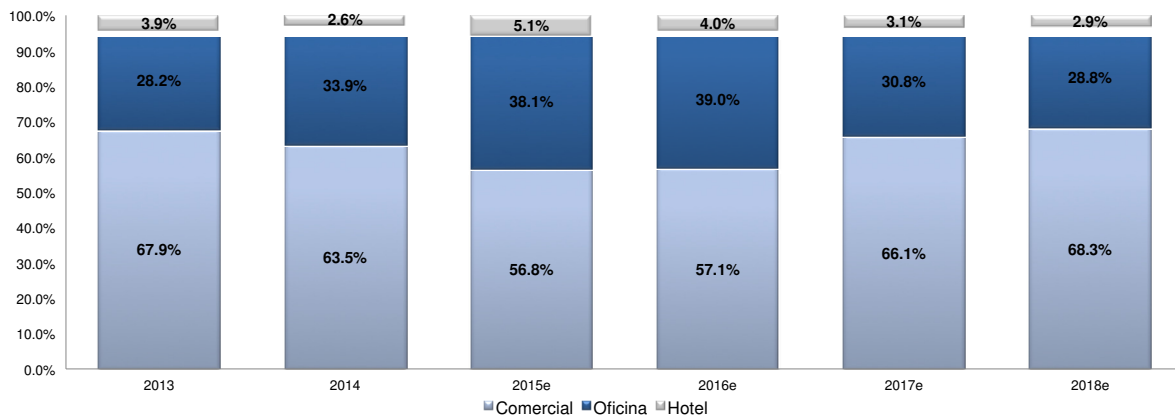
## Evolución esperada del ARB (000) m<sup>2</sup>



(1) El ARB que se muestra en la tabla anterior es el ARB estimado total del Portafolio en Operación al final de cada año.

La siguiente tabla muestra la distribución del ARB actual y la esperada en el tiempo por espacio comercial, de oficina y de hotel dado nuestro plan de crecimiento expuesto en la tabla anterior:

## Distribución de ARB en el Tiempo



### (vi) Informe de deudores relevantes

A la fecha de preparación del presente Reporte, no existen deudores relevantes que deban ser reportados de conformidad con las disposiciones aplicables.

### d) Contratos y acuerdos relevantes

#### (i) Fideicomiso Fibra Danhos

Nos constituimos como un fideicomiso conforme a las leyes de la República Mexicana el 10 de junio de 2013. Nuestro domicilio principal está ubicado en Monte Pelvoux 220, 3er Piso, Lomas de Chapultepec, 11000, Ciudad de México. Una copia de nuestro Contrato de Fideicomiso ha sido registrada ante CNBV y la BMV y está disponible para consulta en la BMV.

Con fecha 3 de octubre de 2013, el Fideicomitente, el Fiduciario y el Representante Común celebraron un Primer Convenio Modificatorio al Fideicomiso Fibra Danhos, por virtud del cual acordaron modificar en su totalidad el clausulado y anexos del Fideicomiso Fibra Danhos.

Nuestro Contrato de Fideicomiso contempla como nuestros fines principales la adquisición, desarrollo, construcción y arrendamiento de activos inmobiliarios consistentes en centros comerciales, locales comerciales, oficinas, hoteles, segmentos de departamentos, incluyendo bodegas y naves industriales, la adquisición de derechos respecto de ingresos derivados del arrendamiento de dichos activos y otorgar y recibir financiamientos para tales fines, los cuales podrán estar garantizados por los activos mencionados. Pretendemos adquirir selectivamente un portafolio de inmuebles de alta calidad, bien ubicados y que generen ingresos en México.

En términos de nuestro Contrato de Fideicomiso, para cumplir con nuestros fines, el Fiduciario tiene ciertas facultades, bajo las instrucciones de nuestro Comité Técnico, que incluyen, entre otras cosas: (i) llevar a cabo ofertas de nuestros CBFIs, (ii) abrir y mantener las cuentas necesarias conforme a lo dispuesto en nuestro Contrato de Fideicomiso para llevar a cabo nuestros negocios, (iii) realizar inversiones en inmuebles en nuestro nombre y administrar y mantener dichas inversiones, (iv) efectuar distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs, (v) cobrar, recibir y administrar los ingresos obtenidos de la renta de nuestros inmuebles (vi) celebrar el Contrato de Asesoría en Planeación, el Contrato de Administración y el Contrato de Servicios de Representación, cualquier modificación a los mismos y, por instrucciones de nuestro Comité Técnico y/o nuestro Administrador, cualesquier otros contratos acordes al objeto del fideicomiso, (vii) contratar y despedir abogados, contadores y otros expertos conforme a lo

dispuesto en nuestro Contrato de Fideicomiso, (viii) preparar y realizar todas las declaraciones de impuestos en nuestro nombre y llevar a cabo las gestiones necesarias con las autoridades y órganos fiscales, (ix) otorgar poderes generales y especiales según se requiera para cumplir con nuestros objetivos de negocios, de conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso, (x) solicitar y obtener cualquier crédito en relación con nuestra adquisición o desarrollo de inmuebles, (xi) llevar a cabo el proceso de liquidación para nosotros en caso de que nuestro Contrato de Fideicomiso se dé por terminado, (xii) permitir a nuestro Asesor, nuestro Administrador, a nuestra Empresa de Servicios de Representación y Representante Común acceso a cualquier información relacionada con nosotros o nuestro Contrato de Fideicomiso, y (xiii) en general, cumplir con nuestras obligaciones diligente y oportunamente, de conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso y otras disposiciones legales aplicables.

El 9 de octubre de 2014 se celebró un Segundo Convenio Modificatorio al Contrato de Fideicomiso Fibra Danhos entre el Fideicomitente, los Fideicomitentes Adherentes, el Representante Común y el Fiduciario, por virtud del cual se modificaron y adicionaron algunas cláusulas del Contrato de Fideicomiso, para entre otras cosas, modificar las políticas de apalancamiento del Patrimonio del Fideicomiso conforme a las cuales se contraten financiamientos, créditos o prestamos, de conformidad y, en cumplimiento con lo dispuesto por el artículo 7, fracción II, inciso c), subinciso 1.13 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, y de otras disposiciones aplicables.

### **CBFIs**

Nuestro contrato de Fideicomiso establece que el Fiduciario podrá emitir CBFIs de tiempo en tiempo, incluyendo los CBFIs que se emitieron en la Oferta Global y nuestras Operaciones Iniciales, conforme a nuestro Contrato de Fideicomiso y los requerimientos aplicables de las leyes de México. Solicitamos cotizar nuestros CBFIs en la BMV. Actualmente operamos bajo la clave "DANHOS 13". Nuestros CBFIs no tienen valor nominal y han sido emitidos, y podrán ser emitidos a, ser pagados y detentados por, inversionistas mexicanos y extranjeros. Nuestros CBFIs no otorgan a sus Tenedores derechos sobre los inmuebles que constituyen el patrimonio del fideicomiso.

El Macrotítulo de fecha 15 de mayo de 2015 que actualmente se encuentra depositado en S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. que representa nuestros CBFIs, ampara 1,541,245,024 (mil quinientos cuarenta y un doscientos cuarenta y cinco mil veinticuatro) CBFIs. Conforme a la ley mexicana, los Tenedores de nuestros CBFIs no son, ni serán responsables por nuestras deudas y obligaciones.

Todos nuestros CBFIs ofertados conforme al Prospecto están debidamente autorizados y válidamente emitidos. Sujeto a las disposiciones de nuestro Contrato de Fideicomiso con relación a las restricciones de titularidad y transmisión de nuestros CBFIs, los Tenedores de nuestros CBFIs tendrán derecho (i) a recibir distribuciones de al menos el 95% (noventa y cinco por ciento) de nuestro Resultado Fiscal cuando lo autorice nuestro Comité Técnico, y (ii) participar proporcionalmente en nuestros activos legalmente disponibles para distribución a los Tenedores de nuestros CBFIs en caso de liquidación, disolución o cese de actividades después del pago de o de efectuar las reservas necesarias para todas nuestras deudas y pasivos conocidos, todo de conformidad con los requerimientos de las leyes en México. Los Tenedores de nuestros CBFIs no tendrán derecho a utilizar directamente nuestros inmuebles.

Nuestros CBFIs ofertados de acuerdo al Prospecto fueron emitidos por nosotros y no representan participación en u obligación alguna de nuestro Asesor, nuestra Empresa de Servicios de Representación, nuestro Administrador, el Fiduciario, el Representante Común o cualquiera de sus filiales. Asimismo, nuestros CBFIs constituyen una obligación no asegurada y tendrán un orden de prelación de acreedores menores a acreedores asegurados y nuestros acreedores de impuestos, entre otros, en caso de un procedimiento de insolvencia o reorganización. Nuestros CBFIs (i) no son depósitos sobre demanda, (ii) no son otra obligación de banco alguno, (iii) no son una póliza de seguro de aseguradora alguna, y (iv) no están garantizados por cualquier órgano de gobierno o compañía de

seguros (estadounidense o mexicana). Nuestros CBFIs no se beneficiarán de ninguna cobertura de asociación de garantía de seguros o protección similar alguna.

### **Cambios en CBFIs, Otros Valores, Derechos de Preferencia y Amortización**

Podremos emitir nuestros CBFIs de tiempo en tiempo, de conformidad con la Ley del Mercado de Valores y nuestro Contrato de Fideicomiso, de acuerdo con la aprobación de los Tenedores, conforme a la cual, de conformidad con las leyes aplicables en México, se emitirán nuestros CBFIs. También estaremos obligados a cumplir con ciertas formalidades conforme a las leyes mexicanas, incluyendo obtener cualquier autorización gubernamental necesaria. Nuestro Contrato de Fideicomiso no impone un límite en el número de CBFIs que estamos autorizados a emitir.

De conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso, podremos emitir CBFIs con distintos derechos, otros tipos de valores, incluyendo los contemplados en la Ley del Mercado de Valores, tales como valores de deuda, sujeto al cumplimiento con lo dispuesto en nuestro Contrato de Fideicomiso y las leyes de México.

Los Tenedores de nuestros CBFIs no tendrán derechos preferentes para adquirir los CBFIs adicionales que podamos emitir. Nuestros CBFIs no están sujetos a amortización por nosotros.

### **El Representante Común**

Nuestro Contrato de Fideicomiso establece que las obligaciones del Representante Común incluyen, entre otras cosas, las siguientes (además de cualesquier derechos y obligaciones que pueda tener conforme a la ley mexicana): (i) firmar los CBFIs después de verificar que cumplan con todos los requerimientos legales aplicables, (ii) verificar la existencia de nuestro Contrato de Fideicomiso, (iii) verificar la existencia de nuestros activos, (iv) verificar nuestro cumplimiento con el uso del producto obtenido de esta Oferta Global, (v) verificar el cumplimiento del Fiduciario, nuestro Asesor, nuestro Administrador y nuestra Empresa de Servicios de Representación con sus obligaciones conforme a nuestro Contrato de Fideicomiso y de cualquier otra persona de conformidad con contratos celebrados para lograr el objeto de nuestro Contrato de Fideicomiso, (vi) notificar a la CNBV, la BMV e Indeval de cualquier demora por el Fiduciario en el cumplimiento con sus obligaciones, (vii) convocar y presidir las asambleas de los Tenedores de nuestros CBFIs de acuerdo con lo dispuesto en nuestro Contrato de Fideicomiso o la ley aplicable, o cuando considere que es necesario o conveniente para recibir una ratificación de sus actos, (viii) verificar la suscripción, en representación de los Tenedores de nuestros CBFIs, de todos los documentos y convenios celebrados con el Fiduciario en relación con nuestro Contrato de Fideicomiso y nuestros CBFIs, (ix) tomar todas las acciones necesarias para preservar los derechos de los Tenedores de nuestros CBFIs conjuntamente (incluyendo las acciones relacionadas con los pagos que los Tenedores tienen derecho a recibir), (x) actuar como intermediario entre el Fiduciario y los Tenedores de nuestros CBFIs para efectos de entregar a dichos Tenedores cualquier monto que les corresponda conforme a nuestro Contrato de Fideicomiso y para cualquier otro asunto que se requiera, (xi) ejercer sus derechos y cumplir con sus obligaciones establecidas en nuestros CBFIs, nuestro Contrato de Fideicomiso y otros documentos de los que sea parte, (xii) solicitar al Fiduciario, nuestro Asesor, nuestro Administrador y nuestra Empresa de Servicios de Representación toda la información y documentación (incluyendo información relacionada con nuestra situación financiera) que requiera para cumplir con sus funciones como Representante Común establecidas en nuestro Contrato de Fideicomiso (en el entendido que el Fiduciario y nuestro Asesor proporcionarán toda la información y documentación razonablemente solicitada), (xiii) proporcionar a los Tenedores de nuestros CBFIs copias de informes entregados al Representante Común por el Fiduciario y nuestro Asesor, (xiv) publicar notificaciones de entregas de Distribuciones de Efectivo a los Tenedores e informar a Indeval y la BMV, con cuando menos 6 (seis) Días Hábles de anticipación, sobre dichas Distribuciones de Efectivo, así como informar a Indeval y la BMV, con al menos 10 Días Hábles de anticipación, del monto y la fecha de la distribución, (xv) llevar a cabo todos los actos necesarios para mantener la elegibilidad y validez de nuestro fideicomiso, (xvi) abstenerse de participar en actividades que sean contrarias a cualquiera de las disposiciones de nuestro Contrato de Fideicomiso o la ley aplicable, así como llevar a cabo todos los

actos necesarios para permitir a las partes relacionadas con nosotros ejercer sus derechos, y (xvii) llevar a cabo todos los actos necesarios para preservar nuestros derechos.

Adicionalmente, el Representante Común no está obligado a efectuar cualquier pago menor imprevisto para satisfacer cualquiera de los requerimientos legales o financieros aplicables a los CBFIs. Si por cualquier razón, el Fiduciario, intermediario colocador o cualquier tercero, o cualquier conflicto que implique a estas partes, impide que se efectúe cualquier pago necesario de los CBFIs, el Representante Común informará a los Tenedores de nuestros CBFIs de tal situación, y de conformidad con cualquier resolución aprobada por los Tenedores de nuestros CBFIs, el Representante Común podrá otorgar derechos o conferir facultades a cualquier persona o grupo de personas con el fin de que puedan efectuar los pagos necesarios. El Representante Común no será responsable por la autenticidad de los documentos o información que le proporcionen el Fiduciario, nuestro Administrador, nuestro Auditor Externo, nuestro Asesor o nuestra Empresa de Servicios de Representación, tales como informes financieros, avalúos de inmuebles, documentos de deuda/crédito, información de portafolios o cualquier otro documento relacionado con cualquier emisión que el Representante Común pueda solicitar y que el mismo no haya preparado.

Nuestro Contrato de Fideicomiso establece que todas las acciones que lleve a cabo el Representante Común en nombre de los Tenedores de nuestros CBFIs conforme a nuestro Contrato de Fideicomiso, nuestros CBFIs y cualquier otro documento del que sea parte, o conforme a la ley aplicable, serán vinculantes para y se considerarán aceptadas por los Tenedores de nuestros CBFIs.

El Representante Común podrá ser destituido por los Tenedores de nuestros CBFIs en una asamblea especial convocada para tal efecto (siempre y cuando esté presente un quórum equivalente a cuando menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación), pero la destitución no surtirá efectos hasta que un nuevo Representante Común haya sido nombrado y aceptado el cargo. El Representante Común podrá renunciar a su cargo únicamente en las circunstancias calificadas por un juez, conforme a la ley aplicable.

### **Nuestros Activos Iniciales**

Nuestro Contrato de Fideicomiso establece que nuestros activos iniciales están integrados, entre otros, por: (i) el Portafolio Actual, (ii) nuestros derechos en los arrendamientos respecto a los Inmuebles en el Portafolio Actual, (iii) nuestros derechos con respecto a todos los contratos celebrados por el Fiduciario para cumplir con los fines del Fideicomiso Fibra Danhos, (iv) nuestros derechos sobre los servicios en los Inmuebles en el Portafolio Actual, (v) el producto neto de la Oferta Global, (vi) el producto neto de ofertas futuras, y (vii) cualesquier derechos y/o montos adicionales que tenga el Fideicomiso Fibra Danhos bajo cualquier título legal.

### **El Fiduciario**

Las obligaciones del Fiduciario incluyen, entre otras: (i) proporcionar a nuestro Auditor Externo la información necesaria para llevar a cabo su auditoría anual de nuestros estados financieros, (ii) presentar un informe mensual estableciendo la información que requiera nuestro Contrato de Fideicomiso al Representante Común, nuestro Auditor Externo, nuestro Asesor, nuestro Comité Técnico, nuestro comité de prácticas y nuestro Comité de Auditoría, (iii) proveer a los Tenedores de nuestros CBFIs la información que requieran para permitirles cumplir con sus obligaciones fiscales, (iv) verificar el cumplimiento por nuestros auditores externos con sus funciones, (v) consultar con nuestro Comité Técnico con relación a cualquier asunto no contemplado en nuestro Contrato de Fideicomiso, notificando a nuestro Comité Técnico de una manera que les permita tomar una decisión dentro de un tiempo razonable y (vi) cumplir, en nombre de los Tenedores de nuestros CBFIs, con todas las leyes fiscales relacionadas con impuestos, incluyendo la Ley del Impuesto Sobre la Renta, considerando la información que le haya sido proporcionada por nuestro Asesor Fiscal y contable. Nuestro Comité Técnico podrá convocar una asamblea de los Tenedores de nuestros CBFIs para tomar dicha decisión. Para aquellos asuntos que requieran atención inmediata y con respecto a los cuales no sea posible convocar una asamblea de los

Tenedores de nuestros CBFIs, nuestro Comité Técnico deberá resolver tales asuntos cuanto antes, en consulta con nuestro comité de prácticas y nuestro Comité de Auditoría (según sea necesario).

Nuestro Contrato de Fideicomiso dispone que el Fiduciario y nuestro Administrador únicamente serán responsables con respecto a las cuentas que se hayan abierto conforme a nuestro Contrato de Fideicomiso en casos de negligencia, fraude o mala fe (según se interpreten de conformidad con las normas jurídicas mexicanas), resuelto en sentencia definitiva por un tribunal competente.

El Fiduciario podrá ser destituido por nuestro Comité Técnico a solicitud del Representante Común, previa instrucción de nuestro Administrador o una asamblea de los Tenedores de nuestros CBFIs. Dicha destitución no surtirá efectos hasta que se haya nombrado a un nuevo Fiduciario. El Fiduciario podrá renunciar, pero únicamente por una "causa importante," según dicho término se define en la ley. En tal caso, el Fiduciario deberá informar a nuestro Comité Técnico y al Representante Común, y nuestro Comité Técnico, dentro de los 10 Días siguientes a dicha notificación, deberá informar al Fiduciario de la institución que lo sustituirá. La renuncia del Fiduciario no surtirá efectos hasta que el nuevo Fiduciario haya aceptado su designación.

En caso de que el Fiduciario sea destituido o renuncie, el nuevo Fiduciario será una institución financiera de reconocida solvencia, prestigio y con experiencia en el manejo de fideicomisos similares, según determine nuestro Comité Técnico y que cumpla con nuestra política sobre conflictos de interés.

Cualquier pago de cualquier naturaleza o relacionado con el Prospecto o la Oferta Global, será realizado con cargo exclusivo al Patrimonio del Fideicomiso 17416-3 y nunca con cargo al patrimonio propio de Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria.

### **Restricciones sobre la Titularidad de Nuestros CBFIs**

De conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso, ninguna persona, individualmente o en conjunto con otras personas, podrá adquirir la titularidad o el usufructo, directa o indirectamente, del 9% (nueve por ciento) o más de nuestros CBFIs en circulación (ya sea a través de una o más operaciones que resulten en que dichas personas tengan, individualmente o en conjunto con otras personas, este porcentaje), sin la previa aprobación de una mayoría de los miembros de nuestro Comité Técnico, incluyendo una mayoría de los miembros independientes de nuestro Comité Técnico. Esta autorización se otorgará por escrito y antes de la adquisición y se requerirá independientemente de si la adquisición de CBFIs se lleva a cabo a través de una Oferta Pública o privada, directa o indirectamente, dentro o fuera del mercado de valores o por cualquier otro medio, en México o en el extranjero.

La anterior limitación de titularidad será aplicable a nuestros CBFIs, así como a cualesquier valores o instrumentos que emitamos cuyos activos subyacentes sean CBFIs, y cualquier otro documento relacionado con derechos de nuestros CBFIs. Asimismo, la anterior limitación de titularidad será aplicable a (i) la compra o venta de cualesquier derechos que correspondan a nuestros CBFIs, (ii) cualquier contrato que limite o resulte en la transmisión de cualquiera de los derechos de los Tenedores de nuestros CBFIs, salvo por los establecidos en nuestro Contrato de Fideicomiso, (iii) cualquier CBFIs detentado por una o más personas que actúen conjuntamente como un grupo y (iv) adquisiciones que pretendan hacer una o más partes interesadas, actuando como un grupo, asociación de personas o consorcio.

De igual manera, nuestro Contrato de Fideicomiso dispone que cualquier compra o venta de nuestros CBFIs que no cumpla con las anteriores limitaciones será nula, y que cualquier persona que nuestro Comité Técnico determine que ha adquirido nuestros CBFIs en violación de las Disposiciones para Impedir la Adquisición de Control de nuestro Contrato de Fideicomiso no podrá votar dichos CBFIs ni ejercer derecho alguno derivado de los mismos, excepto por los Derechos Económicos.

## **Asambleas de los Tenedores de nuestros CBFIs y Derechos de Voto**

El Representante Común está obligado a convocar una asamblea general ordinaria cuando menos una vez al año (a más tardar en marzo) para, entre otras cosas, aprobar nuestros estados financieros para el ejercicio fiscal anterior. Las reuniones de los Tenedores de nuestros CBFIs también podrán ser convocadas por nuestro Comité Técnico y nuestro Comité de Auditoría. El Representante Común tendrá la obligación de presidir las asambleas de los Tenedores de nuestros CBFIs.

Asimismo, cualquier Tenedor o grupo de Tenedores, que representen cuando menos el 10% (diez por ciento) de nuestros CBFIs en circulación tendrá derecho a solicitar al Representante Común que convoque una asamblea de los Tenedores de nuestros CBFIs para discutir los asuntos indicados en la solicitud. Si el Representante Común no convoca la asamblea dentro de los 15 Días después de recibir la solicitud correspondiente, dicho(s) titular(es) podrá(n) solicitar a un tribunal competente del domicilio del Fiduciario, que actualmente es la Ciudad de México (anteriormente el Distrito Federal), que convoque la asamblea.

Las convocatorias de asambleas de los Tenedores de nuestros CBFIs deberán publicarse en el Diario Oficial de la Federación y en uno de los periódicos de mayor circulación en el domicilio del Fiduciario, cuando menos 10 (diez) Días antes de la fecha de la asamblea respectiva. Las convocatorias de las asambleas de nuestros CBFIs deberán indicar el lugar, fecha y hora de la asamblea, así como el orden del día. Para asistir a una asamblea, los Tenedores deberán depositar los recibos de depósito emitidos por Indeval, así como la lista de Tenedores emitida por el corredor respectivo.

Cualquier Tenedor o grupo de Tenedores que representen el 10% (diez por ciento) o más de los CBFIs en circulación tendrá el derecho, el cual sólo podrá ejercerse una sola vez con respecto a una asamblea, de posponer la asamblea por 3 (tres) Días con respecto a la votación sobre cualquier asunto sobre el cual no se considere suficientemente informado.

Las actas de las asambleas de los Tenedores de nuestros CBFIs deberán estar firmadas por el presidente y secretario de la asamblea, adjuntándose la lista de asistencia, la cual deberá estar firmada por los Tenedores presentes en la asamblea y por la persona designada como escrutador.

### ***Votación***

Sujeto a las disposiciones de nuestro Contrato de Fideicomiso con relación a las restricciones de titularidad y transmisión de nuestros CBFIs, cada CBFI en circulación otorga a su tenedor un voto en todos los asuntos sometidos a la votación de los Tenedores, incluyendo la elección de los miembros de nuestro Comité Técnico. De conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso, cualquier Tenedor, o grupo de Tenedores, tendrá derecho a designar a un miembro titular de nuestros CBFIs en circulación que tenga y a su respectivo suplente de nuestro Comité Técnico por cada 10% (diez por ciento). Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, a través de un Fideicomiso de Control tendrán derecho a designar a la mayoría de los miembros de nuestro Comité Técnico.

Los Tenedores de nuestros CBFIs podrán celebrar convenios de votación para votar en una asamblea de Tenedores de nuestros CBFIs. Los Tenedores que sean parte de dichos convenios de votación deberán notificarlos al Fiduciario en un plazo de 5 (cinco) Días Hábiles, y cualquier convenio de votación que implique el 9% (nueve por ciento) o más de nuestros CBFIs requerirá la previa aprobación de nuestro Comité Técnico. Los convenios de votación podrán incluir acuerdos para abstenerse de nombrar a un miembro en particular de nuestro Comité Técnico.

Excepto por las asambleas que se describen a continuación como asambleas especiales de Tenedores de nuestros CBFIs, todas las demás asambleas serán ordinarias.

El quórum de asistencia de una asamblea ordinaria de los Tenedores de nuestros CBFIs en respuesta a una primera convocatoria será la mayoría de los CBFIs en circulación y las resoluciones



podrán adoptarse por los Tenedores de la mayoría de nuestros CBFIs presentes. Si no se reúne el quórum en una primera convocatoria, podrá convocarse una asamblea subsecuente en la cual se podrán adoptar resoluciones por los Tenedores de una mayoría de nuestros CBFIs presentes, independientemente del porcentaje de CBFIs en circulación representados en dicha asamblea. El quórum de asistencia para una asamblea especial de los Tenedores de nuestros CBFIs convocada para (i) destituir al Representante Común, (ii) designar a un nuevo Representante Común, o (iii) otorgar una prórroga al Fiduciario será de al menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación.

La Asamblea de Tenedores de los CBFIs aprobará la emisión de CBFIs, ya sean públicos o privados, ya sea en México o en el extranjero y podrá instruir al Comité Técnico a que sea éste el que determine las características de los CBFIs a ser emitidos.

Las resoluciones podrán adoptarse en las asambleas de los Tenedores de nuestros CBFIs por mayoría de votos de los CBFIs representados, excepto que los votos requeridos deberán ser más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación para las asambleas especiales de los Tenedores de nuestros CBFIs convocadas para (i) terminar, sin que medie una Conducta de Destitución, el Contrato de Asesoría en Planeación o los Contratos de Servicios (ii) modificar ciertas disposiciones de nuestro Contrato de Fideicomiso, (iii) terminar nuestro Contrato de Fideicomiso (y nuestra existencia como fideicomiso), (iv) liquidar nuestros activos, (v) cancelar nuestros CBFIs de la lista del Registro Nacional de Valores de la CNBV, o (vi) cancelar el registro de nuestros CBFIs ante el RNV.

Los Tenedores de nuestros CBFIs podrán hacerse representar en una asamblea por un representante legal.

En virtud de recientes modificaciones a las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores y, del Segundo Convenio Modificadorio al Contrato de Fideicomiso Fibra Danhos de fecha 9 de octubre de 2014, la Asamblea General tendrá, adicionalmente, las siguientes facultades:

- Fijar las políticas de apalancamiento del Patrimonio del Fideicomiso conforme a los cuales se contraten financiamientos, en cumplimiento del artículo 7, fracción II, inciso c), subinciso 1.13 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores; y
- con el voto favorable de los Tenedores que por lo menos representen el 66% (sesenta y seis por ciento) de los CBFIs en circulación, podrá remover y sustituir al Administrador, en términos de lo dispuesto por la Sección 10.8 del Contrato de Fideicomiso Fibra Danhos y, en cumplimiento del artículo 7, fracción II, inciso c), subinciso 1.6 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores.

### **Registro y Transmisión**

Nuestros CBFIs están registrados ante el Registro Nacional de Valores de la CNBV bajo el número 0181-1.81--2014-002, de conformidad con los requisitos de la Ley del Mercado de Valores y los reglamentos emitidos por la BMV. Nuestros CBFIs constan en certificados globales. Los Tenedores detentan sus CBFIs indirectamente, en forma de asientos contables a través de corredores, bancos, y otras instituciones financieras aprobadas por la BMV que mantienen cuentas con Indeval, u otros participantes de Indeval.

Indeval es el depositario registrado respecto de todos los CBFIs detentados como asientos contables. Indeval emitirá certificaciones a cualquier Participante de Indeval que las solicite. Únicamente las personas que tengan CBFIs como Tenedores registrados a través de cualquier Participante de Indeval relevante serán reconocidas como Tenedores de nuestros CBFIs, sujeto a nuestro Contrato de Fideicomiso y ley mexicana.

Las transmisiones de CBFIs depositados con Indeval se registrarán como asientos contables de conformidad con la Ley del Mercado de Valores. Las transmisiones de CBFIs no depositados con Indeval deberán registrarse con el Fiduciario.

### **Distribuciones**

De conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso, pretendemos distribuir a los Tenedores de nuestros CBFIs, a prorrata, al menos el 95% (noventa y cinco por ciento) de nuestro Resultado Fiscal cada ejercicio fiscal, siempre y cuando se cumplan ciertos requisitos, incluyendo la aprobación de nuestro Comité Técnico de (i) los estados financieros en los cuales se basarán dichas distribuciones, y (ii) el monto de la distribución, con la previa opinión de nuestro Comité de Auditoría. Las distribuciones de más del 95% (noventa y cinco por ciento) de nuestro Resultado Fiscal requerirán la aprobación de la mayoría de los miembros independientes de nuestro Comité Técnico. Para el primer ejercicio fiscal, las distribuciones se efectuarán trimestralmente siempre y cuando existan fondos suficientes. Después del primer ejercicio fiscal, nuestro Comité Técnico determinará nuestra política de distribución. Pretendemos pagar distribuciones trimestrales regulares equivalentes al menos al 95% (noventa y cinco por ciento) del total de nuestro Resultado Fiscal a los Tenedores de nuestros CBFIs.

### **Plazo y Terminación**

Nuestro Contrato de Fideicomiso establece que nosotros, como un fideicomiso, contaremos con el plazo necesario para cumplir con nuestros fines y que nuestro fideicomiso podrá extinguirse en el caso de que el cumplimiento con dicho objeto se vuelva imposible. En particular, nuestro Contrato de Fideicomiso (y nosotros como fideicomiso) se extinguirá (i) por una resolución judicial definitiva, (ii) el vencimiento del plazo del fideicomiso, el cual, conforme al artículo 394 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, ocurrirá después de 50 (cincuenta) años, pudiendo renovarse después de este plazo previa solicitud, (iii) en una Asamblea de Tenedores de nuestros CBFIs con el voto afirmativo de más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación, y (iv) a solicitud de los Fideicomitentes Adherentes de los inmuebles aportados, si la emisión de nuestros CBFIs no se lleva a cabo dentro de los 180 (ciento ochenta) Días siguientes a la celebración del contrato de aportación.

### **Liquidación**

Al darse por terminado nuestro Contrato de Fideicomiso (y nosotros, como fideicomiso), el proceso de liquidación con relación a nuestros activos se llevará a cabo de la siguiente manera: (i) nuestro Comité Técnico designará a un liquidador dentro de los 15 (quince) Días Hábiles después de que ocurra un evento que causaría dicha extinción (como se describe en la sección "Plazo y Terminación"), y otorgará a dicho liquidador ciertas facultades y obligaciones, incluyendo toda las facultades y obligaciones de nuestro Asesor (y nuestro Asesor dejará de tener dichas facultades y obligaciones), (ii) el liquidador estará obligado a llevar a cabo todos los actos necesarios y/o convenientes para proteger los derechos de los Tenedores de nuestros CBFIs y conservar nuestros activos, así como cancelar el registro de nuestros CBFIs en el Registro Nacional de Valores de la CNBV y cualquier otro registro en o fuera de México, y (iii) pagar nuestras obligaciones insolutas y distribuir cualquier remanente de nuestros activos a los Tenedores de nuestros CBFIs en forma prorrata.

En relación con la liquidación de nuestros activos, el liquidador estará obligado a observar ciertos procedimientos descritos en, y llevar a cabo la liquidación de conformidad con, nuestro Contrato de Fideicomiso.

### **Protecciones a Minorías en Nuestro Contrato de Fideicomiso**

Nuestro Contrato de Fideicomiso contiene ciertas protecciones para las minorías. Estas protecciones a minorías incluyen disposiciones que permiten:

- A cualquier Tenedor o grupo de Tenedores designar a un miembro titular por 10% (diez por ciento) de nuestros CBFIs en circulación detentados y a su respectivo suplente en nuestro Comité Técnico;
- A cualquier Tenedor, o grupo de Tenedores, que representen el 10% (diez por ciento) de nuestros CBFIs en circulación solicitar al Representante Común convocar una asamblea de Tenedores de nuestros CBFIs;
- A cualquier Tenedor, o grupo de Tenedores, representando el 10% (diez por ciento) de nuestros CBFIs en circulación representados en una asamblea de los Tenedores de nuestros CBFIs posponer la asamblea por tres Días con relación a la votación sobre cualquier asunto sobre el cual dicho(s) titular(es) considere(n) que no están suficientemente informado(s); y
- A los Tenedores de cuando menos el 20% (veinte por ciento) de nuestros CBFIs en circulación oponerse a y suspender cualquier resolución de Tenedores, sujeto a ciertos requerimientos establecidos en la ley.

Asimismo, nuestro Contrato de Fideicomiso establece ciertos requerimientos relativos al gobierno corporativo, incluyendo el requerimiento de elegir miembros independientes (según dicho término se interprete conforme a los requerimientos de la ley mexicana) y mantener un Comité de Auditoría y un comité de prácticas para supervisar nuestra administración.

### **Disposiciones para Impedir la Adquisición de Control**

Sujeto a ciertas excepciones, nuestro Contrato de Fideicomiso dispone que cualquier persona que individualmente o en conjunto con otras personas, desee adquirir la titularidad de nuestros CBFIs, directa o indirectamente, en una o más operaciones que resulten en que dichas personas tengan, individualmente o en conjunto con otras personas, CBFIs que representen el 9% (nueve por ciento) o más de nuestros CBFIs en circulación, deberán obtener la previa aprobación de la mayoría de los miembros de nuestro Comité Técnico, incluyendo una mayoría de los miembros independientes de nuestro Comité Técnico, antes de llevar a cabo la operación.

La anterior limitación de titularidad será aplicable a nuestros CBFIs, así como a cualesquier valores o instrumentos que emitamos cuyos activos subyacentes sean CBFIs, y cualquier otro documento relacionado con derechos de nuestros CBFIs. Asimismo, la anterior limitación de titularidad será aplicable a (i) la compra o venta de cualesquier derechos que correspondan a nuestros CBFIs, (ii) cualquier contrato que limite o resulte en la transmisión de cualquiera de los derechos de los Tenedores de nuestros CBFIs, salvo por los establecidos en nuestro Contrato de Fideicomiso, (iii) cualesquiera CBFIs detentados por una o más personas que actúen conjuntamente como un grupo y (iv) adquisiciones que pretendan hacer una o más partes interesadas, actuando como un grupo, asociación de personas o consorcio.

De igual manera, nuestro Contrato de Fideicomiso dispone que cualquier compra o venta de nuestros CBFIs que no cumpla con las anteriores limitaciones será nula, y que cualquier persona que nuestro Comité Técnico determine que ha adquirido nuestros CBFIs en violación de las Disposiciones para Impedir la Adquisición de Control of nuestro Contrato de Fideicomiso no podrá votar dichos CBFIs ni ejercer derecho alguno derivado de los mismos, excepto por los Derechos Económicos.

Un adquirente potencial deberá obtener la previa aprobación de nuestro Comité Técnico antes de llevar a cabo cualquiera de las operaciones anteriormente descritas. Para obtener dicha aprobación, el adquirente potencial deberá entregar a nuestro Administrador, con copia para nuestro Comité Técnico y el Fiduciario, una solicitud de autorización por escrito que contenga ciertos detalles sobre la operación. Después de recibir esta solicitud, nuestro Comité Técnico podrá presentar la solicitud del adquirente potencial a los Tenedores de nuestros CBFIs en una asamblea especial de Tenedores de nuestros CBFIs. Dicha solicitud deberá incluir, entre otra información: (i) el número de CBFIs que se pretenden

adquirir, (ii) la identidad y nacionalidad del adquirente y de sus Tenedores, (iii) las características del adquirente potencial, tales como si es un competidor nuestro, así como su solvencia financiera y reputación, (iv) el origen de los fondos que se utilizarán para la adquisición, y (v) si dicho adquirente pretende o no intentar adquirir la titularidad o control del 30% (treinta por ciento) o más de nuestros CBFIs en circulación (ya sea por adquisición, convenios de votación o de otra manera).

### **Ley Aplicable; Jurisdicción**

Nuestro Contrato de Fideicomiso está redactado en español y se rige por las leyes mexicanas. Nuestro Contrato de Fideicomiso establece que las partes del mismo se han sometido a la jurisdicción de los tribunales de la Ciudad de México (anteriormente Distrito Federal) en relación con cualquier controversia derivada de la interpretación de o incumplimientos con nuestro Contrato de Fideicomiso.

### **Modificaciones a Nuestro Contrato de Fideicomiso**

Nuestro Contrato de Fideicomiso únicamente podrá modificarse por medio de un acuerdo entre los Fideicomitentes Adherentes de los inmuebles aportados, el Fideicomitente y el Representante Común, y requerirá el consentimiento de la mayoría de los Tenedores de nuestros CBFIs presentes en la asamblea, así como la presencia del Fiduciario, excepto que las modificaciones de ciertas disposiciones de nuestro Contrato de Fideicomiso (en relación con las partes de nuestro Contrato de Fideicomiso, nuestros activos, nuestros fines, la emisión de nuestros CBFIs, las obligaciones del Representante Común, las asambleas de Tenedores de nuestros CBFIs, nuestro Comité Técnico, nuestro Comité de Auditoría, nuestro comité de prácticas, nuestro Administrador, inversión en bienes inmuebles, distribuciones, derechos de reversión, liquidación de activos y transmisión de CBFIs) requerirán el voto de más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de nuestros CBFIs en circulación.

### **Auditor Externo**

Nuestro Auditor Externo es Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited. Sin embargo, nuestro Comité Técnico podrá designar a un Auditor Externo distinto en cualquier momento.

Las obligaciones de nuestro Auditor Externo incluyen, entre otras: (i) entregar un informe de auditoría anual al Fiduciario, nuestro Asesor, nuestro Comité de Auditoría y al Representante Común, durante los primeros 20 Días Hábiles de cada año, y (ii) verificar la información del informe mensual del Fiduciario contra los montos recibidos en las cuentas, y notificar al Fiduciario, el Representante Común, nuestro Administrador, y nuestro Comité de Auditoría de cualquier discrepancia.

El Auditor Externo podrá ser destituido por nuestro Comité Técnico por recomendación de nuestro Comité de Auditoría, pero dicha destitución no surtirá efectos hasta que un nuevo Auditor Externo haya sido designado.

### **Asesor Fiscal y Asesor Contable**

Nuestro Asesor Fiscal es González Luna, Moreno y Armida, S.C. y nuestro Asesor Contable es Briones, Flores, Valadez, Velasco y Cia. S.C.

## Resumen de las Entidades y Funciones Principales de Nuestro Gobierno Corporativo

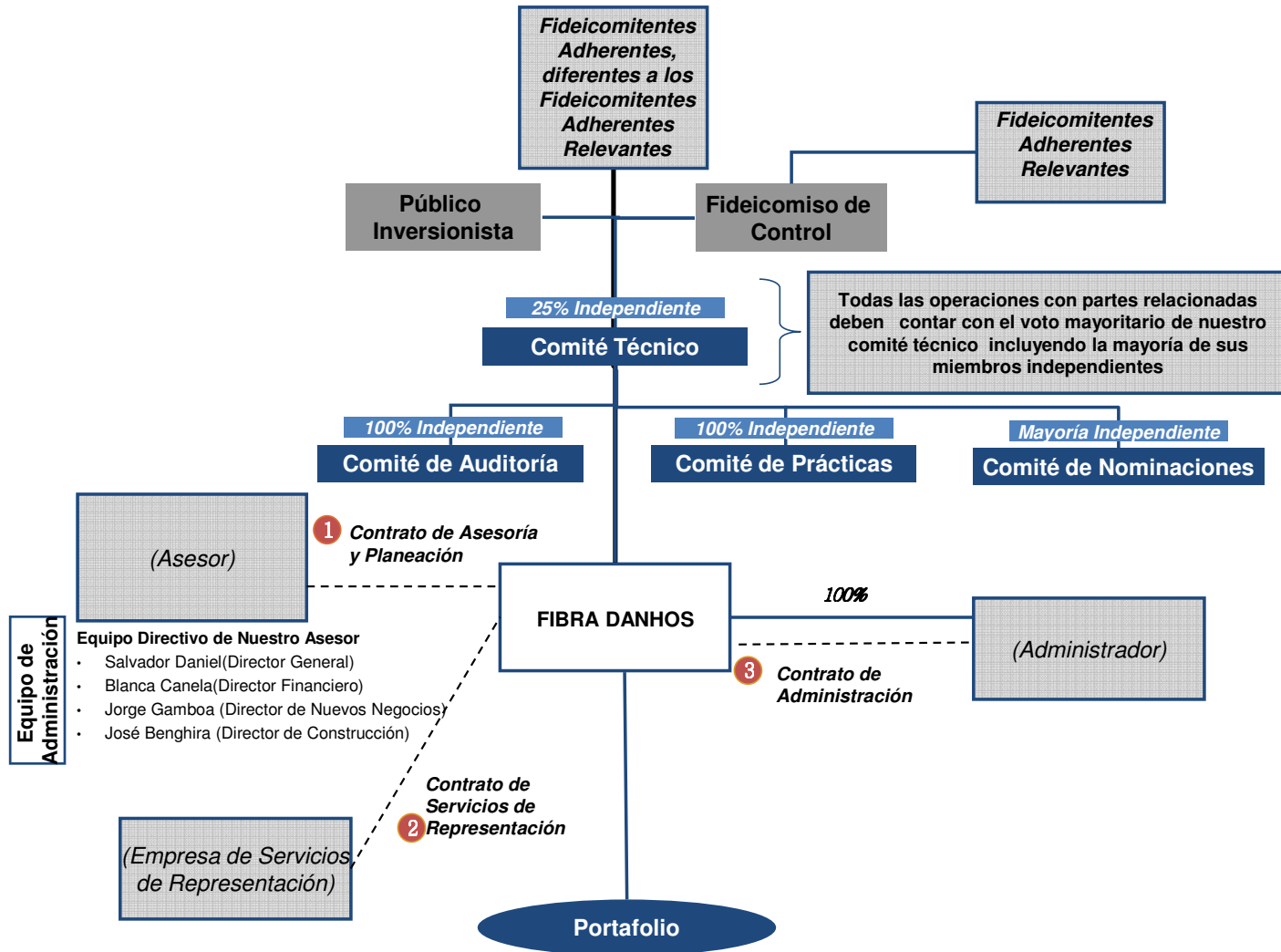
<b>Asesor</b>	<b>Fiduciario</b>	<b>Comité Técnico<sup>(1)</sup></b>	<b>Comité de Auditoría<sup>(2)</sup></b>	<b>Comité de Prácticas<sup>(3)</sup></b>
<p>Asesorar en la formulación e implementación de estrategias financieras y de inversión.</p> <p><b>Empresa de Servicios de Representación</b></p> <p>Llevar a cabo ciertos servicios de marketing y desarrollo de negocio</p> <p><b>Fideicomiso de Control</b></p> <p>Designar al Presidente del Comité Técnico Elegir a la mayoría de los miembros del Comité Técnico, siempre y cuando sean tenedores del 15% (quince por ciento) o más de los CBFIs en circulación.</p>	<p>Adquirir, mantener y disponer del patrimonio del fideicomiso. Llevar a cabo, administrar y mantener inversiones de elegibilidad. Llevar a cabo el proceso de liquidación al concluir nuestro Fideicomiso.</p> <p>Administrador Llevar a cabo las operaciones diarias y proporcionar funciones de administración y soporte necesarias para conducir el negocio.</p> <p>Asamblea de Tenedores de CBFIs Elegir a un miembro del Comité Técnico por cada 10% (diez por ciento) de CBFIs en circulación<sup>(5)</sup> Destituir y nombrar el Representante Común<sup>(6)</sup> Otorgar una prórroga al Fiduciario<sup>(6)</sup> Destituir al Asesor y a la Empresa de Servicios de Representación sin que medie Conducta de Destitución<sup>(7)</sup></p>	<p>Administración de nuestro negocio Aprobar la emisión inicial de CBFIS Aprobar modificaciones a los Criterios de Elegibilidad<sup>(8)</sup> Aprobar políticas con respecto a y autorizar la celebración de contratos, operaciones y relaciones importantes con partes relacionadas<sup>(8)</sup> Aprobar operaciones inmobiliarias que representen hasta 19.99% (diecinueve punto noventa y nueve por ciento) de los activos<sup>(11)</sup> Designar Asesor Fiscal y Contable<sup>(4)</sup> Analizar y aprobar operaciones fuera de los Criterios de Elegibilidad<sup>(8)</sup> Designar al Asesor Fiscal y al Asesor Contable y dar instrucciones al Fiduciario para contratarlos Designar y destituir al Auditor Externo, con la recomendación del Comité de Auditoría. Aprobar controles internos y reglas de auditoría interna, con la previa opinión del Comité de Auditoría Establecer políticas contables con la previa opinión del Comité de Auditoría Aprobar estados financieros, con la previa opinión del Comité de Auditoría, para considerarlos en las Asambleas de los Tenedores de los CBFIs Establecer y modificar políticas de inversión Establecer políticas de Desinversión Establecer políticas de distribución</p>	<p>Evaluar a los auditores externos y analizar sus informes Analizar los estados financieros del fideicomiso y discutirlos con el personal correspondiente, y recomendar su aprobación al Comité Técnico Informar al Comité Técnico su opinión sobre los controles internos y el sistema de auditoría interna incluyendo cualquier irregularidad detectada Solicitar y obtener opiniones de expertos independientes Investigar incumplimientos con lineamientos y políticas de operación y contables o con los controles internos o el sistema de auditoría interna Informar al Comité Técnico de cualquier irregularidad importante y proponer medidas correctivas Convocar asambleas de Tenedores de nuestros CBFIs y solicitar que se agreguen asuntos al orden del día según considere necesario Verificar el cumplimiento por el Asesor, el Administrador, la Empresa de Servicios de Representación, el Representante Común el Fiduciario de las resoluciones de Tenedores de CBFIs y del Comité Técnico Vigilar que se establezcan mecanismos y controles internos que permitan verificar que los actos y operaciones del Fiduciario, del Asesor, de la Empresa de Servicios de Representación y del Administrador, se apeguen a la Legislación Aplicable y los actos y convenios celebrados con los mismos, así como implementar metodologías que posibiliten revisar el cumplimiento de lo anterior. Revisar incrementos en comisiones por asesoría, comisión por administración y en las</p>	<p>Dar opiniones al Comité Técnico respecto a operaciones con Personas Relacionadas y Fideicomitentes Adherentes Relevantes Hacer recomendaciones sobre los informes que el Comité Técnico debe solicitar al Asesor, la Empresa de Servicios de Representación o el Fiduciario Asesorar al Comité Técnico en el desempeño de sus funciones conforme al Contrato de Fideicomiso Dar opiniones al Comité Técnico respecto del valor de las operaciones realizadas en ejercicio de las facultades del Comité Técnico.- Solicitar la opinión del Asesor y/o de expertos independientes en los casos en que lo juzgue conveniente, para el adecuado desempeño de sus funciones.</p>

<p>Aprobar operaciones inmobiliarias que representen 20% (veinte por ciento) o más de los activos<sup>(7)(11)</sup></p>	<p>y aprobar distribuciones de más del 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal<sup>(8)</sup> Designar a los miembros del Comité de Auditoría, del Comité de Prácticas y del Comité de</p>	<p>comisiones de la Empresa de Servicios de Representación, para lo cual el Comité de Auditoría solicitará la opinión de un experto independiente, la cual será entregada al Comité Técnico junto con su recomendación.</p>
<p>Modificar ciertas disposiciones del Contrato de Fideicomiso<sup>(7)</sup> Cancelar el registro de los CBFIs ante el RNV de la CNBV y su cotización en la BMV<sup>(7)</sup> Dar por terminado el Contrato de Fideicomiso y nuestra existencia como un Fideicomiso<sup>(7)</sup> Liquidar nuestros activos<sup>(7)</sup></p>	<p>Nominaciones Designar al secretario del Comité Técnico Revisar el cumplimiento de nuestro Asesor con el Contrato de Asesoría en Planeación, del Administrados con el Contrato de Administración y de la Empresa de Servicios de Representación con el Contrato de Servicios de Representación Dar por concluido el Contrato de Administración Designar un Asesor sustituto para nosotros, con la opinión del Comité de Prácticas y del Comité de Auditoría, en caso de que se destituya al Asesor o se encuentre inhabilitado para cumplir su encargo<sup>(8)</sup></p>	
	<p>Aprobar a Tenedores o (Grupo de estos) que tengan 9% o más de los CBFIs en circulación.<sup>(9)</sup></p>	
	<p>Aprobar acuerdos de votación entre Tenedores (o grupo de éstos) del 9% o más de los CBFIs en circulación.<sup>(9)</sup></p>	
	<p>Aprobar venta de inmuebles en relación con el ejercicio de derechos preferentes y el derecho de reversión<sup>(10)</sup></p>	
	<p>Dar instrucciones al Fiduciario para revelar ciertos eventos legales mencionados en la Ley del Mercado de Valores, incluyendo todos los contratos cuyo objeto sea contrario a una opinión del comité de auditoría o el comité de prácticas Designar al liquidador al ocurrir eventos que causen nuestra</p>	

terminación como Fideicomiso.

- (1) Nuestro Comité Técnico cuenta con 12 miembros propietarios (de los cuales 3 son miembros independientes) y puede tener hasta 21 miembros propietarios. Un miembro suplente podrá sustituir a cada miembro titular electo cuando el mismo no pueda asistir a una sesión de nuestro Comité Técnico. Cuando menos el 25% (veinticinco por ciento) de los miembros propietarios de nuestro Comité Técnico y sus respectivos suplentes deben ser miembros independientes de conformidad con los requerimientos de la ley mexicana.
- (2) Nuestro comité de auditoría está integrado por tres miembros. Cada miembro de nuestro comité de auditoría debe ser un miembro independiente de conformidad con los requerimientos de la ley mexicana.
- (3) Nuestro comité de prácticas está integrado por tres miembros. La mayoría de los miembros debe ser independiente conforme a ley mexicana y cada uno de los tres miembros del comité de prácticas es actualmente independiente.
- (4) Cualquier tenedor, o grupo de Tenedores, tiene derecho a nombrar a un miembro titular por cada 10% (diez por ciento) de nuestros CBFIs en circulación que tenga y a su respectivo suplente de nuestro Comité Técnico.
- (5) Requiere el voto afirmativo de los Tenedores de la mayoría de nuestros CBFIs en circulación en una asamblea en la que exista un quórum de más del 75% (setenta y cinco por ciento) de nuestros CBFIs en circulación.
- (6) Requiere el voto afirmativo de los Tenedores de más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de nuestros CBFIs en circulación.
- (7) También requiere el voto afirmativo de la mayoría de los miembros independientes.
- (8) Requiere el voto afirmativo de la mayoría de los miembros de nuestro Comité Técnico, incluyendo la mayoría de los miembros independientes.
- (9) También requiere el voto afirmativo de la mayoría de los miembros de nuestro Comité Técnico.
- (10) En una sola operación o serie de operaciones relacionadas que puedan considerarse una sola operación, conforme al Valor Promedio.
- (11) Nuestro comité de nominaciones está integrado por cinco miembros, tres de los cuales deben ser independientes, los dos restantes deben de ser designados por el Comité Técnico conforme a nuestro Fideicomiso.

La siguiente imagen muestra nuestro gobierno corporativo y estructura en forma gráfica:





## **Fondos y Cuentas del Fideicomiso**

El Fideicomiso Fibra Danhos cuenta con diversos fondos y cuentas para hacer frente a sus obligaciones y cumplir con sus fines. A continuación se listan las cuentas y fondos del Fideicomiso Fibra Danhos, conforme las mismas son incluidas en el Contrato de Fideicomiso.

Cuenta Concentradora. En esta cuenta se depositan la totalidad de los Recursos Derivados de la Emisión de los CBFIs.

Fondo de Gastos de Emisión. En esta subcuenta de la Cuenta Concentradora se registran los recursos necesarios para efectuar el pago de los Gastos de Emisión.

Fondo de Impuestos por Inversión. En esta subcuenta de la Cuenta Concentradora, se depositan los recursos necesarios para efectuar el pago de contribuciones, impuestos, derechos y otros de naturaleza fiscal, que se generen por la aportación de los Bienes Inmuebles Aportados, los Bienes Inmuebles Aportados Adicionales, la adquisición y/o enajenación de Bienes Inmuebles, Derechos de Arrendamiento y Derechos de Operación.

Fondo de Inversión en Bienes Inmuebles. En esta subcuenta de la Cuenta Concentradora, se depositan los recursos que el Comité Técnico determine mediante una instrucción por escrito, para llevar a cabo la adquisición de los Bienes Inmuebles Adquiridos.

Cuenta General. Se trata de una cuenta bancaria cuyo beneficiario es el Fiduciario, en la cual se depositan la totalidad de los recursos remanentes de la Cuenta Concentradora, una vez que se hayan aplicado los recursos conforme lo determine el Comité Técnico con apego al Contrato de Fideicomiso.

Fondo de Gastos de Mantenimiento de la Emisión. En esta subcuenta de la Cuenta General, se depositan los recursos necesarios para efectuar el pago de los Gastos de Mantenimiento de la Emisión.

Fondo de Mantenimiento. En esta subcuenta de la Cuenta General, se depositan los recursos necesarios para el mantenimiento del Bien Inmueble correspondiente conforme a las instrucciones del Administrador, recursos que serán entregados mensualmente al Administrador para los efectos conducentes.

Fondo de Contribuciones Fiscales. En esta subcuenta de la Cuenta General, se depositan los recursos necesarios para efectuar el pago de contribuciones, impuestos, derechos y otros de naturaleza fiscal, que le sean notificados por el Administrador, distintos de los previstos en el numeral 12.3 del Contrato de Fideicomiso.

Fondo de Rembolso de Capital. En esta subcuenta de la Cuenta General, en la cual se depositan los Rembolso de Capital que, en su caso, se hayan pagado a los Tenedores conforme a las instrucciones del Comité Técnico.

Fondo de Remanentes. En esta subcuenta de la Cuenta General, se depositan las cantidades que se encuentren líquidas en la Cuenta General.

Cuenta de Gastos de Operación. En esta cuenta bancaria cuyo beneficiario sea el Fiduciario, se depositan, con cargo a la Cuenta General, los recursos necesarios para cubrir los Gastos de Operación que le sean notificados por escrito al Fiduciario por el Administrador y que no hayan sido cubiertos con cargo a cualquiera de las subcuentas de la Cuenta General.

El Fiduciario deberá otorgar los poderes suficientes al Administrador a efecto de que éste tenga firma en dicha Cuenta de Gastos de Operación y así disponer de los recursos para realizar dichos pagos. Lo anterior, en el entendido que el Fiduciario podrá revocar estos poderes (sin necesidad de instrucción ulterior) en caso que el Administrador haga uso de los recursos en forma distinta a la prevista y permitida en este Fideicomiso.

Cuenta de Distribuciones de Efectivo. En esta cuenta bancaria se depositan con cargo a la Cuenta General los recursos que integrarán las Distribuciones de Efectivo.

Los recursos disponibles en esta cuenta serán distribuidos a los Tenedores conforme lo previsto por el Fideicomiso.

Cuenta de Rentas. En esta cuenta se depositan la totalidad de los Ingresos por Arrendamiento.

Los recursos depositados en la Cuenta de Rentas deben de depositarse íntegramente en la Cuenta de Distribuciones de Efectivo para los efectos conducentes, según lo instruya el Comité Técnico y previa aplicación que de dichos recursos se haga, conforme a las instrucciones del Comité Técnico, a efecto de cubrir cualesquiera de los montos y conceptos con cargo a las subcuentas de la Cuenta General, en el supuesto de que los recursos depositados sean insuficientes para dichos efectos.

Cuenta de Servicios. En esta cuenta se depositan la totalidad de los Ingresos por Servicios recibidos por conducto del Administrador.

Los recursos depositados en la Cuenta de Servicios deberán de depositarse íntegramente en la Cuenta de Distribuciones de Efectivo para los efectos conducentes, según lo instruya el Comité Técnico y previa aplicación que de dichos recursos se haga, conforme a las instrucciones del Comité Técnico, a efecto de cubrir cualesquiera de los montos y conceptos con cargo a las subcuentas de la Cuenta General, en el supuesto de que los recursos depositados sean insuficientes para dichos efectos.

Cuenta de Derechos de Operación. En esta cuenta se depositan la totalidad de los Derechos de Operación recibidos por conducto del Administrador.

Los recursos depositados en la Cuenta de Derechos de Operación deberán de depositarse íntegramente en la Cuenta de Distribuciones de Efectivo para los efectos conducentes, según lo instruya el Comité Técnico y previa aplicación que de dichos recursos se haga, conforme a las instrucciones del Comité Técnico, a efecto de cubrir cualesquiera de los montos y conceptos con cargo a las subcuentas de la Cuenta General, en el supuesto de que los recursos depositados sean insuficientes para dichos efectos.

Cuentas Adicionales. El Fiduciario, a propuesta del Administrador y previa aprobación del Comité Técnico, deberá abrir y mantener cualesquiera otras cuentas y/o subcuentas necesarias para la adecuada operación y funcionamiento del Fideicomiso Fibra Danhos.

### **Convenios de Voto**

De conformidad con lo establecido en la Circular Única y en la LMV, los Tenedores podrán celebrar convenios para el ejercicio del voto en Asambleas de Tenedores. La celebración de dichos convenios y sus características deberán de ser notificados al Fiduciario por los Tenedores dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes al de su concertación, para que sean revelados por el Fiduciario al público inversionista a través de la BMV mediante EMISNET, así como para que se difunda su existencia en el reporte anual del Fideicomiso. En dichos convenios se podrá estipular la renuncia por parte de los Tenedores a no ejercer su derecho de nombrar a un miembro del Comité Técnico.

A la fecha de publicación del presente Reporte Anual, no han sido celebrados convenios de voto entre los Tenedores de nuestros CBFIs.

### **(ii) El Fideicomiso de Control**

Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes transmitieron todos los CBFIs que recibieron a cambio de los inmuebles que integran nuestro Portafolio Actual a un Fideicomiso de Control regido por ley mexicana. Conforme al Fideicomiso de Control, (i) los Fideicomitentes Adherentes Relevantes transmitieron, y el Fiduciario del Fideicomiso de Control adquirió, la propiedad y la titularidad sobre los CBFIs emitidos de conformidad con el Fideicomiso de Control y todos los contratos relacionados con el

Fideicomiso de Control, (ii) el fiduciario administrará la cuenta de corretaje conforme a las instrucciones del comité técnico del Fideicomiso de Control, (iii) el fiduciario ejercerá los derechos patrimoniales y corporativos que le corresponden como tenedor de los CBFIs, de igual manera de conformidad con las instrucciones del comité técnico del Fideicomiso de Control, y (iv) cuando proceda, el fiduciario transmitirá los CBFIs correspondientes a los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, depositándolos en la cuenta de corretaje.

Igualmente, conforme al Fideicomiso de Control los Fideicomitentes Adherentes Relevantes están sujetos a las siguientes restricciones a la transferencia de sus CBFIs, transmitidos al Fideicomiso de Control:

- por un periodo de 2 (dos) años y 30 (treinta) Días a partir de la fecha en que se llevó a cabo la Oferta Pública, ningún CBFI podrá retirarse del Fideicomiso de Control, (ii) para el periodo a partir del término de dicho plazo de 2 (dos) años y 30 (treinta) Días y que concluya 3 (tres) años después de la fecha en que se llevó a cabo la Oferta Pública, no más del 30% (treinta por ciento) de dichos CBFIs podrá retirarse del Fideicomiso de Control, y (iii) para el periodo a partir del término de dicho periodo de 3 (tres) años y que concluya 5 (cinco) años después de la fecha en que se llevó a cabo la Oferta Pública, no más del 60% (sesenta por ciento) de dichos CBFIs podrá retirarse del Fideicomiso de Control, de ahí en adelante, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes podrán retirar el 100% (cien por ciento) del Fideicomiso de Control.

Si nuestro Asesor o nuestra Empresa de Servicios de Representación es destituida sin que medie una Conducta de Destitución, según dicho término se define en nuestro Contrato de Asesoría en Planeación y en nuestro Contrato de Servicios de Representación, las disposiciones sobre la restricción a la transferencia antes mencionadas dejarán de ser aplicables y el comité técnico del Fideicomiso de Control podrá autorizar la transmisión a los Fideicomitentes Adherentes Relevantes de cualesquier CBFIs restantes del Fideicomiso de Control.

El fiduciario del Fideicomiso de Control no implementará instrucción alguna que reciba del comité técnico del Fideicomiso de Control que contravenga cualquiera de las obligaciones anteriormente establecidas.

### (iii) **Contrato de Asesoría y Planeación**

A la fecha del presente Reporte Anual hemos celebrado un Contrato de Asesoría y Planeación con nuestro Asesor, un Contrato de Administración con nuestro Administrador, y un Contrato de Servicios de Representación con la Empresa de Servicios de Representación, como se describen a continuación.

La siguiente tabla establece los nombres, edades y cargos de los funcionarios ejecutivos de nuestro Asesor:

<b>Nombre</b>	<b>Edad</b>	<b>Cargo</b>
Salvador Daniel	44	Director General del Asesor
Blanca Canela	63	Directora de Finanzas del Asesor
Jorge Gamboa	63	Director de Desarrollo de Negocios del Asesor
José Benghira	43	Director de Construcción del Asesor

Para obtener información biográfica sobre los señores Salvador Daniel, Jorge Gamboa, José Benghira y la señora Blanca Canela, consulte la sección "1. INFORMACIÓN GENERAL, h) Nuestra Administración".

Conforme al Contrato de Asesoría en Planeación, nuestro Asesor es responsable, entre otras cosas, de orientar y asesorar, tanto a nosotros como a nuestro Administrador, en la planeación estratégica y financiera a largo plazo, apoyarnos en nuestra relación con los inversionistas y estrategia, así como de asistirnos en la implementación de decisiones importantes, incluyendo, sin limitación, las siguientes:

(i) La asesoría y recomendación para la definición y, en su caso, modificación de la planeación estratégica de cada uno de los Bienes Inmuebles en operación, así como respecto de los proyectos inmobiliarios a desarrollar o adquirir por el Fiduciario conforme a los fines del Fideicomiso y en particular, la elaboración, para aprobación de nuestro Comité Técnico, de los planes, proyectos, presupuestos, calendarios, políticas y métodos bajo los cuales se construirán, promoverán, comercializarán y operarán los proyectos identificados como de oportunidad; incluyendo, sin limitar a: (a) la definición de los proyectos, incluyendo su ubicación, proyecto arquitectónico, plan maestro de desarrollo, características, especificaciones y tipo de producto inmobiliario que se construirá, será o está siendo desarrollado, (b) la planeación financiera de los proyectos, incluyendo la asesoría sobre la elaboración de estados financieros proforma, presupuestos de flujo y la determinación del monto de los créditos y financiamientos (de deuda y capital) que se requieran o sean convenientes y recomendar las bases en que deban ser contratados, (c) la recomendación y asesoría en la definición de políticas de precios, descuentos, plazos y condiciones de venta, renta y financiamiento de los proyectos a los clientes, para ser aprobados por nuestro Comité Técnico, incluyendo la asesoría y recomendación sobre la contratación de comisionistas o mediadores que realicen la comercialización conjuntamente con la Empresa de Servicios de Representación, (d) la planeación de la estructura legal y fiscal de los proyectos, incluyendo la recomendación y asesoría en la definición de políticas de contratación con clientes y proveedores, (e) recomendar todas las medidas que a su juicio sean necesarias para mantener nuestros Bienes Inmuebles en buen estado de operación y funcionamiento, y (f) la creación de comités de apoyo que a su juicio sean necesarios o convenientes para una mejor administración, operación, supervisión y rentabilidad de los proyectos;

(ii) Recomendar y asesorar en la definición, o solicitar la modificación de planes, proyectos, presupuestos, calendarios, políticas y métodos que a su juicio sean necesarios o convenientes para una mejor administración, operación, supervisión y rentabilidad de los proyectos;

(iii) Recomendar y asesorar al Comité Técnico respecto de las personas que deban cumplir las funciones de supervisión, auditoría y control de los actos del Fiduciario, prestadores de servicios, asesores legales y demás entidades relacionadas con el Fideicomiso;

(iv) Recomendar y asesorar respecto de la forma en que se presentarán los informes y reportes de actividades de control y supervisión a fin de que cumplan con los requisitos necesarios para su comprensión y entendimiento;

(v) Recomendar y asesorar al Comité Técnico, al Administrador y la Empresa de Servicios de Representación en el desarrollo de sus actividades y cumplimiento de las obligaciones asumidas con el Fiduciario;

(vi) Recomendar al Administrador el formato de control del inventario de los proyectos, incluyendo las características de cada uno;

(vii) Recomendar, asesorar y presentar los planes necesarios por los que se implementen actos de (a) control y supervisión de las obligaciones fiscales derivadas del Fideicomiso; y (b) cumplimiento oportuno de todas las obligaciones a cargo del Fideicomiso, particularmente todas aquellas relacionadas con los CBFIs y derivadas de la LMV y disposiciones relacionadas;

(viii) Asesorar en las actividades de supervisión de los auditores internos y externos del Fideicomiso, así como de los asesores legales, técnicos y demás prestadores de servicios del Fiduciario;

(ix) Recomendar todas las actividades tendientes a detectar oportunidades de negocio y nuevas inversiones del Fideicomiso, incluyendo proporcionar asesoría y planeación para: (a) estudios o análisis de viabilidad y factibilidad; (b) “*due diligence*”; (c) estudios de mercado; y (d) análisis financieros, a efecto de que el Comité Técnico pueda decidir al respecto;

(x) Recomendar y establecer las bases, políticas y lineamientos para la realización de todos los trámites para la obtención de licencias, permisos y autorizaciones que resulten necesarios para el desarrollo y operación de los proyectos y de los inmuebles;

(xi) Asesorar, recomendar y definir las bases, para las recomendaciones a nuestro Comité Técnico con respecto a la enajenación de nuestros Bienes Inmuebles que convenga a los fines del Fideicomiso;

(xii) Recomendar las actividades que a su juicio sean necesarias respecto de la mercadotecnia para promover y mantener los niveles de ocupación de nuestros inmuebles;

(xiii) Realizar todos los estudios y programas de investigación que a su juicio sean necesarios para la más eficiente administración, operación, así como prestar asesoramiento comercial y/o sobre construcción a nuestro Comité Técnico;

(xiv) A solicitud del Comité Técnico, informar a dicho Comité Técnico el resultado de sus actividades;

(xv) Contratar a cualesquier terceros a fin de cumplir con sus Servicios de Asesoría en Planeación;

(xvi) En general, llevar a cabo todas las funciones necesarias para prestar los servicios conforme al Contrato de Asesoría en Planeación.

### ***Informes***

El Contrato de Asesoría en Planeación exige a nuestro Asesor proporcionar al Fiduciario y a nuestro Comité Técnico informes trimestrales, así como cualquier otra información que el Fiduciario o nuestro Comité Técnico razonablemente solicite.

### ***Comisión de Asesoría***

De acuerdo con los términos del Contrato de Asesoría en Planeación, nuestro Asesor tiene derecho a recibir una comisión anual, en cada año natural y pagadera trimestralmente, como contraprestación por los servicios prestados a Fibra Danhos, salvo por aquellas cantidades que sean solicitadas por el Asesor al Fideicomiso a ser pagadas en efectivo para ser destinadas al pago de impuestos relacionados con la Contraprestación Anual, en CBFIs con el número de CBFIs que resulte de dividir la cantidad equivalente a: (i) (a) un porcentaje fijo del valor en libros no depreciado del Portafolio Inicial, excluyendo (x) los componentes de oficina y hotel de Toreo, (y) las expansiones potenciales en Parque Tezontle y en otras propiedades del Portafolio en Operación y (z) efectivo, más el correspondiente IVA, porcentaje que incrementará del factor 0.75% (punto setenta y cinco por ciento) en 2013 y 2014 al factor 1.0% (uno por ciento) en 2018, (con un incremento en una base lineal de .0625% (punto cero seiscientos veinticinco) cada año), y (b) el factor 1.0% (uno por ciento) del valor en libros, no depreciado, del resto de los activos del Fideicomiso, excluyendo efectivo, más IVA, en el supuesto de que el Comité Técnico del Fideicomiso determine registrar los activos del Fideicomiso a valor de mercado; o (ii) el factor de 1.0% (uno por ciento) del valor en libros, no depreciado, de los activos del Fideicomiso, excluyendo efectivo, ajustado por inflación anualmente, más el correspondiente IVA, si en un futuro de conformidad con lo establecido bajo IFRS (por sus siglas en inglés) el Comité Técnico del Fideicomiso determina llevar los registros contables de los Bienes Inmuebles a costo histórico depreciable, en virtud de que dicho cambio da lugar a que los estados financieros proporcionen información más relevante y fiable sobre los efectos de las transacciones, otros eventos o condiciones sobre la situación financiera del Fideicomiso, el rendimiento financiero o los flujos de efectivo; entre el valor unitario de los CBFIs, considerando como tal el precio ponderado por volumen que resulte de las cotizaciones diarias<sup>5</sup> del período que corresponda al pago. No se pagarán al Asesor comisiones por adquisición de activos, de incentivo o cualesquier otras comisiones basadas en el rendimiento de nuestros CBFIs.

---

<sup>5</sup> El que resulte del importe total en Pesos Mexicanos operado durante el período de que se trate, entre el número total de CBFIs operados durante dicho período, de acuerdo a la información que publique la BMV en su página de Internet.

Salvo por las cantidades en efectivo que el Asesor solicite al Fideicomiso para ser destinadas al pago de impuestos relacionados con la Contraprestación Anual, la Contraprestación Anual deberá pagarse en CBFIs en los términos establecidos en el párrafo anterior.

Durante el término inicial de nuestro Contrato de Asesoría en Planeación, la comisión del Asesor podrá aumentarse solo por recomendación de nuestro Comité de Auditoría. Se requerirá que nuestro Comité de Auditoría obtenga una opinión de un experto independiente respecto al aumento de comisiones sugeridas, la cual debe ser entregada a nuestro Comité Técnico junto con la recomendación del Comité de Auditoría. Tras la recepción del reporte independiente y de la recomendación, nuestro Comité Técnico solo podrá aprobar un aumento con el voto de la mayoría de los miembros independientes de nuestro Comité Técnico.

Además, durante el término inicial de nuestro Contrato de Asesoría en Planeación, cualquier aumento a la comisión del Asesor deberá ser aprobado por la mayoría de los Tenedores de CBFIs presentes en una Asamblea de Tenedores de CBFIs, excluyendo el voto de cualquier tenedor de CBFIs directa o indirectamente sea socio y/o accionista de nuestro Asesor. La notificación de la convocatoria a dicha Asamblea deberá ser proporcionada al menos 30 (treinta) Días antes de la misma.

Al terminar la vigencia inicial del Contrato de Asesoría en Planeación y una vez renovado el mismo, en caso de que las partes deseen modificar la Comisión por Asesoría, dicha Comisión por Asesoría en ningún caso podrá ser menor a la que se encuentre en vigor en ese momento. Para tal efecto, se requerirá la aprobación de la mayoría de nuestro Comité Técnico incluyendo el voto favorable de la mayoría de los miembros independientes y la aprobación de la Asamblea de Tenedores para modificar la Comisión por Asesoría.

### ***Vigencia***

El término inicial del Contrato de Asesoría en Planeación expirará el 3 de octubre de 2023 (el décimo aniversario de la fecha de celebración del contrato) y posteriormente se renovará automáticamente por períodos de diez años, salvo que se dé por terminado anticipadamente como se describe en la siguiente sección "Destitución del Asesor - Terminación".

### ***Destitución del Asesor; Terminación***

Conforme a los términos del Contrato de Asesoría en Planeación, nuestro Asesor puede ser destituido (i) por una "*Conducta de Destitución*", según dicho término se define en el Contrato de Fideicomiso, o (ii) por resolución de los Tenedores de más del 85% (ochenta y cinco por ciento) nuestros CBFIs en circulación. Si nuestro Asesor es destituido sin que medie una Conducta de Destitución, por resolución de los Tenedores de más del 85% (ochenta y cinco por ciento) nuestros CBFIs en circulación en o antes de (i) el séptimo aniversario de la conclusión de la Oferta Global, nuestro Asesor tendrá derecho al pago de una indemnización por remoción equivalente a 3 (tres) años de la comisión anual pagadera conforme al Contrato de Asesoría en Planeación, y (ii) entre el séptimo y el décimo aniversario de la conclusión de la Oferta Global, nuestro Asesor tendrá derecho al pago de una indemnización por remoción equivalente al remanente de las comisiones pagaderas al Asesor conforme al Contrato de Asesoría en Planeación. El Contrato de Asesoría en Planeación también se dará por terminado en caso de que se dé por terminado el Contrato de Administración o el Contrato de Servicios de Representación, respectivamente, por una razón distinta a que exista una Conducta de Destitución, por resolución de los Tenedores de más del 85% (ochenta y cinco por ciento) nuestros CBFIs en circulación. Si el Contrato de Asesoría en Planeación es terminado por nosotros derivado de la terminación del Contrato de Administración o el Contrato de Servicios de Representación, en cada caso, por otra razón que por que exista una Conducta de Destitución por resolución de los Tenedores de más de 85% (ochenta y cinco por ciento) de nuestros CBFIs en circulación durante el primer plazo de 10 años, la comisión por terminación descrita anteriormente será pagadera a nuestro Asesor. La indemnización por terminación se pagará dentro de los 15 Días siguientes a la fecha de la terminación y en caso de que los estados financieros anuales auditados no estén disponibles, la indemnización se calculará con base en nuestros estados financieros para el trimestre completo más reciente. Si nuestro Asesor renuncia, es destituido por una Conducta de Destitución o es destituido por resolución de los Tenedores de más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de nuestros CBFIs en circulación después del décimo aniversario de la conclusión de la

Oferta Global, éste no tendrá derecho al pago de la indemnización por terminación. Al concluir la Oferta Global y nuestras Operaciones Iniciales, aproximadamente 45.0% (cuarenta y cinco por ciento) de nuestros CBFIs en circulación se mantendrán en un Fideicomiso de Control controlado por un Comité Técnico, excluyendo cualesquiera CBFIs adquiridos por los Fideicomitentes Adherentes Relevantes en la Oferta Pública e incluyendo aquellos CBFIs correspondientes al Portafolio en Desarrollo que serán entregados de tiempo en tiempo, integrado por 3 (tres) miembros. 2 (dos) miembros de nuestro Comité Técnico, los señores David Daniel y Salvador Daniel, tienen una participación en nuestro Asesor y, mientras que el Fideicomiso de Control posee el 15% (quince por ciento) o más de nuestros CBFIs en circulación, podrán hacer que el Fideicomiso de Control impida la remoción de nuestro Asesor, excepto porque exista una Conducta de Destitución.

Nuestro Contrato de Fideicomiso define Conducta de Destitución como (i) respecto de cualquier funcionario de primero y segundo nivel la sentencia o resolución judicial firme que declare a dicha persona responsable de fraude, dolo, mala fe o negligencia inexcusable respecto de las funciones de dicha persona; o (ii) el concurso mercantil respecto del Administrador, el Asesor y/o la Empresa de Servicios de Representación. Al tener conocimiento de una Conducta de Destitución prevista en el inciso (i) anterior, el Asesor, la Empresa de Servicios de Representación y/o el Administrador, según corresponda, deberán tomar las medidas que consideren necesarias para remover a la persona correspondiente del cargo que ocupa y, si la Conducta de Destitución hubiere causado un daño o perjuicio al Fideicomiso, el Asesor, la Empresa de Servicios de Representación y/o el Administrador, según corresponda, deberá tomar las acciones legales que sus abogados recomienden para tratar de obtener la reparación del daño y/o perjuicio. En caso de que el Asesor, la Empresa de Servicios de Representación y/o el Administrador, según corresponda, no remueva a la persona que haya incurrido en la conducta de destitución y, en su caso, no lleve a cabo las acciones legales correspondientes, incurrirá en una Conducta de Destitución.

### ***Responsabilidad e Indemnización***

El Contrato de Asesoría en Planeación establece que nuestro Asesor no asumirá ninguna responsabilidad distinta a prestar los servicios descritos en el mismo y no será responsable por cualesquiera errores de juicio hechos de buena fe a menos de que dichos errores constituyan un incumplimiento de sus obligaciones conforme al contrato en virtud de negligencia, dolo o mala fe.

### ***Ley Aplicable; Jurisdicción***

El Contrato de Asesoría en Planeación ha sido celebrado en español y se rige conforme a las leyes mexicanas. Las partes del Contrato de Asesoría en Planeación han acordado someterse a la jurisdicción de los tribunales de la Ciudad de México en relación con cualquier controversia derivada de la interpretación o incumplimiento de dicho instrumento.

### **(iv) Contrato de Administración**

Nuestro Administrador se encarga del manejo y administración diarios de nuestros negocios. La siguiente tabla establece los nombres, edades y cargos de los funcionarios y personal clave de nuestro Administrador:

<b>Nombre</b>	<b>Edad</b>	<b>Cargo</b>
Blanca Canela	63	Directora Ejecutiva del Administrador
Jorge Gamboa	63	Director de Desarrollo de Negocios del Administrador
Sergio González	49	Director de Operaciones del Administrador
Jorge Serrano	46	Director de Finanzas del Administrador
Carlos Torpey	39	Director Legal del Administrador

**Blanca Canela** es Directora de Finanzas de nuestro Asesor y Directora Ejecutiva de nuestro Administrador. La Sra. Blanca Canela ha estado con Grupo Danhos por más de 33 años, con experiencia laboral en bienes raíces, relacionada con planeación financiera, tesorería, planeación fiscal, contabilidad,

comercialización, crédito y cobranzas, recursos humanos, logística y asuntos legales. La Sra. Blanca Canela es Contador Público por el Instituto Politécnico Nacional.

**Jorge Gamboa de Buen** es el Director de Desarrollo de Negocios de nuestro Asesor y de nuestro Administrador. El señor Jorge Gamboa se unió a Grupo Danhos en 2000, y tiene más de 43 años de experiencia en temas inmobiliarios. Previo a unirse a Grupo Danhos, el señor Jorge Gamboa de Buen era Coordinador General de Reordenación Urbana del Departamento del Distrito Federal. Asimismo, cuenta con una Maestría en Planificación Urbana por el Politécnico de Oxford, Inglaterra; y ha sido Profesor de Urbanismo en diversas universidades nacionales de reconocido prestigio. El señor Jorge Gamboa de Buen es licenciado en Arquitectura por la Universidad Iberoamericana.

**Sergio González** es el Director de Operaciones de nuestro Administrador. El señor Sergio González ha trabajado en Grupo Danhos por más de once años, desempeñando diversos cargos, incluyendo Director de Desarrollo del proyecto Reforma 222 y Director de Operaciones. Como parte de Grupo Danhos, ha estado al frente del diseño de las instalaciones de más de 600,000 metros cuadrados de construcción y en la gestión de las licencias y permisos de Toreo y Torre Virreyes. Previo a unirse a Grupo Danhos, el señor Sergio González desempeñó diversas funciones relacionadas con el desarrollo de proyectos comerciales, hoteleros, educativos e industriales. El señor Sergio González es Ingeniero Civil por la Universidad Iberoamericana. Asimismo, tiene un Diplomado en Finanzas por la Universidad Nacional Autónoma de México y ha cursado estudios sobre sistemas de administración de mantenimiento en Framingham, Massachusetts.

**Jorge Serrano** es el Director de Finanzas (CFO) de nuestro Administrador desde Agosto de 2015. Con 26 años de experiencia en el sector financiero, ha desarrollado una Carrera profesional ascendente y exitosa. Previo a unirse a Danhos, ocupó diversos cargos en el sector bancario estructurando operaciones financieras y de crédito en diversos sectores económicos, entre ellos, de manera importante en el sector inmobiliario. También fue responsable de la Relación con Inversionistas de un reconocido conglomerado mexicano, donde acumuló experiencia en la labor de comunicación con inversionistas tanto locales como internacionales. El señor Jorge Serrano es Ingeniero Industrial por la Universidad Iberoamericana y cuenta con una Maestría en Administración de Empresas (MBA) del Stern School of Business de la Universidad de Nueva York.

**Carlos Torpey** es el Director Jurídico de nuestro Administrador. El señor Carlos Torpey es abogado con más de 17 años de experiencia en los sectores inmobiliario, transaccional corporativo, y financiero. Es egresado de la Universidad Panamericana, y trabajó 13 años en el despacho jurídico Cannizzo Ortiz y Asociados, S.C., como abogado Asociado encargado, entre otros, de diversos asuntos inmobiliarios, transaccionales, corporativos, y financieros relacionados con desarrollos inmobiliarios. Los 3 años y 8 meses previos a su incorporación a Fibra Danhos, el Lic Torpey colaboró como abogado Asociado en el despacho jurídico Jáuregui y Del Valle, S.C., estando encargado de varios asuntos inmobiliarios, transaccionales, corporativos, y financieros en relación con hoteles, centros comerciales y oficinas en diversas entidades de la república mexicana. Dentro de su experiencia se encuentra la asesoría jurídica bajo la modalidad de *Secondment/Implant*, en posiciones nivel Abogado General, Director Asociado y Gerente Jurídico en empresas transnacionales como Colgate Palmolive.

Conforme al Contrato de Administración, nuestro Administrador en general es responsable de la administración y gestión diaria de nuestros negocios, incluyendo entre otras funciones, las siguientes:

i. La dirección, planeación y ejecución de todas las actividades relacionadas con la administración financiera del Fideicomiso; incluyendo sin limitar: (a) elaborar los programas de trabajo y presupuestos de ingresos y egresos del Fideicomiso para la aprobación de nuestro Comité Técnico; (b) revisar la correcta aplicación de los ingresos y egresos del Fideicomiso, reportando al Comité Técnico las causas de las principales desviaciones presupuestales; (c) ejecutar las funciones de caja y tesorería del patrimonio del Fideicomiso; (d) elaborar y mantener actualizada la contabilidad del Fideicomiso; y (e) preparar los estados financieros del Fideicomiso para la aprobación de nuestro Comité Técnico;

ii. Supervisar el cumplimiento total y oportuno de las obligaciones fiscales derivadas del Fideicomiso, incluyendo: (a) el pago de los impuestos y derechos que correspondan; y (b) la presentación de avisos y declaraciones fiscales;



iii. Supervisar el cumplimiento oportuno de todas las obligaciones a cargo del Fideicomiso, particularmente todas aquéllas relacionadas con los CBFIs y derivadas de la LMV y disposiciones relacionadas;

iv. Coordinar y revisar las actividades de los auditores internos y externos del Fideicomiso, así como asesores legales, técnicos y demás prestadores de servicios del Fideicomiso;

v. Coordinar y supervisar las actividades relacionadas con los recursos humanos que requerimos para operar, verificando que los responsables de las relaciones laborales paguen puntual y totalmente los salarios, prestaciones de seguridad social, honorarios y demás compensaciones que corresponda a dicho personal, para evitar cualquier potencial responsabilidad contingente de ser impuestas en contra de nuestros activos;

vi. Desarrollar campañas de relaciones públicas en beneficio del Fideicomiso y particularmente aquellas enfocadas a los titulares de los CBFIs, la BMV, la CNBV y demás instituciones o entidades relacionadas con el Fideicomiso, la Emisión, Colocación y mantenimiento de los CBFIs;

vii. Con el apoyo de nuestro Asesor, llevar a cabo la coordinación y supervisión de todas las actividades tendientes a detectar oportunidades de negocio y nuevas inversiones del Fideicomiso, incluyendo la realización de: (a) estudios de viabilidad; (b) estudios de mercado; y (c) análisis financieros, a efecto de que nuestro Comité Técnico pueda decidir al respecto;

viii. Con el apoyo de nuestro Asesor, llevar a cabo la negociación, coordinación y supervisión, conforme a las instrucciones de nuestro Comité Técnico, todas las actividades necesarias para adquirir todo tipo de inmuebles;

ix. Con el apoyo de nuestro Asesor, llevar a cabo la negociación, coordinación y supervisión, conforme a las instrucciones de nuestro Comité Técnico, todas las actividades necesarias para desarrollar y construir todo tipo de inmuebles;

x. Con el apoyo de nuestro Asesor, llevar a cabo la negociación, coordinación y supervisión, conforme a las instrucciones de nuestro Comité Técnico, todas las actividades necesarias para financiar y refinanciar los inmuebles;

xi. Con el apoyo de nuestro Asesor, llevar a cabo la negociación, coordinación y supervisión, todas las actividades necesarias para proponer a nuestro Comité Técnico la enajenación de nuestros Bienes Inmuebles que convenga a los fines del Fideicomiso y en su caso, proceder a su enajenación conforme a las instrucciones de nuestro Comité Técnico;

xii. Realizar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para mantener nuestros Bienes Inmuebles en buen estado de operación y funcionamiento, incluyendo sin limitar: (a) elaborar los programas de mantenimiento y someterlos a la aprobación de nuestro Comité Técnico junto con los presupuestos respectivos; (b) en su caso, conforme los presupuestos aprobados por nuestro Comité Técnico, determinar y notificar a los inquilinos el incremento en las cuotas de mantenimiento en condiciones de mercado; (c) contratar los servicios e insumos necesarios para ejecutar los programas de mantenimiento aprobados por nuestro Comité Técnico; (d) proporcionar, mantener, monitorear y en su caso mejorar los sistemas de seguridad de nuestros Bienes Inmuebles y los usuarios de los mismos; (e) establecer reglas y reglamentos para el uso, arrendamiento, mejora y mantenimiento de nuestros Bienes Inmuebles;

xiii. Realizar, coordinar y supervisar todas las actividades relacionadas con: (a) la facturación y cobranza de los Ingresos por Arrendamiento, Ingresos por Distribuciones a Condóminos, Ingresos por Servicios y Derechos de Operación; (b) depósito de la cobranza en las cuentas del Fideicomiso; (c) la celebración y prorroga de los Contratos de Arrendamiento, Contratos de Operación, Contratos de Construcción y Contratos de Comercialización conforme a las políticas, términos, plazos y condiciones autorizados por nuestro Comité Técnico;

xiv. Contratar, coordinar y supervisar los servicios legales para obtener el cobro judicial de los adeudos de rentas y comisiones a favor del Fideicomiso y la desocupación de inquilinos morosos;

xv. Realizar por cuenta del Fideicomiso, todas las actividades para mantener nuestros Bienes Inmuebles asegurados contra todo riesgo; incluyendo sin limitar: (a) negociar las primas de seguro; (b) contratar con la o las empresas aseguradoras correspondientes; y (c) en su caso, tramitar y obtener el pago de las cantidades aseguradas;

xvi. En general, realizar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para la más eficiente administración, operación y mantenimiento de nuestros Bienes Inmuebles y de los Contratos de Arrendamiento, Contratos de Operación, Contratos de Construcción y Contratos de Comercialización;

xvii. Celebrar contratos con operadores de estacionamiento y contratos de publicidad;

xviii. Celebrar arrendamientos con nosotros por el uso de estacionamiento y de espacio publicitario; y

xix. Llevar a cabo todas las funciones necesarias para prestar sus servicios a nosotros contemplados en el Contrato de Administración;

El Administrador podrá depender de, consultar a y obtener la opinión de Asesor y la Empresa de Servicios de representación, para proporcionar sus servicios a nosotros de conformidad con el Contrato de Administración, sujeto a las resoluciones de nuestro Comité Técnico y la Asamblea de Tenedores.

### ***Equipo de Administración***

Nuestro Administrador inicialmente está integrado por aproximadamente 184 empleados. El equipo directivo de nuestro Administrador está encabezado Blanca Canela, su Directora General Ejecutiva, Jorge Gamboa, su Director de Desarrollo de Negocios, Sergio González Director de Operaciones, Carlos Torpey Director Jurídico, y Jorge Serrano Director de Finanzas.

### ***Comisiones***

De acuerdo con los términos de nuestro Contrato de Administración, nuestro Administrador recibirá una contraprestación fija por sus servicios pagadera mensualmente, equivalente a Ps. \$50,000.00 (Cincuenta mil Pesos 00/100 Moneda Nacional), establecida únicamente para cumplir con las formalidades de ley. También reembolsamos todos los gastos netos erogados por nuestro Administrador. Esperamos que el ingreso excedente generado por nuestro Administrador sea distribuido periódicamente a nosotros, como único propietario de nuestro Administrador.

### ***Vigencia***

El término inicial del Contrato de Administración expirará el 3 de octubre de 2023 (el décimo aniversario de la fecha de celebración del contrato) y posteriormente se renovará automáticamente por períodos de diez años, salvo que se dé por terminado anticipadamente como se describe en la sección "Destitución del Asesor - Terminación".

Al terminar la vigencia inicial del Contrato de Administración y una vez renovado el mismo, en caso de que las partes deseen modificar la Comisión por Administración, dicha Comisión por Administración en ningún caso podrá ser menor a la que se encuentre en vigor en ese momento. Para tal efecto, se requerirá la aprobación de la mayoría del Comité Técnico incluyendo el voto favorable de la mayoría de los miembros independientes del Comité Técnico y la aprobación de la Asamblea de Tenedores para modificar la Comisión por Administración.

### ***Terminación***

De conformidad con los términos del Contrato de Administración, nuestro Administrador puede ser removido por una Conducta de Destitución o por una resolución de los Tenedores de más del 66% (sesenta y seis por ciento) de nuestros CBFIs en circulación. El Contrato de Administración también se

dará por terminado derivado de la terminación del Contrato de Asesoría en Planeación o del Contrato de Servicios de Representación, en cada caso, por otra razón que por que exista una Conducta de Destitución por resoluciones de los Tenedores de más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de nuestros CBFIs en circulación. La terminación del Contrato de Administración, tendrá como consecuencia la terminación del Contrato de Servicios de Representación y el Contrato de Asesoría en Planeación y el pago de una comisión de terminación durante el plazo inicial de 10 (diez) años derivado de dichos contratos según se describe anteriormente y a continuación.

### ***Responsabilidad Indemnización***

El Contrato de Administración dispone que nuestro Administrador no asumirá responsabilidad alguna excepto por la prestación de los servicios contemplados en el mismo y no será responsable por cualesquiera errores de juicio hechos de buena fe a menos de que dichos errores constituyan un incumplimiento de sus obligaciones conforme al contrato en virtud de negligencia, dolo o mala fe o falta de honestidad.

### ***Ley Aplicable; Jurisdicción***

El Contrato de Administración ha sido celebrado en español y se rige conforme a las leyes mexicanas. Las partes del Contrato de Administración han acordado someterse a la jurisdicción de los tribunales de la Ciudad de México (anteriormente Distrito Federal) en relación con cualquier controversia derivada de la interpretación o incumplimiento de dicho instrumento.

### **(v) Contrato de Servicios de Representación**

De conformidad con el Contrato de Servicios de Representación, nuestra Empresa de Servicios de Representación es responsable, incluyendo sin limitar los siguientes:

**(i)** Negociar los términos y condiciones de los Contratos de Arrendamiento en nuestros Bienes Inmuebles en operación y cualesquier otros convenios y contratos en relación con servicios prestados en los Bienes Inmuebles en operación, así como la celebración y prórroga de los mismos conforme a las políticas, términos, plazos y condiciones autorizados por el Comité Técnico;

**(ii)** Con base en las políticas que establezca el Comité Técnico, realizar todas las actividades de mercadotecnia necesarias para promover y mantener rentados nuestros Bienes Inmuebles en operación, incluyendo sin limitar: (a) la celebración de cualesquier convenios y contratos en relación con la publicidad y comercialización de los Bienes Inmuebles en operación; y (b) efectuar campañas de publicidad de nuestros Bienes Inmuebles en operación;

**(iii)** En caso de ser necesario, contratar, supervisar y asesorar a los corredores de bienes raíces externos que promuevan el arrendamiento de nuestros Bienes Inmuebles en operación, así como dar seguimiento a la gestión de dichos corredores de bienes raíces externos, con base en las políticas aprobadas por el Comité Técnico;

**(iv)** Realizar las actividades necesarias para mantener la calidad de los arrendatarios y la diversidad de los giros comerciales en los Bienes Inmuebles en operación;

**(v)** Realizar las actividades necesarias a fin de mantener altas tasas de ocupación de los Bienes Inmuebles en operación, a niveles de renta de mercado, conforme a las condiciones de mercado en cada momento en el tiempo;

**(vi)** Realizar todas las gestiones de relaciones públicas con los arrendatarios presentes y futuros, incluyendo la coordinación con empresas que presten servicios y realicen actividades de publicidad y promoción, en los Bienes Inmuebles en operación;

**(vii)** Respecto de Bienes Inmuebles en desarrollo, supervisar y asesorar a aquellas empresas externas a las que les sea encargada la comercialización de los Bienes Inmuebles en desarrollo que sean contratadas por un desarrollador;

(viii) En general, realizar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para la comercialización de nuestros Bienes Inmuebles en operación, la atención de nuestros arrendatarios y la negociación y renovación de los Contratos de Arrendamiento y cualesquier otros convenios y contratos en relación con servicios prestados en los Bienes Inmuebles en operación.

### ***Informes***

El Contrato de Servicios de Representación exige a nuestra Empresa de Servicios de Representación proporcionar al Fiduciario, a nuestro Comité Técnico y a nuestro Administrador informes mensuales, así como cualquier otra información que el Fiduciario o nuestro Comité Técnico razonablemente solicite.

### ***Comisiones***

De conformidad con los términos del Contrato de Servicios de Representación, nuestra Empresa de Servicios de Representación tiene derecho a recibir una comisión mensual equivalente al 2.0% (dos punto cero por ciento) del total de los ingresos facturados sobre los Bienes Inmuebles, efectivamente depositados en la cuenta del Fideicomiso que corresponda en el mes inmediato anterior, más el impuesto al valor agregado correspondiente. Nosotros seremos responsables por el pago de todas las comisiones y honorarios pagaderas a los corredores de bienes raíces acordadas por nuestra Empresa de Servicios de Representación en nuestra representación.

Durante la vigencia inicial del Contrato de Servicios de Representación, la comisión de la Empresa de Servicios de Representación podrá ser aumentada solo por recomendación de nuestro Comité de Auditoría. Se requerirá que nuestro Comité de Auditoría obtenga una opinión de un experto independiente respecto al aumento de la comisión sugerida, la cual debe ser entregada a nuestro Comité Técnico junto con la recomendación del Comité de Auditoría. Tras la recepción del reporte independiente y de la recomendación, nuestro Comité Técnico solo podrá aprobar un aumento con el voto de la mayoría de los miembros independientes de nuestro Comité Técnico.

Además, durante el término inicial de nuestro Contrato de Servicios de Representación, cualquier aumento en las comisiones bajo el Contrato de Servicios de Representación debe ser aprobado por la mayoría de los Tenedores de CBFIs presentes en una Asamblea de Tenedores de CBFIs, excluyendo el voto de cualquier tenedor de CBFIs directa o indirectamente sea socio y/o accionista de nuestra Empresa de Servicios de Representación. La notificación de la convocatoria a dicha Asamblea deberá ser proporcionada al menos 30 (treinta) Días antes de la misma.

Al terminar la vigencia inicial del Contrato de Servicios de Representación y una vez renovado el mismo, en caso de que las partes deseen modificar la Comisión por Servicios de Representación, dicha comisión en ningún caso podrá ser menor a la que se encuentre en vigor en ese momento. Para tal efecto, se requerirá la aprobación de la mayoría de nuestro Comité Técnico incluyendo el voto favorable de la mayoría de los miembros independientes de nuestro Comité Técnico y la aprobación de la Asamblea de Tenedores para modificar la comisión por Servicios de Representación.

### ***Vigencia***

El término inicial del Contrato de Servicios de Representación expirará el 3 de octubre de 2023 (el décimo aniversario de la fecha de celebración del contrato) y posteriormente se renovará automáticamente por períodos de diez años, salvo que se dé por terminado anticipadamente como se describe en la sección "Destitución de la Empresa de Servicios de Representación- Terminación".

### ***Remoción de la Empresa de Servicios de Representación, Terminación, Comisión por Terminación***

Conforme a los términos del Contrato Servicios de Representación, nuestra Empresa de Servicios de Representación puede ser destituida (i) por Conducta de Destitución, o (ii) por resolución de los Tenedores de más del 85% (ochenta y cinco por ciento) nuestros CBFIs en circulación. El Contrato de

Servicios de Representación también se podrá dar por terminado como consecuencia de la terminación del Contrato de Asesoría en Planeación o el Contrato de Administración, en cada caso, por razón diferente a que exista una Conducta de Destitución por resolución de los Tenedores de más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de nuestros CBFIs en circulación.

Si nuestra Empresa de Servicios de Representación es destituida sin que medie una Conducta de Destitución por resolución de los Tenedores de más del 85% (ochenta y cinco por ciento) nuestros CBFIs en circulación en o antes de (i) el séptimo aniversario de la conclusión de la Oferta Global, nuestra Empresa de Servicios de Representación tendrá derecho al pago de una indemnización por remoción equivalente a 3 (tres) años de la comisión anual pagadera conforme al Contrato de Servicios de Representación, y (ii) entre el séptimo y el décimo aniversario de la conclusión de la Oferta Global, nuestra Empresa de Servicios de Representación tendrá derecho al pago de una indemnización por remoción equivalente al remanente de las comisiones anuales pagaderas a la Empresa de Servicios de Representación conforme al Contrato de Servicios de Representación. Si el Contrato de Servicios de Representación es terminado por nosotros derivado de la terminación del Contrato de Asesoría o el Contrato de Administración, en cada caso, por otra razón que por que exista una Conducta de Destitución por resolución de los Tenedores de más de 85% (ochenta y cinco por ciento) de nuestros CBFIs en circulación durante el primer plazo de 10 años, la comisión por terminación descrita anteriormente será pagadera a nuestra Empresa de Servicios de Representación. Si nuestra Empresa de Servicios de Representación renuncia, es destituida por que exista una Conducta de Destitución o es destituida por resolución de los Tenedores de más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de nuestros CBFIs en circulación después del décimo aniversario de la conclusión de la Oferta Global, ésta no tendrá derecho al pago de la indemnización por terminación.

### ***Responsabilidad e Indemnización***

El Contrato de Servicios de Representación establece que nuestra Empresa de Servicios de Representación no asumirá ninguna responsabilidad distinta a prestar los servicios descritos en el mismo y no será responsable por cualesquiera errores de juicio hechos de buena fe a menos de que dichos errores constituyan un incumplimiento de sus obligaciones conforme al contrato en virtud de negligencia, dolo o mala fe.

### ***Ley Aplicable; Jurisdicción***

El Contrato de Servicios de Representación ha sido celebrado en español y se rige conforme a las leyes mexicanas. Las partes del Contrato de Servicios de Representación han acordado someterse la jurisdicción de los tribunales de la Ciudad de México (anteriormente Distrito Federal) en relación con cualquier controversia derivada de la interpretación o incumplimiento de dicho instrumento.

### ***Contrato de Arrendamiento con el Administrador***

Nuestro Administrador ha celebrado contratos de arrendamiento con nosotros por el uso de los estacionamientos y los espacios publicitarios en nuestros inmuebles. Nuestro Administrador opera nuestros estacionamientos con la asistencia de terceros operadores y ofrece espacios publicitarios a anunciantes. Nosotros modificaremos estos contratos para incluir los estacionamientos y los espacios publicitarios de Toreo y Torre Virreyes una vez que el desarrollo de estas propiedades sea completado y se encuentren en operación. Conforme a estos contratos, nosotros damos en arrendamiento el estacionamiento y los espacios publicitarios en nuestros inmuebles a nuestro Administrador, y nuestro Administrador nos paga mensualmente una Renta Fija, como se describe a continuación:

- i) Por los lugares de estacionamiento, nuestro Administrador nos paga Ps. \$13,000,000.00 (Trece millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional), más el IVA correspondiente, siendo nuestro Administrador responsable de cubrir los gastos relacionados con la operación de los estacionamientos hasta el monto que le permitan sus ingresos. Adicionalmente, el Administrador tiene la obligación de pagar, por concepto de ajuste de renta, el equivalente al 98.0% de sus ingresos brutos por arrendamiento de los espacios de estacionamiento. Al

resultado de aplicar el porcentaje antes mencionado se le deducirá el pago de la Renta Fija de Ps. \$13,000,000.00 (Trece millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional).

- ii) Por los espacios publicitarios en nuestros inmuebles, nuestro Administrador nos pagará Ps. \$1,500,000.00 (Un millón quinientos mil Pesos 00/100 Moneda Nacional), más el IVA correspondiente, siendo nuestro Administrador responsable de cubrir los gastos relacionados con la oferta de los espacios publicitarios hasta el monto que le permitan sus ingresos. Adicionalmente, el Administrador tiene la obligación de pagar, por concepto de ajuste de renta, el equivalente al 98.0% de sus ingresos brutos por arrendamiento de los espacios publicitarios. Al resultado de aplicar el porcentaje antes mencionado se le deducirá el pago de la Renta Fija de Ps. \$1,500,000.00 (Un millón quinientos mil Pesos 00/100 Moneda Nacional).

La duración de estos contratos es de 10 años, más un período de prórroga a acordarse por las partes, ajustándose el monto de Renta Fija en su caso.

#### **e) Administradores**

El manejo y la administración diaria de nuestro negocio lo lleva a cabo nuestro Administrador, el cual es una sociedad subsidiaria de nosotros: Administradora Fibra Danhos, S.C. Sociedad civil mexicana que inicialmente está compuesta por aproximadamente 200 empleados la mayoría de los cuales tienen experiencia administrando los inmuebles en nuestro Portafolio Actual. Somos asesorados externamente por nuestro Asesor DSD1, S.C., una sociedad civil mexicana que nos ayudará en formular e implementar nuestras estrategias de inversión y financieras. Nuestro Asesor se constituyó el 23 de julio de 2013, con el único objeto de asistirnos y se dedica exclusivamente a nuestros asuntos. Adicionalmente, nuestra Empresa de Servicios de Representación, DSD2, S.C., lleva a cabo ciertos servicios de mercadotecnia y desarrollo de negocios en nuestro nombre, sujeto a nuestra revisión y supervisión. Nuestro Administrador, nuestro Asesor y nuestra Empresa de Servicios de Representación se dedican exclusivamente a nuestros asuntos.

De acuerdo con los términos del Contrato de Asesoría en Planeación, nuestro Asesor tiene derecho a recibir una comisión anual, en cada año natural y pagadera trimestralmente, como contraprestación por los servicios prestados a Fibra Danhos, salvo por aquellas cantidades que sean solicitadas por el Asesor al Fideicomiso a ser pagadas en efectivo para ser destinadas al pago de impuestos relacionados con la Contraprestación Anual, en CBFIs con el número de CBFIs que resulte de dividir la cantidad equivalente a: (i) (a) un porcentaje fijo del valor en libros no depreciado del Portafolio Inicial, excluyendo (x) los componentes de oficina y hotel de Toreo, (y) las expansiones potenciales en Parque Tezontle y en otras propiedades del Portafolio en Operación y (z) efectivo, más el correspondiente IVA, porcentaje que incrementará del factor 0.75% (punto setenta y cinco por ciento) en 2013 y 2014 al factor 1.0% (uno por ciento) en 2018, (con un incremento en una base lineal de .0625% (punto cero seiscientos veinticinco) cada año), y (b) el factor 1.0% (uno por ciento) del valor en libros, no depreciado, del resto de los activos del Fideicomiso, excluyendo efectivo, más IVA, en el supuesto de que el Comité Técnico del Fideicomiso determine registrar los activos del Fideicomiso a valor de mercado; o (ii) el factor de 1.0% (uno por ciento) del valor en libros, no depreciado, de los activos del Fideicomiso, excluyendo efectivo, ajustado por inflación anualmente, más el correspondiente IVA, si en un futuro de conformidad con lo establecido bajo IFRS (por sus siglas en inglés) el Comité Técnico del Fideicomiso determina llevar los registros contables de los Bienes Inmuebles a costo histórico depreciable, en virtud de que dicho cambio da lugar a que los estados financieros proporcionen información más relevante y fiable sobre los efectos de las transacciones, otros eventos o condiciones sobre la situación financiera del Fideicomiso, el rendimiento financiero o los flujos de efectivo; entre el valor unitario de los CBFIs, considerando como tal el precio ponderado por volumen que resulte de las cotizaciones diarias<sup>6</sup> del período que corresponda al pago. No se pagarán al Asesor comisiones por adquisición de activos, de incentivo o cualesquier otras comisiones basadas en el rendimiento de nuestros CBFIs.

---

<sup>6</sup> El que resulte del importe total en Pesos Mexicanos operado durante el período de que se trate, entre el número total de CBFIs operados durante dicho período, de acuerdo a la información que publique la BMV en su página de Internet.

Salvo por las cantidades en efectivo que el Asesor solicite al Fideicomiso para ser destinadas al pago de impuestos relacionados con la Contraprestación Anual, la Contraprestación Anual deberá pagarse en CBFIs en los términos establecidos en el párrafo anterior.

De acuerdo con los términos de nuestro Contrato de Administración reembolsaremos todos los gastos netos erogados por nuestro Administrador. Asimismo, nuestro Administrador recibirá una contraprestación fija por sus servicios pagadera mensualmente, equivalente a Ps. \$50,000.00 (Cincuenta mil Pesos 00/100 Moneda Nacional). Esperamos que el ingreso excedente generado por nuestro Administrador sea distribuido periódicamente a nosotros, como único propietario de nuestro Administrador.

De acuerdo con los términos del Contrato de Servicios de Representación, la Empresa de Servicios de Representación tiene derecho a recibir una comisión mensual equivalente al 2% (dos por ciento) del total de los ingresos facturados sobre los Bienes Inmuebles, efectivamente depositados en la cuenta del Fideicomiso que corresponda en el mes inmediato anterior, más el IVA correspondiente. Nosotros somos responsables por el pago de todas las comisiones y honorarios pagaderas a los corredores de bienes raíces acordadas por nuestra Empresa de Servicios de Representación en nuestra representación.

El equipo de funcionarios y personal clave de nuestro Asesor es presidido por su Director General, Salvador Daniel, su Directora de Finanzas, Blanca Canela, su Director de Desarrollo de Negocios, Jorge Gamboa y por su Director de Construcción José Benghira. Nuestro Comité Técnico está presidido por nuestro Presidente, David Daniel, Vicepresidente José Daniel y Vicepresidente Salvador Daniel.

**David Daniel** es Presidente de nuestro Comité Técnico. El señor David Daniel es uno de los socios fundadores de Grupo Danhos y tiene más de 40 años de experiencia en el desarrollo y administración de activos inmobiliarios icónicos y de calidad premier, así como en adquisiciones y financiamiento de proyectos inmobiliarios. El señor David Daniel forma parte del Consejo de Presidentes de la Comunidad Monte Sinaí Judía de México y ha tenido puestos clave en diversas instituciones y organizaciones de la comunidad judía nacional e internacional, incluyendo el de Gobernador de la Universidad de Tel Aviv en 1990. Asimismo, es miembro de los “300 líderes más influyentes de México”, reconocimiento otorgado por la publicación “Líderes Mexicanos”. El señor David Daniel cursó estudios de arquitectura en la Universidad Nacional Autónoma de México.

**José Daniel** es Vicepresidente de nuestro Comité Técnico. El señor José Daniel es uno de los fundadores de Grupo Danhos y tiene más de 40 años de experiencia en el desarrollo y administración de activos inmobiliarios icónicos y de calidad premier, así como en adquisiciones y financiamiento de proyectos inmobiliarios. Fue presidente de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios (ADI) de 1995 a 1999. Actualmente se desempeña como vicepresidente de Grupo Danhos. El señor José Daniel cursó la Licenciatura en Arquitectura y posee Maestría en Desarrollo Inmobiliario por la Universidad Anáhuac.

**Salvador Daniel** es Director General del Asesor y Vicepresidente de nuestro Comité Técnico. El señor Salvador Daniel tiene más de 23 años de experiencia en bienes raíces incluyendo la creación, desarrollo y administración de centros comerciales y oficinas de calidad premier. Previo a unirse a Grupo Danhos en 1993, el señor Salvador Daniel realizó diversos proyectos arquitectónicos que consistieron principalmente de edificios de oficinas en la Ciudad de México. Ya en Grupo Danhos, participó en la elaboración del proyecto arquitectónico de Parque Durazos y de uno de los edificios de Urbitec, entre otros. Asimismo, ha desempeñado varios cargos en la Comunidad Monte Sinaí Judía de México. Actualmente, es Vicepresidente de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios (ADI). El señor Salvador Daniel es licenciado en Arquitectura por la Universidad Anáhuac del Norte, y cursó estudios de Maestría en Administración de Empresas Inmobiliarias y Constructoras en la Universidad de Madrid.

**Blanca Canela** es Directora de Finanzas de nuestro Asesor y Directora Ejecutiva de nuestro Administrador. La señora Blanca Canela ha estado con Grupo Danhos por más de 33 años, con experiencia laboral en bienes raíces relacionada con planeación financiera, tesorería, planeación fiscal,

contabilidad, comercialización, crédito y cobranzas, recursos humanos, logística y legal. La Sra. Blanca Canela es Contador Público por el Instituto Politécnico Nacional.

**Jorge Gamboa de Buen** es el Director de Desarrollo de Negocios de nuestro Asesor y de nuestro Administrador. El señor Jorge Gamboa se unió a Grupo Danhos en 2000, y tiene más de 43 años de experiencia en temas inmobiliarios. Previo a unirse a Grupo Danhos, el señor Jorge Gamboa de Buen era Coordinador General de Reordenación Urbana del Departamento del Distrito Federal. Asimismo, cuenta con una Maestría en Planificación Urbana por el Politécnico de Oxford, Inglaterra; y ha sido Profesor de Urbanismo en diversas universidades nacionales de reconocido prestigio. El señor Jorge Gamboa de Buen es licenciado en Arquitectura por la Universidad Iberoamericana.

**José Benghira** es el Director de Construcción de nuestro Asesor. El señor José Benghira se unió a Grupo Danhos en 2001, y desde entonces ha desempeñado el puesto de Director de Construcción de Grupo Danhos. Previo a unirse a Grupo Danhos, el señor José Benghira trabajó durante 7 años en la industria de construcción de vivienda. El señor José Benghira es Ingeniero Civil por la Universidad Iberoamericana.

Los señores David Daniel, José Daniel, Salvador Daniel, Jorge Gamboa y José Benghira y la señora Blanca Canela, tienen más de 200 años de experiencia acumulada en diversos aspectos de la industria inmobiliaria mexicana y han operado en variedad de negocios y ciclos económicos. Esperamos beneficiarnos de su entendimiento sustancial y conocimiento estratégico de nuestra industria mientras llevamos a cabo nuestra estrategia de negocio y continuamos desarrollando, creciendo y operando un portafolio inmuebles icónicos y de calidad premier, generadores de ingresos en México que esperamos provean a los tenedores de nuestros CBFIs con rendimientos atractivos ajustados por riesgo a largo plazo, a través de distribuciones estables de nuestros ingresos netos gravables, según sea determinado por nuestro Comité Técnico.

### **Nuestro Comité Técnico**

Conforme a los términos de nuestro Contrato de Fideicomiso, la administración de nuestros negocios está encomendada a nuestro Comité Técnico, que podrá tener hasta 21 (veintún) miembros propietarios. Nuestro Contrato de Fideicomiso permite a un miembro suplente suplir a cada miembro titular electo si el titular no puede asistir a una reunión de nuestro Comité Técnico. Como se explica con mayor detalle a continuación, nuestro Comité Técnico se elige o ratifica cada año en la asamblea anual de los Tenedores de nuestros CBFIs.

Conforme a las leyes mexicanas, el 25% (veinticinco por ciento) de los miembros propietarios de nuestro Comité Técnico y sus respectivos suplentes deben ser miembros independientes, según dicho término se interpreta de conformidad con los requerimientos legales. A la fecha de este Reporte Anual, 3 (tres) de los 12 (doce) miembros propietarios son miembros independientes.

Mediante la Asamblea de Tenedores del Fideicomiso Fibra Danhos de fecha 11 de marzo de 2015, se resolvió, entre otros, (i) la aprobación de los estados financieros auditados del Fideicomiso relativos al ejercicio fiscal 2014, y (ii) se aceptó la renuncia de ciertos miembros del Comité Técnico, designando otros en su lugar, y ratificando la designación de la totalidad de los miembros del Comité Técnico.

Los miembros independientes de nuestro Comité Técnico deben ser nombrados por su experiencia, capacidad y prestigio profesional, y ser capaces de cumplir con sus funciones libres de cualquier conflicto de interés y sin considerar sus intereses personales, patrimoniales o económicos, de conformidad con la Ley del Mercado de Valores. La independencia de estos miembros tiene que ser determinada por la mayoría de los votos presentes en la asamblea de los Tenedores de nuestros CBFIs en la que sean nombrados o ratificados, previa opinión del Comité de Nominaciones.

La determinación de si un miembro de nuestro Comité Técnico es independiente toma en cuenta, entre otras cosas, su relación con los Fideicomitentes Adherentes de los inmuebles aportados o con las



partes relacionadas de los mismos. No obstante lo anterior, una persona no puede ser un miembro independiente si dicha persona es:

(i) un consejero o empleado de nosotros, nuestro Asesor, la Empresa de Servicios de Representación nuestro Fideicomitente, nuestro Administrador o cualquier Fideicomitente Adherente, o una empresa que forme parte de sus respectivos grupos empresariales, incluyendo sus comisarios, e incluyendo a cualquier persona física o moral que haya ocupado dicho cargo durante los 12 (doce) meses anteriores;

(ii) cualquier persona que tenga influencia significativa o poder de mando sobre nosotros, nuestro Asesor, la Empresa de Servicios de Representación nuestro Fideicomitente, nuestro Administrador o cualquier Fideicomitente Adherente;

(iii) un accionista que forme parte de un grupo de personas que tengan control sobre nosotros, nuestro Asesor, la Empresa de Servicios de Representación nuestro Fideicomitente, nuestro Administrador o cualquier Fideicomitente Adherente;

(iv) un cliente, prestador de servicios, proveedor, deudor, acreedor, socio, abogado o empleado de una empresa que también sea un cliente, prestador de servicios, proveedor, deudor o acreedor de nosotros, nuestro Asesor, la Empresa de Servicios de Representación nuestro Fideicomitente, nuestro Administrador o cualquier Fideicomitente Adherente, si: (A) en el caso de un cliente, prestador de servicios o proveedor, las ventas totales de dicho cliente, prestador de servicios o proveedor derivadas de nosotros, nuestro Asesor, la Empresa de Servicios de Representación nuestro Fideicomitente, nuestro Administrador o cualquier Fideicomitente Adherente representan más del 10% (diez por ciento) de las ventas totales durante los 12 (doce) meses anteriores de dicho cliente, prestador de servicios o proveedor, (B) en el caso de un deudor, el monto del crédito adeudado por dicho deudor a nosotros, nuestro Asesor, la Empresa de Servicios de Representación nuestro Fideicomitente o nuestro Administrador representa más del 15% (quince por ciento) de los activos de nosotros, nuestro Asesor, la Empresa de Servicios de Representación nuestro Fideicomitente o nuestro Administrador o de algún deudor, o (C) en el caso de un acreedor, el monto del crédito otorgado por dicho acreedor a nosotros, nuestro Asesor, la Empresa de Servicios de Representación nuestro Fideicomitente o nuestro Administrador representa más del 15% (quince por ciento) de los activos de nuestro Asesor, nuestra Empresa de Servicios de Representación, nuestro Fideicomitente o nuestro Administrador o de dicho acreedor;

(v) un director o empleado de cualquier arrendatario de cualquiera de nuestros inmuebles que represente 10% (diez por ciento) o más de nuestra renta base anual, que haya ocupado dicho cargo durante los 12 (doce) meses previos;

(vi) cualquier Auditor Externo de nosotros, nuestro Asesor o la Empresa de Servicios de Representación, que haya ocupado dicho cargo durante los 12 (doce) meses previos (de conformidad con el artículo 24 de la Ley del Mercado De Valores); y

(vii) cualquier persona que tenga una relación familiar, consanguínea, por afinidad o civil hasta el cuarto grado o por afinidad hasta el cuarto grado y también los cónyuges o la concubina o concubinario, de cualquier persona mencionada en los incisos (i) a (vi) anteriores.

### **Elección del Comité Técnico**

Conforme a nuestro Contrato de Fideicomiso, en cada Asamblea de Tenedores de nuestros CBFIs para la designación de nuestros miembros del Comité Técnico, cualquier tenedor o grupo de Tenedores con el 10% (diez por ciento) de nuestros CBFIs en circulación tendrá derecho a nombrar a un miembro titular (y a su respectivo suplente) de nuestro Comité Técnico. Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes tendrán derecho de designar, a través del Fideicomiso de Control que han establecido y mientras el Fideicomiso de Control tenga el 15% (quince por ciento) o más de los CBFIs en circulación, a un número de miembros de nuestro Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) equivalente a cuando menos la mitad del número total de los miembros de nuestro Comité Técnico en ese momento, más un

miembro adicional (garantizando efectivamente que, durante ese tiempo, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes podrán designar a la mayoría de los miembros de nuestro Comité Técnico). Los Fideicomitentes Adherentes de los inmuebles que forman nuestro portafolio también tendrán la capacidad, a su discreción, de designar exclusivamente a los miembros de nuestro Comité Técnico que no se consideren como miembros independientes. Los Tenedores de nuestros CBFIs que cumplan con dichos porcentajes de titularidad deberán presentar al Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria (o cualquier institución designada como sucesora de la misma), o al Fiduciario, constancia de su titularidad antes de una asamblea de los Tenedores de nuestros CBFIs.

Actualmente Michell Nader S. es el Secretario del Comité Técnico, sin ser miembro del mismo en cumplimiento con nuestro Contrato de Fideicomiso. El Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple, o cualquier institución designada como sucesora de la misma, conforme a lo dispuesto en nuestro Contrato de Fideicomiso, actúa como el Representante Común de los Tenedores de nuestros CBFIs, o el Representante Común. El Representante Común puede asistir (mas no participar en) las reuniones de nuestro Comité Técnico. A la presente fecha nuestro Comité Técnico está integrado por las siguientes personas:

<b>Miembros Tenedores</b>	<b>Edad</b>
David Daniel Kabbaz Chiver	70
José Daniel Kabbaz Chiver	59
Salvador Daniel Kabbaz Zaga	44
Luis Moussali Mizrahi	40
Isaac Becherano Chiprut	47
Alberto Zaga Hop	76
Lino de Prado Sampedro	70
Adolfo Kalach Romano	56
Miguel Sanchez Navarro Madero	46
Francisco Gil Díaz*	72
José Antonio Chedraui Obeso*	70
Pilar Aguilar Pariente*	47

\*Miembro Independiente

Por considerarlo del interés del público inversionista, se incluye a continuación la biografía del señor Miguel Sánchez Navarro Madero, miembro propietario del Comité Técnico designado por el Fideicomiso de Control posteriormente a la renuncia de la señora Elvira Daniel Kabbaz Zaga y cuya designación fue ratificada durante la Sesión del Comité Técnico de fecha 24 de febrero de 2015 y durante la Asamblea de Tenedores de fecha 11 de marzo de 2015:

El señor Miguel Sánchez Navarro Madero es socio fundador de Inmobiliaria Península de la Baja, compañía desarrolladora de centros comerciales, ubicados principalmente en el Estado de México. También es socio y director de una red de distribución automotriz con las marcas Honda, Toyota, BMW / Mini y Hyundai. Trabajó durante cinco años en el despacho legal Noriega y Escobedo. Durante el periodo 2005-2007, participó como Director General de dos reconocidas casas editoriales en México. El señor Sanchez Navarro participa como Consejero Regional de BBVA Bancomer y Banorte.

Licenciado en Derecho por la Universidad Anáhuac con Maestría en Instituto de Empresa de Madrid. Fue partícipe del programa de especialidad en Real Estate por Harvard Business School (HBS).

### **Destitución de Miembros**

La designación de los miembros propietarios de nuestro Comité Técnico y sus respectivos suplentes generalmente sólo podrá ser revocada por los Tenedores de nuestros CBFIs que originalmente los nombraron. Dichos miembros propietarios podrán revocar en cualquier momento dicha designación notificando al Fiduciario de conformidad con los procedimientos anteriormente descritos en la sección

"Administración—Elección del Comité Técnico." La designación de los miembros propietarios de nuestro Comité Técnico y sus respectivos suplentes podrá ser revocada por los Tenedores de nuestros CBFIs distintos a los Tenedores que originalmente los nombraron únicamente en una asamblea de Tenedores de nuestros CBFIs en la cual se revoque la designación de todos los miembros de nuestro Comité Técnico, en cuyo caso, las personas sustituidas no podrán ser nombradas durante los 12 (doce) meses siguientes a su revocación.

La muerte, incapacidad o renuncia de un miembro de nuestro Comité Técnico resultará en la revocación automática e inmediata de la participación de dicha persona en nuestro Comité Técnico, y los Tenedores de nuestros CBFIs que originalmente nombraron a dicho miembro designarán a un nuevo miembro dentro de los 5 (cinco) Días siguientes o de lo contrario, se considerará que han renunciado a su derecho a designar a un nuevo de nuestro Comité Técnico hasta que efectúen la designación correspondiente.

### **Sesiones de nuestro Comité Técnico y votación**

El Comité Técnico deberá reunirse periódicamente de conformidad con el calendario que sea aprobado en la primera sesión de cada año, y de manera especial cuando sea necesario para el cumplimiento adecuado de sus funciones, previa solicitud de uno de sus miembros propietarios a los otros miembros propietarios de nuestro Comité Técnico. Cualquiera de los miembros puede solicitar que el secretario de nuestro Comité Técnico convoque a una sesión de nuestro Comité Técnico con aviso de al menos 5 Días de anticipación. Dicha convocatoria deberá de indicar de manera resumida los asuntos que deberán de ser resueltos en dicha sesión. Las sesiones especiales de nuestro Comité Técnico podrán ser convocadas por el Secretario de nuestro Comité Técnico, así como previa solicitud de un miembro de nuestro Comité Técnico, como se señala anteriormente, con aviso previo de al menos 5 Días de anticipación. Dicha convocatoria deberá de ser entregada por escrito a todos los miembros de nuestro Comité Técnico, nuestro Asesor, nuestro Administrador y al Fiduciario, indicando el orden del día, lugar, fecha y hora de la sesión. Dicha convocatoria no será necesaria cuando todos los miembros propietarios del Comité Técnico se encuentren presentes.

Las sesiones del Comité Técnico podrán celebrarse por teléfono, centros de conferencia o por cualquier otro medio que permita la comunicación entre sus miembros en tiempo real, la cual podrá ser grabada. En dicho caso, el secretario confirmará por escrito la asistencia de los miembros, ya sea propietarios o suplentes, para propósitos de que exista quórum suficiente.

Se requerirá la mayoría de los miembros propietarios del Comité Técnico o, según sea el caso, de sus respectivos suplentes para que se considere legalmente instalada la sesión. Cada miembro de nuestro Comité Técnico tendrá derecho a un voto. Las resoluciones de nuestro Comité Técnico se adoptarán por mayoría de votos de los miembros presentes, salvo por aquéllos casos en los que nuestro fideicomiso requiera el voto afirmativo de la mayoría de los miembros independientes de nuestro Comité Técnico. Asimismo, el Comité Técnico podrá adoptar resoluciones fuera de las sesiones; en el entendido que éstas deberán ser confirmadas por escrito por todos los miembros propietarios o sus suplentes respectivos. Adicionalmente, los miembros de nuestro Comité Técnico podrán celebrar convenios de voto. En el evento de que la opinión de la mayoría de los Miembros Independientes no sea acorde con la de la mayoría de los miembros del Comité Técnico, se revelará tal situación al público inversionista a través de la BMV y EMISNET.

### **Facultades de nuestro Comité Técnico**

Nuestro Comité Técnico es nuestro representante legal y se encuentra autorizado para llevar a cabo cualquier acción relacionada con aquellas operaciones que no se encuentren expresamente reservada a los Tenedores de nuestros CBFIs. Nuestro Comité Técnico contará con las siguientes facultades, entre otras:

- Autorizar la emisión de CBFIs, sean públicos o privados y dentro o fuera de México.

- Asesorar e instruir al Fiduciario en relación con la venta o cancelación de los CBFIs, con la previa opinión de nuestro Administrador.
- Nombrar consejeros legales, fiscales y contables e instruir al Fiduciario para llevar a cabo la contratación de los mismos.
- Establecer y modificar las políticas de inversión de nuestros activos, sujeto y de conformidad con nuestro fideicomiso (incluyendo los Criterios de Elegibilidad descritos en "Políticas de Inversión y Políticas con Respecto a Ciertas Actividades de Inversión").
- Conocer, analizar y en su caso aprobar las posibles inversiones que pudieran no cumplir o no cumplan con los Criterios de Elegibilidad, para lo cual adicionalmente se deberá contar con el voto favorable de al menos la mayoría de los Miembros Independientes.
- Aprobar las operaciones con valor hasta del 19.99% (diecinueve punto noventa y nueve por ciento) de nuestros activos (en una sola operación o una serie de operaciones relacionadas que pueden considerarse como una sola operación) del Valor Promedio.
- Aprobar las políticas de operación con Partes Relacionadas así como autorizarlas operaciones con Partes Relacionadas incluyendo a nuestro Asesor, la Empresa de Servicios de Representación, nuestro Fideicomitente o Administrador, cualquier Fideicomitente Adherente Relevante de Grupo Danhos, los miembros de nuestro Comité Técnico o cualquier Parte Relacionada, para lo cual se requiere también el voto favorable de la mayoría de los miembros independientes del Comité Técnico.
- Designar un Asesor sustituto para nosotros, con la opinión del Comité de Prácticas y del Comité de Auditorías, en caso de que se destituya al Asesor o se encuentre inhabilitado para cumplir su encargo.
- Designar un sustituto para nuestro Administrador, con aviso al Fiduciario, en caso de que concluya el Contrato de Administración o nuestro Administrador se encuentre inhabilitado para cumplir su encargo.
- Definir las políticas contables, previa opinión del Comité de Auditoría.
- Aprobar previa opinión del Comité de Auditoría los lineamientos en materia de control interno y auditoría interna.  
  
Aprobar previa opinión del Comité de Auditoría los estados financieros del Fideicomiso para su sometimiento a la Asamblea de Tenedores.
- Aprobar, junto con el voto de la mayoría de los miembros independientes, modificaciones a los Criterios de Elegibilidad
- En su caso, aprobar a solicitud del Administrador la modificación de los Criterios de Elegibilidad, en el entendido que para dicha modificación será necesario contar adicionalmente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes.
- Establecer las políticas de enajenación de nuestros activos, sujeto a, y de conformidad con lo previsto en el Contrato de Fideicomiso, cuyas políticas de disposición están contenidas en la sección "Políticas de Inversión y Políticas con Respecto a Ciertas Actividades – Políticas de Desinversión".

- Aprobar nuestras políticas de distribución y cualquier distribución que exceda de 95% (noventa y cinco por ciento) de nuestro ingreso bruto neto.
- Establecer el Comité de Auditoría y al Comité de Prácticas debiendo integrarlos, a cada uno de ellos, exclusivamente miembros independientes.
- Designar y remover previa recomendación de Comité de Auditoría a nuestro Auditor Externo.
- Instruir al Fiduciario la revelación de Eventos Relevantes de que tenga conocimiento, entre los cuales se incluyen todos aquellos acuerdos del mismo cuyo sentido sea contrario a la opinión emitida por el Comité de Prácticas o Comité de Auditoría;
- Verificar el cumplimiento de nuestro Administrador a sus obligaciones bajo nuestro Fideicomiso y nuestro Contrato de Administración; y
- Asegurarse que siempre tengamos un asesor y que el asesor sea nombrado de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

### **Remuneración**

Los miembros del Comité Técnico no tendrán derecho a recibir una contraprestación de cualquier naturaleza por el desempeño del cargo, sin embargo, se podrá acordar una remuneración en efectivo o en especie, mediante Asamblea de Tenedores.

Por su parte, los miembros independientes del Comité Técnico tendrán en todo momento el derecho a recibir una contraprestación anual por el desempeño del cargo que no excederá la cantidad de \$360,000.00 M.N. (Trescientos sesenta mil pesos 00/100 Moneda Nacional), pagaderos trimestralmente, la cual podrá incrementarse o reducirse mediante resolución adoptada por la Asamblea de Tenedores.

### **Comité de Auditoría, Comité de Prácticas y Comité de Nominaciones**

El Comité Técnico es auxiliado por los siguientes Comités:

#### ***Comité de Auditoría***

Nuestro Comité Técnico es responsable de designar al Presidente y a los miembros de nuestro Comité de Auditoría. De conformidad con los requisitos de ley, cada uno de los tres miembros de nuestro Comité de Auditoría es Miembro Independiente. El Comité de Auditoría adopta las resoluciones por la simple mayoría de sus miembros.

Todos los miembros de nuestro Comité de Auditoría son Miembros Independientes. A la fecha del presente Reporte Anual, nuestro Comité de Auditoría está integrado de la siguiente forma:

Francisco Gil Díaz  
José Antonio Chedraui Obeso  
Pilar Aguilar Pariente

Nuestro Comité de Auditoría es responsable, entre otras cosas, de (i) evaluar a nuestros auditores externos y analizar sus informes, (ii) analizar nuestros estados financieros y discutirlos con el personal correspondiente, y con base en ello, determinar si es factible recomendar su aprobación a nuestro Comité Técnico, (iii) informar a nuestro Comité Técnico de su punto de vista en cuanto a nuestros controles internos y sistema de auditoría interna incluyendo cualquier irregularidad detectada, (iv) solicitar y obtener opiniones de expertos independientes, (v) investigar incumplimientos con lineamientos y políticas de operación y contables o con nuestros controles internos o sistema de auditoría interna, (vi) informar a nuestro Comité Técnico de cualquier irregularidad importante que detecte y proponer medidas

de corrección, (vii) convocar asambleas de Tenedores de nuestros CBFIs y solicitar que se agreguen asuntos a la orden del día según considere necesario, (viii) verificar el cumplimiento por nuestro Asesor y el Fiduciario con resoluciones de los Tenedores de nuestros CBFIs y del Comité Técnico, (ix) verificar la implementación de mecanismos de control interno y su cumplimiento con la ley aplicable, (x) requerir a nuestro Administrador, nuestra Empresa de Servicios de Representación, al Fiduciario o sus respectivos funcionarios o empleados involucrados en su administración y operación, elaborar informes que describan la preparación de estados financieros, (xi) revisar aumentos a comisiones por asesoría y por las comisiones de la Empresa de Servicios de Representación, y (xii) celebrar reuniones periódicas con los directivos de nuestro Administrador, nuestro Asesor, nuestra Empresa de Servicios de Representación, el Representante Común y el Fiduciario.

### ***Comité de Prácticas***

Nuestro Comité Técnico es responsable de designar al Presidente y a los miembros de nuestro Comité de Prácticas. Nuestro Comité de Prácticas adopta sus resoluciones por mayoría de votos. Cada uno de los miembros de nuestro comité de prácticas es un miembro independiente. El Comité de Prácticas adopta las resoluciones por la simple mayoría de sus miembros.

Todos los miembros de nuestro Comité de Prácticas son Miembros Independientes. A la fecha del presente Reporte Anual, nuestro Comité de Prácticas está integrado de la siguiente forma:

Francisco Gil Díaz  
José Antonio Chedraui Obeso  
Pilar Aguilar Pariente

Nuestro Comité de Prácticas es responsable, entre otras cosas, de (i) proporcionar opiniones a nuestro Comité Técnico con relación a las operaciones en las que nuestro Comité de Prácticas está involucrado con partes relacionadas y los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, (ii) proporcionar opiniones a nuestro Comité Técnico con relación al valor de las operaciones en las que participa nuestro Comité Técnico en el cumplimiento de sus funciones, (iii) hacer recomendaciones a nuestro Comité Técnico sobre los informes que debe solicitar a nuestra Empresa de Servicios de Representación, a nuestro Administrador o al Fiduciario para cumplir con sus funciones, (iv) asesorar a nuestro Comité Técnico en el cumplimiento de sus funciones conforme a nuestro Contrato de Fideicomiso, (v) presentar a nuestro Comité Técnico estudios de mercado relacionados con los sectores a los que pertenecen nuestros activos y bienes, y hacer las recomendaciones que correspondan, (vi) solicitar y obtener opiniones de expertos independientes; y (vii) vigilar que se establezcan los mecanismos y controles que permitan verificar que la contratación o asunción de créditos, préstamos o financiamientos se apeguen a lo dispuesto por el Contrato de Fideicomiso, la Circular Única de Emisoras y demás disposiciones aplicables, y en su caso, informar al Comité Técnico sobre el ejercicio de la facultad de vigilancia y cualquier desviación a lo dispuesto por el Contrato de Fideicomiso, la Circular Única y demás disposiciones aplicables.

### ***Comité de Nominaciones***

Nuestro comité de nominaciones es responsable, entre otras cosas, de: (i) buscar, analizar y evaluar candidatos para elección o nombramiento como miembros independientes de nuestro Comité Técnico; (ii) proponer a la asamblea de Tenedores de CBFIs que, en la opinión del comité y con base en la satisfacción de los requisitos de independencia conforme a la Ley del Mercado de Valores, pueden ser miembros independientes de nuestro Comité Técnico, o en su caso, miembros suplentes de dichos miembros independientes y cuando sea procedente, proponer a la asamblea de Tenedores de CBFIs a miembros independientes quienes, en la opinión del comité, deban sustituirse; (iii) monitorear y evaluar todos los asuntos relacionados con la independencia de los miembros independientes de nuestro Comité Técnico, incluyendo cualquier asunto que implique posibles conflictos de interés; (iv) considerar la opinión de nuestro Comité de Auditoría sobre la destitución de miembros de nuestro Comité Técnico cuando emita dicha opinión a la Asamblea de Tenedores de CBFIs; y (v) cualquier otra tarea que les sea asignada por la Asamblea de Tenedores de CBFIs de nuestro Comité Técnico. Nuestro comité de nominaciones sustentará sus nominaciones de miembros independientes de nuestro Comité Técnico certificando, a la satisfacción de la Asamblea de Tenedores de CBFIs, la independencia, experiencia y

prestigio profesional de los candidatos, y también considerando que estas personas puedan cumplir sus funciones de libre de conflictos de interés, y sin estar sujetos a intereses personales, patrimoniales o económicos que puedan presentar conflictos con nuestros intereses.

El Comité de Nominaciones se integra por 5 miembros del Comité Técnico, 3 de los cuales son Miembros Independientes, determinados por el propio Comité Técnico. Los 2 miembros restantes son miembros designados por los Fideicomitentes Adherentes. La Asamblea de Tenedores de CBFIs puede, a su discreción, aceptar o rechazar las recomendaciones de nuestro Comité de Nominaciones.

A la fecha del presente Reporte Anual, el comité de nominaciones está integrado de la siguiente forma:

Francisco Gil Díaz  
José Antonio Chedraui Obeso  
Pilar Aguilar Pariente  
David Daniel Kabbaz Chiver  
Salvador Daniel Kabbaz Zaga

### **Deberes de Diligencia, de Lealtad y de Responsabilidad de los Miembros de nuestro Comité Técnico**

Nuestro Fideicomiso exige los deberes de diligencia, de lealtad y de responsabilidad a los miembros de nuestro Comité Técnico considerados en la LMV y a sus estipulaciones aplicables a los miembros de Sociedades Anónimas Bursátiles, ya que no existe un reglamento específico aplicable a los miembros del Comité Técnico de una FIBRA.

Conforme a Ley del Mercado de Valores, el deber de cuidado consiste en actuar de buena fe y tomando en cuenta nuestros intereses. Para tal efecto, los miembros de nuestro Comité Técnico están obligados a obtener la información necesaria de nuestro Asesor, los auditores externos o cualquier otra persona para estar preparados para actuar tomando en cuenta nuestro mejor interés. El deber de cuidado se cumple principalmente asistiendo a las sesiones de nuestro comité y declarando información importante obtenida por el miembro relevante de nuestro Comité Técnico en las mismas. La falta de cuidado por los miembros de nuestro Comité Técnico los hará solidariamente responsables por los daños y perjuicios que suframos nosotros y nuestras subsidiarias.

El deber de lealtad consiste principalmente en mantener la confidencialidad de la información recibida en relación con el desempeño de las obligaciones y en abstenerse de discutir o votar sobre asuntos en los cuales un miembro de nuestro Comité Técnico tenga un conflicto de interés. Asimismo, el deber de lealtad es violado si un tenedor o un grupo de Tenedores se ven favorecido, sin la aprobación expresa de nuestro Comité Técnico o en caso de que un director tome ventaja de una oportunidad corporativa. El deber de lealtad también es violado en caso de (i) que no se divulgue al Comité de Auditoría y a los auditores externos cualquier irregularidad que un miembro del Comité Técnico pueda encontrar en el desempeño de sus obligaciones y (ii) en caso de que se divulgue información que sea falsa o engañosa o se omita el registro de cualquier transacción en nuestros registros que pudiera afectar nuestros estados financieros. La violación del deber de lealtad resultaría en la responsabilidad solidaria de los miembros de nuestro Comité Técnico, por los daños y perjuicios causados a nosotros y a nuestras subsidiarias; esta responsabilidad también se originaría si los daños y las pérdidas fueran causadas como resultado de beneficios obtenidos por el miembro, los miembros o terceros, como resultado de acciones de dichos miembros de nuestro Comité Técnico.

Las acciones de responsabilidad por daños y perjuicios que resulten de la violación del deber de cuidado o del deber de lealtad únicamente podrán ser ejercidas para nuestro beneficio y podrán ser entabladas por nosotros o por los Tenedores que representen el 5% (cinco por ciento) o más de nuestros CBFIs en circulación. En caso de ser aplicable, las acciones penales únicamente podrán ser entabladas por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, previa opinión de la CNBV.

Como protección para los miembros de nuestro Comité Técnico, las responsabilidades anteriormente especificadas (incluyendo responsabilidad penal) no serán aplicables si el miembro

respectivo, actuando de buena fe, (i) cumplió con la ley aplicable, (ii) tomó la decisión con base en información proporcionada por nuestro Asesor o terceros expertos, cuya capacidad y credibilidad no podría estar sujeta a una duda razonable y (iii) tomó la alternativa más adecuada de buena fe o si los efectos negativos de dicha decisión no podrían haberse previsto.

## **Asambleas Generales de Tenedores**

### ***Asamblea General del 11 de marzo de 2015***

El 11 de marzo de 2015 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 2014; **(ii)** la designación, renuncia y ratificación del nombramiento de miembros del Comité Técnico del Fideicomiso; **(iii)** la modificación de la forma de pago de la Comisión por Asesoría; y **(iv)** la mecánica para la emisión de CBFIs para el pago de la Comisión por Asesoría. Los acuerdos fueron tomados de conformidad con lo siguiente:

- (i)** con un porcentaje de 97.97% de los Tenedores de los CBFIs presentes a favor, 0.11% en contra y, 1.92% en abstención, se tomó nota de la recomendación del Comité Técnico, y fueron aprobados los estados financieros auditados del Fideicomiso relativos al ejercicio fiscal concluido el 31 de diciembre de 2014;
- (ii)** con un porcentaje de 98.04% de los Tenedores de los CBFIs presentes a favor, 0.21% en contra y, 1.76% en abstención, **(i)** se tomó nota de las renunciaciones de la señora Elvira Daniel Kabbaz Zaga como Miembro Propietario del Comité Técnico y de las señoras Jessica Daniel Kabbaz Zaga y Celia Daniel Kabbaz Zaga como Miembros Suplentes del Comité Técnico, respectivamente; y **(ii)** Se tomó nota de las designaciones hechas por el Comité Técnico del Fideicomiso y se resuelve ratificar **(y)** el nombramiento del señor Miguel Sánchez Navarro Madero como Miembro Propietario del Comité Técnico del Fideicomiso y el del señor Juan Sánchez Navarro Redo como Miembro Suplente del Comité Técnico del Fideicomiso, respectivamente y **(z)** la designación de la señora Elvira Daniel Kabbaz Zaga como Miembro Suplente del Comité Técnico del Fideicomiso. Asimismo, se resolvió ratificar el nombramiento de los señores David Daniel Kabbaz Chiver, José Daniel Kabbaz Chiver, Salvador Daniel Kabbaz Zaga, Luis Moussali Mizrahi, Isaac Becherano Chiprut, Alberto Zaga Hop, Lino de Prado Sampedro, Adolfo Kalach Romano, Francisco Gil Díaz, José Antonio Chedraui Obeso y Pilar Aguilar Pariente como Miembros Propietarios del Comité Técnico del Fideicomiso y el nombramiento de los señores Carlos Daniel Kabbaz Chiver, Elías Mizrahi Daniel, Eduardo Moussali Stern, Gastón Becherano Maya, Salomón Zaga Hop, María Jose de Prado Freyre y Rafael Kalach Romano como Miembros Suplentes del Comité Técnico del Fideicomiso, respectivamente
- (iii)** Habiéndose abstenido de votar aquellos Tenedores para quienes el objeto de dichas resoluciones significaba un conflicto de interés frente al Asesor, con un porcentaje (de los votos de los Tenedores que si votaron las siguientes resoluciones) de 99.29% a favor, 0.18% en contra y 0.53% votos en abstención, (i) se resolvió modificar la Cláusula Cuarta del Contrato de Asesoría en Planeación para implementar el mecanismo para el pago de la Comisión por Asesoría; (ii) se aprobó y ordenó la Segunda Emisión Subsecuente, para llevar a cabo el pago de la Contraprestación Anual al Asesor; y (iii) se ordenó al Comité Técnico a llevar a cabo un cálculo trimestral para determinar el número de CBFIs utilizados para pago de la Contraprestación Anual así como las cantidades en efectivo solicitadas por el Asesor de conformidad con el Contrato de Asesoría en Planeación y que determine el valor unitario de los CBFIs que le corresponderán al Asesor,

### ***Asamblea General 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. Los acuerdos fueron tomados de conformidad con lo siguiente:

- (i)** con un porcentaje de 98.52% de los Tenedores de los CBFIs presentes a favor, 0.00% en contra y, 1.48% en abstención, se tomó nota de la recomendación del Comité Técnico, y fueron aprobados los estados financieros auditados del Fideicomiso relativos al ejercicio fiscal concluido el 31 de diciembre de 2015;
- (ii)** con un porcentaje de 92.96% de los Tenedores de los CBFIs presentes a favor, 5.14% en contra y, 1.90% en abstención, **(i)** se tomó nota de las renunciaciones de la señora Elvira Daniel Kabbaz Zaga como Miembro Propietario del Comité Técnico y de las señoras Jessica Daniel Kabbaz Zaga y Celia Daniel Kabbaz Zaga como Miembros Suplentes del Comité Técnico, respectivamente; y **(ii)** Se tomó nota de las designaciones hechas por el Comité Técnico del Fideicomiso y se resuelve ratificar **(y)** el nombramiento del señor Miguel Sánchez Navarro Madero como Miembro Propietario del Comité Técnico del Fideicomiso y el del señor Juan Sánchez Navarro Redo como Miembro Suplente del Comité Técnico del Fideicomiso, respectivamente y **(z)** la designación de la señora Elvira Daniel Kabbaz Zaga como Miembro Suplente del Comité Técnico del Fideicomiso. Asimismo, se resolvió ratificar el nombramiento de los señores David Daniel Kabbaz Chiver, José Daniel Kabbaz Chiver, Salvador Daniel Kabbaz Zaga, Luis Moussali Mizrahi, Isaac Becherano Chiprut, Alberto Zaga Hop, Lino de Prado Sampedro, Adolfo Kalach Romano, Francisco Gil Díaz, José Antonio Chedraui Obeso y Pilar Aguilar Pariente como Miembros Propietarios del Comité Técnico del Fideicomiso y el nombramiento de los señores Carlos Daniel Kabbaz Chiver, Elías Mizrahi Daniel, Eduardo Moussali Stern, Gastón Becherano Maya, Salomón Zaga Hop, María Jose de Prado Freyre y Rafael Kalach Romano como Miembros Suplentes del Comité Técnico del Fideicomiso, respectivamente;
- (iii)** Con un porcentaje de 97.85% de los Tenedores de los CBFIs presentes a favor, 0.00% en contra y 2.15% votos en abstención, se aprobó la ratificación de la entrega de 14,712,490 Certificados como contraprestación por la aportación del Terreno de Puebla al Patrimonio del Fideicomiso;
- (iv)** Con un porcentaje de 98.10% de los Tenedores de los CBFIs a favor, 0.00% en contra y 1.90% votos en abstención, se aprobó cancelar los 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 y que no fueron utilizados a dicho efecto conforme a la resolución anterior, así como llevar a cabo todos los actos necesarios para cumplir con lo anterior; y
- (v)** Con un porcentaje de 98.10% de los Tenedores de los CBFIs a favor, 0.00% en contra y 1.90% votos en abstención, se aprobó (a) 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, (b) que el Comité Técnico deberá autorizar los términos bajo los cuales se entregarán los CBFIs a emitirse a los aportantes o vendedores correspondientes, así como todas y cada una de las instrucciones y acciones necesarias para determinar la metodología para asignar el valor a cada CBFi en una operación determinada en caso de ser necesario, la liberación de derechos económicos

y/o corporativos de dichos Certificados, entre otros actos e instrucciones a propuesta del Asesor, y (c) llevar a cabo todos los actos necesarios para cumplir con lo anterior.

**f) Comisiones y gastos del Administrador, Asesor y de la Empresa de Servicios de Representación**

Durante el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2015, hemos pagado las siguientes comisiones bajo el Contrato de Administración, el Contrato de Asesoría en Planeación y el Contrato de Servicios de Representación:

**Contrato de Administración**

Celebramos el Contrato de Servicios de Administración y Operación con fecha 3 de octubre de 2013 y celebramos un Primer Convenio Modificatorio al mismo de fecha 10 de abril de 2015. Nuestro Administrador recibe una contraprestación fija por sus servicios pagadera mensualmente, equivalente a \$50,000.00 (Cincuenta mil Pesos 00/100 Moneda Nacional), el cual incrementó de acuerdo al índice nacional de precios al consumidor como lo establece el contrato a partir del segundo aniversario quedando en \$51,235.00 (Cincuenta y un mil doscientos treinta y cinco Pesos 00/100), esta contraprestación es establecida únicamente para cumplir con las formalidades de ley. También reembolsamos todos los gastos netos erogados por nuestro Administrador. Esperamos que el ingreso excedente generado por nuestro Administrador sea distribuido periódicamente a nosotros, como único propietario de nuestro Administrador. Durante el periodo que concluyó el 31 de diciembre de 2015, el Administrador recibió una comisión equivalente a \$602,470.00 (Seiscientos dos mil cuatrocientos setenta Pesos 00/100 Moneda Nacional) más el IVA correspondiente.

**Contrato de Asesoría en Planeación**

Celebramos el Contrato de Asesoría en Planeación con fecha de 3 de octubre de 2013 y celebramos el Primer Convenio Modificatorio al mismo con fecha 10 de abril de 2015 de conformidad con lo aprobado por la Asamblea de Tenedores de fecha 11 de marzo de 2015, conforme al cual se pactó que nuestro Asesor tiene derecho a recibir una comisión anual, en cada año natural y pagadera trimestralmente, como contraprestación por los servicios prestados a Fibra Danhos, salvo por aquellas cantidades que sean solicitadas por el Asesor al Fideicomiso a ser pagadas en efectivo para ser destinadas al pago de impuestos relacionados con la Contraprestación Anual, en CBFIs con el número de CBFIs que resulte de dividir la cantidad equivalente a: (i) (a) un porcentaje fijo del valor en libros no depreciado del Portafolio Inicial, excluyendo (x) los componentes de oficina y hotel de Toreo, (y) las expansiones potenciales en Parque Tezontle y en otras propiedades del Portafolio en Operación y (z) efectivo, más el correspondiente IVA, porcentaje que incrementará del factor 0.75% (punto setenta y cinco por ciento) en 2013 y 2014, 0.8125% (punto ochenta y uno veinticinco por ciento) en 2015 hasta llegar al factor 1.0% (uno por ciento) en 2018, (con un incremento en una base lineal de .0625% (punto cero seiscientos veinticinco) cada año), y (b) el factor 1.0% (uno por ciento) del valor en libros, no depreciado, del resto de los activos del Fideicomiso, excluyendo efectivo, más IVA, en el supuesto de que el Comité Técnico del Fideicomiso determine registrar los activos del Fideicomiso a valor de mercado; o (ii) el factor de 1.0% (uno por ciento) del valor en libros, no depreciado, de los activos del Fideicomiso, excluyendo efectivo, ajustado por inflación anualmente, más el correspondiente IVA, si en un futuro de conformidad con lo establecido bajo IFRS (por sus siglas en inglés) el Comité Técnico del Fideicomiso determina llevar los registros contables de los Bienes Inmuebles a costo histórico depreciable, en virtud de que dicho cambio da lugar a que los estados financieros proporcionen información más relevante y fiable sobre los efectos de las transacciones, otros eventos o condiciones sobre la situación financiera del Fideicomiso, el rendimiento financiero o los flujos de efectivo; entre el valor unitario de los CBFIs, considerando como tal el precio ponderado por volumen que resulte de las cotizaciones diarias<sup>7</sup> del período que corresponda al pago. No se pagarán al Asesor comisiones por adquisición de activos, de incentivo o cualesquier otras comisiones basadas en el rendimiento de nuestros CBFIs.

---

<sup>7</sup> El que resulte del importe total en Pesos Mexicanos operado durante el período de que se trate, entre el número total de CBFIs operados durante dicho período, de acuerdo a la información que publique la BMV en su página de Internet.

Salvo por las cantidades en efectivo que el Asesor solicite al Fideicomiso para ser destinadas al pago de impuestos relacionados con la Contraprestación Anual, la Contraprestación Anual deberá pagarse en CBFIs en los términos establecidos en el párrafo anterior.

Durante el 2015, se entregaron 11,985,741 (Once millones novecientos ochenta y cinco mil setecientos cuarenta y un) CBFIs equivalentes a \$426,809,711 (Cuatrocientos veintiséis mil ochocientos nueve Pesos 00/100) a nuestro Asesor que corresponden al pago de la contraprestaciones devengadas de los periodos 4T13 (82 días en operación), 1T14, 2T14, 3T14, 1T15, 2T15 y 3T15, como se muestra a continuación:

<b>Periodo</b>	<b>Importe actualizado</b>	<b>Precio</b>	<b>Certificados</b>
Cuarto trimestre 2013 (82 días)	\$ 39,047,185	35.03561986	1,114,500
Primer trimestre 2014	\$ 42,623,397	35.03561986	1,216,573
Primer trimestre 2015	\$ 82,941,219	35.23316354	2,354,067
Segundo trimestre 2014	\$ 42,852,028	35.03561986	1,223,099
Segundo trimestre 2015	\$ 83,737,262	37.67394699	2,222,684
Tercer trimestre 2014	\$ 42,904,453	35.03561986	1,224,595
Tercer trimestre 2015	\$ 92,704,167	35.24574405	2,630,223
	<b><u>\$ 426,809,711</u></b>		<b><u>11,985,741</u></b>

En febrero 2016, se entregaron 3,882,653 (Tres millones ochocientos ochenta y dos mil seiscientos cincuenta y tres) CBFIs equivalentes a \$139,271,614 (Ciento treinta y nueve millones doscientos setenta y un mil seiscientos catorce Pesos 00/100) a nuestro Asesor que corresponden al pago de las contraprestaciones devengadas no pagadas de los periodos 4T14 y 4T15:

Conforme a lo establecido en el Contrato de Asesoría en Planeación, para la contraprestación al Asesor del 4T13 (82 días en operación) 1T14, 2T14, 3T14 Y 4T14, el valor unitario del CBFI se determinó como el precio ponderado por volumen de las cotizaciones diarias de los últimos 90 días naturales previos a la fecha de la Asamblea de Tenedores del 11 de marzo de 2015. Para la contraprestación al Asesor del 1T15, 2T15, 3T15 y 4T15, el valor unitario del CBFI se determinó como el precio ponderado por volumen de las cotizaciones diarias del periodo correspondiente.

### **Contrato de Servicios de Representación**

Celebramos el Contrato de Servicios de Representación con fecha de 3 de octubre de 2013, conforme al cual se pactó que la Empresa de Servicios de Representación tiene derecho a recibir una comisión mensual equivalente al porcentaje 2.0% (dos punto cero por ciento) del total de ingresos facturados en nuestros inmuebles el mes anterior más cualquier IVA que sea aplicable. Nosotros seremos responsables por el pago de todas las comisiones y honorarios pagaderas a los corredores de bienes raíces acordadas por nuestra Empresa de Servicios de Representación en nuestra representación. En relación con el periodo del 1 de enero al 31 de diciembre de 2015, la Comisión por Representación ascendió a Ps. \$59,793,338.00, (Cincuenta y nueve millones setecientos noventa y tres mil trescientos treinta y ocho Pesos 00/100 Moneda Nacional) más el IVA correspondiente.

#### **g) Operaciones con partes relacionadas y conflictos de interés**

Las operaciones con partes relacionadas fueron como sigue:

	2015	2014	2013
Comisión por asesoría <sup>(1)</sup>	<u>\$ 354,765,337</u>	<u>\$ 174,074,990</u>	<u>\$ 37,240,997</u>
Comisión por servicios de representación <sup>(2)</sup>	<u>\$ 59,793,338</u>	<u>\$ 39,789,719</u>	<u>\$ 6,378,250</u>

(1) Con base en el Contrato de Asesoría en Planeación mencionado anteriormente.

(2) Con base en el Contrato de Servicios de Representación mencionado anteriormente.

Los saldos por cobrar y por pagar con partes relacionadas son como sigue:

	2015	2014	2013
<b>Por cobrar:</b>			
Construcciones de Inmuebles Premier GD, S.A. de C.V.	\$ 133,836	\$ -	\$ -
Eduardo Zaga y Copropietarios.	963,825	-	107,221
Banco Multiva Fideicomiso 317-1	2,740,600	-	-
Plaza Delta, S.A de C.V.	-	-	1,770,281
Reforma 222, S.A. de C.V.	-	-	945,218
Parque Lindavista, S.A. de C.V.	-	-	1,373,296
Parque Tezontle, S.A. de C.V.	-	-	1,904,255
Grupo IDS, S.A. de C.V.	-	-	3,110,540
Danhos, S.A. de C.V.	-	-	50,240
Publideas, S.A. de C.V.	-	-	9,079,343
Plaza Insur, S.A. de C.V.	-	-	4,876,024
URBITEC, S.A. de C.V.	-	-	170,339
Arrendadora y Promotora, S.A. de C.V.	-	-	<u>6,840</u>
	<u>\$ 3,838,261</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 23,393,597</u>
<b>Por pagar:</b>			
Construcciones de Inmuebles Premier GD, S.A. de C.V.	\$ 4,117,062	\$ 23,200	-
Constructora el Toreo, S.A. de C.V.	-	3,003,004	-
DSD1, S.C.	161,555,072	245,126,545	43,199,557
DSD2, S.C.	7,641,686	7,967,130	7,398,769
Grupo IDS, S.A. de C.V.	-	-	75,195
Danhos, S.A. de C.V.	-	-	17,622,668
Publideas, S.A. de C.V.	-	-	370,799
Danhos, Desarrollos, S.C.	-	-	385,939
URBITEC, S.A. de C.V.	-	-	2,000,000
Parque Lindavista, S.A. de C.V.	-	-	<u>176,610</u>
	<u>\$ 173,313,820</u>	<u>\$ 256,119,879</u>	<u>\$ 71,229,537</u>

Las operaciones antes mencionadas, se encuentran documentadas a través de contratos con vigencia de diez años, renovables.

#### **h) Auditores externos**

A la fecha del presente Reporte Anual no se han llevado a cabo cambios en nuestros Auditores Externos. Nuestros Auditores Externos son Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited.

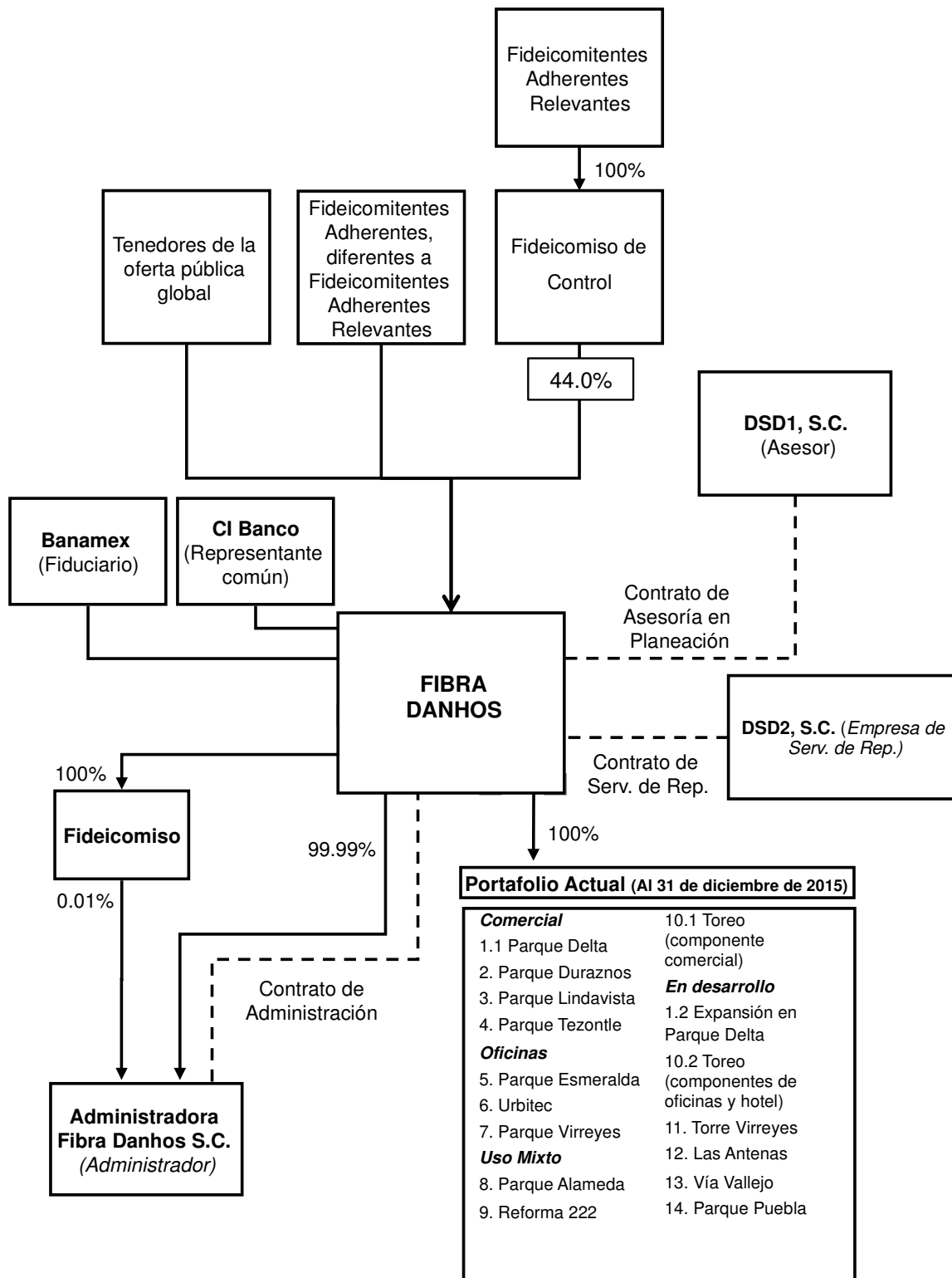
**i) Otros terceros obligados con el Fideicomiso o los Tenedores**

A la fecha del presente Reporte Anual no existen terceros obligados con Fibra Danhos, tales como avales o garantes, entre otros.

**j) Mercado de capitales**

**(i) Estructura del Fideicomiso y principales Tenedores**

El siguiente diagrama refleja nuestra estructura a la fecha del presente Reporte Anual:



A continuación se mencionan los integrantes de nuestro Comité Técnico:

**David Daniel** es Presidente de nuestro Comité Técnico. El Sr. David Daniel es uno de los socios fundadores de Grupo Danhos y tiene más de 40 años de experiencia en el desarrollo y administración de activos inmobiliarios icónicos y de calidad premier, así como en adquisiciones y financiamiento de proyectos inmobiliarios. El Sr. David Daniel es miembro del Consejo de Presidentes de la Comunidad Monte Sinaí Judía de México y ha tenido puestos clave en diversas instituciones y organizaciones de la comunidad judía nacional e internacional, incluyendo el de Gobernador de la Universidad de Tel Aviv en 1990. Asimismo, es miembro de los “300 líderes más influyentes de México”, reconocimiento otorgado por la publicación “Líderes Mexicanos”. El Sr. David Daniel cursó estudios de arquitectura en la Universidad Nacional Autónoma de México.

**José Daniel** es Vicepresidente de nuestro Comité Técnico. El señor José Daniel es uno de los fundadores de Grupo Danhos y tiene más de 40 años de experiencia en el desarrollo y administración de activos inmobiliarios icónicos y de calidad premier, así como en adquisiciones y financiamiento de proyectos inmobiliarios. Fue presidente de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios (ADI) de 1995 a 1999. Actualmente se desempeña como vicepresidente de Grupo Danhos. El Sr. José Daniel cursó la Licenciatura en Arquitectura y posee Maestría en Desarrollo Inmobiliario por la Universidad Anáhuac

**Salvador Daniel** es Director General del Asesor y Vicepresidente de nuestro Comité Técnico. El Sr. Salvador Daniel tiene más de 23 años de experiencia en bienes raíces, incluyendo la creación, el desarrollo y la administración de centros comerciales y oficinas de calidad premier. Previo a unirse a Grupo Danhos en 1993, el Sr. Salvador Daniel realizó diversos proyectos arquitectónicos principalmente consistentes en edificios de oficina en la Ciudad de México. Ya en Grupo Danhos participó en la elaboración del proyecto arquitectónico de Parque Durazos y de uno de los edificios de Urbitec, entre otros. Asimismo, ha desempeñado varios cargos en la Comunidad Monte Sinaí Judía de México. Actualmente, es Vicepresidente de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios (ADI). El Sr. Salvador Daniel es licenciado en Arquitectura por la Universidad Anáhuac del Norte, y cursó estudios de Maestría en Administración de Empresas Inmobiliarias y Constructoras en la Universidad de Madrid.

**Luis Moussali** es Vicepresidente del Grupo Vitacoat, empresa líder en la fabricación de recubrimientos industriales en el continente americano con plantas productivas en México, Norte América y Sur América. El Sr. Luis Moussali tiene 15 años de experiencia como socio e inversionista en proyectos inmobiliarios comerciales, industriales y de oficinas. El Sr. Luis Moussali es Licenciado en Administración Financiera por el Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM).

**Isaac Becherano** es Socio Director de Grupo Inmobiliario Diana, empresa inmobiliaria en los segmentos comercial, de oficinas y residencial; Socio Fundador y Director General de Orotec Internacional, empresa líder en la fabricación de joyería fina en México; Socio Director de Becherano y Asociados S.C. firma de asesoría financiera y planeación de negocios; y Socio Fundador y Miembro del Consejo de Administración de Sunny Fields, empresa dedicada a la agroindustria protegida de alta Tecnología enfocada al mercado de exportación. El Sr. Isaac Becherano es Contador Público por la Universidad Anáhuac del Norte.

**Alberto Zaga** es miembro de nuestro Comité Técnico. El Sr. Alberto Zaga fue el fundador de Textiles Electrónicos, una de las empresas más grandes del ramo textil en México y de la cual es propietario actualmente. El Sr. Alberto Zaga es miembro tesorero de la Comunidad Judía Monte Sinaí de México, así como Consejero de la Cámara de la Industria Textil en México, Distrito Federal. Durante su trayectoria empresarial también ha sido consejero de diversas instituciones bancarias y financieras, tales como Multibanco Mercantil de México y BBVA Bancomer. El Sr. Alberto Zaga cursó estudios superiores de Administración de Empresas.

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

**Adolfo Kalach** fue responsable de la producción textil en cuatro empresas en el Grupo Kaltex, una empresa dedicada a varios segmentos en el negocio textil durante 16 años; es Socio Fundador de Avante Textil, empresa textil, en la que desempeñó el cargo de Director de Tejido y Acabado durante 13 años; y también tiene amplia experiencia en el sector inmobiliario, en el que desde 1984 se ha dedicado a la promoción, construcción y administración de centros de distribución categoría “AAA” con aproximadamente 1,000,000 de metros cuadrados construidos y ha incursionado a partir del 2004 en el sector hotelero con la construcción de aproximadamente 62,000 metros cuadrados. El Sr. Adolfo Kalach es Contador Público egresado de la Universidad Iberoamericana

**Miguel Sánchez Navarro** es socio fundador de Inmobiliaria Península de la Baja, compañía desarrolladora de centros comerciales, ubicados principalmente en el Estado de México. También es socio y director de una red de distribución automotriz con las marcas Honda, Toyota, BMW / Mini y Hyundai. Trabajó durante cinco (5) años en el despacho legal Noriega y Escobedo. Durante el periodo 2005-2007, participó como Director General de dos reconocidas casas editoriales en México. El señor Sanchez Navarro participa como Consejero Regional de BBVA Bancomer y Banorte. Licenciado en Derecho por la Universidad Anáhuac con Maestría en Instituto de Empresa de Madrid. Fue partícipe de programa de especialidad en Real Estate por Harvard Business School (HBS).

**Francisco Gil** es Presidente de Telefónica México, empresa global de telecomunicaciones, y estuvo al frente de Avantel, una empresa mexicana de telecomunicaciones. El Sr. Francisco Gil ha desempeñado diversas funciones en el sector público mexicano, incluyendo la de Secretario de Hacienda y miembro de la Junta de Gobierno del Banco de México. En 2005 recibió de la revista The Banker (una publicación del Financial Times) un reconocimiento como el "Secretario de Finanzas del Año para las Américas". Asimismo, participa como consejero independiente en Bancomer, en la Bolsa Mexicana de Valores y es miembro del consejo de asesores de Chrysler de México y de SSA, empresa portuaria con diversas instalaciones en México. El Sr. Francisco Gil ha impartido cátedra en el Instituto Tecnológico de México (ITAM), institución que le otorgó el grado de Profesor Emérito y el Doctorado Honoris Causa; en la Universidad Iberoamericana; en Colegio de México y en la Universidad Nacional Autónoma de México. También ha impartido conferencias en diversas universidades y foros internacionales. Asimismo, ha publicado extensamente investigaciones sobre aspectos económicos en libros y revistas de circulación internacional. El Sr. Francisco Gil es Licenciado en Economía por el ITAM y tiene una Maestría y un Doctorado en Economía por la Universidad de Chicago.

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

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

Para consultar la información relacionada con el equipo de nuestro Asesor, favor de referirse a las Secciones “1. RESUMEN EJECUTIVO, h) Nuestra administración” y “2. EL FIDEICOMISO, d) Contratos y Acuerdos, 3) Contrato de Asesoría en Planeación.”



A la fecha de presentación del presente Reporte Anual, el único beneficiario de más del 10% de los CBFIs en circulación es el Fideicomiso de Control, cuyo fiduciario es Evercore Casa de Bolsa, S.A. de C.V., División Fiduciaria.

## **(ii) Comportamiento de los CBFIs**

A la fecha del presente Reporte Anual hemos efectuado las siguientes Distribuciones en Efectivo:

El 24 de febrero de 2015, el Comité Técnico de Fibra Danhos aprobó una distribución por un total de \$366.4 millones de pesos, correspondiente al periodo octubre-diciembre 2014, que fue pagada el 10 de marzo de 2015. Esta distribución equivale a 45.00 centavos de peso por CBFi. Del total de la distribución, \$202.8 millones de pesos correspondieron al resultado fiscal de Fibra Danhos y \$163.6 millones de pesos correspondieron a una devolución de capital. La distribución aprobada se calculó con base en 814,174,918 CBFIs, que es el número de CBFIs resultante de restar a los CBFIs emitidos (1,541,245,024) los CBFIs sin Derechos Económicos (727,070,106).

El 27 de abril de 2015, el Comité Técnico de Fibra Danhos aprobó una distribución por un total de \$438.6 millones de pesos, correspondiente al periodo enero-marzo 2015, que fue pagada el 13 de mayo de 2015. Esta distribución equivale a 48.00 centavos de peso por CBFi. Del total de la distribución, \$377.9 millones de pesos correspondieron al resultado fiscal de Fibra Danhos y \$60.8 millones de pesos correspondieron a una devolución de capital. La distribución aprobada se calculó con base en 913,831,437 CBFIs, que es el número de CBFIs resultante de restar a los CBFIs emitidos (1,541,245,024) los CBFIs sin Derechos Económicos (627,413,587).

El 27 de julio de 2015, el Comité Técnico de Fibra Danhos aprobó una distribución por un total de \$ 485.2 millones de pesos, correspondiente al periodo abril-junio 2015, que fue pagada el 12 de agosto de 2015. Esta distribución equivale a 49.00 centavos de peso por CBFi. Del total de la distribución, \$265.1 millones de pesos correspondieron al resultado fiscal de Fibra Danhos y \$220.1 millones de pesos correspondieron a una devolución de capital. La distribución aprobada se calculó con base en 990,195,815 CBFIs, que es el número de CBFIs resultante de restar a los CBFIs emitidos (1,541,245,024) los CBFIs sin Derechos Económicos (551,049,209).

El 27 de octubre de 2015, el Comité Técnico de Fibra Danhos aprobó una distribución por un total de \$543.2 millones de pesos, correspondiente al periodo julio-septiembre 2015, que fue pagada el 11 de noviembre de 2015. Esta distribución equivale a 50.00 centavos de peso por CBFi. Del total de la distribución, \$140.5 millones de pesos correspondieron al resultado fiscal de Fibra Danhos y \$402.8 millones de pesos correspondieron a una devolución de capital. La distribución aprobada se calculó con base en 1,086,473,656 CBFIs, que es el número de CBFIs resultante de restar a los CBFIs emitidos (1,541,245,024) los CBFIs sin Derechos Económicos (454,771,368).

El 23 de febrero de 2016, el Comité Técnico de Fibra Danhos aprobó una distribución por un total de \$570.4 millones de pesos, correspondiente al periodo octubre-diciembre 2015, que fue pagada el 9 de marzo de 2016. Esta distribución equivale a 51.00 centavos de peso por CBFi. Del total de la distribución, \$281.5 millones de pesos correspondieron al resultado fiscal de Fibra Danhos y \$288.9 millones de pesos correspondieron a una devolución de capital. La distribución aprobada se calculó con base en 1,118,351,210 CBFIs, que es el número de CBFIs resultante de restar a los CBFIs emitidos (1,541,245,024) los CBFIs sin Derechos Económicos (422,893,814).

Los CBFIs de Fibra Danhos (DANHOS13.MX en la BMV) cerraron el 2015 con un precio de \$35.60 pesos/CBFi, lo cual representa un incremento del 36.9% con respecto al precio del IPO de \$26.00 por CBFi y un decremento de -2.0% con respecto al precio de cierre del 2014.

#### Últimos 2 años trimestral

Clave de Pizarra: DANHOS13	1Q14	2Q14	3Q14	4Q14	1Q15	2Q15	3Q15	4Q15
Precio de cierre (alto)	\$ 26.60	\$ 34.96	\$ 36.85	\$ 36.33	\$ 36.80	\$ 38.75	\$ 36.98	\$ 39.63
Precio de cierre (bajo)	\$ 24.53	\$ 26.08	\$ 34.85	\$ 33.60	\$ 34.02	\$ 36.22	\$ 32.97	\$ 35.05
Precio de cierre promedio	\$ 25.45	\$ 29.11	\$ 35.38	\$ 35.21	\$ 35.56	\$ 37.25	\$ 35.18	\$ 36.59
Volumen promedio diario (CBFIs)	493,764	556,656	460,628	559,993	313,681	393,500	310,882	597,758
Precio de cierre del periodo	\$ 26.59	\$ 34.96	\$ 36.20	\$ 36.33	\$ 36.48	\$ 37.02	\$ 35.72	\$ 35.60

#### Últimos 6 meses

Clave de Pizarra: DANHOS13	Jul-15	Aug-15	Sep-15	Oct-15	Nov-15	Dec-15
Precio de cierre (alto)	\$ 36.39	\$ 35.47	\$ 36.98	\$ 39.63	\$ 38.75	\$ 36.29
Precio de cierre (bajo)	\$ 35.41	\$ 32.97	\$ 33.20	\$ 35.47	\$ 36.04	\$ 35.05
Precio de cierre promedio	\$ 35.81	\$ 34.49	\$ 35.19	\$ 37.28	\$ 36.81	\$ 35.70
Volumen promedio diario (CBFIs)	283,483	275,792	375,980	695,500	399,606	671,147
Precio de cierre del periodo	\$ 35.49	\$ 33.77	\$ 35.72	\$ 38.67	\$ 36.58	\$ 35.60

#### Anual

Clave de Pizarra: DANHOS13	2013	2014	2015
Precio de cierre (alto)	\$ 25.87	\$ 36.85	\$ 39.63
Precio de cierre (bajo)	\$ 23.81	\$ 24.53	\$ 32.97
Precio de cierre promedio	\$ 24.86	\$ 31.38	\$ 36.14
Volumen promedio diario (CBFIs)	1,407,061	517,681	403,975
Precio de cierre del periodo	\$ 24.85	\$ 36.33	\$ 35.60

### Desempeño de nuestro CBFi



#### (iii) Formador de mercado

A la fecha del presente Reporte Anual, Fibra Danhos no cuenta con un formador de mercado.

### 3. EL ADMINISTRADOR DEL FIDEICOMISO

#### a) Historia y desarrollo

##### Grupo Danhos

Fundado en 1976, Grupo Danhos es un grupo desarrollador de bienes raíces mexicano dedicado primordialmente al desarrollo, arrendamiento, operación y administración de centros comerciales, oficinas

y proyectos de usos mixtos en la ZMCM. Con más de 38 (treinta y ocho) años de experiencia en el mercado inmobiliario en México, Grupo Danhos es pionero en el desarrollo de proyectos de usos mixtos y oficinas y estuvo entre los primeros que implementaron innovaciones tecnológicas en sus diseños arquitectónicos y operaciones, incluyendo fibra óptica, sistemas de seguridad de primer nivel, y otros software y servicios operacionales de monitoreo avanzados. Grupo Danhos es líder en la ejecución de proyectos complejos que representan retos técnicos, por lo que su experiencia es única, mientras aprovecha las habilidades de su equipo administrativo para identificar y desarrollar exitosamente propiedades que otros no tienen la capacidad o recursos para hacerlo. Grupo Danhos nació cuando los hermanos David y José Daniel decidieron diversificar su negocio de la industria textil a la industria de la construcción, enfocándose principalmente en propiedades de arrendamiento. Salvador Daniel se unió a Grupo Danhos hace 22 años y actualmente actúa como vicepresidente de nuestro Comité Técnico y Director General de nuestro Asesor. Grupo Danhos ha desarrollado más de 2.5 millones de metros cuadrados primordialmente de espacios comerciales y de oficinas de calidad premier, incluyendo también algunos proyectos residenciales selectos. El 8 de octubre de 2013, llevamos a cabo nuestra Oferta Pública Inicial, y como parte de nuestras Operaciones Iniciales Grupo Danhos nos aportó todas sus propiedades icónicas y de calidad premier.

### **Administradora Fibra Danhos, S.C.**

Nuestro Administrador, es una sociedad civil mexicana constituida el 23 de julio de 2013, cuyo objeto principal es la prestación de servicios de asesoría técnica, legal, administrativa y contable, entre otros. El Fideicomiso Fibra Danhos es el beneficiario único de las partes sociales del Administrador.

### **DSD1, S.C.**

Nuestro asesor externo DSD1, S.C., es una sociedad civil mexicana que nos ayudará a formular e implementar nuestras estrategias de inversión y financieras. Nuestro Asesor se constituyó el 23 de julio de 2013, con el único objeto de asistirnos y se dedicará exclusivamente a nuestros asuntos. Adicionalmente, nuestra Empresa de Servicios de Representación lleva a cabo ciertos servicios de mercadotecnia y desarrollo de negocios en nuestro nombre, sujeto a nuestra revisión y supervisión. Nuestro Administrador, nuestro Asesor y nuestra Empresa de Servicios de Representación se dedicarán exclusivamente a nuestros asuntos. Consulte la sección “2. EL FIDEICOMISO, d) Contratos y Acuerdos, 3) Contrato de Asesoría en Planeación, 4) Contrato de Administración y 5) Contrato de Servicios de Representación.”

Las oficinas de Grupo Danhos se encuentran ubicadas en Monte Pelvoux No. 220, Colonia Lomas de Chapultepec, C.P. 11000, Ciudad de México, México, Tel. 52840030.

## **b) Descripción del Negocio**

### **(i) Actividad Principal**

Grupo Danhos se ha enfocado en desarrollar inmuebles con características atemporales diseñados por arquitectos premiados, y es pionero de innovaciones que se han convertido en estándares de la industria en México. Por ejemplo, esperamos que Torre Virreyes sea uno de los primeros edificios de oficinas en México en obtener la Certificación LEED Platino, de conformidad con los nuevos estándares establecidos por la U.S. Green Building Council; y nuestras propiedades Parque Lindavista y Reforma 222 obtuvieron el premio al mejor desarrollo inmobiliario de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios en 2007 y 2008. Grupo Danhos también ha sido pionero en identificar ubicaciones para nuevos desarrollos e incorporar tecnologías y diseños. Como ejemplo, Parque Delta, uno de nuestros centros comerciales, fue construido en la sede de lo que antes era un estadio de béisbol localizado en una zona consolidada con mucho tráfico y de clase media. Fue el primer centro comercial en la Ciudad de México que combinó una tienda departamental y un supermercado. Desde su apertura Parque Delta ha estado entre los centros comerciales más exitosos en México en términos de número de visitantes, ventas y utilidades de sus arrendatarios por metro cuadrado. Los alrededores han mejorado con nuevos edificios de departamentos, tiendas, hoteles, restaurantes y una línea del Metrobús, un moderno y eficiente sistema de transporte por autobús diseñado para mejorar la movilidad en la Ciudad de México. Grupo Danhos fue el primer desarrollador en México en introducir escaleras eléctricas a los pisos de

estacionamiento en centros comerciales y los primeros en introducir un sistema de estacionamiento automatizado en centros comerciales.

Actualmente, Grupo Danhos es propietario de **ciertos inmuebles no desarrollados**, así como de ciertos inmuebles que actualmente no satisfacen nuestros Criterios de Elegibilidad porque, entre otras razones, dichos inmuebles no se clasifican como comerciales, de oficina o de usos mixtos y/o no son proyectos viables de desarrollo o de redesarrollo.

Somos asesorados externamente por nuestro Asesor DSD1, S.C., una sociedad anónima de capital variable mexicana que nos ayudará a formular e implementar nuestras estrategias de inversión y financieras. Nuestro Asesor se constituyó el 23 de julio de 2013, con el único objeto de asistirnos y se dedicará exclusivamente a nuestros asuntos. Adicionalmente, nuestra Empresa de Servicios de Representación lleva a cabo ciertos servicios de mercadotecnia y desarrollo de negocios en nuestro nombre, sujeto a nuestra revisión y supervisión. Nuestro Administrador, nuestro Asesor y nuestra Empresa de Servicios de Representación se dedicarán exclusivamente a nuestros asuntos. Consulte la sección “2. EL FIDEICOMISO, d) Contratos y Acuerdos, 3) Contrato de Asesoría en Planeación, 4) Contrato de Administración y 5) Contrato de Servicios de Representación.”

**(ii) Recursos humanos**

A la fecha de preparación del presente Reporte Anual, Administradora Fibra Danhos, S.C. cuenta con aproximadamente 202 empleados.

**(iii) Estructura Corporativa**

Consulte la sección “1. INFORMACIÓN GENERAL, Resumen Ejecutivo, n) Nuestra Estructura” del presente Reporte Anual.

**(iv) Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales**

Consulte la sección “1. INFORMACIÓN GENERAL, Resumen Ejecutivo, d) Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales” del presente Reporte Anual.

**c) Administradores y accionistas**

Nuestro Administrador fue constituido mediante instrumento público número 35,863 de fecha 23 de julio de 2013, otorgado ante el licenciado Alberto T. Sánchez Colín, notario público número 83 de la Ciudad de México.

La estructura del capital social de nuestro Administrador a la fecha del presente Reporte Anual, se encuentra descrita en la siguiente tabla:

	<b>Socio</b>	<b>Parte Social</b>	<b>Valor de la Parte Social</b>
1.	Fideicomiso Fibra Danhos	1	\$9,999.00
2.	Evercore Casa de Bolsa, S.A de C.V., División Fiduciaria, únicamente en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso identificado con el número F/0151, celebrado con fecha 3 de octubre de 2013, mediante escritura pública número 62,731, otorgada ante la fe de Mildred M. Novelo Rivas, notario público número 27	1	\$1

del Distrito Federal.

<b>TOTAL</b>	2	\$10,000.00
--------------	---	-------------

Salvador Daniel fue nombrado administrador único del Administrador, al momento de su constitución, dicho nombramiento continúa vigente a la fecha del presente Reporte Anual. Para consultar el currículum de Salvador Daniel, favor de remitirse a la Sección “1. *INFORMACIÓN GENERAL, Resumen Ejecutivo, h) Nuestra administración*”.

#### 4. INFORMACIÓN FINANCIERA

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

Este Reporte Anual incluye nuestros estados financieros consolidados auditados y notas respectivas por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2015 y 2014 (los "**Estados Financieros Auditados**") e Informe de los auditores independientes del 29 de febrero del 2016. La información está basada en la información financiera de Fibra Danhos por el período comprendido del 1 de enero de 2015 al 31 de diciembre de 2015 y del 1 de enero del 2014 al 31 de diciembre de 2014.

Asimismo, con el propósito de ofrecer una comparativa de desempeño financiero, también presentamos nuestros estados financieros consolidados auditados y notas respectivas por el año terminado el 31 de diciembre de 2014 y por el período comprendido del 10 de junio de 2013 (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2013, e Informe de los auditores independientes del 24 de febrero de 2015

Nuestros Estados Financieros contenidos en el presente Reporte Anual, están denominados en pesos mexicanos salvo que se indique lo contrario. Nuestros Estados Financieros Auditados fueron preparados por nuestro auditor externo, Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited.

Las siguientes tablas muestran un resumen de los Estados Financieros Auditados. Este resumen deberá ser leído en conjunto con nuestros Estados Financieros Auditados incluidos en el presente Reporte Anual. **Nuestros estados financieros consolidados auditados y notas respectivas se encuentran en los Anexo A y B del presente reporte:**

## Estados consolidados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013

(En pesos)

Activos	2015	2014	2013
<i>Activo circulante:</i>			
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$ 2,254,171,381	\$ 3,486,159,485	\$ 1,559,798,719
Rentas por cobrar y otras	274,759,604	157,564,053	58,979,977
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	3,838,261	-	23,393,597
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	124,145,182	171,078,329	3,201,355,395
Pagos anticipados, principalmente comisiones por amortizar y otros	<u>5,977,264</u>	<u>6,791,927</u>	<u>-</u>
Total de activo circulante	<u>2,662,891,692</u>	<u>3,821,593,794</u>	<u>4,843,527,688</u>
<i>Activo no circulante:</i>			
Propiedades de inversión	46,521,679,058	40,641,438,056	34,409,816,336
Maquinaria y equipo	1,496,028	1,605,938	-
Impuesto sobre la renta diferido de subsidiaria	<u>4,100,125</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Total de activo no circulante	<u>46,527,275,211</u>	<u>40,643,043,994</u>	<u>34,409,816,336</u>
Total de activos	<u>\$ 49,190,166,903</u>	<u>\$ 44,464,637,788</u>	<u>\$ 39,253,344,024</u>
<b>Pasivos y patrimonio</b>			
<i>Pasivo circulante:</i>			
Cuentas por pagar y gastos acumulados	\$ 41,671,873	\$ 39,679,983	\$ 24,038,561
Rentas cobradas por anticipado	48,857,762	36,299,698	643,838
Cuentas por pagar a partes relacionadas	173,313,820	256,119,879	71,229,537
Impuestos por pagar	<u>5,281,902</u>	<u>3,499,948</u>	<u>27,428,593</u>
Total de pasivo circulante	<u>269,125,357</u>	<u>335,599,508</u>	<u>123,340,529</u>
<i>Pasivo no circulante:</i>			
Contraprestación única	698,915,737	187,997,279	30,581,970
Depósitos de los arrendatarios	211,838,714	19,437,492	2,133,524
Obligaciones laborales	<u>6,401,838</u>	<u>4,654,503</u>	<u>4,271,018</u>
Total de pasivo	<u>1,186,281,646</u>	<u>547,688,782</u>	<u>160,327,041</u>
<i>Patrimonio de los fideicomitentes:</i>			
Aportaciones de los fideicomitentes	45,122,110,236	42,748,107,495	38,690,276,213
Utilidades retenidas	2,882,288,246	1,168,556,280	402,818,806
Otras partidas de (pérdida) utilidad integral	<u>(513,225)</u>	<u>285,231</u>	<u>(78,036)</u>
Total de patrimonio	<u>48,003,885,257</u>	<u>43,916,949,006</u>	<u>39,093,016,983</u>
Total de pasivos y patrimonio de los fideicomitentes	<u>\$ 49,190,166,903</u>	<u>\$ 44,464,637,788</u>	<u>\$ 39,253,344,024</u>

## Estados consolidados de utilidades integrales

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2015 y 2014, y el período comprendido del 10 de junio de 2013 (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2013

(En pesos)

	2015	2014	2013
Ingreso por renta fija	\$ 1,440,378,588	\$ 994,607,421	\$ 205,673,632
Ingreso por renta variable	121,190,914	112,510,251	21,202,669
Ingreso por contraprestación única	38,279,124	11,433,808	627,165
Ingreso por estacionamientos	259,993,470	227,754,297	51,420,185
Ingreso por mantenimiento y publicidad	<u>418,732,899</u>	<u>332,756,515</u>	<u>66,060,396</u>
	<u>2,278,574,995</u>	<u>1,679,062,292</u>	<u>344,984,047</u>
Comisión por asesoría	354,765,337	174,074,990	37,240,997
Comisión por servicios de representación	59,793,338	39,789,719	6,378,250
Honorarios profesionales	14,162,417	13,211,106	1,443,008
Gastos de operación y mantenimiento	394,586,615	330,286,873	75,628,682
Impuesto predial	67,291,472	53,343,579	-
Seguros	18,988,273	10,110,722	-
Ingresos financieros	(84,447,112)	(194,840,264)	(11,054,449)
Gastos financieros	350,272	320,979	49,081
Fluctuación cambiaria – Neta	(43,985,662)	(6,074,579)	(180,356)
Impuestos a la utilidad de subsidiaria	(1,968,613)	2,140,453	11,664,028
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión	<u>(1,200,888,689)</u>	<u>(351,056,553)</u>	<u>(179,004,000)</u>
<b>Utilidad neta del año y del período consolidada</b>	<b><u>\$ 2,699,927,347</u></b>	<b><u>\$ 1,607,755,267</u></b>	<b><u>\$ 402,818,806</u></b>
Otras partidas de utilidad integral no reciclables a resultados:			
(Pérdidas) ganancias actuariales por obligaciones laborales, neto	<u>(798,456)</u>	<u>363,267</u>	<u>(78,036)</u>
<b>Utilidad integral consolidada</b>	<b><u>\$ 2,699,128,891</u></b>	<b><u>\$ 1,608,118,534</u></b>	<b><u>\$ 402,740,770</u></b>



## Estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2015 y 2014, y el período comprendido del 10 de junio de 2013 (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2013.

(En pesos)

	Patrimonio	Utilidades retenidas	Otras partidas de (pérdida) utilidad integral	Total
Aportación inicial de patrimonio (fecha de constitución 10 de junio de 2013)	\$ 18,000	\$ -	\$ -	\$ 18,000
Patrimonio contribuido	37,394,980,645	-	-	37,394,980,645
Incremento al patrimonio por aportaciones en especie	1,295,277,568	-	-	1,295,277,568
Utilidad integral:				
Utilidad neta del período consolidada	-	402,818,806	-	402,818,806
Pérdidas actuariales por obligaciones laborales	-	-	(78,036)	(78,036)
	<u>-</u>	<u>402,818,806</u>	<u>(78,036)</u>	<u>402,740,770</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2013	\$ 38,690,276,213	\$ 402,818,806	\$ (78,036)	\$ 39,093,016,983
Aportación de propiedad de inversión	1,180,640,475	-	-	1,180,640,475
Incremento al patrimonio por aportaciones en especie	3,419,270,374	-	-	3,419,270,374
Reembolso de patrimonio	(542,079,567)	-	-	(542,079,567)
Distribución de dividendos	-	(842,017,793)	-	(842,017,793)
Utilidad integral:				
Utilidad neta del año consolidada	-	1,607,755,267	-	1,607,755,267
Ganancias actuariales por obligaciones laborales	-	-	363,267	363,267
	<u>-</u>	<u>1,607,755,267</u>	<u>363,267</u>	<u>1,608,118,534</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2014	42,748,107,495	1,168,556,280	285,231	43,916,949,006
Aportación de propiedad de inversión	1,328,907,820	-	-	1,328,907,820
Incremento al patrimonio por aportaciones en especie	1,465,540,409	-	-	1,465,540,409
Incremento al patrimonio por capitalización de pagos por comisión de asesoría	426,809,711	-	-	426,809,711
Reembolso de patrimonio	(847,255,198)	-	-	(847,255,198)
Distribución de dividendos	-	(986,195,382)	-	(986,195,382)
Utilidad integral:				
Utilidad neta del año consolidada	-	2,699,927,347	-	2,699,927,347
Pérdidas actuariales por obligaciones laborales	-	-	(798,456)	(798,456)
	<u>-</u>	<u>2,699,927,347</u>	<u>(798,456)</u>	<u>2,699,128,891</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2015	<u>\$ 45,122,110,237</u>	<u>\$ 2,882,288,245</u>	<u>\$ (513,225)</u>	<u>\$ 48,003,885,257</u>

## Estados consolidados de flujos de efectivo

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2015 y 2014, y el período comprendido del 10 de junio de 2013 (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2013

(En pesos)

	2015	2014	2013
Flujos de efectivo de actividades de operación:			
Utilidad neta consolidada	\$ 2,699,927,347	\$ 1,607,755,267	\$ 402,818,806
Ajustes a la utilidad:			
(Beneficio) impuestos a la utilidad de subsidiaria	(1,968,613)	2,140,453	11,664,028
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión en operación	(1,200,888,689)	(351,056,553)	(179,004,000)
Obligaciones laborales	728,926	746,752	4,192,982
Depreciación de maquinaria y equipo	193,430	79,062	-
Intereses a favor	(84,447,112)	(194,840,264)	(11,054,449)
Intereses a cargo	350,272	320,979	49,081
Total	1,413,895,561	1,065,145,696	228,666,448
Cambios en el capital de trabajo:			
(Incremento) disminución en:			
Rentas por cobrar y otras	(116,380,888)	(105,376,003)	(58,979,977)
Cuentas por cobrar partes relacionadas	(3,838,261)	23,393,597	(23,393,597)
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	46,933,147	3,030,277,066	(3,201,355,395)
Incremento (disminución) en:			
Cuentas por pagar y gastos acumulados	1,862,285	(10,427,676)	39,803,126
Rentas cobradas por anticipado	12,558,064	35,655,860	643,838
Contraprestación única	510,918,458	157,415,309	30,581,970
Depósitos de los arrendatarios	192,401,222	17,303,968	2,133,524
Cuentas por pagar a partes relacionadas	344,003,652	184,890,342	71,229,537
Flujo neto de efectivo generado en actividades de operación	2,402,353,240	4,398,278,159	(2,910,670,526)
Flujos de efectivo de actividades de inversión:			
Adquisición de propiedades de inversión	(1,884,904,085)	(1,280,654,318)	-
Adquisición de maquinaria y equipo	(83,519)	(1,685,000)	-
Intereses recibidos	84,447,112	194,840,264	11,054,449
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	(1,800,540,492)	(1,087,499,054)	11,054,449
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:			
Aportación inicial (constitución del Fideicomiso)	-	-	18,000
Pago de deuda financiera	-	-	(686,335,682)
Recursos obtenidos por oferta pública	-	-	5,145,781,559
Reembolso de patrimonio	(847,255,198)	(542,079,567)	-
Distribución de dividendos	(986,195,382)	(842,017,793)	-
Intereses pagados	(350,272)	(320,979)	(49,081)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento	(1,833,800,852)	(1,384,418,339)	4,459,414,796
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido:			
(Disminución) aumento neto en efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$ (1,231,988,104)	\$ 1,926,360,766	\$ 1,559,798,719
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al inicio del período	3,486,159,485	1,559,798,719	-
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del período	\$ 2,254,171,381	\$ 3,486,159,485	\$ 1,559,798,719
Partidas de inversión que no generaron flujo:			
Aportación de propiedad de inversión	\$ 1,328,907,820	\$ 1,180,640,475	\$ -

## **b) Informe de Créditos Relevantes**

Somos una entidad pública bien capitalizada, actualmente sin deuda. Hemos formalizado el establecimiento de una línea de crédito sin garantías, revolvente y comprometida por un monto de \$1,500 millones de pesos hasta por cuatro años, que garantizan para el mediano plazo, la disponibilidad de fondos en condiciones de mercado. Estos recursos forman parte del plan de financiamiento integral para los desarrollos en proceso, incluyendo los desarrollos de Parque Puebla y Parque Las Antenas. La fecha del presente reporte, no hemos realizado disposiciones de la línea de crédito anteriormente mencionada.

## **c) Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación**

### ***Ingresos***

*Ingresos Totales:* durante el 2015, el Ingreso Total Operativo fue de 2,278.6 millones de pesos, lo que representa un incremento de 35.7% con respecto al 2014, el crecimiento orgánico (mismas propiedades) fue de 4.1%. Del total de los ingresos operativos de Fibra Danhos, la Renta Fija representó aproximadamente 63.2%, la Renta Variable representó aproximadamente 5.3%, el ingreso por Contraprestaciones Únicas representó aproximadamente 1.7%, los ingresos por estacionamiento representaron aproximadamente 11.4%, y los ingresos por mantenimiento, operación, publicidad y otros representaron aproximadamente 18.4%.

*Renta Fija:* El ingreso por Renta Fija de Fibra Danhos alcanzó \$1,440.4 millones de pesos durante 2015, lo que representa un incremento anual de 44.8%. El crecimiento orgánico (mismas propiedades) fue de 5.1% en el mismo periodo. Este desempeño de la Renta Fija obedece principalmente a que se incorporó Torre Virreyes por aproximadamente \$169.9 millones de pesos y la estabilización en el mismo rubro del componente comercial de Toreo que sumó \$256.9 millones de pesos. El ingreso por Renta Fija mensual promedio por metro cuadrado alcanzó \$364.6 pesos en el 2015, lo que representa un incremento anual del 12.9% contra los \$323 pesos por metro cuadrado en el 2014.

*Renta Variable:* los ingresos por Renta Variable alcanzaron \$121.2 millones de pesos durante 2015, lo que representa un incremento anual de 7.7%.

*Contraprestación Única:* las Contraprestaciones Únicas sumaron \$460.7 millones de pesos durante el 2015. Esperamos continuar recibiendo Contraprestaciones Únicas por las expansiones y los nuevos desarrollos anunciados durante los siguientes trimestres hasta su apertura. El ingreso por Contraprestaciones Únicas depende, en un momento determinado, del porcentaje de contratos de arrendamiento que vencen y que no son renovados, así como de la entrada de nuevos arrendatarios a nuestros espacios comerciales.

*Estacionamiento:* los ingresos por estacionamiento de Fibra Danhos alcanzó \$260.0 millones de pesos en 2015, lo que representa una variación anual de 14.2% con respecto al 2014.

*Mantenimiento, Operación, Publicidad y otros:* el ingreso por Mantenimiento, Operación, Publicidad y Otros de Fibra Danhos alcanzó \$418.7 millones de pesos en 2015, lo que representa un crecimiento anual de 25.8%.

### ***Gastos***

*Gastos Totales:* el total de gastos de Fibra Danhos fue de \$909.6 millones de pesos en el ejercicio 2015. Del total de gastos de Fibra Danhos los gastos de operación y mantenimiento representaron aproximadamente el 43.4%, la Comisión por Asesoría representó aproximadamente el 39.0%, la Comisión por Servicios de Representación representó aproximadamente el 6.6%, el impuesto predial representó aproximadamente el 7.4%, los seguros representaron aproximadamente 2.1% y los honorarios profesionales a partes no relacionadas representaron aproximadamente 1.6%.

*Gastos de Operación y Mantenimiento:* Los gastos de operación, mantenimiento y publicidad de Fibra Danhos alcanzaron \$394.6 millones de pesos en 2015, lo que representa una variación anual de 19.5%, que se explica principalmente por la disminución en tarifas eléctricas, una mayor eficiencia en los gastos de operación y mantenimiento derivados de negociaciones con nuestros proveedores de materiales y servicios al utilizar economías de escala, así como un correcto seguimiento a nuestro programa presupuestal de gastos mayores.

*Comisión por Asesoría y por Servicios de Representación:* la Comisión por Asesoría y la Comisión por Servicios de Representación de Fibra Danhos sumaron \$354.8 millones de pesos y \$59.8 millones de pesos durante el 2015, respectivamente. El incremento en la Comisión por Asesoría se debe principalmente a la inclusión en el 4T15 de Torre Virreyes, el componente comercial de Toreo y los cimientos y estacionamientos de las oficinas y el hotel en Toreo, que, como se establece en el Contrato de Asesoría en Planeación, a partir de enero de 2015 formaron parte de la base para el cálculo de la comisión. Como se establece en el contrato, el factor para el cálculo de la comisión incrementó de 0.75% en 4T14 a 0.8125% en 4T15. Adicionalmente, la actualización de los valores razonables de nuestro Portafolio en Operación Actual incrementó, lo cual aumenta la base de los activos de acuerdo con IFRS. Se incluye también en la base para el cálculo en el 4T15 Vía Vallejo, el predio en Puebla, el predio de Las Antenas y el avance de obra en las expansiones de Parque Delta y Parque Tezontle, oficinas y hotel de Toreo. Como se establece en el contrato, el factor para el cálculo de la comisión por estas propiedades es del 1.0%. Por otro lado, el incremento en la Comisión por Servicios de Representación se debe primordialmente al incremento en los ingresos facturados y cobrados de las contraprestaciones únicas de las expansiones en Parque Tezontle y Parque Delta y la inclusión del componente comercial de Toreo y Torre Virreyes al Portafolio en Operación Actual.

*Honorarios Profesionales a terceros no relacionados:* Los honorarios profesionales de Fibra Danhos, que principalmente incluyen los honorarios pagados a nuestros asesores contables, legales y fiscales, así como a valuadores independientes, sumaron \$14.1 millones de pesos en el ejercicio 2015.

*Gastos de Predial y Seguros:* los gastos de predial y seguros alcanzaron \$67.3 millones de pesos y \$19.0 millones de pesos en 2015, respectivamente. En el caso del predial, el incremento se debe primordialmente a la incorporación del predial de Torre Virreyes, Las Antenas y Puebla, que no está reflejado en el 2014, así como a los incrementos anuales en tarifas de predial. En el caso de los seguros, el incremento se debió principalmente a la incorporación de Torre Virreyes al Portafolio de Operación Actual.

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

*Ingresos financieros, gastos financieros y ganancia cambiaria (neta):* Los ingresos financieros de Fibra Danhos sumaron \$84.4 millones de pesos en el ejercicio 2015, derivados principalmente de la inversión del balance de efectivo en títulos de Renta Fija. En ese mismo período, los gastos financieros de Fibra Danhos sumaron \$0.3 millones de pesos, mientras que la ganancia cambiaria fue de \$44.0 millones de pesos, derivada principalmente de la apreciación del dólar con respecto al peso mexicano por la cobranza en dólares de la Fibra.

*Impuestos a la utilidad de la subsidiaria:* Los impuestos a la utilidad de la subsidiaria corresponden al Administrador, que es una entidad que declara y entera impuestos. En el ejercicio 2015, los impuestos a la utilidad de la subsidiaria sumaron (\$1.9) millones de pesos.

*Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión (netos):* Los ajustes al valor razonable de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2015 y 2014 fueron por \$5,880.2 y \$6,231.6, respectivamente, los cuales se reflejan parte en los estados consolidados de utilidad integral por \$1,200.8 y \$351.1, respectivamente (por las propiedades en operación) y parte en los estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes por \$4,679.3 y \$5,880.6, respectivamente (por las propiedades en desarrollo y nuevas adquisiciones).

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

*Ingreso Neto Operativo:* el Ingreso Neto Operativo de Fibra Danhos alcanzó \$1,737.9 millones de pesos en 2015, lo que representa un incremento anual de 39.5% y un crecimiento orgánico en el año de 6.3%. El margen neto operativo, excluyendo el ingreso por Contraprestaciones Únicas, fue de 37.7% para el 2015, mayor al margen reportado en 2014 de 5.2%. El incremento en el NOI se explica principalmente por la inclusión de Torre Virreyes al Portafolio en Operación Actual y la estabilización del componente comercial de Tereo que contribuyeron un NOI incremental de 25% de manera conjunta al Portafolio en Operación Actual. El crecimiento orgánico en el Ingreso Neto Operativo del Portafolio en Operación Inicial incrementó 4.0% con respecto al 2014.

*EBITDA:* el EBITDA de Fibra Danhos alcanzó \$1,369.0 millones de pesos en 2015, lo que representa un incremento anual de 29.4%. El margen EBITDA fue de 60.1%, menor que el 63.0% del 2014.

*Utilidad Neta, FFO y AFFO:* la Utilidad Neta, el FFO y el AFFO de Fibra Danhos para el 2015 sumaron \$2,699.9 millones de pesos, \$1,467.9 millones de pesos, y \$2,223.2 millones de pesos, respectivamente. Estas cifras representan un crecimiento de 67.9%, 16.8% y 36.4%, respectivamente respecto a los resultados obtenidos en 2014.

### ***Distribuciones en efectivo***

*Distribuciones en efectivo:* debido a la sólida generación de flujos en nuestras propiedades en operación durante el 2015, Fibra Danhos alcanzó un AFFO de \$2,223.2 millones de pesos, que representan un AFFO por CBFi con derechos económicos de \$2.16 pesos. En este sentido, nuestro Comité Técnico determinó una distribución a nuestros tenedores de CBFis correspondiente a 2015 de \$1.98 pesos por CBFi, que representa un crecimiento de 11.2% con respecto a la distribución del cuarto trimestre de 2014, manteniendo en caja para usos corporativos diversos el equivalente a \$0.18 pesos por CBFi. Del total de la distribución, \$1,064,904 626 millones de pesos corresponden al 95% del resultado fiscal y \$847,255. 2 millones de pesos corresponden a devolución de capital. La distribución aprobada se calculó con base en 1,118,351,210 CBFis, que es el número de CBFis resultante de restar a los CBFis emitidos (1,541,245,024) los CBFis sin Derechos Económicos (422,893,814).

### ***Nivel de endeudamiento***

*Nivel de endeudamiento:* Fibra Danhos cuenta con una sólida estructura de capital actualmente sin deuda. Hemos formalizado el establecimiento de una línea de crédito sin garantías, revolvente y comprometida por un monto de \$1,500 millones de pesos hasta por cuatro años, que garantizan para el mediano plazo, la disponibilidad de fondos en condiciones de mercado. Estos recursos forman parte del plan de financiamiento integral para los desarrollos en proceso, incluyendo los desarrollos de Parque Puebla y Parque Las Antenas.

## **d) Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas**

En la aplicación de las políticas contables del Fideicomiso, la administración está obligada a hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre el valor en libros de los activos y pasivos de los estados financieros. Las estimaciones y supuestos asociados se basan en la experiencia y otros factores que se consideran pertinentes. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes se revisan de manera continua. Las revisiones de las estimaciones contables se reconocen en el período en el que se revisa la estimación si la revisión afecta solamente ese período o en los períodos de revisión futuros si la revisión afecta a ambos períodos actuales y futuros.

### **a. Juicios críticos al aplicar las políticas contables**

Los siguientes son los juicios críticos, aparte de los que implican estimaciones (véase más adelante), realizados por la gerencia durante el proceso de aplicación de las políticas contables del Fideicomiso y que tienen un efecto significativo en los estados financieros consolidados:

### ***Clasificación de arrendamiento***

Los arrendamientos se clasifican en función de la medida en que los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del bien objeto del contrato recaen con el Fideicomiso o con el inquilino, dependiendo de la sustancia de la transacción, más que la forma de los contratos. El Fideicomiso ha determinado, basándose en una evaluación de los términos y condiciones de los acuerdos, que mantiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de estos bienes y, por lo tanto, los clasifica como arrendamientos operativos.

### ***Impuestos a la utilidad***

Para continuar calificando como FIBRA para efectos de Impuesto Sobre la Renta el Fideicomiso debe cumplir con diversos requisitos de dicho régimen fiscal, que se refieren a cuestiones tales como la distribución anual de al menos el 95% de su resultado fiscal. A juicio del Fideicomiso continuará calificando bajo el régimen fiscal de FIBRA. El Fideicomiso no reconoce impuestos a la utilidad corrientes ni diferidos.

#### **b. *Fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones***

Los siguientes son los supuestos clave respecto al futuro y otras fuentes clave de incertidumbre en la estimación final del periodo de reporte, que tiene un riesgo significativo de causar un ajuste material en el valor en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente:

### ***Valuación de propiedades de inversión***

Para estimar el valor razonable de las propiedades de inversión, con la ayuda de un perito independiente, la administración elige la(s) técnica(s) de valuación que considera más apropiada dadas las circunstancias particulares de cada propiedad y de la valuación. Los supuestos relativos a las estimaciones de los valores razonables de las propiedades de inversión incluyen la obtención de las rentas contractuales, la expectativa de rentas futuras del mercado, las tasas de renovación, los requisitos de mantenimiento, las tasas de descuento que reflejen las incertidumbres del mercado actuales, las tasas de capitalización y los precios en transacciones recientes. Si hay algún cambio en estos supuestos o en las condiciones económicas regionales, nacionales o internacionales, el valor razonable de las propiedades de inversión puede cambiar sustancialmente.

**La administración del Fideicomiso considera que las técnicas de valuación y supuestos críticos utilizados son apropiadas para determinar el valor razonable de sus propiedades de inversión.**

## 5. INFORMACIÓN FINANCIERA DE LA ADMINISTRACIÓN INTERNA

### a) Información financiera seleccionada del Administrador

#### Administradora Fibra Danhos S.C.

	Al 31 de diciembre de 2015	Al 31 de diciembre de 2014	Al 31 de diciembre de 2013
<b>Activos</b>			
<b>Activo circulante</b>			
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	26,909,154	21,892,087	68,329,017
Rentas por cobrar y otras	27,647,096	29,335,640	14,329,810
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	29,596,531	17,625,084	28,529,475
Impuestos por recuperar, principalmente IVA	14,292,865	13,051,528	16,644,675
Pagos anticipados (predial y comisiones por amortizar)	133,403	586,923	-
<i>Total activo circulante</i>	<b>98,579,048</b>	<b>82,491,262</b>	<b>127,832,977</b>
<b>Activo no circulante</b>			
Propiedades de inversión	-	-	-
Maquinaria y Equipo	1,496,028	1,605,938	-
<b>Total activo</b>	<b>100,075,076</b>	<b>84,097,200</b>	<b>127,832,977</b>
<b>Pasivo y patrimonio</b>			
<b>Pasivo circulante</b>			
Cuentas por pagar y gastos acumulados	33,047,869	25,666,573	13,381,728
Rentas cobradas por anticipado	1,509,640	2,078,367	-
Cuentas por pagar a partes relacionadas	41,387,668	47,644,572	97,395,895
Impuestos por pagar	12,202,886	8,535,289	23,416,912
<i>Total pasivo circulante</i>	<b>88,148,063</b>	<b>83,924,801</b>	<b>134,194,535</b>
<b>Pasivo no circulante</b>			
Depósitos de los arrendatarios	1,216,488	495,888	-
Contraprestación única, neto	-	-	-
Certificados en circulación - segunda asignación	-	-	-
Beneficios a empleados	6,401,838	4,654,503	4,271,018
<i>Total pasivo no circulante</i>	<b>7,618,326</b>	<b>5,150,391</b>	<b>4,271,018</b>
<b>Total pasivo</b>	<b>95,766,388</b>	<b>89,075,191</b>	<b>138,465,553</b>
<b>Patrimonio</b>			
Aportaciones de los fideicomitentes	10,000	-	-
Resultado de Ejercicios Anteriores	-	10,554,540	-
Resultado del ejercicio consolidado	10,075,135	5,291,318	10,554,540
Obligaciones Laborales	-	285,231	78,036
<i>Total patrimonio</i>	<b>4,308,688</b>	<b>4,977,991</b>	<b>10,632,576</b>
<b>Total pasivo y patrimonio</b>	<b>100,075,076</b>	<b>84,097,200</b>	<b>127,832,977</b>

#### Estado de Resultados

##### Administradora Fibra Danhos SC

	Del 1 de enero al 31 de diciembre 2015	Del 1 de enero al 31 de diciembre de 2014	Del 8 de octubre al 31 de diciembre 2013
<b>Pesos</b>			
Renta Fija	-	1,613,750	-
Renta Variable	-	-	-
Contraprestación Única	-	-	-
Estacionamientos	256,934,464	224,977,051	52,015,603
Mantenimiento, Operación, Publicidad y Otros	503,013,762	412,969,489	103,859,621
<b>Total ingresos</b>	<b>759,948,226</b>	<b>639,560,289</b>	<b>155,875,224</b>
Partes Relacionadas - Neto	-	306,000,031	-
Gastos de operación, publicidad y mantenimiento	407,205,661	321,717,002	78,911,666
Comisión por Asesoría	-	179,996	-
Comisión por Servicios de Representación	-	351,533	-
Honorarios profesionales a partes no relacionadas y otros gastos no operativos	3,380,382	1,193,108	-
Impuesto predial	-	-	-
Seguros	2,608,393	2,016,626	260,212
<b>Total gastos de operación</b>	<b>413,194,436</b>	<b>325,458,265</b>	<b>79,171,878</b>
Ingresos productos financieros	491,529	623,205	19,654
Gastos por interes	145,722	92,736	-
Ganancia cambiaria – Neta	-	1,200,691	77,505
Impuestos a la utilidad de subsidiaria	-	2,140,453	11,664,028
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión relacionados – Netos	-	642,197	-
<b>Utilidad neta</b>	<b>10,075,135</b>	<b>5,291,318</b>	<b>10,554,540</b>

## **b) Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de la operación**

### ***Ingresos***

El ingreso total de Administradora Fibra Danhos fue de \$760.0 millones de pesos y \$639.5 millones de pesos en el ejercicio 2015 y 2014, respectivamente, lo que representa un incremento del 18.84%, se debe principalmente al aumento de operaciones de la entidad relacionadas a la administración de los inmuebles del Fideicomiso Fibra Danhos.

### ***Gastos***

Los gastos operativos total de Administradora Fibra Danhos fue de \$751.9 millones de pesos y \$632.0 millones de pesos en el ejercicio 2015 y 2014, respectivamente, lo que representa un incremento del 18.98%, se debe principalmente al aumento de operaciones de la entidad relacionadas a la administración de los inmuebles del Fideicomiso Fibra Danhos.

### ***Utilidad Operativa***

La utilidad Operativa de Administradora Fibra Danhos, fue de \$8.554 millones de pesos en el ejercicio 2015, lo que representa un incremento del 5.59% con respecto al 2014.

### ***Activos totales***

El activo total de Administradora Fibra Danhos, fue de \$100.0 millones de pesos en el ejercicio 2015, y \$84.0 millones de pesos en 2014, lo que representa un incremento del 19% con respecto al 2014, el incremento se debe principalmente por las cuentas por cobrar a partes relacionadas

### ***Pasivos totales***

El pasivo total de Administradora Fibra Danhos, fue de \$95.7 millones de pesos en el ejercicio 2015, y \$89.0 millones de pesos en 2014, lo que representa un incremento del 7.51% con respecto al 2014, principalmente por los impuestos por pagar y la reserva de beneficios a empleados.

### ***Patrimonio***

El patrimonio total de Administradora Fibra Danhos, fue de \$4.3 millones de pesos en el ejercicio 2015, y -\$4.9 millones de pesos en 2014, lo que representa un decremento de -186.55% con respecto al 2014, principalmente por la pérdida acumuladas del ejercicios pasados.




## **6. PERSONAS RESPONSABLES**

De conformidad con lo previsto por las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, se presentan las siguientes declaraciones:

## El Administrador

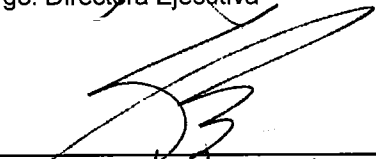
“Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de los bienes, derechos o valores fideicomitidos contenida en el presente reporte anual al 31 de diciembre de 2015, 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 reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.”

### Administradora Fibra Danhos, S.C.



---

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



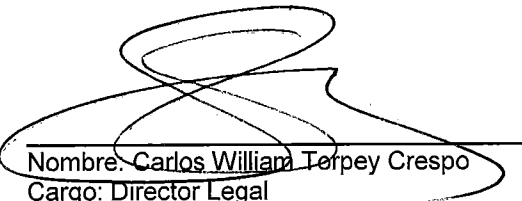
---

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



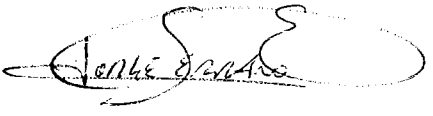
---

Nombre: Sergio Horacio González Gudarrama\*  
Cargo: Director de Operaciones



---

Nombre: Carlos William Terpey Crespo  
Cargo: Director Legal



---

Nombre: Jorge Serrano Esponda  
Cargo: Director de Finanzas

\* Blanca Estela Canela Talancón, Jorge Gamboa de Buen y Sergio Horacio González Gudarrama en conjunto realizan la función de la Dirección General.

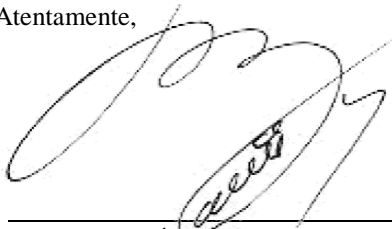
El suscrito manifiesta, bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros consolidados del Fideicomiso Irrevocable No. F/17416-3 (Banco Nacional de México, S. A. Integrante del Grupo Financiero Banamex, S.A., División Fiduciaria) (Fibra Danhos) y Subsidiaria (la “Emisora”) al 31 de diciembre de 2015 y 2014 y por los años que terminaron en esas fechas, contenidos en el presente reporte anual, fueron dictaminados con fecha 29 de febrero de 2016, de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría.

Asimismo, manifiesto que he leído el presente reporte anual y, basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tengo conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros dictaminados, señalados en el párrafo anterior, ni de información que haya sido omitida o falseada en este reporte anual, o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, el suscrito no fue contratado para realizar, y no realicé, procedimientos adicionales con el objeto de expresar una opinión respecto de la otra información contenida en el reporte anual que no provenga de los estados financieros dictaminados.

México, D.F. a 26 de abril de 2016

Atentamente,




---

C.P.C. Miguel Ángel del Barrio Burgos  
Apoderado legal y Auditor Externo  
Socio de Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.  
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited

## Fiduciario


“Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, nuestra representada en su carácter de fiduciario, preparó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso F/17416-3, así como la información relacionada con los valores emitidos y los contratos aplicables, contenida en el presente reporte anual al 31 de diciembre de 2015, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación y que se cercioró de que en el periodo reportado no existieran diferencias relevantes entre los ingresos del fideicomiso atribuibles a los bienes, derechos o valores fideicomitados y la información que recibió del administrador u operador relativa a la cobranza de dichos bienes, derechos o valores. Asimismo, manifiesta que, dentro del alcance de las actividades para las que fue contratada, no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual 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 17416-3**



---

Por: Juan Didier Martínez Sánchez  
Cargo: Delegado Fiduciario



---

Por: Daniel Moreno Cerón  
Cargo: Delegado Fiduciario

## Fiduciario

“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 los estados financieros anuales, 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 estos estados financieros o que los mismos contengan 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 17416-3**



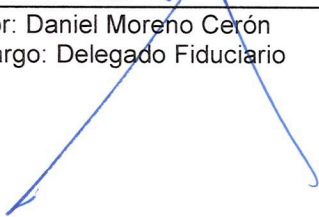
---

Por: Juan Didier Martínez Sánchez  
Cargo: Delegado Fiduciario



---

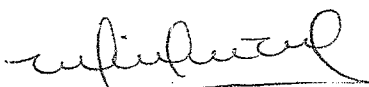
Por: Daniel Moreno Cerón  
Cargo: Delegado Fiduciario



## Representante Común

"El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de representante común, revisó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la relacionada con los valores emitidos, los contratos aplicables y los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de los bienes, derechos o valores fideicomitados, contenida en el presente reporte anual al 31 de diciembre de 2015, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación."

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



---

Nombre: Mónica Jiménez Labora Sarabia  
Cargo: Delegada Fiduciaria



---

Nombre: Cristina Reus Medina  
Cargo: Delegada Fiduciaria

## **7. ANEXOS**

**LOS ANEXOS DEL PRESENTE REPORTE ANUAL FORMAN PARTE INTEGRANTE DEL MISMO.**

- A. Estados financieros dictaminados por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2015 y 2014, e Informe de los auditores independientes del 29 de febrero de 2016**
  
- B. Estados financieros dictaminados por los años que terminaron el de diciembre de 2014 y por el período comprendido del 10 de junio de 2013 (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2013, e Informe de los auditores independientes del 24 de febrero de 2015**

**Fideicomiso Irrevocable No. F/17416-3  
(Banco Nacional de México, S.A., integrante  
del Grupo Financiero Banamex, División  
Fiduciaria) y Subsidiaria**

Estados financieros consolidados por los  
años que terminaron el 31 de diciembre  
de 2015 y 2014, e Informe de los  
auditores independientes del 29 de  
febrero de 2016



**Fideicomiso Irrevocable No. F/17416-3**  
**(Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria) y Subsidiaria**

## **Informe de los auditores independientes y estados financieros consolidados 2015 y 2014**

<b>Contenido</b>	<b>Página</b>
Informe de los auditores independientes	1
Estados consolidados de posición financiera	3
Estados consolidados de utilidades integrales	4
Estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes	5
Estados consolidados de flujos de efectivo	6
Notas a los estados financieros consolidados	8

# **Informe de los auditores independientes al Comité Técnico y Fideicomitentes del Fideicomiso Irrevocable No. F/17416-3 (Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria)**

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos del Fideicomiso Irrevocable No. F/17416-3 (Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria) y Subsidiaria (la “Entidad” o el “Fideicomiso”), los cuales comprenden los estados consolidados de posición financiera al 31 de diciembre de 2015 y 2014, y los estados consolidados de utilidades integrales, de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes y de flujos de efectivo, correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información aclaratoria.

## ***Responsabilidad de la administración del Fideicomiso sobre los estados financieros consolidados***

La administración del Fideicomiso es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad, y del control interno que la administración del Fideicomiso considere necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de errores importantes debido a fraude o error.

## ***Responsabilidad del Auditor***

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados adjuntos con base en nuestras auditorías. Hemos llevado a cabo nuestras auditorías de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con los requisitos éticos, así como que planeemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros consolidados están libres de errores importantes.

Una auditoría consiste en la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en los estados financieros consolidados. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros consolidados debido a fraude o error. Al efectuar dicha evaluación de riesgo, el auditor considera el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados por parte del Fideicomiso, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso. Una auditoría también incluye la evaluación de lo adecuado de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la administración, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros consolidados en su conjunto.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para sustentar nuestra opinión de auditoría.

*(Continúa)*

***Opinión***

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera del Fideicomiso Irrevocable No. F/17416-3 (Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria) y Subsidiaria al 31 de diciembre de 2015 y 2014, así como su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por los años que terminaron en dichas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.  
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited

C. P. C. Miguel Ángel del Barrio Burgos  
Ciudad de México, México  
29 de febrero de 2016

***(Concluye)***

**Fideicomiso Irrevocable No. F/17416-3**  
**(Banco Nacional de México, S.A., Integrante del Grupo Financiero Banamex, División**  
**Fiduciaria) y Subsidiaria**

## **Estados consolidados de posición financiera**

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014

(En pesos)

<b>Activos</b>	<b>Notas</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
<i>Activo circulante:</i>			
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	<b>5</b>	\$ 2,254,171,381	\$ 3,486,159,485
Rentas por cobrar y otras	<b>6</b>	274,759,604	157,564,053
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	<b>12</b>	3,838,261	-
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado		124,145,182	171,078,329
Pagos anticipados, principalmente comisiones por amortizar y otros		<u>5,977,264</u>	<u>6,791,927</u>
Total de activo circulante		2,662,891,692	3,821,593,794
<i>Activo no circulante:</i>			
Propiedades de inversión	<b>7</b>	46,521,679,058	40,641,438,056
Maquinaria y equipo		1,496,028	1,605,938
Impuesto sobre la renta diferido de subsidiaria		<u>4,100,125</u>	<u>-</u>
Total de activo no circulante		<u>46,527,275,211</u>	<u>40,643,043,994</u>
Total de activos		<u>\$ 49,190,166,903</u>	<u>\$ 44,464,637,788</u>
<b>Pasivos y patrimonio</b>			
<i>Pasivo circulante:</i>			
Cuentas por pagar y gastos acumulados	<b>11</b>	\$ 41,671,873	\$ 39,679,983
Rentas cobradas por anticipado		48,857,762	36,299,698
Cuentas por pagar a partes relacionadas	<b>12</b>	173,313,820	256,119,879
Impuestos por pagar		<u>5,281,902</u>	<u>3,499,948</u>
Total de pasivo circulante		<u>269,125,357</u>	<u>335,599,508</u>
<i>Pasivo no circulante:</i>			
Contraprestación única		698,915,737	187,997,279
Depósitos de los arrendatarios		211,838,714	19,437,492
Obligaciones laborales	<b>9</b>	<u>6,401,838</u>	<u>4,654,503</u>
Total de pasivo		<u>1,186,281,646</u>	<u>547,688,782</u>
<i>Patrimonio de los fideicomitentes:</i>			
Aportaciones de los fideicomitentes	<b>13</b>	45,122,110,236	42,748,107,495
Utilidades retenidas		2,882,288,246	1,168,556,280
Otras partidas de (pérdida) utilidad integral		<u>(513,225)</u>	<u>285,231</u>
Total de patrimonio		<u>48,003,885,257</u>	<u>43,916,949,006</u>
Total de pasivos y patrimonio de los fideicomitentes		<u>\$ 49,190,166,903</u>	<u>\$ 44,464,637,788</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

**Fideicomiso Irrevocable No. F/17416-3**  
**(Banco Nacional de México, S.A., Integrante del Grupo Financiero Banamex, División**  
**Fiduciaria) y Subsidiaria**

**Estados consolidados de utilidades integrales**

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2015 y 2014

(En pesos)

	Notas	2015	2014
Ingreso por renta fija		\$ 1,440,378,588	\$ 994,607,421
Ingreso por renta variable		121,190,914	112,510,251
Ingreso por contraprestación única		38,279,124	11,433,808
Ingreso por estacionamientos		259,993,470	227,754,297
Ingreso por mantenimiento y publicidad		<u>418,732,899</u>	<u>332,756,515</u>
		<u>2,278,574,995</u>	<u>1,679,062,292</u>
Comisión por asesoría		354,765,337	174,074,990
Comisión por servicios de representación		59,793,338	39,789,719
Honorarios profesionales		14,162,417	13,211,106
Gastos de operación y mantenimiento		394,586,615	330,286,873
Impuesto predial		67,291,472	53,343,579
Seguros		18,988,273	10,110,722
Ingresos financieros		(84,447,112)	(194,840,264)
Gastos financieros		350,272	320,979
Fluctuación cambiaria – Neta		(43,985,662)	(6,074,579)
Impuestos a la utilidad de subsidiaria		(1,968,613)	2,140,453
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión	7	<u>(1,200,888,689)</u>	<u>(351,056,553)</u>
<b>Utilidad neta del año y del período consolidada</b>		<b><u>\$ 2,699,927,347</u></b>	<b><u>\$ 1,607,755,267</u></b>
Otras partidas de utilidad integral no reciclables a resultados: (Pérdidas) ganancias actuariales por obligaciones laborales, neto		<u>(798,456)</u>	<u>363,267</u>
<b>Utilidad integral consolidada</b>		<b><u>\$ 2,699,128,891</u></b>	<b><u>\$ 1,608,118,534</u></b>
Utilidad integral por CBFi básica (pesos)		<u>\$ 2.6643</u>	<u>\$ 1.9752</u>
Utilidad integral por CBFi diluida (pesos)		<u>\$ 1.8797</u>	<u>\$ 1.1043</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

## Fideicomiso Irrevocable No. F/17416-3

(Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex,  
División Fiduciaria) y Subsidiaria

# Estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2015 y 2014

(En pesos)

	Patrimonio	Utilidades retenidas	Otras partidas de (pérdida) utilidad integral	Total
Saldos al 1 de enero de 2014	\$ 38,690,276,213	\$ 402,818,806	\$ (78,036)	\$ 39,093,016,983
Aportación de propiedad de inversión	1,180,640,475	-	-	1,180,640,475
Incremento al patrimonio por aportaciones en especie	3,419,270,374	-	-	3,419,274,374
Reembolso de patrimonio	(542,079,567)	-	-	(542,079,567)
Distribución de dividendos	-	(842,017,793)	-	(842,017,793)
Utilidad integral:				
Utilidad neta del año consolidada	-	1,607,755,267	-	1,607,755,267
Ganancias actuariales por obligaciones laborales	-	-	363,267	363,267
	<u>-</u>	<u>1,607,755,267</u>	<u>363,267</u>	<u>1,608,118,534</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2014	42,748,107,495	1,168,556,280	285,231	43,916,949,006
Aportación de propiedad de inversión	1,328,907,820	-	-	1,328,907,820
Incremento al patrimonio por aportaciones en especie	1,465,540,409	-	-	1,465,540,409
Incremento al patrimonio por capitalización de pagos por comisión de asesoría	426,809,711	-	-	426,809,711
Reembolso de patrimonio	(847,255,198)	-	-	(847,255,198)
Distribución de dividendos	-	(986,195,382)	-	(986,195,382)
Utilidad integral:				
Utilidad neta del año consolidada	-	2,699,927,347	-	2,699,927,347
Pérdidas actuariales por obligaciones laborales	-	-	(798,456)	(798,456)
	<u>-</u>	<u>2,699,927,347</u>	<u>(798,456)</u>	<u>2,699,128,891</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2015	<u>\$ 45,122,110,237</u>	<u>\$ 2,882,288,245</u>	<u>\$ (513,225)</u>	<u>\$ 48,003,885,257</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

**Fideicomiso Irrevocable No. F/17416-3**  
**(Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División**  
**Fiduciaria) y Subsidiaria**

## **Estados consolidados de flujos de efectivo**

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2015 y 2014

(En pesos)

	2015	2014
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad neta consolidada	\$ 2,699,927,347	\$ 1,607,755,267
Ajustes a la utilidad:		
(Beneficio) impuestos a la utilidad de subsidiaria	(1,968,613)	2,140,453
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión en operación	(1,200,888,689)	(351,056,553)
Obligaciones laborales	728,926	746,752
Depreciación de maquinaria y equipo	193,430	79,062
Intereses a favor	(84,447,112)	(194,840,264)
Intereses a cargo	<u>350,272</u>	<u>320,979</u>
Total	1,413,895,561	1,065,145,696
Cambios en el capital de trabajo:		
(Incremento) disminución en:		
Rentas por cobrar y otras	(116,380,888)	(105,376,003)
Cuentas por cobrar partes relacionadas	(3,838,261)	23,393,597
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	46,933,147	3,030,277,066
Incremento (disminución) en:		
Cuentas por pagar y gastos acumulados	1,862,285	(10,427,676)
Rentas cobradas por anticipado	12,558,064	35,655,860
Contraprestación única	510,918,458	157,415,309
Depósitos de los arrendatarios	192,401,222	17,303,968
Cuentas por pagar a partes relacionadas	<u>344,003,652</u>	<u>184,890,342</u>
Flujo neto de efectivo generado en actividades de operación	<u>2,402,353,240</u>	<u>4,398,278,159</u>
Flujos de efectivo de actividades de inversión:		
Adquisición de propiedades de inversión	(1,884,904,085)	(1,280,654,318)
Adquisición de maquinaria y equipo	(83,519)	(1,685,000)
Intereses recibidos	<u>84,447,112</u>	<u>194,840,264</u>
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	<u>(1,800,540,492)</u>	<u>(1,087,499,054)</u>
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:		
Reembolso de patrimonio	(847,255,198)	(542,079,567)
Distribución de dividendos	(986,195,382)	(842,017,793)
Intereses pagados	<u>(350,272)</u>	<u>(320,979)</u>
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento	<u>(1,833,800,852)</u>	<u>(1,384,418,339)</u>

(Continúa)

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido:		
(Disminución) aumento neto en efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$ (1,231,988,104)	\$ 1,926,360,766
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al inicio del período	<u>3,486,159,485</u>	<u>1,559,798,719</u>
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del período	<u>\$ 2,254,171,381</u>	<u>\$ 3,486,159,485</u>
Partidas de inversión que no generaron flujo:		
Aportación de propiedad de inversión (ver Nota 7)	<u>\$ 1,328,907,820</u>	<u>\$ 1,180,640,475</u>

(Concluye)

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



**Fideicomiso Irrevocable No. F/17416-3**  
**(Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria) y Subsidiaria**

## **Notas a los Estados Financieros Consolidados**

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2015 y 2014  
(En pesos)

### **1. Información general, actividades y evento relevante**

El Fideicomiso Irrevocable No. 17416-3 (Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Banamex División Fiduciaria) (la "Entidad" o el "Fideicomiso") se constituyó como un Fideicomiso en la Ciudad de México el día 10 de junio de 2013 mediante una aportación inicial de \$18,000, principalmente para adquirir, desarrollar, arrendar y operar una amplia variedad de centros comerciales, locales comerciales, oficinas, hoteles, departamentos para vivienda, bodegas y naves industriales en México. El Fideicomiso fue celebrado entre los propietarios (los "Propietarios") de ciertas propiedades, quienes en el mes de octubre de 2013 las contribuyeron a cambio de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios ("CBFIs"), y de manera simultánea llevaron a cabo una oferta pública, como se detalla más adelante.

El Fideicomiso, como un fideicomiso de inversiones en bienes raíces ("FIBRA"), califica para ser tratada como una entidad de traspaso en México con fines de la Ley del Impuesto Sobre la Renta. Por lo tanto, todos los ingresos de la conducción de las operaciones del Fideicomiso se atribuyen a los titulares de sus CBFIs y el Fideicomiso no está sujeto a Impuesto Sobre la Renta en México. Para mantener el estado de FIBRA, el Servicio de Administración Tributaria Mexicano ("SAT") ha establecido, en los artículos 187 y 188 de la Ley Impuesto Sobre la Renta, que el Fideicomiso debe distribuir anualmente al menos el 95% de su resultado fiscal neto a los titulares de sus CBFIs.

Para el desarrollo de su operación el Fideicomiso ha celebrado los siguientes contratos:

- i. Un contrato de asesoría con DSD 1, S.C. para prestar servicios de asesoría en planeación estratégica al Fideicomiso.
- ii. Un contrato de administración de las propiedades con Administradora Fibra Danhos, S. C. (entidad subsidiaria) para administrar día a día la operación del Fideicomiso, incluyendo personal. El Administrador también será responsable de celebrar convenios y contratos con terceros necesarios para la operación de nuestros inmuebles, incluyendo la publicidad y comercialización. Adicionalmente, el Administrador celebró contratos de arrendamiento con el Fideicomiso en relación con la operación de estacionamientos y el espacio publicitario en inmuebles.
- iii. Un contrato de asesoría con DSD 2, S.C. para efectuar servicios de representación que sean necesarios y convenientes para el desarrollo de las operaciones del Fideicomiso.

El domicilio social del Fideicomiso se encuentra en Monte Pelvoux 220 Piso 3, Col. Lomas de Chapultepec, México D.F. C.P. 11000.

**Evento relevante** - El Fideicomiso formalizó durante diciembre 2015 el establecimiento de una línea de crédito sin garantías, revolvente y comprometida por un monto de \$1,500 millones de pesos y con vigencia de hasta 4 años. El establecimiento de la línea de crédito garantiza para el mediano plazo, la disponibilidad de fondos en condiciones de mercado, que complementarán los recursos ya etiquetados para los desarrollos en proceso, incluyendo los proyectos "Puebla" y "Las Antenas".

### **2. Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas**

*IFRS nuevas y revisadas emitidas no vigentes a la fecha*

La Entidad no ha aplicado las siguientes IFRS nuevas y revisadas que han sido emitidas pero que aún no han entrado en vigencia:

IFRS 9	Instrumentos Financieros <sup>2</sup>
IFRS 15	Ingresos de Contratos con Clientes <sup>2</sup>
IFRS 16	Arrendamientos <sup>3</sup>
Modificaciones a la IAS 1	Iniciativa de Revelaciones <sup>1</sup>
Modificaciones a la IAS 16 y la IAS 38	Aclaración de los Métodos Aceptables de Depreciación y Amortización <sup>1</sup>
Modificaciones a la IFRS 10, IFRS 12 e IAS 28	Entidades de Inversión: aplicación de la Excepción de Consolidación <sup>1</sup>
Modificaciones a las IFRS	Mejoras anuales a las IFRS Ciclo 2012-2014 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> Efectiva para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016, permitiéndose la aplicación temprana.

<sup>2</sup> Efectiva para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018, permitiéndose la aplicación temprana.

<sup>3</sup> Efectiva para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019, permitiéndose la aplicación anticipada.

### **IFRS 9, Instrumentos Financieros**

La IFRS 9 emitida en noviembre de 2009 introduce nuevos requerimientos para la clasificación y medición de activos financieros. La IFRS 9 fue posteriormente modificada en octubre de 2010 para incluir requerimientos para la clasificación y medición de pasivos financieros y para su baja, y en noviembre de 2014 para incluir nuevos requerimientos generales para contabilidad de coberturas. Otras modificaciones a la IFRS 9 fueron emitidas en julio de 2015 principalmente para incluir a) requerimientos de deterioro para activos financieros y b) modificaciones limitadas para los requerimientos de clasificación y medición al introducir la categoría de medición de ‘valor razonable a través de otros resultados integrales’ (“FVTOCI”, por sus siglas en inglés) para algunos instrumentos simples de deuda.

Los principales requerimientos de la IFRS 9 se describen a continuación:

- La IFRS 9 requiere que todos los activos financieros reconocidos que estén dentro del alcance de IAS 39, *Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición* sean medidos posteriormente a costo amortizado o a valor razonable. Específicamente, las inversiones de deuda en un modelo de negocios cuyo objetivo es cobrar los flujos de efectivo contractuales y que tengan flujos de efectivo contractuales que sean exclusivamente pagos de capital e intereses sobre el capital en circulación generalmente se miden a costo amortizado al final de los periodos contables posteriores. Los instrumentos de deuda mantenidos en un modelo de negocios cuyo objetivo es alcanzado mediante la cobranza de los flujos de efectivo y la venta de activos financieros, y que tengan términos contractuales para los activos financieros que dan origen a fechas específicas para pagos únicamente de principal e intereses del monto principal, son generalmente medidos a FVTOCI. Todas las demás inversiones de deuda y de capital se miden a sus valores razonables al final de los periodos contables posteriores. Adicionalmente, bajo IFRS 9, las entidades pueden hacer la elección irrevocable de presentar los cambios posteriores en el valor razonable de una inversión de capital (que no es mantenida con fines de negociación) en otros resultados integrales, con ingresos por dividendos generalmente reconocidos en la (pérdida) utilidad neta del año.

- En cuanto a los pasivos financieros designados a valor razonable a través de resultados, la IFRS 9 requiere que el monto del cambio en el valor razonable del pasivo financiero atribuible a cambios en el riesgo de crédito de dicho pasivo sea presentado en otros resultados integrales, salvo que el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo que sea reconocido en otros resultados integrales creara o incrementara una discrepancia contable en el estado de resultados. Los cambios en el valor razonable atribuibles al riesgo de crédito del pasivo financiero no se reclasifican posteriormente al estado de resultados. Anteriormente, conforme a IAS 39, el monto completo del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado como a valor razonable a través de resultados se presentaba en el estado de resultados.
- En relación con el deterioro de activos financieros, la IFRS 9 requiere sea utilizado el modelo de pérdidas crediticias esperadas, en lugar de las pérdidas crediticias incurridas como lo indica la IAS 39. El modelo de pérdidas crediticias incurridas requiere que el Fideicomiso reconozca en cada periodo de reporte las pérdidas crediticias esperadas y los cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial. En otras palabras, no es necesario esperar a que ocurra una afectación en la capacidad crediticia para reconocer la pérdida.
- Los requerimientos de contabilidad de cobertura tiene tres mecanismos de contabilidad de coberturas disponibles actualmente en la IAS 39. Conforme a la IFRS 9, se ha introducido una mayor flexibilidad para los tipos de instrumentos para calificar en contabilidad de coberturas, específicamente ampliando los tipos de instrumentos que califican y los tipos de los componentes de riesgo de partidas no financieras que son elegibles para contabilidad de cobertura. Adicionalmente, las pruebas de efectividad han sido revisadas y remplazadas con el concepto de ‘relación económica’. En adelante no será requerida la evaluación retrospectiva de la efectividad, y se han introducido requerimientos de revelaciones mejoradas para la administración de riesgos del Fideicomiso.

El Fideicomiso se encuentra en proceso de determinar los impactos potenciales que se derivarán en sus estados financieros consolidados por la adopción de esta norma, aunque por la naturaleza de sus operaciones no se esperarían un impacto significativo.

### **IFRS 15 Ingresos de Contratos con Clientes**

En mayo de 2014 se emitió la IFRS 15 que establece un solo modelo integral para ser utilizado por las entidades en la contabilización de ingresos provenientes de contratos con clientes. Cuando entre en vigor la IFRS 15 reemplazará las guías de reconocimiento de ingreso actuales incluidas en la IAS 18 Ingresos, IAS 11 Contratos de Construcción, así como sus interpretaciones.

El principio básico de la IFRS 15 es que una entidad debe reconocer los ingresos que representen la transferencia prometida de bienes o servicios a los clientes por los montos que reflejen las contraprestaciones que la entidad espera recibir a cambio de dichos bienes o servicios. Específicamente, la norma introduce un enfoque de cinco pasos para reconocer los ingresos:

- Paso 1: Identificación del contrato o contratos con el cliente
- Paso 2: Identificar las obligaciones de desempeño en el contrato;
- Paso 3: Determinar el precio de la transacción;
- Paso 4: Asignar el precio de la transacción a cada obligación de desempeño en el contrato;
- Paso 5: Reconocer el ingreso cuando la entidad satisfaga la obligación de desempeño.

Conforme a IFRS 15, una entidad reconoce el ingreso cuando se satisface la obligación es decir, cuando el ‘control’ de los bienes o los servicios subyacentes de la obligación de desempeño ha sido transferido al cliente. Asimismo se han incluido guías en la IFRS 15 para hacer frente a situaciones específicas. Además, se incrementa la cantidad de revelaciones requeridas.

El Fideicomiso se encuentra en proceso de determinar los impactos potenciales que se derivarán en sus estados financieros consolidados por la adopción de esta norma, aunque por la naturaleza de sus operaciones no se esperaría un impacto significativo.

### **IFRS 16, Arrendamientos**

La IFRS 16 *Arrendamientos*, fue publicada en enero de 2016 y sustituye a la IAS 17 *Arrendamientos*, así como las interpretaciones relacionadas. Esta nueva norma propicia que la mayoría de los arrendamientos se presenten en el estado de posición financiera para los arrendatarios bajo un modelo único, eliminando la distinción entre los arrendamientos operativos y financieros. Sin embargo, la contabilidad para los arrendadores permanece con la distinción entre dichas clasificaciones de arrendamiento. La IFRS 16 es efectiva para periodos que inician a partir del 1 de enero de 2019 y se permite su adopción anticipada siempre que se haya adoptado la IFRS 15.

Bajo la IFRS 16, los arrendatarios reconocerán el derecho de uso de un activo y el pasivo por arrendamiento correspondiente. El derecho de uso se trata de manera similar a cualquier otro activo no financiero, con su depreciación correspondiente, mientras que el pasivo devengará intereses. Esto típicamente produce un perfil de reconocimiento acelerado del gasto (a diferencia de los arrendamientos operativos bajo la IAS 17 donde se reconocían gastos en línea recta), debido a que la depreciación lineal del derecho de uso y el interés decreciente del pasivo financiero, conllevan a una disminución general del gasto a lo largo del tiempo.

También, el pasivo financiero se medirá al valor presente de los pagos mínimos pagaderos durante el plazo del arrendamiento, descontados a la tasa de interés implícita en el arrendamiento siempre que pueda ser determinada. Si dicha tasa no puede determinarse, el arrendatario deberá utilizar una tasa de interés incremental de deuda.

Sin embargo, un arrendatario podría elegir contabilizar los pagos de arrendamiento como un gasto en una base de línea recta en el plazo del arrendamiento, para contratos con término de 12 meses o menos, los cuales no contengan opciones de compra (esta elección es hecha por clase de activo); y para contratos donde los activos subyacentes tengan un valor que no se considere significativo cuando son nuevos, por ejemplo, equipo de oficina menor o computadoras personales (esta elección podrá hacerse sobre una base individual para cada contrato de arrendamiento).

La IFRS 16 establece distintas opciones para su transición, incluyendo aplicación retrospectiva o retrospectiva modificada donde el periodo comparativo no se reestructura.

El Fideicomiso se encuentra en proceso de determinar los impactos potenciales que se derivarán en sus estados financieros consolidados por la adopción de esta norma, aunque por la naturaleza de sus operaciones no se esperaría un impacto significativo.

### **Modificaciones a la IAS 1 Iniciativa de Revelaciones**

Las modificaciones a la IAS 1 dan algunas orientaciones sobre cómo aplicar el concepto de materialidad en la práctica. Las modificaciones a la IAS 1 son efectivas para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016. La administración de la Entidad no prevé que la aplicación de estas modificaciones a la IAS 1 tendrá un impacto material en los estados financieros consolidados del Fideicomiso.

### **Modificaciones a la IAS 16, IAS 38 Métodos Aceptables de Depreciación y Amortización**

Las modificaciones a la IAS 16 prohíben a las entidades usar un método basado en ingresos para la depreciación de propiedad, planta y equipo. Las modificaciones a la IAS 38 introducen una presunción refutable que los ingresos no son una base apropiada para amortizar un activo intangible. La presunción solamente puede ser refutada en las siguientes dos circunstancias limitadas:

- a) Cuando el activo intangible se expresa como una medida del ingreso; o
- b) Cuando puedes ser demostrado que los ingresos y el consumo de los beneficios económicos del intangible están altamente correlacionados.

Las modificaciones aplican prospectivamente para periodos anuales que inician el 1 de enero de 2016 o posteriormente. Actualmente la Entidad utiliza el método de línea recta para la depreciación y amortización de su propiedad, planta y equipo y activos intangibles, respectivamente. La administración de la Entidad considera que el método de línea recta es el método más apropiado para reflejar el consumo de los beneficios económicos inherentes en los activos respectivos, por lo tanto, la administración del Fideicomiso no estima que la aplicación de estas modificaciones a la IAS 16 e IAS 38 tengan efectos importantes en los estados financieros consolidados del Fideicomiso.

#### **Modificaciones a la IFRS 10 y la IAS 28 Venta o aportación de bienes entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto**

Las modificaciones de la IFRS 10 y la IAS 28 tratan de situaciones en las que hay una venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto. Específicamente, las modificaciones establecen que las ganancias o pérdidas resultantes de la pérdida de control de una subsidiaria que no contenga un negocio en una transacción con una asociada o un negocio conjunto que se contabilicen utilizando el método de participación, se reconocen en el resultado de la entidad controladora sólo en la medida de la participación de los inversionistas no relacionados en esa asociada o negocio conjunto. Del mismo modo, las ganancias y pérdidas resultantes de la reevaluación de las inversiones acumuladas en alguna subsidiaria antigua (que se ha convertido en una asociada o un negocio conjunto que se contabilicen utilizando el método de participación) a valor razonable se reconocen en el resultado del periodo de la anterior entidad controladora sólo a la medida de la participación de los inversores no relacionados en la nueva asociada o negocio conjunto.

Las enmiendas deben ser aplicadas de forma prospectiva a las transacciones que ocurren en periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016. La administración del Fideicomiso anticipa que la aplicación de estas modificaciones a la IFRS 10 y la IAS 28 puede tener un impacto en los estados financieros consolidados del Fideicomiso si este tipo de transacciones surgieran en el futuro.

#### ***Mejoras anuales a las IFRS Ciclo 2012-2014***

Las mejoras anuales a las IFRS Ciclo 2012-2014 incluyen varias IFRS que se resumen a continuación:

Las modificaciones de la IFRS 5 presentan una orientación específica en la IFRS 5 para cuando la entidad reclasifica un activo (o grupo para disposición) de mantenidos para la venta a mantenidos para distribuir a los propietarios (o viceversa). Las modificaciones aclaran que ese cambio se debe considerar como una continuación del plan original de los requisitos de eliminación y por lo tanto lo establecido en la IFRS 5 en relación con el cambio de plan de venta no es aplicable. Las enmiendas también aclaran la guía para cuando se interrumpe la contabilidad de activos mantenidos para su distribución.

Las modificaciones a la IFRS 7 proporcionan una guía adicional para aclarar si un contrato de servicio implica involucración continua en un activo transferido con el propósito de hacer las revelaciones requeridas en relación con los activos transferidos.

Las modificaciones de la IAS 19 aclaran que la tasa utilizada para descontar las obligaciones por beneficios post-empleo debe ser determinada en función de los rendimientos de mercado al final del período de presentación de informes sobre los bonos corporativos de alta calidad. La evaluación de la profundidad de un mercado para calificar bonos corporativos de alta calidad debe ser a nivel de la moneda (es decir, la misma moneda en que los beneficios deben ser pagados). Para las divisas que no existe un mercado amplio para tales bonos corporativos de alta calidad, se utilizarán los rendimientos de mercado al final del período de presentación del informe sobre bonos del gobierno denominados en esa moneda.

La administración del Fideicomiso no anticipa que la aplicación de estas enmiendas no tendrá un efecto material en los estados financieros consolidados del Fideicomiso.

### 3. *Resumen de las principales políticas contables*

Las principales políticas contables seguidas por el Fideicomiso son las siguientes:

- a. ***Declaración de cumplimiento*** - Los estados financieros consolidados del Fideicomiso han sido preparados de acuerdo con las IFRSs emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.
- b. ***Bases de preparación***.- Los estados financieros consolidados del Fideicomiso han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por las propiedades de inversión que se valúan a su valor razonable, como se explica a mayor detalle en las políticas contables más adelante.

- i. Costo histórico

El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de activos.

- ii. Valor razonable

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación.

Además, para efectos de información financiera, las mediciones de valor razonable se clasifican en Nivel 1, 2 ó 3 con base en el grado en que son observables los datos de entrada en las mediciones y su importancia en la determinación del valor razonable en su totalidad, las cuales se describen de la siguiente manera:

- Nivel 1 Se consideran precios de cotización en un mercado activo para activos o pasivos idénticos que la entidad puede obtener a la fecha de la valuación;
- Nivel 2 Datos de entrada observables distintos de los precios de cotización del Nivel 1, sea directa o indirectamente,
- Nivel 3 Considera datos de entrada no observables  
Todas las propiedades de inversión son de categoría Nivel 3.

- c. ***Bases de consolidación de estados financieros*** -

Los estados financieros consolidados incluyen los del Fideicomiso y los de su subsidiaria Administradora FIBRA Danhos, S.C., en la que tiene control.

El control se obtiene cuando El Fideicomiso:

- Tiene poder sobre la inversión
- Está puesto, o tiene los derechos, a los rendimientos variables derivados de su participación con dicha entidad, y
- Tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre la entidad en la que invierte

La subsidiaria se consolidó desde la fecha en que su control se transfirió al Fideicomiso que fue en su fecha de constitución.

Todos los saldos y operaciones entre el Fideicomiso y su subsidiaria se han eliminado en la consolidación.

d. ***Ingresos por arrendamiento y contraprestación única -***

Los arrendamientos se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos. Las propiedades en arrendamiento operativo, son incluidas en el rubro de propiedades de inversión del estado consolidado de posición financiera.

***Ingresos por arrendamiento operativo*** – son reconocidos contablemente, son sustancialmente iguales a aquellos determinados reduciendo los incentivos otorgados, tales como períodos de gracia, y que se reconocen en línea recta durante el plazo del arrendamiento, excepto por las rentas contingentes (tales como las variables), las cuales se reconocen cuando se presentan. Más del 80% de los contratos de arrendamiento están denominados en pesos, y el resto en dólares estadounidenses. El plazo del arrendamiento es el período no cancelable del contrato, incluyendo períodos adicionales por los cuales el arrendatario tiene la opción de prorrogar, cuando al inicio del arrendamiento, la administración tiene una certeza razonable de que el arrendatario ejercerá la opción.

Los ingresos incluyen ingresos procedentes de los reembolsos de los gastos de operación, mantenimiento y publicidad, y otros, los cuales se reconocen en el período en que se prestan los servicios.

***Contraprestación única*** - El Fideicomiso recibe de sus arrendatarios, al comienzo y firma de nuevos contratos de arrendamiento, una contraprestación única no reembolsable misma que se amortiza de acuerdo con la vigencia del contrato de arrendamiento firmado. El importe no devengado se presenta como ingreso diferido en el estado consolidado de posición financiera. Los importes de dichas contraprestaciones varían dependiendo del local arrendado, así como el plazo, entre otros factores.

e. ***Instrumentos financieros*** - Los activos financieros y pasivos financieros se reconocen cuando el Fideicomiso se vuelve sujeto a las disposiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de un activo o pasivo financiero se añaden o deducen del valor razonable del activo financiero o pasivo financiero en el reconocimiento inicial, salvo para instrumentos financieros, a valor razonable con cambios en resultados, los cuales se reconocen inmediatamente en resultados.

La valuación posterior de los instrumentos financieros depende de la categoría de referencia en que se clasifican. Ver el desglose de las categorías de instrumentos financieros en la Nota 10 y el tratamiento contable para cada categoría en las políticas contables que se describen a continuación:

Efectivo y equivalentes de efectivo

Efectivo y equivalentes de efectivo consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones a corto plazo. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable. El Fideicomiso considera como equivalentes de efectivo a todos los instrumentos de deuda de alta liquidez adquiridos con un vencimiento original de tres meses o menos. Principalmente por operaciones del mercado de dinero y pagarés en la que los recursos se pagan al vencimiento.

### Efectivo restringido

Consiste en efectivo en custodia del Fideicomiso y su uso está restringido por el Fiduciario. En dicha cuenta se depositan los ingresos por rentas y, una vez depositados, el Fiduciario autoriza el fondeo a la cuenta concentradora y a las subcuentas, para uso regular para la operación del Fideicomiso.

### Préstamos y cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar a clientes, préstamos y otras cuentas por cobrar con pagos fijos o determinables, son activos financieros no derivados que no se negocian en un mercado activo. Los préstamos y cuentas por cobrar se valúan al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos cualquier deterioro.

Los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva, excepto por las cuentas por cobrar a corto plazo en caso de que el reconocimiento de intereses sea inmaterial.

### Deterioro del valor de los activos financieros

Por los activos financieros, distintos de los activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados, se sujetan a pruebas para efectos de deterioro al cierre de cada ejercicio. Los activos financieros se deterioran cuando existe evidencia objetiva de que, como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo financiero, los flujos futuros de efectivo estimados de la inversión han sido afectados. Para los activos financieros registrados al costo amortizado, el importe del deterioro es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

### Baja de activos financieros

El Fideicomiso da de baja un activo financiero sólo cuando los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo expiran, o cuando sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo son transferidos a otra entidad.

### Clasificación como deuda o patrimonio

Los instrumentos de deuda y patrimonio se clasifican como pasivos financieros o patrimonio, de acuerdo a la sustancia del acuerdo contractual.

El factor clave en la clasificación de un instrumento financiero como pasivo es la existencia de una obligación contractual para el Fideicomiso de entregar efectivo (u otro activo financiero al tenedor del instrumento, o a cambio de activos o pasivos financieros en condiciones potencialmente desfavorables). En contraste, en el caso de instrumentos de patrimonio el derecho de recibir efectivo en la forma de dividendos u otra distribución es a discreción del Fideicomiso, y, por lo tanto, no existe obligación de entregar efectivo u otro activo financiero al tenedor del instrumento.

### Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio es cualquier contrato que ponga de manifiesto una participación residual en los activos netos de la entidad. Los instrumentos de patrimonio emitidos por el Fideicomiso se reconocen por el importe recibido, neto de costos directos de emisión.

Cuando el Fideicomiso recibe aportaciones o adquiere propiedades, que no constituyen un negocio, a cambio de sus instrumentos de patrimonio, la transacción se registra como un pago a terceros (distintos a los empleados) basado en acciones liquidables con instrumentos del patrimonio, la cual se valúa al valor razonable de los bienes recibidos, excepto cuando dicho valor no pueda estimarse confiablemente. Los efectos en la posición financiera se muestran en el estado de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes como “contribuciones de patrimonio” y no impactan los resultados del período. El valor razonable de las propiedades se estima conforme se describe en la Nota 7.



### Pasivos financieros

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos financieros a valor razonable a través de los resultados u otros pasivos financieros.

Otros pasivos financieros, incluyendo los préstamos, se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción. Se valúan posteriormente a su costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, con gastos por intereses que se reconocen en función del método de interés efectivo.

### Baja de pasivos financieros

El Fideicomiso da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones se cumplen, cancelan o expiran.

### Instrumentos financieros derivados

Los instrumentos financieros emitidos por el Fideicomiso, incluyendo las opciones de sobreasignación, cumplen con la definición de instrumentos de capital y se presentan como tales. Por consiguiente, no hay instrumentos financieros derivados contabilizados.

### Derivados implícitos

Los derivados implícitos en un contrato anfitrión no derivado se tratan como derivados por separado cuando sus riesgos y características no están cercanamente relacionados con los del contrato anfitrión y dicho contrato no se valúa a valor razonable a través de pérdidas y ganancias. El Fideicomiso ha determinado que no tiene ningún derivado implícito que requiera separación

- f. ***Propiedades de inversión*** - Las propiedades de inversión son propiedades mantenidas para obtener rentas y/o plusvalías. Las propiedades que se encuentran en construcción o desarrollo pueden calificar como propiedades de inversión.

Las propiedades de inversión adquiridas y las mejoras a locales arrendados se registran al costo de adquisición, incluyendo los costos de transacción relacionados con la adquisición de activos. Las propiedades de inversión adquiridas a cambio de instrumentos de capital se valúan a su valor razonable, como se detalla más adelante.

Con posterioridad al reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se valúan a su valor razonable. Los valores razonables son determinados por valuadores independientes y se registran en los siguientes momentos:

- (i) Cuando se detecta un factor que impacta en el valor de la propiedad de inversión, y
- (ii) Al menos una vez en cada período de 12 meses a partir de la adquisición de las propiedades de inversión.

Las ganancias y pérdidas del valor razonable se registran en la cuenta de “ajustes al valor razonable de propiedades de inversión – netos” en los resultados en el período en que se incurrían.

Los costos directos iniciales de arrendamiento incurridos en la negociación de los arrendamientos se añaden al importe en libros de las propiedades de inversión.

Cuando el Fideicomiso tiene una propiedad bajo arrendamiento operativo para obtener ingresos de alquiler o para obtener plusvalías, o ambas, se clasifica y contabiliza como propiedad de inversión.

Una propiedad de inversión se da de baja a su disposición o cuando la propiedad de inversión quede permanentemente fuera de uso y no se esperen beneficios económicos futuros de su disposición.

Cualquier ganancia o pérdida surgida al dar de baja la propiedad (calculado como la diferencia entre los ingresos netos y el valor contable de los inmuebles de inversión) se incluye en utilidad o pérdida en el período en el cual la propiedad se da de baja, en su caso.

- g. **Moneda extranjera** - Las transacciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio vigente en la fecha de celebración. Los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera se valúan en moneda nacional al tipo de cambio vigente a la fecha de los estados financieros consolidados. Las fluctuaciones cambiarias se registran en los resultados.
- h. **Impuestos a la utilidad** - Como se menciona en la Nota 1, el Fideicomiso califica y pretende mantener la calificación como FIBRA para fines del Impuesto Sobre la Renta, y, por lo tanto, no reconoce provisión por impuestos a la utilidad. Las consecuencias fiscales corrientes y diferidas de un cambio en la situación fiscal se reconocen en los resultados del período, a menos que estén relacionadas con transacciones que se reconocen en el patrimonio o en otras partidas de los estados de utilidad integral. Los efectos de impuestos a la utilidad de la subsidiaria mostrados en los estados financieros consolidados pertenecen a los aspectos fiscales de Administradora Fibra Danhos, S.C. (subsidiaria del Fideicomiso). El (ingreso) gasto por impuestos a la utilidad representa la suma de los impuestos a la utilidad causados y los impuestos a la utilidad diferidos:

1. Impuestos a la utilidad causados

El impuesto causado calculado corresponde al impuesto sobre la renta (“ISR”) y se registra en los resultados del año en que se causa.

2. Impuesto a la utilidad diferido

El impuesto a la utilidad diferido se reconoce sobre las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar el resultado fiscal, la tasa correspondientes a estas diferencias y en su caso se incluyen los beneficios de las pérdidas fiscales por amortizar y de algunos créditos fiscales. El activo o pasivo por impuesto a la utilidad diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias fiscales temporales. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por todas las diferencias temporales deducibles, en la medida en que resulte probable que la Entidad disponga de utilidades fiscales futuras contra las que pueda aplicar esas diferencias temporales deducibles.

- i. **Beneficios al retiro, beneficios por terminación y Participación de los Trabajadores en las Utilidades (“PTU”)** -

En el caso de los planes de beneficios definidos, que incluyen prima de antigüedad y pensiones, su costo se determina utilizando el método de crédito unitario proyectado, con valuaciones actuariales que se realizan al final de cada periodo sobre el que se informa.

Cualquier obligación por indemnización se reconoce al momento en que no se puede retirar la oferta de indemnización y/o cuando el Fideicomiso reconoce los costos de reestructuración relacionados.

Cabe señalar que los efectos por PTU y planes de beneficios de empleados son aplicables a Administradora Fibra Danhos, S.C. (subsidiaria del Fideicomiso), misma que tiene toda la plantilla laboral que administra la operación del Fideicomiso.

Participación de los trabajadores en las utilidades (PTU)

La PTU se registra en los resultados del año en que se causa y se presenta en el rubro de gastos de operación en el estado de resultado integral.

La PTU se determina con base en la utilidad fiscal conforme a la fracción I del artículo 10 de la Ley del Impuesto sobre la Renta

- j. **Depósitos de los arrendatarios** - El Fideicomiso obtiene depósitos reembolsables de ciertos inquilinos, principalmente denominados en pesos, como garantía de los pagos de arrendamiento por cierto período. Estos depósitos se contabilizan como un pasivo financiero (ver política contable de instrumentos financieros más adelante) y se reconocen inicialmente por su valor razonable. Si existiera una diferencia material entre el valor razonable inicial y el valor nominal del depósito se considera como un pago adicional de renta y, en consecuencia, se amortiza en el plazo del arrendamiento. El depósito se valúa posteriormente a su costo amortizado. Actualmente, no existen efectos por amortizar.
- k. **Provisiones** - Las provisiones se reconocen cuando el Fideicomiso tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado, es probable que el Fideicomiso será requerido para liquidar la obligación y se puede estimar. El importe que se reconoce como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para liquidar la obligación presente, al final del periodo sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres que rodean a la obligación.
- l. **Estado de flujos de efectivo** - El Fideicomiso presenta sus estados consolidados de flujos de efectivo utilizando el método indirecto. Los intereses recibidos se clasifican como flujos de efectivo de inversión, mientras que los intereses pagados se clasifican como flujos de efectivo de financiamiento. Las partidas que no requirieron efectivo, y que tampoco forman parte de la utilidad neta consolidada, no son incluidas en dicho estado, como es el caso de las aportaciones en especie y aportación de propiedades de inversión que se muestran en los estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes, y que forma parte de los ajustes de valuación descritos en la Nota 7.

#### 4. Juicios contables críticos y fuentes clave de incertidumbre en la estimación

En la aplicación de las políticas contables del Fideicomiso, que se describen en la Nota 3, la administración está obligada a hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre el valor en libros de los activos y pasivos de los estados financieros. Las estimaciones y supuestos asociados se basan en la experiencia y otros factores que se consideren pertinentes. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes se revisan de manera continua. Las revisiones de las estimaciones contables se reconocen en el período en el que se revisa la estimación si la revisión afecta solamente ese período o en los períodos de revisión futuros si la revisión afecta a ambos períodos actuales y futuros.

##### a. **Juicios críticos al aplicar las políticas contables**

Los siguientes son los juicios críticos, aparte de los que implican estimaciones (véase más adelante), realizados por la gerencia durante el proceso de aplicación de las políticas contables del Fideicomiso y que tienen un efecto significativo en los estados financieros consolidados.

##### Clasificación de arrendamientos

Como se explica en la Nota 3d, los arrendamientos se clasifican en función de la medida en que los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del bien objeto del contrato recaen con el Fideicomiso o con el inquilino, dependiendo de la sustancia de la transacción, más que la forma de los contratos. El Fideicomiso ha determinado, basándose en una evaluación de los términos y condiciones de los acuerdos, que mantiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de estos bienes y, por lo tanto, los clasifica como arrendamientos operativos.

##### Impuestos a la utilidad

Para continuar calificando como FIBRA para efectos de Impuesto Sobre la Renta el Fideicomiso debe cumplir con diversos requisitos de dicho régimen fiscal, que se refieren a cuestiones tales como la distribución anual de al menos el 95% de su resultado fiscal. A juicio del Fideicomiso continuará calificando bajo el régimen fiscal de FIBRA. El Fideicomiso no reconoce impuestos a la utilidad corrientes ni diferidos.

b. **Fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones**

Los siguientes son los supuestos clave respecto al futuro y otras fuentes clave de incertidumbre en la estimación final del periodo de reporte, que tiene un riesgo significativo de causar un ajuste material en el valor en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente.

Valuación de propiedades de inversión

Para estimar el valor razonable de las propiedades de inversión, con la ayuda de un perito independiente, la administración elige la(s) técnica(s) de valuación que considera más apropiada dadas las circunstancias particulares de cada propiedad y de la valuación. Los supuestos relativos a las estimaciones de los valores razonables de las propiedades de inversión incluyen la obtención de las rentas contractuales, la expectativa de rentas futuras del mercado, las tasas de renovación, los requisitos de mantenimiento, las tasas de descuento que reflejen las incertidumbres del mercado actuales, las tasas de capitalización y los precios en transacciones recientes. Si hay algún cambio en estos supuestos o en las condiciones económicas regionales, nacionales o internacionales, el valor razonable de las propiedades de inversión puede cambiar sustancialmente.

La administración del Fideicomiso considera que las técnicas de valuación y supuestos críticos utilizados son apropiadas para determinar el valor razonable de sus propiedades de inversión.

5. **Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido**

	2015	2014
Efectivo en bancos	\$ 460,336,672	\$ 48,484,650
Inversiones temporales	1,793,684,709	3,437,544,305
Efectivo restringido	<u>150,000</u>	<u>130,530</u>
	<u>\$ 2,254,171,381</u>	<u>\$ 3,486,159,485</u>

6. **Rentas por cobrar y otras**

	2015	2014
Clientes comerciales	\$ 247,118,998	\$ 133,425,637
Clientes por renta lineal	12,160,810	5,459,843
Otras cuentas por cobrar	<u>15,479,796</u>	<u>18,678,573</u>
	<u>\$ 274,759,604</u>	<u>\$ 157,564,053</u>

a. Rentas por cobrar y administración del riesgo de crédito

Al inicio de los contratos, el Fideicomiso requiere un depósito en garantía reembolsable a sus clientes, para garantizar el pago a tiempo de las rentas de los arrendamientos comerciales, generalmente este depósito en garantía es en pesos y consiste en dos meses de renta, el cual se presenta en el rubro de depósitos en garantía en el estado de posición financiera. En adición, dependiendo de las características de las propiedades comerciales, el Fideicomiso puede requerir un depósito no reembolsable.

En una base combinada y considerando las cifras al mes de diciembre de 2015 y 2014, los ingresos de la propiedad “Parque Delta” y “Parque Tezontle” representaron el 25.55% y 34.94%, respectivamente, de los ingresos por arrendamiento. Adicionalmente, las propiedades individuales que comprenden las propiedades combinadas, pueden ser individualmente objeto de concentraciones de riesgo de crédito. Finalmente, todas las propiedades de inversión están ubicadas en zonas exclusivas de la Ciudad de México.

No existe provisión para cuentas de cobro dudoso en el Fideicomiso, debido a que sus cuentas por cobrar no tienen antigüedad importante.

b. Antigüedad de las cuentas por cobrar

Actualmente el Fideicomiso mantiene niveles de cobranza mensual. Las prácticas comerciales y de negociación permiten al Fideicomiso mantener sus cuentas por cobrar con antigüedad de cobro menores a los 90 días.

**7. Propiedades de inversión**

	2015	2014
<i>Valor razonable</i>		
Inversión inicial en operación	\$ 36,751,911,002	\$ 22,332,840,000
Inversión en operación (propiedades terminadas) (1)	1,851,102,000	13,173,172,000
Inversión aportada en construcción (2)	2,631,793,716	1,201,817,663
Terrenos en construcción (3)	689,330,122	484,143,467
Inversión en proceso de construcción (4)	<u>4,597,542,218</u>	<u>3,449,464,926</u>
Valor razonable de las propiedades de inversión	<u>\$ 46,521,679,058</u>	<u>\$ 40,641,438,056</u>

	2015	2014
Saldo al inicio del año	<u>\$ 40,641,438,056</u>	<u>\$ 34,409,816,336</u>
Adquisiciones:		
Adaptaciones y mejoras de propiedades en operación	104,492,770	3,171,447
Inversión aportada en construcción (1)	1,428,196,493	1,201,817,663
Terrenos en construcción para futuro desarrollo (2)	205,186,655	484,143,467
Ampliaciones en Parque Delta y Parque Tezontle (terminada) (3)	2,020,002,358	194,520,251
Propiedad en construcción – oficinas y hotel Torea (4)	921,474,037	577,641,965
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión (5)	<u>1,200,888,689</u>	<u>3,770,326,927</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2015	<u>\$ 46,521,679,058</u>	<u>\$ 40,641,438,056</u>

- (1) Durante el mes de diciembre de 2015, la expansión del centro comercial Parque Tezontle fue terminada, y pasó a formar parte de la inversión en operación. El valor de esta propiedad ascendió a \$1,851,102,000 al 31 de diciembre de 2015 con base en el avalúo practicado por el perito independiente. Durante el ejercicio 2015 se registraron pagos por concepto de construcción de esta expansión por un importe de \$199,202,378 así como un incremento al patrimonio por aportación de esta propiedad por un importe de \$1,465,540,409. Esta propiedad comenzará a generar ingresos por renta a partir del primer trimestre de 2016.

Durante el ejercicio 2014 el centro comercial de Parque Toreo terminó su construcción y pasó a formar parte de las propiedades en operación, por lo que durante noviembre de 2014 comenzó a generar ingresos por renta. El valor de esta propiedad ascendió a \$7,136,012,000 al 31 de diciembre de 2014 con base en el avalúo practicado por el perito independiente.

Asimismo, durante el mes de diciembre de 2014 el edificio Torre Virreyes terminó su construcción y pasó a formar parte de las propiedades en operación. El valor de esta propiedad ascendió a \$6,037,160,000 al 31 de diciembre de 2014 con base en el avalúo practicado por el perito independiente y se espera que empiece a generar ingresos en el segundo trimestre de 2015.

- (2) Al 31 de diciembre de 2015, el saldo de inversión aportada en construcción se integra por dos propiedades: Vía Vallejo por \$2,111,808,098 y Centro Comercial Puebla por \$ 519,985,618. Durante 2015 se registraron avances de obra por los cuales se entregaron CBFIs en ambas propiedades por un importe de \$1,328,907,820 equivalentes a 40,700,830 CBFIs. Asimismo, durante el ejercicio 2015 se llevaron a cabo gastos notariales y de arranque del Centro Comercial Puebla pagados en efectivo por un importe de \$101,078,233.

Con fecha 7 de noviembre de 2014 se llevó a cabo la aportación de una propiedad en construcción de nombre Vía Vallejo. La aportación se llevó a cabo mediante la emisión de 33,732,585 CBFI's a un precio de \$35 por CBFI, equivalentes a \$1,180,640,475 sin derechos económicos, mismos que fueron liberados a más tardar tres días hábiles posteriores a la fecha del contrato. El valor de esta propiedad ascendió a un importe de \$1,180,640,475 mismo que fue contabilizado como una aportación de propiedad de inversión en el patrimonio del Fideicomiso. Del mismo modo, el valor de la propiedad incluye gastos notariales y legales directamente relacionados con la aportación de la propiedad por un importe de \$21,177,188.

- (3) Durante el ejercicio 2015 se llevaron a cabo adquisiciones y construcción en los terrenos de Montes Urales No. 785 por un importe de \$500,000 y en Canal de Garay (desarrollo Las Antenas) por un importe de \$204,686,655, todos pagados por el Fideicomiso.

El 19 marzo de 2014 y 28 de mayo de 2014, el Fideicomiso adquirió dos terrenos para futuro desarrollo. El primero ubicado en la calle Montes Urales No. 785 por un importe de \$29,171,479 y el segundo en Canal de Garay (desarrollo Las Antenas) por un importe de \$454,971,988, respectivamente. Ambos importes incluyen gastos notariales y legales directamente relacionados con la adquisición de los terrenos.

- (4) Al 31 de diciembre de 2015, el saldo de la inversión en proceso de construcción se relaciona con la construcción de la expansión de Parque Delta por un importe de \$363,420,610 así como la parte de oficinas y hotel de Parque el Toreo por un importe de \$4,234,121,608. Durante 2015 se llevaron a cabo pagos por concepto de obra por ambos proyectos por un importe de \$1,274,944,049.

Al 31 de diciembre de 2014, las inversiones en proceso de construcción se relacionan con las expansiones en Parque Delta y Parque Tezontle por un importe total de \$194,520,251. Asimismo incluye la parte de oficinas y hotel del Parque Toreo por un importe de \$3,254,944,675

- (5) Los ajustes al valor razonable de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2015 y 2014 fueron por \$2,666,429,098 y \$3,770,326,927, respectivamente, los cuales se reflejan en los estados consolidados de utilidad integral por \$1,200,888,689 y \$351,056,553, respectivamente (por las propiedades en operación) y parte en los estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes por \$1,465,540,409 y \$3,419,270,374, respectivamente (por las propiedades en construcción).

Todas las propiedades de inversión de la Entidad se conservan bajo los intereses de dominio absoluto.

El valor razonable de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2015 y 2014 se llevó a cabo bajo las bases de una valuación el cual se efectuó en la fecha respectiva por valuadores independientes no relacionados con el Fideicomiso. Los cuales son miembros del Instituto de Valuadores de México, y cuentan con todos los requisitos necesarios y experiencia reciente en la valuación de propiedades en las ubicaciones pertinentes. El avalúo, se realizó de conformidad con las Normas Internacionales de Valuación y considera distintas técnicas de valuación bajo enfoques de ingresos, mercado y costos para estimar el valor razonable de sus propiedades de inversión y elige la que considera más apropiada dadas las circunstancias particulares de la propiedad y la disponibilidad de la información, buscando maximizar el uso de datos observables. Primero considera si puede utilizar precios actuales en un mercado activo para una propiedad similar en la misma ubicación y condiciones, y que está sujeta a arrendamientos y otros contratos similares. Sin embargo, en la mayoría de los casos, utiliza una técnica de valuación de flujos descontados dada la disponibilidad de información. La técnica de valuación de flujos descontados requiere que se proyecten los flujos de caja periódicos esperados de una propiedad en operación o en desarrollo. Los flujos de efectivo periódicos esperados generalmente incluyen los ingresos considerando la ocupación e incobrabilidad menos gastos operativos. A estos flujos se les aplica una tasa de descuento apropiada, derivada de supuestos realizados por participantes en el mercado, para determinar el valor presente de los flujos asociados con la propiedad, que representa, su valor razonable.

Los detalles de las propiedades de inversión en operación del Fideicomiso y la información acerca de la jerarquía de valor razonable al 31 de diciembre de 2015 y 2014 se muestran a continuación:

	Nivel 3	Valor razonable total al 31 de diciembre de 2015
Centros comerciales ubicados en:		
Parque Lindavista	<u>\$ 5,091,961,000</u>	<u>\$ 5,091,961,000</u>
Parque Tezontle	<u>\$ 4,894,930,000</u>	<u>\$ 4,894,930,000</u>
Parque Delta	<u>\$ 4,203,710,699</u>	<u>\$ 4,203,710,699</u>
Reforma 222	<u>\$ 3,669,762,048</u>	<u>\$ 3,669,762,048</u>
Parque Esmeralda	<u>\$ 1,660,368,441</u>	<u>\$ 1,660,368,441</u>
Parque Duraznos	<u>\$ 1,439,684,068</u>	<u>\$ 1,439,684,068</u>
Parque Alameda	<u>\$ 833,617,828</u>	<u>\$ 833,617,828</u>
Urbitec 47/55/187	<u>\$ 752,624,000</u>	<u>\$ 752,624,000</u>
Parque Virreyes	<u>\$ 499,585,000</u>	<u>\$ 499,585,000</u>
Parque Toreo (centro comercial)	<u>\$ 7,360,678,000</u>	<u>\$ 7,360,678,000</u>
Torre Virreyes	<u>\$ 6,344,989,918</u>	<u>\$ 6,344,989,918</u>

	Nivel 3	Valor razonable total al 31 de diciembre de 2014
Centros comerciales ubicados en:		
Parque Lindavista	<u>\$ 5,011,507,000</u>	<u>\$ 5,011,507,000</u>
Parque Tezontle	<u>\$ 4,804,706,000</u>	<u>\$ 4,804,706,000</u>
Parque Delta	<u>\$ 4,026,794,000</u>	<u>\$ 4,026,794,000</u>
Reforma 222	<u>\$ 3,485,825,000</u>	<u>\$ 3,485,825,000</u>
Parque Esmeralda	<u>\$ 1,584,673,000</u>	<u>\$ 1,584,673,000</u>
Parque Duraznos	<u>\$ 1,418,365,000</u>	<u>\$ 1,418,365,000</u>
Parque Alameda	<u>\$ 802,786,000</u>	<u>\$ 802,786,000</u>
Urbitec 47/55/187	<u>\$ 714,867,000</u>	<u>\$ 714,867,000</u>
Parque Virreyes	<u>\$ 483,317,000</u>	<u>\$ 483,317,000</u>
Parque Toreo (centro comercial)	<u>\$ 7,136,012,000</u>	<u>\$ 7,136,012,000</u>
Torre Virreyes	<u>\$ 6,037,160,000</u>	<u>\$ 6,037,160,000</u>

La categorización de las mediciones del valor razonable en los distintos niveles de la jerarquía del valor razonable depende del grado en que se observan los datos de entradas en las mediciones del valor razonable y la importancia de los insumos para la medición del valor razonable.

No hubo transferencias entre los niveles 1 y 2 durante el año.

Todas las propiedades de inversión del Fideicomiso son mantenidas bajo dominio absoluto.

Las valuaciones de propiedades de inversión generalmente califican como valuación Nivel 3 conforme a la jerarquía del valor razonable que se detalla en la Nota 10 y durante los períodos presentados en estos estados financieros consolidados, no ha habido transferencias de dicho nivel.

## 8. Inversión en subsidiaria

Los detalles de la subsidiaria del Fideicomiso al 31 de diciembre es el siguiente:

Nombre de la subsidiaria	Actividad principal	Lugar de constitución y operación	Proporción de participación accionaria y poder de voto	
			2015	2014
Administradora Fibra Danhos, S.C.	Prestadora de servicios de administración	México, D.F.	100%	100%

## 9. Beneficios a empleados

### a. Planes de beneficios definidos

El Fideicomiso maneja un plan que cubre también primas de antigüedad, que consisten en un pago único de 12 días por cada año trabajado con base al último sueldo, limitado al doble del salario mínimo establecido por ley. El pasivo relativo y el costo anual de beneficios se calculan por actuario independiente conforme a las bases definidas en los planes, utilizando el método de crédito unitario proyectado.

No hay otros beneficios post-retiro que se proporcionen a estos empleados.

Las valuaciones actuariales más recientes del valor presente de la obligación por beneficios definidos fueron realizadas al 31 de diciembre de 2015 y 2014 por actuarios independientes, Miembros del Instituto de Actuarios de México. El valor presente de la obligación por beneficios definidos y el costo laboral del servicio actual fueron calculados utilizando el método de crédito unitario proyectado.

Los supuestos principales usados para propósitos de las valuaciones actuariales son las siguientes:

	2015	2014
	%	%
Tasa de descuento	6.75	6.75
Tasa esperada de incremento salarial	4.85	4.85



Los importes reconocidos en los resultados de estos planes de beneficios definidos, son:

	2015	2014
Obligación por beneficios definidos al inicio del año	\$ 4,654,503	\$ 4,271,018
Costo laboral del servicio actual	728,926	746,752
Partidas del costo por beneficios definidos en resultados		-
Pérdidas (ganancias) actuariales	<u>1,018,409</u>	<u>(363,267)</u>
<b>Total</b>	<b><u>\$ 6,401,838</u></b>	<b><u>\$ 4,654,503</u></b>

El costo del servicio actual del año se incluye en el gasto de beneficios a empleados en el estado de resultados. Del importe del gasto del año al 31 de diciembre de 2015 y 2014, se incluyeron \$728,926 y \$746,752, respectivamente en el estado de resultados como gastos de operación y \$1,018,409 \$(363,267) en otras partidas de utilidad integral, respectivamente.

Las (ganancias) y pérdidas actuariales del pasivo por beneficios definidos neto se incluyen en los otros resultados integrales.

El importe incluido en los estados de posición financiera que surge de la obligación del Fideicomiso respecto a sus planes de beneficios definidos es el siguiente:

Las hipótesis actuariales significativas para la determinación de la obligación definida son la tasa de descuento, el incremento salarial esperado y la mortalidad. Cabe señalar que no se realizaron análisis de sensibilidad debido a que es poco material el importe del pasivo por obligaciones laborales.

## 10. Instrumentos financieros

### a. *Administración del riesgo del capital*

El Fideicomiso administra su capital para asegurar que continuará como negocio en marcha, a la vez que maximiza los rendimientos a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de capital. La estrategia general del Fideicomiso no ha sido modificada en comparación con 2014.

La estructura de capital del Fideicomiso consiste en patrimonio de los Fideicomitentes. Los objetivos de la administración del capital es administrar el capital para asegurarse que los fondos de operación se encuentren disponibles para mantener consistencia y sustentabilidad de las distribuciones a los Fideicomitentes y los gastos de capital requeridos, así como proveer los recursos necesarios para la adquisición y desarrollo de nuevas propiedades.

Se utilizan distintas razones financieras relacionadas al patrimonio y distribuciones para garantizar la suficiencia de capital y monitorear los requerimientos de capital.

#### Categorías de instrumentos financieros

	2015	2014
<b><i>Activos financieros:</i></b>		
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$ 2,254,171,381	\$ 3,486,159,485
Rentas por cobrar y otros activos financieros	274,759,604	157,564,053
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	3,838,261	-
<b><i>Pasivos financieros:</i></b>		
Costo amortizado:		
Cuentas por pagar y gastos acumulados	41,671,873	39,679,983
Cuentas por pagar a partes relacionadas	173,313,820	256,119,879
Depósitos de los arrendatarios	211,838,714	19,437,492

b. **Objetivos de la administración del riesgo relacionado con los instrumentos financieros**

El objetivo de la administración del riesgo financiero, es satisfacer las expectativas financieras, resultados de operaciones y flujos de efectivo que mejoren el precio de cotización de los CBFIs, también para asegurar la capacidad de hacer distribuciones a los tenedores de CBFIs y para satisfacer cualquier futura obligación de deuda.

La función del Comité Técnico del Fideicomiso es prestar servicios empresariales, coordinar el acceso a los mercados financieros nacionales, monitorear y gestionar los riesgos financieros relacionados con las operaciones del Fideicomiso a través de informes internos de riesgo que analizan las exposiciones por grado y magnitud de los riesgos. Estos riesgos incluyen el riesgo de mercado (incluyendo riesgo de tipo de cambio y riesgo de tasa de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

c. **Administración del riesgo de mercado**

Las actividades del Fideicomiso, lo exponen principalmente a los riesgos financieros de cambios en moneda extranjera, sin embargo estos efectos no son materiales y no se consideran revelaciones adicionales en este sentido.

d. **Administración del riesgo de tasa de interés**

El Fideicomiso no tiene ninguna exposición al riesgo de tasa de interés debido a que no está sujeto a préstamos de otras entidades financieras o partes relacionadas.

e. **Administración del riesgo de moneda extranjera**

El Fideicomiso realiza transacciones donde el ingreso por arrendamiento y algunos servicios de mantenimiento y honorarios están denominados en dólares estadounidenses (“dólar”), por lo tanto, está expuesto a fluctuaciones cambiarias entre el tipo de cambio del peso mexicano y el dólar.

1. La posición financiera en moneda extranjera al 31 de diciembre es:

	2015	2014
Dólares estadounidenses:		
Activos financieros	34,184,131	6,767,570
Pasivos financieros	<u>(5,892,115)</u>	<u>(3,104,274)</u>
Posición larga	<u>28,292,016</u>	<u>3,663,296</u>
Equivalente en miles pesos	<u>\$ 490,577,901</u>	<u>\$ 53,977,938</u>

2. Los tipos de cambio, en pesos, vigentes a la fecha de los estados financieros consolidados y a la fecha de su emisión son como sigue:

	31 de diciembre de 2015	2014	29 de febrero de 2016
Dólar estadounidense	<u>17.3398</u>	<u>14.7348</u>	<u>18.1706</u>

f. **Análisis de sensibilidad de moneda extranjera**

El Fideicomiso realiza transacciones denominadas en moneda extranjera; consecuentemente está expuesto a fluctuaciones en el tipo de cambio, las cuales son manejadas dentro de los parámetros de las políticas aprobadas.

Si el tipo de cambio tuviera un cambio de \$1 peso por U.S. dólar hacia arriba o hacia abajo y todas las otras variables fueran constantes, el resultado del año y el capital del Fideicomiso por el período terminado al 31 de diciembre de 2015 y 2014, tendría un decremento/incremento de aproximadamente \$28,292,016 y \$3,663,296, respectivamente.

g. **Administración del riesgo de crédito**

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una contraparte incumpla sus obligaciones contractuales que resulten en una pérdida financiera para el Fideicomiso. Prácticamente todos los ingresos del Fideicomiso se derivan de los ingresos por alquiler de propiedades comerciales. Como resultado de ello, su rendimiento depende de su capacidad para cobrar el alquiler a los inquilinos y la capacidad de los inquilinos para hacer pagos de alquiler. Los ingresos y los fondos disponibles para su distribución se verían negativamente afectados si un número significativo de los inquilinos, o cualquiera de los arrendatarios principales no realiza los pagos de alquiler a su vencimiento o cerraran sus negocios o se declararan en quiebra.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, los 10 inquilinos más importantes equivalen aproximadamente al 44.4% y 42.0%, respectivamente, del total del área para rentas generadas, y representan aproximadamente el 29.2 % y 36.7%, respectivamente, de la base de rentas atribuibles al portafolio. En adición, un solo inquilino al 31 de diciembre de 2015 y 2014 ocupa 34,057m2 de 11 propiedades del portafolio del Fideicomiso, lo que representa aproximadamente el 8.8% y 10.1%, respectivamente, de la superficie rentable.

El Fideicomiso ha adoptado una política de solo negociar con contrapartes solventes y obteniendo las suficientes garantías cuando es apropiado, lo que intenta mitigar el riesgo de pérdidas por faltas de pago.

El riesgo de crédito es generado por saldos de efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar y cuentas por cobrar a partes relacionadas. La máxima exposición al riesgo de crédito es la que se muestra en el estado consolidado de posición financiera.

h. **Administración de riesgo de liquidez**

El riesgo de liquidez representa el riesgo de que el Fideicomiso se encuentre con dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. La responsabilidad última de la administración del riesgo de liquidez se basa en el Comité Técnico del Fideicomiso, quien ha establecido un marco apropiado para la administración del riesgo de liquidez para la administración del financiamiento a corto, mediano y largo plazo, y los requerimientos de administración de la liquidez. El Fideicomiso administra el riesgo de liquidez manteniendo reservas adecuadas, vigilando los flujos de efectivo proyectados y reales de las rentas, y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros. El departamento de tesorería monitorea los vencimientos de los pasivos para programar los pagos respectivos.

La siguiente tabla detalla los vencimientos pendientes del Fideicomiso, para sus pasivos financieros no derivados de acuerdo a los períodos de pago.

31 de diciembre de 2015	Menos de un año	De 1 a 5 años	Más de 5 años	Total
Cuentas por pagar y gastos acumulados	\$ 41,671,873	\$ -	\$ -	\$ 41,671,873
Cuentas por pagar a partes relacionadas	173,313,820	-	-	173,313,820
Depósitos de los arrendatarios	-	211,838,714	-	211,838,714
	<u>\$ 214,985,693</u>	<u>\$ 211,838,714</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 426,824,407</u>

31 de diciembre de 2014	Menos de un año	De 1 a 5 años	Más de 5 años	Total
Cuentas por pagar y gastos acumulados	\$ 39,679,983	\$ -	\$ -	\$ 39,679,983
Cuentas por pagar a partes relacionadas	256,119,879	-	-	256,119,879
Depósitos de los arrendatarios	<u>-</u>	<u>19,437,492</u>	<u>-</u>	<u>19,437,492</u>
	<u>\$ 252,600,305</u>	<u>\$ 19,437,492</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 315,237,354</u>

i. **Valor razonable de instrumentos financieros**

*Valor razonable de los instrumentos financieros registrados a costo amortizado*

Los valores en libros de las cuentas por cobrar, cuentas por pagar y otros activos y pasivos financieros (incluyendo cuentas por pagar/cobrar a partes relacionadas y pagos anticipados) son a corto plazo, excepto los pasivos relacionados con servicios de asesoría (lo cual no es un importe significativo) y, en algunos casos, devengan interés con tasas ligadas a indicadores de mercados. Por lo que, el Fideicomiso considera que los valores en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros, se aproxima a su valor razonable. Los depósitos de los arrendatarios se aproximan a su valor razonable ya que la tasa de descuento utilizada para estimar su valor razonable al reconocimiento inicial no ha sufrido cambios significativos.

j. **Técnicas de valuación y supuestos aplicados para propósitos de determinar el valor razonable**

Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Entidad tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición. El valor razonable para propósitos de medición y / o revelación de estos estados financieros consolidados se determina de forma tal, las operaciones de arrendamientos financieros que están dentro del alcance de la IAS 17.

Además, para efectos de información financiera, las mediciones de valor razonable se clasifican en el Nivel 1, 2 ó 3 con base en el grado en que se incluyen datos de entrada observables en las mediciones y su importancia en la determinación del valor razonable en su totalidad, las cuales se describen de la siguiente manera:

- Nivel 1 Se consideran precios de cotización en un mercado activo para activos o pasivos idénticos;
- Nivel 2 Datos de entrada observables distintos de los precios de cotización del Nivel 1, sea directa o indirectamente.
- Nivel 3 Considera datos de entrada no observables.

**11. Cuentas por pagar y gastos acumulados**

	2015	2014
Proveedores	\$ 33,854,237	\$ 26,563,964
Gastos acumulados	<u>7,817,636</u>	<u>13,116,019</u>
	<u>\$ 41,671,873</u>	<u>\$ 39,679,983</u>

## 12. Operaciones y saldos con partes relacionadas

Las operaciones con partes relacionadas fueron como sigue:

	2015	2014
Comisión por asesoría (1)	\$ <u>354,765,337</u>	\$ <u>174,074,990</u>
Comisión por servicios de representación (2)	\$ <u>59,793,338</u>	\$ <u>39,789,719</u>

- (1) Con base en el contrato de servicios de asesoría celebrado el 8 de octubre 2013, el Fideicomiso paga la cantidad equivalente a 0.75% del valor de aportación inicial de los inmuebles; este porcentaje incrementará al 1% en 2018 con un incremento en una base lineal de .0625% cada año. Asimismo, el Fideicomiso paga el 1% sobre valores de propiedades adquiridas con posterioridad a la aportación inicial.
- (2) El Fideicomiso paga un honorario mensual equivalente al 2.0% de las rentas facturadas y cobradas de sus inmuebles, más el Impuesto al Valor Agregado a cambio de servicios de representación.

Los saldos por cobrar y por pagar con partes relacionadas son como sigue:

	2015	2014
<b>Por cobrar:</b>		
Construcciones de Inmueble, S.A. de C.V.	\$ 133,836	\$ -
Eduardo Zaga y Copropietarios.	963,825	-
Banco Multiva Fideicomiso 317-1	<u>2,740,600</u>	<u>-</u>
	\$ <u>3,838,261</u>	\$ <u>-</u>
<b>Por pagar:</b>		
Construcciones de Inmuebles Premier GD, S.A. de C.V.	\$ 4,117,062	\$ 23,200
Constructora el Toreo, S.A. de C.V.	-	3,003,004
DSD1, S.C.	161,555,072	245,126,545
DSD2, S.C.	<u>7,641,686</u>	<u>7,967,130</u>
	\$ <u>173,313,820</u>	\$ <u>256,119,879</u>

Las operaciones antes mencionadas, se encuentran documentadas a través de contratos con vigencia de diez años, renovables.

## 13. Patrimonio

### *Aportaciones y contribuciones*

- a. Las aportaciones de los fideicomitentes a valor nominal se integran como sigue:

Patrimonio al 31 de diciembre de 2015	Patrimonio al 31 de diciembre de 2014
\$ <u>45,122,110,237</u>	\$ <u>42,748,107,495</u>

- b. En sesiones del Comité Técnico celebradas durante 2015 y 2014, se decidió llevar a cabo reembolsos de patrimonio y distribución de dividendos a los tenedores de los CBFIs. El detalle es como sigue:

Fecha de sesión del Comité Técnico	Reembolso de patrimonio aprobado	2015		Distribución por certificado económico
		Distribución de dividendos aprobados	Total distribuciones a tenedores de CBFIs	
24-febrero-2015	\$ 163,610,176	\$ 202,768,537	\$ 366,378,713	0.45
24-abril-2015	60,783,372	377,855,718	438,639,090	0.48
27-julio-2015	220,101,440	265,094,508	485,195,948	0.49
27-octubre-2015	<u>402,760,210</u>	<u>140,476,619</u>	<u>543,236,829</u>	0.50
Total	<u>\$ 847,255,198</u>	<u>\$ 986,195,382</u>	<u>\$ 1,833,450,580</u>	

Fecha de sesión del Comité Técnico	Reembolso de patrimonio aprobado	2014		Distribución por certificado económico
		Distribución de dividendos aprobados	Total distribuciones a tenedores de CBFIs	
24-febrero-2014	\$ 105,835,421	\$ 195,409,298	\$ 301,244,719	0.37
28-abril-2014	168,276,787	189,960,177	358,236,964	0.44
23-julio-2014	200,363,562	157,873,402	358,236,964	0.44
3-noviembre-2014	<u>67,603,797</u>	<u>298,774,916</u>	<u>366,378,713</u>	0.45
Total	<u>\$ 542,079,567</u>	<u>\$ 842,017,793</u>	<u>\$ 1,384,097,360</u>	

- c. Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 existen 1,541,245,024 y 1,456,195,024 CBFIs en circulación, respectivamente, los cuales están distribuidos de la siguiente manera:

CBFI's					
Con derecho económico		Sin derecho económico		Total CBFIs	
2015	2014	2015	2014	2015	2014
1,118,351,210	814,174,918	422,893,814	642,020,106	1,541,245,024	1,456,195,024

- d. La utilidad neta por CBFI básica se calculó dividiendo la utilidad neta del período entre el promedio ponderado de CBFIs con derechos económicos y la utilidad neta por CBFIs diluida considera los eventos diluidos como si los mismo hubieran ocurrido a partir de la emisión de los CBFIs con dichas características. Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 la utilidad neta por CBFI básica asciende a \$2.6643 y \$1.9752, respectivamente, y la utilidad neta por CBFI diluida asciende a \$1.8797 y \$1.1043, respectivamente.
- e. Como se menciona en la Nota 7 durante el ejercicio 2015 se llevaron a cabo avances de obra, incluyendo aportación de terrenos, por los cuales se entregaron CBFIs por las propiedades Vía Vallejo y Centro Comercial Puebla por un importe de \$1,328,897,820 equivalentes a 40,700,830 certificados.
- f. En reuniones del Comité Técnico del Fideicomiso se decidió liquidar parte de la comisión por asesoría con la entrega de certificados, por lo que durante el ejercicio 2015 se realizaron pagos con CBFIs por un importe de \$426,809,711 equivalentes a 11,985,741 certificados.
- g. Como se mencionó en la Nota 7, con fecha 7 de noviembre de 2014, se llevó aportación de una propiedad en construcción de nombre Vía Vallejo. La aportación se llevó a cabo mediante la emisión de 33,732,585 CBFIs a un precio de \$ 35 por CBFI, equivalentes a \$1,180,640,475 sin derechos económicos. El valor de esta propiedad ascendió a un importe de \$1,180,640,475 mismo que fue contabilizado como una aportación de propiedad de inversión en el patrimonio del Fideicomiso.

#### 14. Impuestos a la utilidad

A fin de cubrir los requisitos del régimen fiscal de Fibra, en términos de lo previsto en el Oficio SAT, conforme a los artículos 187 y 188 de la LISR, el Fideicomiso debe distribuir anualmente por lo menos el 95% del Resultado Fiscal a los tenedores de los CBFIs del Fideicomiso. El detalle de las distribuciones efectuadas en 2015 fue revelado en la Nota 13 b.

Por otra parte, Administradora Fibra Danhos, S.C., la subsidiaria, es contribuyente del impuesto sobre la renta (ISR) el cual se registra en los resultados del año en que se causa. El efecto diferido del período no es significativo.

#### 15. Pagos mínimos de arrendamientos futuros

El Fideicomiso no tiene obligación futura relacionada con pagos de arrendamientos.

#### 16. Rentas futuras

El monto anualizado de rentas futuras mínimas que serán recibidas, de conformidad con los contratos vigentes al 31 de diciembre de 2015, con plazos remanentes que fluctúan entre uno y seis años, es como sigue:

Año	Comercial	Oficinas	Total
2016	\$ 887,007,054	\$ 43,502,505	\$ 930,509,559
2017	712,575,255	38,450,777	751,026,032
2018	547,053,722	30,563,060	577,616,782
2019	441,002,836	27,451,560	468,454,396
2020	238,339,732	17,712,280	256,052,012
2021 y años posteriores	<u>841,354,808</u>	<u>29,856,934</u>	<u>871,211,742</u>
	<u>\$ 3,667,333,407</u>	<u>\$ 187,537,116</u>	<u>\$ 3,854,870,523</u>

Cabe señalar, que el resumen antes mencionado no considera ningún ajuste en el tiempo a los importes de renta, a los cuales se tiene derecho contractualmente, y que en la mayoría de los casos corresponde al efecto de la inflación. Asimismo, tampoco se considera ninguna renta de carácter variable, ni períodos de renovación, sino únicamente los plazos forzosos para los inquilinos, de conformidad con el concepto antes mencionado de rentas futuras mínimas.

Por comentarios de la administración y gerencia de las Propiedades, de acuerdo con el historial y comportamiento de los contratos de arrendamiento, la mayoría de éstos se han renovado al término de los mismos debido a la alta demanda de permanencia en las Propiedades. De acuerdo a la administración y gerencia de las Propiedades, el porcentaje de ocupación promedio de las Propiedades a la fecha de emisión de este reporte es del 96.7% (no auditado).

#### 17. Hechos posteriores al periodo sobre el que se informa

Con fecha 22 de febrero de 2016, el Comité Técnico del Fideicomiso aprobó la distribución a tenedores proveniente del resultado fiscal del fideicomiso correspondiente al último trimestre de 2015 por la cantidad de \$281,477,783 y el reembolso de aportaciones por \$288,881,334, y que en conjunto asciende a \$570,359,117, equivalente a \$0.51 centavos por cada uno de los 1,118,351,210 títulos emitidos y con derechos económicos. Este importe será liquidado en el mes de marzo de 2016.

**18. Aprobación de los estados financieros**

Los estados financieros consolidados fueron autorizados para su emisión el 29 de febrero de 2016, por la C.P. Blanca Canela, Director Ejecutivo del Administrador y están sujetos a la aprobación de la Asamblea General Ordinaria de Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios la cual podrá modificar los estados financieros.

\* \* \* \* \*



29 de febrero de 2016

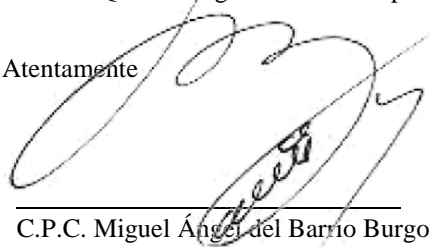
Al Comité Técnico del Fideicomiso Irrevocable No. F/17416-3 (Banco Nacional de México, S. A. Integrante del Grupo Financiero Banamex, S.A., División Fiduciaria) (Fibra Danhos)

Estimados Señores:

En relación con lo dispuesto en el artículo 84 y 84 Bis de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003, y sus modificaciones al 31 de diciembre de 2015 (la “Circular Única de Emisoras”), y de acuerdo con el contrato de prestación de servicios profesionales que celebré el 10 de abril de 2015 con el Fideicomiso Irrevocable No. F/17416-3 (Banco Nacional de México, S. A. Integrante del Grupo Financiero Banamex, S.A., División Fiduciaria) (Fibra Danhos) y Subsidiaria (“la Emisora”), para realizar la auditoría de los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2015 y 2014, y por los años que terminaron en esas fechas, manifiesto, bajo protesta de decir verdad, lo siguiente:

- I. Que desde la fecha en que presto mis servicios como auditor externo a la Emisora y en mi calidad de tal, durante el desarrollo de la auditoría y hasta la fecha de emisión de la opinión correspondiente, no me ubico en ninguno de los supuestos a que hace referencia el artículo 83 de la Circular Única de Emisoras.
- II. Que expreso mi consentimiento para proporcionar a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (“la Comisión”) cualquier información que ésta me requiera a fin de verificar mi independencia.
- III. Que me obligo a conservar físicamente o a través de medios electromagnéticos y por un periodo no inferior a cinco años, en mis oficinas, toda la documentación, información y demás elementos de juicio utilizados para elaborar el dictamen correspondiente, y a proporcionarlos a la Comisión cuando ésta me los solicite.
- IV. Que expreso mi consentimiento para que la Emisora incluya en la información anual a que hacen referencia el artículo 33, fracción I, inciso b), numeral 1, de la Circular Única de Emisoras, el dictamen sobre los estados financieros que al efecto emití. Lo anterior, en el entendido de que previamente deberé cerciorarme de que la información contenida en los estados financieros incluidos en el reporte anual de que se trate, así como cualquier otra información financiera incluida en dicho documento cuya fuente provenga de los mencionados estados financieros o del dictamen que al efecto presente, coincida con la dictaminada, con el fin de que dicha información sea hecha del conocimiento público.
- V. Que cuento con documento vigente que acredita mi capacidad técnica.
- VI. Que no tengo ofrecimiento para ser consejero o directivo de la Emisora.

Atentamente



C.P.C. Miguel Ángel del Barrio Burgos  
Auditor Externo  
Socio de Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.  
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited

**Fideicomiso Irrevocable No. F/17416-3  
(Banco Nacional de México, S.A., integrante  
del Grupo Financiero Banamex, División  
Fiduciaria) y Subsidiaria**

Estados financieros consolidados por el año terminado el 31 de diciembre de 2014 y por el período comprendido del 10 de junio de 2013 (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2013, e Informe de los auditores independientes del 24 de febrero de 2015

**Fideicomiso Irrevocable No. F/17416-3**  
**(Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria) y Subsidiaria**

**Informe de los auditores independientes y estados financieros consolidados 2014 y 2013**

<b>Contenido</b>	<b>Página</b>
Informe de los auditores independientes	1
Estados consolidados de posición financiera	3
Estados consolidados de utilidades integrales	4
Estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes	5
Estados consolidados de flujos de efectivo	6
Notas a los estados financieros consolidados	8

# **Informe de los auditores independientes al Comité Técnico y Fideicomisarios del Fideicomiso Irrevocable No. F/17416-3 (Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria)**

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos del Fideicomiso Irrevocable No. F/17416-3 (Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria) y Subsidiaria (la Entidad) o (el Fideicomiso), los cuales comprenden los estados consolidados de posición financiera al 31 de diciembre de 2014 y 2013, y los estados consolidados de utilidades integrales, de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes y de flujos de efectivo por el año que terminó el 31 de diciembre de 2014 y el período comprendido del 10 de junio de 2013 (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2013, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

## ***Responsabilidad de la Administración del Fideicomiso sobre los estados financieros consolidados***

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad, así como del control interno que la administración del Fideicomiso considere necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de errores importantes debido a fraude o error.

## ***Responsabilidad del Auditor***

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados adjuntos con base en nuestras auditorías. Hemos llevado a cabo nuestras auditorías de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos los requisitos de ética, así como que planeemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros consolidados están libres de errores importantes.

Una auditoría consiste en la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en los estados financieros consolidados. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la evaluación de los riesgos de error importante en los estados financieros consolidados debido a fraude o error. Al efectuar dicha evaluación de riesgo, el auditor considera el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados por parte del Fideicomiso, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso. Una auditoría también incluye la evaluación de lo adecuado de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la administración, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros consolidados en su conjunto.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

### ***Opinión***

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera del Fideicomiso Irrevocable No. F/17416-3 (Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria) y Subsidiaria al 31 de diciembre de 2014 y 2013, así como su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año que terminó el 31 de diciembre de 2014 y el período comprendido del 10 de junio de 2013 (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2013, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.  
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited

C. P. C. Miguel Ángel del Barrio Burgos

24 de febrero de 2015

**Fideicomiso Irrevocable No. F/17416-3**  
**(Banco Nacional de México, S.A., Integrante del Grupo Financiero Banamex, División**  
**Fiduciaria) y Subsidiaria**

## Estados consolidados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013

(En pesos)

<b>Activos</b>	<b>Notas</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Activo circulante:			
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	<b>4</b>	\$ 3,486,159,485	\$ 1,559,798,719
Rentas por cobrar y otras	<b>5</b>	157,564,053	58,979,977
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	<b>11</b>	-	23,393,597
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado		171,078,329	3,201,355,395
Pagos anticipados, principalmente comisiones por amortizar y otros		<u>6,791,927</u>	<u>-</u>
Total del activo circulante		<u>3,821,593,794</u>	<u>4,843,527,688</u>
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	<b>6</b>	40,641,438,056	34,409,816,336
Maquinaria y equipo		<u>1,605,938</u>	<u>-</u>
Total del activo no circulante		<u>40,643,043,994</u>	<u>34,409,816,336</u>
Total activos		<u>\$ 44,464,637,788</u>	<u>\$ 39,253,344,024</u>
<b>Pasivos y patrimonio</b>			
Pasivo circulante:			
Cuentas por pagar y gastos acumulados	<b>10</b>	\$ 39,679,983	\$ 24,038,561
Rentas cobradas por anticipado		36,299,698	643,838
Cuentas por pagar a partes relacionadas	<b>11</b>	256,119,879	71,229,537
Impuestos por pagar		<u>3,499,948</u>	<u>27,428,593</u>
Total del pasivo circulante		<u>335,599,508</u>	<u>123,340,529</u>
Contraprestación única		187,997,279	30,581,970
Depósitos de los arrendatarios		19,437,492	2,133,524
Obligaciones laborales	<b>8</b>	<u>4,654,503</u>	<u>4,271,018</u>
Total del pasivo		<u>547,688,782</u>	<u>160,327,041</u>
Patrimonio de los fideicomitentes:			
Aportaciones de los fideicomitentes	<b>12</b>	42,748,107,495	38,690,276,213
Otras partidas de utilidad integral		285,231	(78,036)
Utilidades retenidas		<u>1,168,556,280</u>	<u>402,818,806</u>
Total del patrimonio		<u>43,916,949,006</u>	<u>39,093,016,983</u>
Total pasivo y patrimonio de los fideicomitentes		<u>\$ 44,464,637,788</u>	<u>\$ 39,253,344,024</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

**Fideicomiso Irrevocable No. F/17416-3**  
**(Banco Nacional de México, S.A., Integrante del Grupo Financiero Banamex, División**  
**Fiduciaria) y Subsidiaria**

## Estados consolidados de utilidades integrales

Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2014 y el período comprendido del 10 de junio de 2013 (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2013

(En pesos)

	Notas	2014	2013
Ingreso por renta fija		\$ 994,607,421	\$ 205,673,632
Ingreso por renta variable		112,510,251	21,202,669
Ingreso por contraprestación única		11,433,808	627,165
Ingreso por estacionamientos		227,754,297	51,420,185
Ingreso por mantenimiento y publicidad		<u>332,756,515</u>	<u>66,060,396</u>
		<u>1,679,062,292</u>	<u>344,984,047</u>
Comisión por asesoría		174,074,990	37,240,997
Comisión por servicios de representación		39,789,719	6,378,250
Honorarios profesionales		13,211,106	1,443,008
Gastos de operación y mantenimiento		330,286,873	75,628,682
Impuesto predial		53,343,579	-
Seguros		10,110,722	-
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión	6	(351,056,553)	(179,004,000)
Ingresos financieros		(194,840,264)	(11,054,449)
Gastos financieros		320,979	49,081
Ganancia cambiaria – Neta		(6,074,579)	(180,356)
Impuestos a la utilidad de subsidiaria		<u>2,140,453</u>	<u>11,664,028</u>
<b>Utilidad neta del año y del período consolidada</b>		<b><u>\$ 1,607,755,267</u></b>	<b><u>\$ 402,818,806</u></b>
Otras partidas de utilidad integral no reciclables a resultados:			
Ganancias (pérdidas) actuariales por obligaciones laborales		<u>363,267</u>	<u>(78,036)</u>
<b>Utilidad integral consolidada</b>		<b><u>\$ 1,608,118,534</u></b>	<b><u>\$ 402,740,770</u></b>
Utilidad integral por CBFI básica (pesos)		<u>\$ 1,9752</u>	<u>\$ 0.4947</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

## Fideicomiso Irrevocable No. F/17416-3

(Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex,  
División Fiduciaria) y Subsidiaria

# Estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes

Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2014 y el período comprendido del 10 de junio de 2013 (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2013

(En pesos)

	Patrimonio	Utilidades retenidas	Otras partidas de utilidad integral	Total
Aportación inicial de patrimonio (fecha de constitución 10 de junio de 2013)	\$ 18,000	\$ -	\$ -	\$ 18,000
Patrimonio contribuido	37,394,980,645	-	-	37,394,980,645
Incremento al patrimonio por aportaciones en especie	1,295,277,568	-	-	1,295,277,568
Utilidad integral:				
Utilidad neta del período consolidada	-	402,818,806	-	402,818,806
Pérdidas actuariales por obligaciones laborales	-	-	(78,036)	(78,036)
	<u>-</u>	<u>402,818,806</u>	<u>(78,036)</u>	<u>402,740,770</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2013	38,690,276,213	402,818,806	(78,036)	39,093,016,983
Aportación de propiedad de inversión	1,180,640,475	-	-	1,180,640,475
Incremento al patrimonio por aportaciones en especie	3,419,270,374	-	-	3,419,274,374
Reembolso de patrimonio	(542,079,567)	-	-	(542,079,567)
Distribución de dividendos	-	(842,017,793)	-	(842,017,793)
Utilidad integral:				
Utilidad neta del año consolidada	-	1,607,755,267	-	1,607,755,267
Ganancias actuariales por obligaciones laborales	-	-	363,267	363,267
	<u>-</u>	<u>1,607,755,267</u>	<u>363,267</u>	<u>1,608,118,534</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2014	<u>\$42,748,107,495</u>	<u>\$1,168,556,280</u>	<u>\$ 285,231</u>	<u>\$43,916,949,006</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



## Fideicomiso Irrevocable No. F/17416-3

(Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria) y Subsidiaria

# Estados consolidados de flujos de efectivo

Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2014 y el período comprendido del 10 de junio de 2013 (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2013

(En pesos)

	2014	2013
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad neta consolidada	\$ 1,607,755,267	\$ 402,818,806
Ajustes a la utilidad:		
Impuestos a la utilidad de subsidiaria	2,140,453	11,664,028
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión en operación	(351,056,553)	(179,004,000)
Obligaciones laborales	746,752	4,192,982
Depreciación de maquinaria y equipo	79,062	-
Intereses a favor	(194,840,264)	(11,054,449)
Intereses a cargo	320,979	49,081
Total	<u>1,065,145,696</u>	<u>228,666,448</u>
Cambios en el capital de trabajo:		
(Incremento) disminución en:		
Rentas por cobrar y otras	(105,376,003)	(58,979,977)
Cuentas por cobrar partes relacionadas	23,393,597	(23,393,597)
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	3,030,277,066	(3,201,355,395)
Incremento (disminución) en:		
Cuentas por pagar y gastos acumulados	(10,427,676)	39,803,126
Rentas cobradas por anticipado	35,655,860	643,838
Contraprestación única	157,415,309	30,581,970
Depósitos de los arrendatarios	17,303,968	2,133,524
Cuentas por pagar a partes relacionadas	184,890,342	71,229,537
Efectivo neto generado (utilizado) en actividades de operación	<u>4,398,278,159</u>	<u>(2,910,670,526)</u>
Flujos de efectivo de actividades de inversión:		
Adquisición de propiedades de inversión	(1,280,654,318)	-
Adquisición de maquinaria y equipo	(1,685,000)	-
Intereses recibidos	194,840,264	11,054,449
Efectivo neto (utilizado) generado en actividades de inversión	<u>(1,087,499,054)</u>	<u>11,054,449</u>
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:		
Aportación inicial (constitución del Fideicomiso)	-	18,000
Pago de deuda financiera	-	(686,335,682)
Recursos obtenidos por oferta pública	-	5,145,781,559
Reembolso de patrimonio	(542,079,567)	-
Distribución de dividendos	(842,017,793)	-
Intereses pagados	(320,979)	(49,081)
Efectivo neto (utilizado) generado en actividades de financiamiento	<u>(1,384,418,339)</u>	<u>4,459,414,796</u>

(Continúa)

	2014	2013
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido:		
Incremento neto en efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$ 1,926,360,766	\$ 1,559,798,719
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al inicio del período	<u>1,559,798,719</u>	<u>-</u>
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del período	<u>\$ 3,486,159,485</u>	<u>\$ 1,559,798,719</u>
Partidas de inversión que no generaron flujo:		
Aportación de propiedad de inversión (ver Nota 6)	<u>\$ 1,180,640,475</u>	<u>\$ -</u>
		(Concluye)

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

## **Fideicomiso Irrevocable No. F/17416-3**

**(Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria) y Subsidiaria**

# **Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2014 y el período comprendido del 10 de junio de 2013 (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2013**

**(En pesos)**

### **1. Información general**

El Fideicomiso Irrevocable No. 17416-3 (Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Banamex División Fiduciaria) ("El Fideicomiso" o el "Fideicomiso") se constituyó como un Fideicomiso en la Ciudad de México el día 10 de junio de 2013 mediante una aportación inicial de \$18,000, principalmente para adquirir, ser el propietario, desarrollar, arrendar y operar una amplia variedad de centros comerciales, locales comerciales, oficinas, hoteles, departamentos para vivienda, bodegas y naves industriales en México. El Fideicomiso fue celebrado entre los propietarios (los "Propietarios") de ciertas propiedades, quienes en el mes de octubre de 2013 las contribuyeron a cambio de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios ("CBFIs"), y de manera simultánea llevaron a cabo una oferta pública, como se detalla más adelante.

El Fideicomiso, como un fideicomiso de inversiones en bienes raíces ("FIBRA"), califica para ser tratada como una entidad de traspaso en México con fines de la Ley del Impuesto Sobre la Renta. Por lo tanto, todos los ingresos de la conducción de las operaciones del Fideicomiso se atribuyen a los titulares de sus CBFIs y el Fideicomiso no está sujeto a Impuesto Sobre la Renta en México. Para mantener el estado de FIBRA, el Servicio de Administración Tributaria Mexicano ("SAT") ha establecido, en los artículos 187 y 188 la Ley Impuesto Sobre la Renta, que el Fideicomiso debe distribuir anualmente al menos el 95% de su resultado fiscal neto a los titulares de sus CBFIs.

Para el desarrollo de su operación el Fideicomiso ha celebrado los siguientes contratos:

- i. Un contrato de asesoría con DSD 1, S.C. para prestar servicios de asesoría en planeación estratégica al Fideicomiso.
- ii. Un contrato de administración de las propiedades con Administradora Fibra Danhos, S. C. (entidad subsidiaria) para administrar día a día la operación del Fideicomiso, incluyendo personal. El Administrador también será responsable de celebrar convenios y contratos con terceros necesarios para la operación de nuestros inmuebles, incluyendo la publicidad y comercialización. Adicionalmente, el Administrador celebró contratos de arrendamiento con el Fideicomiso en relación con la operación de estacionamientos y el espacio publicitario en inmuebles.
- iii. Un contrato de asesoría con DSD 2, S.C. para efectuar servicios de representación que sean necesarios y convenientes para el desarrollo de las operaciones del Fideicomiso.

El domicilio social del Fideicomiso se encuentra en Monte Pelvoux 220 Piso 3, Col. Lomas de Chapultepec, México D.F. C.P. 11000.

### **2. Resumen de las principales políticas contables**

Las principales políticas contables seguidas por el Fideicomiso son las siguientes:

- a. **Declaración de cumplimiento.**- Los estados financieros consolidados del Fideicomiso han sido preparados de acuerdo con la Normas Internacionales de Información Financiera ("IFRS", por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB", por sus siglas en inglés).

- b. Bases de medición.- Los estados financieros consolidados del Fideicomiso han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por las propiedades de inversión que se valúan a su valor razonable, como se explica a mayor detalle en las políticas contables más adelante.

i. Costo histórico

El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de activos.

ii. Valor razonable

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación.

c. ***Bases de consolidación de estados financieros***

Los estados financieros consolidados incluyen los del Fideicomiso y los de su subsidiaria Administradora FIBRA Danhos, S.C., en la que tiene control.

El control se obtiene cuando El Fideicomiso:

- Tiene poder sobre la inversión
- Está expuesto, o tiene los derechos, a los rendimientos variables derivados de su participación con dicha entidad, y
- Tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre la entidad en la que invierte

La subsidiaria se consolidó desde la fecha en que su control se transfirió al Fideicomiso que fue en su fecha de constitución.

Todos los saldos y operaciones entre el Fideicomiso y su subsidiaria se han eliminado en la consolidación.

d. ***Ingresos por arrendamiento y contraprestación única***

Los arrendamientos se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos. Las propiedades en arrendamiento operativo, son incluidas en el rubro de propiedades de inversión del estado consolidado de posición financiera.

Los ingresos por arrendamientos operativos reconocidos contablemente, son sustancialmente iguales a aquellos determinados reduciendo los incentivos otorgados, tales como períodos de gracia, y que se reconocen en línea recta durante el plazo del arrendamiento, excepto por las rentas contingentes (tales como las variables), las cuales se reconocen cuando se presentan. Más del 80% de los contratos de arrendamiento están denominados en pesos, y el resto en dólares americanos. El plazo del arrendamiento es el período no cancelable del contrato, incluyendo períodos adicionales por los cuales el arrendatario tiene la opción de prorrogar, cuando al inicio del arrendamiento, la administración tiene una certeza razonable de que el arrendatario ejercerá la opción.

Los ingresos incluyen ingresos procedentes de los reembolsos de los gastos de operación, mantenimiento y publicidad, y otros, los cuales se reconocen en el período en que se prestan los servicios.

***Contraprestación única.***- El Fideicomiso recibe de sus arrendatarios, al comienzo y firma de nuevos contratos de arrendamiento, una contraprestación única no reembolsable misma que se amortiza de acuerdo con la vigencia del contrato de arrendamiento firmado. El importe no devengado se presenta como ingreso diferido en el estado consolidado de posición financiera. Los importes de dichas contraprestaciones varían dependiendo del local arrendado, así como el plazo, entre otros factores.

- e. **Moneda extranjera.**- Las transacciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio vigente en la fecha de celebración. Los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera se valúan en moneda nacional al tipo de cambio vigente a la fecha de los estados financieros. Las fluctuaciones cambiarias se registran en los resultados.
- f. **Impuestos a la utilidad.**- Como se menciona en la Nota 1, el Fideicomiso califica y pretende mantener la calificación como FIBRA para fines del Impuesto Sobre la Renta, y, por lo tanto, no reconoce provisión por impuestos a la utilidad. Las consecuencias fiscales corrientes y diferidas de un cambio en la situación fiscal se reconocen en los resultados del período, a menos que estén relacionadas con transacciones que se reconocen en el patrimonio o en otras partidas de los estados de utilidad integral. Los efectos de impuestos a la utilidad de la subsidiaria mostrados en los financieros consolidados pertenecen a los aspectos fiscales de Administradora Fibra Danhos, S.A. de C.V. (subsidiaria del Fideicomiso).
- g. **Beneficios al retiro, beneficios por terminación y Participación de los Trabajadores en las Utilidades (“PTU”)**

En el caso de prima de antigüedad, su costo se determina utilizando el método de crédito unitario proyectado, con valuaciones actuariales que se realizan al final de cada periodo sobre el que se informa.

Cualquier obligación por indemnización se reconoce al momento en que no se puede retirar la oferta de indemnización y/o cuando el Fideicomiso reconoce los costos de reestructuración relacionados.

Cabe señalar que los efectos por PTU y planes de beneficios de empleados son aplicables a Administradora Fibra Danhos, S.C. (subsidiaria del Fideicomiso), misma que tiene toda la plantilla laboral que administra la operación del Fideicomiso.

#### Participación de los trabajadores en las utilidades (PTU)

La PTU se registra en los resultados del año en que se causa y se presenta en el rubro de gastos de operación en el estado de resultado integral.

La PTU se determina con base en la utilidad fiscal conforme a la fracción I del artículo 10 de la Ley del Impuesto sobre la Renta.

- h. **Propiedades de inversión.**- Las propiedades de inversión son propiedades mantenidas para obtener rentas y/o plusvalías. Las propiedades que se encuentran en construcción o desarrollo pueden calificar como propiedades de inversión.

Las propiedades de inversión adquiridas y las mejoras a locales arrendados se registran al costo de adquisición, incluyendo los costos de transacción relacionados con la adquisición de activos. Las propiedades de inversión adquiridas a cambio de instrumentos de capital se valúan a su valor razonable, como se detalla más adelante.

Con posterioridad al reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se valúan a su valor razonable. Los valores razonables son determinados por valuadores independientes y se registran en los siguientes momentos:

- (i) Cuando se detecta un factor que impacta en el valor de la propiedad de inversión, y
- (ii) Al menos una vez en cada período de 12 meses a partir de la adquisición de las propiedades de inversión.

Las ganancias y pérdidas del valor razonable se registran en la cuenta de “ajustes al valor razonable de propiedades de inversión – netos” en los resultados en el período en que se incurrían.

Los costos directos iniciales de arrendamiento incurridos en la negociación de los arrendamientos se añaden al importe en libros de las propiedades de inversión.

Cuando el Fideicomiso tiene una propiedad bajo arrendamiento operativo para obtener ingresos de alquiler o para obtener plusvalías, o ambas, se clasifica y contabiliza como propiedad de inversión.

Una propiedad de inversión se da de baja a su disposición o cuando la propiedad de inversión quede permanentemente fuera de uso y no se esperen beneficios económicos futuros de su disposición. Cualquier ganancia o pérdida surgida al dar de baja la propiedad (calculado como la diferencia entre los ingresos netos y el valor contable de los inmuebles de inversión) se incluye en utilidad o pérdida en el período en el cual la propiedad se da de baja.

- i. **Depósitos de los arrendatarios.**- El Fideicomiso obtiene depósitos reembolsables de ciertos inquilinos, principalmente denominados en pesos, como garantía de los pagos de arrendamiento por cierto período. Estos depósitos se contabilizan como un pasivo financiero (ver política contable de instrumentos financieros más adelante) y se reconocen inicialmente por su valor razonable. Si existiera una diferencia material entre el valor razonable inicial y el valor nominal del depósito se considera como un pago adicional de renta y, en consecuencia, se amortiza en el plazo del arrendamiento. El depósito se valúa posteriormente a su costo amortizado. Actualmente, no existen efectos significativos por amortizar.
- j. **Provisiones.**- Las provisiones se reconocen cuando el Fideicomiso tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado, es probable que el Fideicomiso será requerido para liquidar la obligación y se puede estimar. El importe que se reconoce como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para liquidar la obligación presente, al final del periodo sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres que rodean a la obligación.
- k. **Instrumentos financieros.**- Los activos financieros y pasivos financieros se reconocen cuando el Fideicomiso se vuelve sujeto a las disposiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de un activo o pasivo financiero se añaden o deducen del valor razonable del activo financiero o pasivo financiero en el reconocimiento inicial, salvo para instrumentos financieros, a valor razonable con cambios en resultados, los cuales se reconocen inmediatamente en resultados.

La valuación posterior de los instrumentos financieros depende de la categoría de referencia en que se clasifican. Ver el desglose de las categorías de instrumentos financieros en la Nota 9 y el tratamiento contable para cada categoría en las políticas contables que se describen a continuación.

#### Efectivo y equivalentes de efectivo

Efectivo y equivalentes de efectivo consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones a corto plazo. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable. El Fideicomiso considera como equivalentes de efectivo a todos los instrumentos de deuda de alta liquidez adquiridos con un vencimiento original de tres meses o menos. Principalmente por operaciones del mercado de dinero y pagarés en la que los recursos se pagan al vencimiento.

### Efectivo restringido

Consiste en efectivo en custodia del Fideicomiso y su uso está restringido por el Fiduciario. En dicha cuenta se depositan los ingresos por rentas y, una vez depositados, el Fiduciario autoriza el fondeo a la cuenta concentradora y a las subcuentas, para uso regular para la operación del Fideicomiso.

### Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado

El impuesto al valor agregado por recuperar que se muestra en el estado consolidado de posición financiera se origina en su mayoría como resultado de la adquisición de inmuebles por parte del Fideicomiso. Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, dicho saldo a favor se encuentra en trámite de recuperación con las autoridades fiscales.

### Activos financieros

Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías específicas: activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados, inversiones conservadas al vencimiento, activos financieros disponibles para su venta, préstamos y cuentas por cobrar. La clasificación depende de la naturaleza y el propósito de los activos financieros y se determina en el momento de su reconocimiento inicial. A la fecha de estos estados financieros consolidados, el Fideicomiso únicamente tiene instrumentos clasificados como préstamos y cuentas por cobrar.

### Préstamos y cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar, préstamos y otras cuentas por cobrar que tienen pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo se clasifican como préstamos y cuentas por cobrar. Se reconocen a costo amortizado utilizando el método del interés efectivo sujetos a pruebas de deterioro.

Los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva, excepto las cuentas por cobrar a corto plazo, cuando el reconocimiento de los intereses sea inmaterial.

### Deterioro del valor de los activos financieros

Por los activos financieros, distintos de los activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados, se sujetan a pruebas para efectos de deterioro al cierre de cada ejercicio. Los activos financieros se deterioran cuando existe evidencia objetiva de que, como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo financiero, los flujos futuros de efectivo estimados de la inversión han sido afectados. Para los activos financieros registrados al costo amortizado, el importe del deterioro es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

### Baja de activos financieros

El Fideicomiso da de baja un activo financiero sólo cuando los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo expiran, o cuando sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo son transferidos a otra entidad.

### Clasificación como deuda o patrimonio

Los instrumentos de deuda y patrimonio se clasifican como pasivos financieros o patrimonio, de acuerdo a la sustancia del acuerdo contractual.

El factor clave en la clasificación de un instrumento financiero como pasivo es la existencia de una obligación contractual para el Fideicomiso de entregar efectivo (u otro activo financiero al tenedor del instrumento, o a cambio de activos o pasivos financieros en condiciones potencialmente desfavorables). En contraste, en el caso de instrumentos de patrimonio el derecho de recibir efectivo en la forma de dividendos u otra distribución es a discreción del Fideicomiso, y, por lo tanto, no existe obligación de entregar efectivo u otro activo financiero al tenedor del instrumento.

#### Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio es cualquier contrato que ponga de manifiesto una participación residual en los activos netos de la entidad. Los instrumentos de patrimonio emitidos por el Fideicomiso se reconocen por el importe recibido, neto de costos directos de emisión.

Cuando el Fideicomiso recibe aportaciones o adquiere propiedades, que no constituyen un negocio, a cambio de sus instrumentos de patrimonio, la transacción se registra como un pago a terceros (distintos a los empleados) basado en acciones liquidables con instrumentos del patrimonio, la cual se valúa al valor razonable de los bienes recibidos, excepto cuando dicho valor no pueda estimarse confiablemente. Los efectos en la posición financiera se muestran en el estado de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes como “contribuciones de patrimonio” y no impactan los resultados del período. El valor razonable de las propiedades se estima conforme se describe en la Nota 6.

#### Pasivos financieros

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos financieros a valor razonable a través de los resultados u otros pasivos financieros.

Otros pasivos financieros, incluyendo los préstamos, se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción. Se valúan posteriormente a su costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, con gastos por intereses que se reconocen en función del método de interés efectivo.

#### Baja de pasivos financieros

El Fideicomiso da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones se cumplen, cancelan o expiran.

#### Instrumentos financieros derivados

Los instrumentos financieros emitidos por el Fideicomiso, incluyendo las opciones de sobreasignación, cumplen con la definición de instrumentos de capital y se presentan como tales. Por consiguiente, no hay instrumentos financieros derivados contabilizados.

#### Derivados implícitos

Los derivados implícitos en un contrato anfitrión no derivado se tratan como derivados por separado cuando sus riesgos y características no están cercanamente relacionados con los del contrato anfitrión y dicho contrato no se valúa a valor razonable a través de pérdidas y ganancias. El Fideicomiso ha determinado que no tiene ningún derivado implícito que requiera separación

**Estado de flujos de efectivo.-** El Fideicomiso presenta sus estados de flujos de efectivo utilizando el método indirecto. Los intereses recibidos se clasifican como flujos de efectivo de inversión, mientras que los intereses pagados se clasifican como flujos de efectivo de financiamiento. Las partidas que no requirieron efectivo, y que tampoco forman parte de la utilidad neta consolidada, no son incluidas en dicho estado, como es el caso de las aportaciones en especie y aportación de propiedades de inversión que se muestran en los estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes, y que forma parte de los ajustes de valuación descritos en la Nota 6. Asimismo, en el estado se muestran los recursos que se utilizaron para el pago de las deudas asociadas a las propiedades que fueron contribuidas al Fideicomiso, utilizando recursos generados por la oferta pública mencionada en la Nota 1.



### 3. Juicios contables críticos y fuentes clave de incertidumbre en la estimación

En la aplicación de las políticas contables del Fideicomiso, que se describen en la Nota 2, la administración está obligada a hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre el valor en libros de los activos y pasivos de los estados financieros. Las estimaciones y supuestos asociados se basan en la experiencia y otros factores que se consideren pertinentes. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes se revisan de manera continua. Las revisiones de las estimaciones contables se reconocen en el período en el que se revisa la estimación si la revisión afecta solamente ese período o en los períodos de revisión futuros si la revisión afecta a ambos períodos actuales y futuros.

#### a. *Juicios críticos al aplicar las políticas contables*

Los siguientes son los juicios críticos, aparte de los que implican estimaciones (véase más adelante), realizados por la gerencia durante el proceso de aplicación de las políticas contables del Fideicomiso y que tienen un efecto significativo en los estados financieros.

##### Clasificación de arrendamientos

Como se explica en la Nota 2d, los arrendamientos se clasifican en función de la medida en que los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del bien objeto del contrato recaen con el Fideicomiso o con el inquilino, dependiendo de la sustancia de la transacción, más que la forma de los contratos. El Fideicomiso ha determinado, basándose en una evaluación de los términos y condiciones de los acuerdos, que mantiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de estos bienes y, por lo tanto, los clasifica como arrendamientos operativos.

##### Combinaciones de negocios

La administración usa su juicio profesional para determinar si la adquisición de una propiedad, o un portafolio de propiedades, representan una combinación de negocios o una adquisición de activos. En particular, considera los siguientes criterios:

- i. El número de propiedades (terrenos y edificios) adquiridos.
- ii. La medida en la que adquiere los procesos importantes y la medida en que los servicios secundarios los provee la propiedad adquirida (por ejemplo, mantenimiento, limpieza, seguridad, contabilidad, otros servicios de la propiedad, etc.).
- iii. La medida en la que la propiedad adquirida asigna a sus propios empleados para administrar la propiedad y/o llevar a cabo los procesos (incluyendo todos los procesos administrativos relevantes, según sea el caso, tales como facturación, cobranza y generación de información gerencial y de inquilinos).

Esta determinación puede tener un impacto significativo en la forma de contabilizar los activos y pasivos adquiridos, tanto al inicio como posteriormente. Las transacciones que ocurrieron durante los períodos presentados en estos estados financieros se contabilizaron como un negocio continuo.

##### Impuestos a la utilidad

Para continuar calificando como FIBRA para efectos de Impuesto Sobre la Renta el Fideicomiso debe cumplir con diversos requisitos de dicho régimen fiscal, que se refieren a cuestiones tales como la distribución anual de al menos el 95% de su resultado fiscal. A juicio del Fideicomiso continuará calificando bajo el régimen fiscal de FIBRA. El Fideicomiso no reconoce impuestos a la utilidad corrientes ni diferidos.

b. **Fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones**

Los siguientes son los supuestos clave respecto al futuro y otras fuentes clave de incertidumbre en la estimación final del periodo de reporte, que tiene un riesgo significativo de causar un ajuste material en el valor en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente.

Valuación de propiedades de inversión

Para estimar el valor razonable de las propiedades de inversión, con la ayuda de un perito independiente, la administración elige la(s) técnica(s) de valuación que considera más apropiada dadas las circunstancias particulares de cada propiedad y de la valuación. Los supuestos relativos a las estimaciones de los valores razonables de las propiedades de inversión incluyen la obtención de las rentas contractuales, la expectativa de rentas futuras del mercado, las tasas de renovación, los requisitos de mantenimiento, las tasas de descuento que reflejen las incertidumbres del mercado actuales, las tasas de capitalización y los precios en transacciones recientes. Si hay algún cambio en estos supuestos o en las condiciones económicas regionales, nacionales o internacionales, el valor razonable de las propiedades de inversión puede cambiar sustancialmente.

La administración del Fideicomiso considera que las técnicas de valuación y supuestos críticos utilizados son apropiadas para determinar el valor razonable de sus propiedades de inversión.

4. **Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido**

	2014	2013
Efectivo en bancos	\$ 48,484,650	\$ 93,425,654
Inversiones temporales	3,437,544,305	1,466,059,730
Efectivo restringido	<u>130,530</u>	<u>313,335</u>
	<u>\$ 3,486,159,485</u>	<u>\$ 1,559,798,719</u>

5. **Rentas por cobrar y otras**

	2014	2013
Clientes comerciales	\$ 133,425,637	\$ 58,890,705
Clientes por renta lineal	5,459,843	68,464
Otras cuentas por cobrar	<u>18,678,573</u>	<u>20,808</u>
	<u>\$ 157,564,053</u>	<u>\$ 58,979,977</u>

a. Rentas por cobrar y administración del riesgo de crédito

Al inicio de los contratos, el Fideicomiso requiere un depósito en garantía reembolsable a sus clientes, para garantizar el pago a tiempo de las rentas de los arrendamientos comerciales, generalmente este depósito en garantía es en pesos y consiste en dos meses de renta, el cual se presenta en el rubro de depósitos en garantía en el estado de posición financiera. En adición, dependiendo de las características de las propiedades comerciales, el Fideicomiso puede requerir un depósito no reembolsable.

En una base combinada y considerando únicamente las cifras del mes de diciembre de 2014 y 2013, los ingresos de la propiedad "Parque Delta" representaron el 17.2% y 30%, respectivamente, de los ingresos por arrendamiento. Adicionalmente, las propiedades individuales que comprenden las propiedades combinadas, pueden ser individualmente objeto de concentraciones de riesgo de crédito. Finalmente, todas las propiedades de inversión están ubicadas en zonas exclusivas de la Ciudad de México.

No existe provisión para cuentas de cobro dudoso en el Fideicomiso, debido a que sus cuentas por cobrar no tienen antigüedad importante.

b. Antigüedad de las cuentas por cobrar

Actualmente el Fideicomiso mantiene niveles de cobranza mensual. Las prácticas comerciales y de negociación permiten al Fideicomiso mantener sus cuentas por cobrar con antigüedad de cobro menores a los 90 días.

**6. Propiedades de inversión**

	2014	2013
<i>Valor razonable</i>		
Inversión inicial en operación	\$ 22,332,840,000	\$ 21,978,612,000
Inversión en operación (propiedades terminadas) (1)	13,173,172,000	-
Inversión aportada en construcción (2)	1,201,817,663	-
Terrenos sin construcción (3)	484,143,467	-
Inversión en proceso de construcción (4)	<u>3,449,464,926</u>	<u>12,431,204,336</u>
	<u>\$ 40,641,438,056</u>	<u>\$ 34,409,816,336</u>
Aportación inicial-		
		<b>2013</b>
Parque Alameda		\$ 775,502,000
Parque Delta		3,941,757,000
Parque Duraznos		1,373,867,000
Parque Esmeralda		1,542,084,000
Parque Tezontle		4,689,340,000
Parque Lindavista		4,921,229,000
Reforma 222		3,401,853,000
Urbitec 47/55/187		688,800,000
Parque Virreyes		<u>465,176,000</u>
Total inversión inicial en operación		21,799,608,000
Propiedades en construcción:		
		<b>2013</b>
Parque Toreo		7,044,088,793
Torre Pedregal		<u>4,091,837,975</u>
		<u>32,935,534,768</u>
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión		<u>1,474,281,568</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2013		<u>\$ 34,409,816,336</u>

2014

Saldo al inicio de ejercicio	<u>\$ 34,409,816,336</u>
Adquisiciones:	
Adaptaciones y mejoras de propiedades en operación	3,171,447
Aportación Vía Vallejo (2)	1,201,817,663
Terrenos sin construcción para futuro desarrollo (3)	484,143,467
Amplicaciones en Parque Delta y Parque Tezontle (4)	194,520,251
Propiedad en construcción – oficinas y hotel Toreo (4)	577,641,965
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión (5)	<u>3,770,326,927</u>
 Saldos al 31 de diciembre de 2014	 <u>\$ 40,641,438,056</u>

- (1) Durante el ejercicio 2014 el centro comercial de Parque Toreo terminó su construcción y pasó a formar parte de las propiedades en operación, por lo que durante Noviembre de 2014 comenzó a generar ingresos por renta. El valor de esta propiedad ascendió a \$7,136,012,000 al 31 de diciembre de 2014 con base en el avalúo practicado por el perito independiente.

Asimismo, durante el mes de Diciembre de 2014 el edificio Torre Pedregal terminó su construcción y pasó a formar parte de las propiedades en operación. El valor de esta propiedad ascendió a \$6,037,160,000 al 31 de diciembre de 2014 con base en el avalúo practicado por el perito independiente y se espera que empiece a generar ingresos en el segundo trimestre de 2015.

- (2) Con fecha 7 de noviembre de 2014 se llevó a cabo la aportación de una propiedad en construcción de nombre Vía Vallejo. La aportación se llevó a cabo mediante la emisión de 33,732,585 CBFI's a un precio de \$35 por CBFI, equivalentes a \$ 1,180,640,475 sin derechos económicos, mismos que fueron liberados a más tardar tres días hábiles posteriores a la fecha del contrato. El valor de esta propiedad ascendió a un importe de \$1,180,640,475 mismo que fue contabilizado como una aportación de propiedad de inversión en el patrimonio del Fideicomiso. Del mismo modo, el valor de la propiedad incluye gastos notariales y legales directamente relacionados con la aportación de la propiedad por un importe de \$21,177,188.
- (3) EL 19 marzo de 2014 y 28 de mayo de 2014, el Fideicomiso adquirió dos terrenos para futuro desarrollo. El primero ubicado en la calle Montes Urales No. 785 por un importe de \$29,171,479 y el segundo en Canal de Garay (desarrollo Las Antenas) por un importe de \$454,971,988, respectivamente. Ambos importes incluyen gastos notariales y legales directamente relacionados con la adquisición de los terrenos.
- (4) Al 31 de diciembre de 2014, las inversiones en proceso de construcción se relacionan con las expansiones en Parque Delta y Parque Tezontle por un importe total de \$194,520,251. Asimismo incluye la parte de oficinas y hotel del Parque Toreo por un importe de \$3,254,944,675
- (5) Los ajustes al valor razonable de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2014 y 2013 fueron por \$3,770,326,927 y \$1,474,281,568, respectivamente, los cuales se reflejan en los estados consolidados de utilidad integral por \$351,056,553 y \$179,004,000, respectivamente (por las propiedades en operación) y parte en los estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes por \$3,419,270,374 y \$1,295,277,568, respectivamente (por las propiedades en construcción).

Todas las propiedades de inversión de la Entidad se conservan bajo los intereses de dominio absoluto.

El valor razonable de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2014 y 2013 se llevó a cabo bajo las bases de una valuación el cual se efectuó en la fecha respectiva por valuadores independientes no relacionados con el Fideicomiso. Los cuales son miembros del Instituto de Valuadores de México, y cuentan con todos los requisitos necesarios y experiencia reciente en la valuación de propiedades en las ubicaciones pertinentes. El avalúo, se realizó de conformidad con las Normas Internacionales de Valuación y se determinó con base en la evidencia de mercado de precios de transacciones para propiedades similares. El valor razonable se obtuvo con base en el enfoque comparable de mercado que refleje los últimos precios de las transacciones de propiedades similares. La estimación del valor razonable de los inmuebles consideró que el mayor y mejor uso de las propiedades es su uso actual. No ha habido ningún cambio en la técnica de valuación durante el año.

Los detalles de las propiedades de inversión en operación del Fideicomiso y la información acerca de la jerarquía de valor razonable al 31 de diciembre de 2014 y 2013 se muestran a continuación:

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Valor razonable total al 31 de diciembre de 2014
Centros comerciales ubicados en:				
Parque Lindavista	\$ -	\$ -	\$ 5,011,507,000	\$ 5,011,507,000
Parque Tezontle	\$ -	\$ -	\$ 4,804,706,000	\$ 4,804,706,000
Parque Delta	\$ -	\$ -	\$ 4,026,794,000	\$ 4,026,794,000
Reforma 222	\$ -	\$ -	\$ 3,485,825,000	\$ 3,485,825,000
Parque Esmeralda	\$ -	\$ -	\$ 1,584,673,000	\$ 1,584,673,000
Parque Duraznos	\$ -	\$ -	\$ 1,418,365,000	\$ 1,418,365,000
Parque Alameda	\$ -	\$ -	\$ 802,786,000	\$ 802,786,000
Urbitec 47/55/187	\$ -	\$ -	\$ 714,867,000	\$ 714,867,000
Parque Virreyes	\$ -	\$ -	\$ 483,317,000	\$ 483,317,000
Parque Toreo (centro comercial)	\$ -	\$ -	\$ 7,136,012,000	\$ 7,136,012,000
Torre Pedregal	\$ -	\$ -	\$ 6,037,160,000	\$ 6,037,160,000

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Valor razonable total al 31 de diciembre de 2013
Centros comerciales ubicados en:				
Parque Lindavista	\$ -	\$ -	\$ 4,931,564,000	\$ 4,931,564,000
Parque Tezontle	\$ -	\$ -	\$ 4,750,301,000	\$ 4,750,301,000
Parque Delta	\$ -	\$ -	\$ 3,981,963,000	\$ 3,981,963,000
Reforma 222	\$ -	\$ -	\$ 3,423,104,000	\$ 3,423,104,000
Parque Esmeralda	\$ -	\$ -	\$ 1,553,804,000	\$ 1,553,804,000
Parque Duraznos	\$ -	\$ -	\$ 1,388,155,000	\$ 1,388,155,000
Parque Alameda	\$ -	\$ -	\$ 781,551,000	\$ 781,551,000
Urbitec 47/55/187	\$ -	\$ -	\$ 697,272,000	\$ 697,272,000
Parque Virreyes	\$ -	\$ -	\$ 470,898,000	\$ 470,898,000

La categorización de las mediciones del valor razonable en los distintos niveles de la jerarquía del valor razonable depende del grado en que se observan los datos de entradas en las mediciones del valor razonable y la importancia de los insumos para la medición del valor razonable.

No hubo transferencias entre los niveles 1 y 2 durante el año.

Todas las propiedades de inversión del Fideicomiso son mantenidas bajo dominio absoluto.

Las valuaciones de propiedades de inversión generalmente califican como valuación Nivel 3 conforme a la jerarquía del valor razonable que se detalla en la Nota 9 y durante los períodos presentados en estos estados financieros, no ha habido transferencias de dicho nivel.

## 7. Inversión en subsidiaria

Los detalles de la subsidiaria del Fideicomiso al 31 de diciembre es el siguiente:

Nombre de la subsidiaria	Actividad principal	Lugar de constitución y operación	Proporción de participación accionaria y poder de voto	
			2014	2013
Administradora Fibra Danhos, S.C.	Prestadora de servicios de administración	México, D.F.	100%	100%

## 8. Beneficioso a empleados

### a. Planes de beneficios definidos

El Fideicomiso maneja un plan que cubre también primas de antigüedad, que consisten en un pago único de 12 días por cada año trabajado con base al último sueldo, limitado al doble del salario mínimo establecido por ley. El pasivo relativo y el costo anual de beneficios se calculan por actuario independiente conforme a las bases definidas en los planes, utilizando el método de crédito unitario proyectado.

No hay otros beneficios post-retiro que se proporcionen a estos empleados.

Las valuaciones actuariales más recientes del valor presente de la obligación por beneficios definidos fueron realizadas al 31 de diciembre de 2014 y 2013 por actuarios independientes, Miembros del Instituto de Actuarios de México. El valor presente de la obligación por beneficios definidos y el costo laboral del servicio actual fueron calculados utilizando el método de crédito unitario proyectado.

Los supuestos principales usados para propósitos de las valuaciones actuariales son las siguientes:

	2014	2013
	%	%
Tasa de descuento	6.75	7.50
Tasa esperada de incremento salarial	4.85	4.64

Los importes reconocidos en los resultados de estos planes de beneficios definidos, son:

	2014	2013
Obligación por beneficios definidos al inicio del año	\$ 4,271,018	\$ -
Costo laboral del servicio actual	746,752	194,205
Partidas del costo por beneficios definidos en resultados	-	3,998,777
(Pérdidas) ganancias actuariales	<u>(363,267)</u>	<u>78,036</u>
Total	<u>\$ 4,654,503</u>	<u>\$ 4,271,018</u>

El costo del servicio actual del año se incluyen en el gasto de beneficios a empleados en el estado de resultados. Del importe del gasto del año al 31 de diciembre de 2014 y 2013, se incluyeron \$746,752 y \$4,192,982, respectivamente en el estado de resultados como gastos de operación y \$ (363,267) \$78,036 en otras partidas de utilidad integral, respectivamente.

Las ganancias y (pérdidas) actuariales del pasivo por beneficios definidos neto se incluyen en los otros resultados integrales.

El importe incluido en los estados de posición financiera que surge de la obligación del Fideicomiso respecto a sus planes de beneficios definidos es el siguiente:

Las hipótesis actuariales significativas para la determinación de la obligación definida son la tasa de descuento, el incremento salarial esperado y la mortalidad. Cabe señalar que no se realizaron análisis de sensibilidad debido a que es poco material el importe del pasivo por obligaciones laborales.

## 9. Instrumentos financieros

### a. *Administración del riesgo del capital*

El Fideicomiso administra su capital para asegurar que continuará como negocio en marcha, a la vez que maximiza los rendimientos a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de capital. La estrategia general del Fideicomiso no ha sido modificada en comparación con 2013.

La estructura de capital del Fideicomiso consiste en deuda y patrimonio de los Fideicomitentes. Los objetivos de la administración del capital es administrar el capital para asegurarse que los fondos de operación se encuentren disponibles para mantener consistencia y sustentabilidad de las distribuciones a los Fideicomitentes y fondar los costos de los préstamos y los gastos de capital requeridos, así como proveer los recursos necesarios para la adquisición de nuevas propiedades.

Se utilizan distintas razones financieras relacionadas al patrimonio y distribuciones para garantizar la suficiencia de capital y monitorear los requerimientos de capital.

#### Categorías de instrumentos financieros

	2014	2013
<b>Activos financieros:</b>		
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$ 3,486,159,485	\$ 1,559,798,719
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	-	23,393,597
Rentas por cobrar y otros activos financieros	157,564,053	58,979,977
<b>Pasivos financieros:</b>		
Costo amortizado:		
Cuentas por pagar y gastos acumulados	39,679,983	24,038,561
Cuentas por pagar a partes relacionadas	256,119,879	71,229,537
Depósitos de los arrendatarios	19,437,492	2,133,524

### b. *Objetivos de la administración del riesgo relacionado con los instrumentos financieros*

El objetivo de la administración del riesgo financiero, es satisfacer las expectativas financieras, resultados de operaciones y flujos de efectivo que mejoren el precio de cotización de los CBFIs, también para asegurar la capacidad de hacer distribuciones a los tenedores de CBFIs y para satisfacer cualquier futura obligación de deuda.

La función del Comité Técnico del Fideicomiso es prestar servicios empresariales, coordinar el acceso a los mercados financieros nacionales, monitorear y gestionar los riesgos financieros relacionados con las operaciones del Fideicomiso a través de informes internos de riesgo que analizan las exposiciones por grado y magnitud de los riesgos. Estos riesgos incluyen el riesgo de mercado (incluyendo riesgo de tipo de cambio y riesgo de tasa de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

c. **Administración del riesgo de mercado**

Las actividades del Fideicomiso, lo exponen principalmente a los riesgos financieros de cambios en moneda extranjera, sin embargo estos efectos no son materiales y no se consideran revelaciones adicionales en este sentido.

d. **Administración del riesgo de tasa de interés**

El Fideicomiso no tiene ninguna exposición al riesgo de tasa de interés debido a que no está sujeto a préstamos de otras entidades financieras o partes relacionadas.

e. **Administración del riesgo de moneda extranjera**

El Fideicomiso realiza transacciones donde el ingreso por arrendamiento y algunos servicios de mantenimiento y honorarios están denominados en dólares estadounidenses (“dólar”), por lo tanto, está expuesto a fluctuaciones cambiarias entre el tipo de cambio del peso mexicano y el dólar.

1. La posición financiera en moneda extranjera al 31 de diciembre es:

	2014	2013
Dólares estadounidenses:		
Activos financieros	6,767,570	3,211,922
Pasivos financieros	<u>(3,104,274)</u>	<u>(1,384,709)</u>
Posición larga	<u>3,663,296</u>	<u>1,827,213</u>
Equivalente en miles pesos	<u>\$ 53,977,938</u>	<u>\$ 23,872,899</u>

2. Los tipos de cambio, en pesos, vigentes a la fecha de los estados financieros consolidados y a la fecha de su emisión son como sigue:

	<u>31 de diciembre de</u>		<u>24 de febrero</u>
	2014	2013	de 2015
Dólar estadounidense	<u>14.7348</u>	<u>13.0652</u>	<u>15.0832</u>

f. **Análisis de sensibilidad de moneda extranjera**

El Fideicomiso realiza transacciones denominadas en moneda extranjera; consecuentemente está expuesto a fluctuaciones en el tipo de cambio, las cuales son manejadas dentro de los parámetros de las políticas aprobadas.

Si el tipo de cambio tuviera un cambio de \$1 peso por U.S. dólar hacia arriba o hacia abajo y todas las otras variables fueran constantes, el resultado del año y el capital del Fideicomiso por el período terminado al 31 de diciembre de 2014 y 2013, tendría un decremento/incremento de aproximadamente \$3,663,296 y \$1,827,213, respectivamente.



g. **Administración del riesgo de crédito**

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una contraparte incumpla sus obligaciones contractuales que resulten en una pérdida financiera para el Fideicomiso. Prácticamente todos los ingresos del Fideicomiso se derivan de los ingresos por alquiler de propiedades comerciales. Como resultado de ello, su rendimiento depende de su capacidad para cobrar el alquiler a los inquilinos y la capacidad de los inquilinos para hacer pagos de alquiler. Los ingresos y los fondos disponibles para su distribución se verían negativamente afectados si un número significativo de los inquilinos, o cualquiera de los arrendatarios principales no realiza los pagos de alquiler a su vencimiento o cerraran sus negocios o se declararan en quiebra.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, los 10 inquilinos más importantes equivalen aproximadamente al 42.0% y 37.1%, respectivamente, del total del área para rentas generadas, y representan aproximadamente el 36.7% y 43.9%, respectivamente, de la base de rentas atribuibles al portafolio. En adición, un solo inquilino al 31 de diciembre de 2014 y 2013 ocupa 34,057m2 de 9 propiedades del portafolio del Fideicomiso, lo que representa aproximadamente el 12.5% de la superficie rentable.

El Fideicomiso ha adoptado una política de solo negociar con contrapartes solventes y obteniendo las suficientes garantías cuando es apropiado, lo que intenta mitigar el riesgo de pérdidas por faltas de pago.

El riesgo de crédito es generado por saldos de efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar y cuentas por cobrar a partes relacionadas. La máxima exposición al riesgo de crédito es la que se muestra en el estado consolidado de posición financiera.

h. **Administración de riesgo de liquidez**

El riesgo de liquidez representa el riesgo de que el Fideicomiso se encuentre con dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. La responsabilidad última de la administración del riesgo de liquidez se basa en el Comité Técnico del Fideicomiso, quien ha establecido un marco apropiado para la administración del riesgo de liquidez para la administración del financiamiento a corto, mediano y largo plazo, y los requerimientos de administración de la liquidez. El Fideicomiso administra el riesgo de liquidez manteniendo reservas adecuadas, vigilando los flujos de efectivo proyectados y reales de las rentas, y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros. El departamento de tesorería monitorea los vencimientos de los pasivos para programar los pagos respectivos.

La siguiente tabla detalla los vencimientos pendientes del Fideicomiso, para sus pasivos financieros no derivados de acuerdo a los períodos de pago.

<b>31 de diciembre de 2014</b>	<b>Menos de un año</b>	<b>De 1 a 5 años</b>	<b>Más de 5 años</b>	<b>Total</b>
Cuentas por pagar y gastos acumulados	\$ 39,679,983	\$ -	\$ -	\$ 39,679,983
Cuentas por pagar a partes relacionadas	256,119,879	-	-	256,119,879
Depósitos de los arrendatarios	<u>-</u>	<u>19,437,492</u>	<u>-</u>	<u>19,437,492</u>
	<u>\$ 252,600,305</u>	<u>\$ 62,637,049</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 315,237,354</u>

31 de diciembre de 2013	Menos de un año	De 1 a 5 años	Más de 5 años	Total
Cuentas por pagar y gastos acumulados	\$ 24,038,561	\$ -	\$ -	\$ 24,038,561
Cuentas por pagar a partes relacionadas	28,029,980	43,199,557	-	71,229,537
Depósitos de los arrendatarios	-	2,133,524	-	2,133,524
	<u>\$ 52,068,541</u>	<u>\$ 45,333,081</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 97,401,622</u>

i. **Valor razonable de instrumentos financieros**

*Valor razonable de los instrumentos financieros registrados a costo amortizado*

Los valores en libros de las cuentas por cobrar, cuentas por pagar y otros activos y pasivos financieros (incluyendo cuentas por pagar/cobrar a partes relacionadas y pagos anticipados) son a corto plazo, excepto los pasivos relacionados con servicios de asesoría (lo cual no es un importe significativo) y, en algunos casos, devengan interés con tasas ligadas a indicadores de mercados. Por lo que, el Fideicomiso considera que los valores en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros, se aproxima a su valor razonable. Los depósitos de los arrendatarios se aproximan a su valor razonable ya que la tasa de descuento utilizada para estimar su valor razonable al reconocimiento inicial no ha sufrido cambios significativos.

**Técnicas de valuación y supuestos aplicados para propósitos de determinar el valor razonable**

Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Entidad tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición. El valor razonable para propósitos de medición y / o revelación de estos estados financieros consolidados se determina de forma tal, las operaciones de arrendamientos financieros que están dentro del alcance de la IAS 17.

Además, para efectos de información financiera, las mediciones de valor razonable se clasifican en el Nivel 1, 2 ó 3 con base en el grado en que se incluyen datos de entrada observables en las mediciones y su importancia en la determinación del valor razonable en su totalidad, las cuales se describen de la siguiente manera:

- Nivel 1 Se consideran precios de cotización en un mercado activo para activos o pasivos idénticos;
- Nivel 2 Datos de entrada observables distintos de los precios de cotización del Nivel 1, sea directa o indirectamente.
- Nivel 3 Considera datos de entrada no observables.

**10. Cuentas por pagar y gastos acumulados**

	2014	2013
Proveedores	\$ 26,563,964	\$ 20,540,912
Gastos acumulados	<u>13,116,019</u>	<u>3,497,649</u>
	<u>\$ 39,679,983</u>	<u>\$ 24,038,561</u>

## 11. Operaciones y saldos con partes relacionadas

Las operaciones con partes relacionadas fueron como sigue:

	2014	2013
Comisión por asesoría (1)	\$ <u>174,074,990</u>	\$ <u>37,240,997</u>
Comisión por servicios de representación (2)	\$ <u>39,789,719</u>	\$ <u>6,378,250</u>

- (1) El Fideicomiso paga por los servicios de asesoría administrativa, la cantidad equivalente a 0.75% del valor de aportación inicial de los inmuebles; este porcentaje incrementará al 1% en 2018 con un incremento en una base lineal de .0625% cada año. Asimismo, el Fideicomiso paga el 1% sobre valores de propiedades adquiridas con posterioridad a la aportación inicial. El pago de este pasivo registrado se realizará en 2015.
- (2) El Fideicomiso paga un honorario mensual equivalente al 2.0% de las rentas facturadas y cobradas de sus inmuebles, más el Impuesto al Valor Agregado a cambio de servicios de representación.

Los saldos por cobrar y por pagar con partes relacionadas son como sigue:

	2014	2013
<b>Por cobrar:</b>		
Plaza Delta, S.A de C.V.	\$ -	\$ 1,770,281
Reforma 222, S.A. de C.V.	-	945,218
Parque Lindavista, S.A. de C.V.	-	1,373,296
Parque Tezontle, S.A. de C.V.	-	1,904,255
Grupo IDS, S.A. de C.V.	-	3,110,540
Danhos, S.A. de C.V.	-	50,240
Publideas, S.A. de C.V.	-	9,079,343
Plaza Insur, S.A. de C.V.	-	4,876,024
URBITEC, S.A. de C.V.	-	170,339
Eduardo Zaga y Copropietarios.	-	107,221
Arrendadora y Promotora, S.A. de C.V.	-	6,840
	<u>-</u>	<u>6,840</u>
	<u>\$ -</u>	<u>\$ 23,393,597</u>
<b>Por pagar:</b>		
Grupo IDS, S.A. de C.V.	\$ -	\$ 75,195
Danhos, S.A. de C.V.	-	17,622,668
Publideas, S.A. de C.V.	-	370,799
Danhos, Desarrollos, S.C.	-	385,939
Construcciones de Inmuebles Premier GD, S.A. de C.V.	23,200	
DSD1, S.C.	245,126,545	43,199,557
URBITEC, S.A. de C.V.	-	2,000,000
DSD2, S.C.	7,967,130	7,398,769
Constructura el Toreo, S.A. de C.V.	3,003,004	-
Parque Lindavista, S.A. de C.V.	-	176,610
	<u>-</u>	<u>176,610</u>
	<u>\$ 256,119,879</u>	<u>\$ 71,229,537</u>

Las operaciones antes mencionadas, se encuentran documentadas a través de contratos con vigencia de diez años, renovables.

## 12. Patrimonio

### *Aportaciones y contribuciones*

- a. Las aportaciones de los fideicomitentes a valor nominal se integran como sigue:

<b>Patrimonio al 31 de diciembre de 2014</b>	<b>Patrimonio al 31 de diciembre de 2013</b>
<u>\$ 42,748,107,495</u>	<u>\$ 38,690,276,213</u>

- b. En sesiones del Comité Técnico celebradas durante 2014, se decidió llevar a cabo reembolsos de patrimonio y distribución de dividendos a los tenedores de los CBFIs. El detalle es como sigue:

<b>Fecha de sesión del Comité Técnico</b>	<b>Reembolso de patrimonio aprobado</b>	<b>Distribución de dividendos aprobado</b>	<b>Total distribuciones a tenedores de CFBIs</b>	<b>Distribución por certificado económico</b>
24-febrero-2014	\$ 105,835,421	\$ 195,409,298	\$ 301,244,719	0.37
28-abril-2014	168,276,787	189,960,177	358,236,964	0.44
23-julio-2014	200,363,562	157,873,402	358,236,964	0.44
3-noviembre-2014	<u>67,603,797</u>	<u>298,774,916</u>	<u>366,378,713</u>	0.45
Total	<u>\$ 542,079,567</u>	<u>\$ 842,017,793</u>	<u>\$ 1,384,097,360</u>	

- c. Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 existen 1,456,195,024 y 1,313,059,402 CBFIs en circulación, respectivamente, de los cuales al 31 de diciembre de 2014 y 2013 un total de 814,174,918 CBFIs tienen derechos económicos, y 642,020,106 y 498,884,484 CFBIs, respectivamente sin derechos económicos.
- d. La utilidad neta por CBFI básica se calculó dividiendo la utilidad neta del período entre el promedio ponderado de CBFIs con derechos económicos. Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 la utilidad neta por CBFI asciende a \$1.9752 y \$0.4947, respectivamente.
- e. Como se mencionó en la Nota 6, con fecha 7 de noviembre de 2014, se llevó a cabo la aportación de una propiedad en construcción de nombre Vía Vallejo. La aportación se llevó a cabo mediante la emisión de 33,732,585 CBFIs a un precio de \$ 35 por CBFI, equivalentes a \$ 1,180,640,475 sin derechos económicos. El valor de esta propiedad ascendió a un importe de \$1,180,640,475 mismo que fue contabilizado como una aportación de propiedad de inversión en el patrimonio del Fideicomiso.
- f. En octubre de 2013, el Fideicomiso llevó a cabo una oferta pública de 200,000,000 de CBFIs por un importe de \$5,200,000,000 (\$26.00 por CBFI). Los gastos totales de la oferta por \$309,083,961 fueron reconocidos como una reducción al Patrimonio. Posteriormente se ejerció la opción de sobreasignación por 9,802,520 CBFIs, por un importe neto de \$254,865,520 (\$26.00 por CBFI).
- g. Asimismo en octubre de 2013 se contribuyeron y adquirieron propiedades a cambio de 1,103,256,882 CBFIs, de los cuales 604,372,398 pertenecen al portafolio en operación, que consiste de nueve inmuebles y 498,884,484 CFBIs pertenecen al portafolio en desarrollo.
- h. Con fecha 10 de junio de 2013 se constituyó el Fideicomiso con una aportación inicial de \$18,000 debidamente exhibido.

## 13. Impuestos a la utilidad

A fin de cubrir los requisitos del régimen fiscal de Fibra, en términos de lo previsto en el Oficio SAT, conforme a los artículos 187 y 188 de la LISR, el Fideicomiso debe distribuir anualmente por lo menos el 95% del Resultado Fiscal a los tenedores de los CBFIs del Fideicomiso. El detalle de las distribuciones efectuadas en 2014 fue revelados en la Nota 12 inciso b.

Por otra parte, Administradora Fibra Danhos, S.C., la subsidiaria, es contribuyente del impuesto sobre la renta (ISR) y el impuesto empresarial a tasa única (IETU) (hasta el 2013), los cuales se registran en los resultados del año en que se causan. El efecto diferido del período no es significativo.

#### 14. Pagos mínimos de arrendamiento futuros

El Fideicomiso no tiene obligación futura relacionada con pagos de arrendamiento.

#### 15. Rentas futuras

El monto anualizado de rentas futuras mínimas que serán recibidas, de conformidad con los contratos vigentes al 31 de diciembre de 2014, con plazos remanentes que fluctúan entre uno y seis años, es como sigue:

Año	Comercial	Oficinas	Total
2015	\$ 614,137,055	\$ 249,763,724	\$ 863,900,779
2016	416,004,454	211,391,772	627,396,226
2017	293,273,720	196,266,977	489,540,697
2018	213,874,958	59,515,344	273,390,302
2019	178,772,395	25,056,689	203,829,084
2020 y años posteriores	<u>612,185,425</u>	<u>12,261,987</u>	<u>624,447,412</u>
	<u>\$ 2,328,248,007</u>	<u>\$ 754,256,493</u>	<u>\$ 3,082,504,500</u>

Cabe señalar, que el resumen antes mencionado no considera ningún ajuste en el tiempo a los importes de renta, a los cuales se tiene derecho contractualmente, y que en la mayoría de los casos corresponde al efecto de la inflación. Asimismo, tampoco se considera ninguna renta de carácter variable, ni períodos de renovación, sino únicamente los plazos forzosos para los inquilinos, de conformidad con el concepto antes mencionado de rentas futuras mínimas.

Por comentarios de la administración y gerencia de las Propiedades, de acuerdo con el historial y comportamiento de los contratos de arrendamiento, la mayoría de estos se han renovado al término de los mismos debido a la alta demanda de permanencia en las Propiedades. De acuerdo a la administración y gerencia de las Propiedades, el porcentaje de ocupación promedio de las Propiedades a la fecha de emisión de este reporte es del 99% (no auditado).

#### 16. Hechos posteriores al periodo sobre el que se informa

Con fecha 24 de febrero de 2015, el Comité Técnico del Fideicomiso aprobó la distribución a tenedores proveniente del resultado fiscal del fideicomiso correspondiente al último trimestre de 2014 por la cantidad \$202,768,537 y el reembolso de aportaciones por \$163,610,176, y que en conjunto asciende a \$366,378,713, equivalente a \$0.45 centavos por cada uno \$814,174,918 títulos emitidos y con derechos económicos. Este importe será liquidado en el mes de marzo de 2015.

#### 17. Bases de presentación

El Fideicomiso adoptó las siguientes modificaciones a las IFRS que entraron en vigor a partir del 1 de enero de 2014:

Modificaciones a la IFRS 10 e IFRS 12 e IAS 27, *Entidades de inversión*  
 Modificaciones a la IAS 32, – *Compensación de Activos y Pasivos Financieros*  
 IFRIC 21 - *Gravámenes*

### **Modificaciones a la IFRS 10 e IFRS 12 e IAS 27, Entidades de inversión**

Las modificaciones a la IFRS 10 definen una entidad de inversión y requieren que la Entidad cumpla con la definición de una entidad de inversión para efectos de no consolidar sus subsidiarias sino valuarlas a valor razonable con cambios en resultados, tanto en los estados financieros consolidados como en los separados.

### **Modificaciones a la IAS 32, *Compensación de Activos y Pasivos Financieros***

Las modificaciones a la IAS 32 aclaran la aplicación de los requerimientos existentes sobre la compensación de activos financieros y pasivos financieros.

### **IFRIC 21 Gravámenes**

En el año actual, la Entidad aplicó por primera vez la IFRIC 21 Gravámenes que indica cuándo debe reconocerse un pasivo para pagar un gravamen impuesto por un gobierno. La interpretación define los gravámenes y especifica que el evento que da origen a la obligación y al pasivo es la actividad que provoca el pago del gravamen, como se identifique en la legislación aplicable. La Interpretación establece guías en como contabilizar los distintos tipos de gravámenes, en particular, aclara que ni la obligación económica ni la base negocio en marcha implica que una entidad tiene una obligación presente para pagar un gravamen que se activará al operar en un periodo futuro.

La entrada de estas modificaciones no tuvo impacto en los estados financieros del Fideicomiso.

El Fideicomiso no ha aplicado las siguientes IFRS nuevas y modificadas que han sido emitidas pero aún no están vigentes:

IFRS 9,	<i>Instrumentos Financieros</i> <sup>2</sup>
IFRS 15	<i>Ingresos por Contratos con Clientes</i> <sup>1</sup>

<sup>1</sup> Entrada en vigor para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2017, se permite su aplicación anticipada

<sup>2</sup> Entrada en vigor para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018, se permite su aplicación anticipada

### **IFRS 9, Instrumentos Financieros**

La IFRS 9 emitida en noviembre de 2009 introduce nuevos requerimientos para la clasificación y medición de activos financieros. La IFRS 9 fue posteriormente modificada en octubre de 2010 para incluir requerimientos para la clasificación y medición de pasivos financieros y para su baja, y en noviembre de 2013 para incluir nuevos requerimientos generales para contabilidad de coberturas. Otras modificaciones a la IFRS 9 fueron emitidas en julio de 2014 principalmente para incluir a) requerimientos de deterioro para activos financieros y b) modificaciones limitadas para los requerimientos de clasificación y medición al introducir la categoría de medición de 'valor razonable a través de otros resultados integrales' ("FVTOCI", por sus siglas en inglés) para algunos instrumentos simples de deuda.

Los principales requerimientos de la IFRS 9 se describen a continuación:

- La IFRS 9 requiere que todos los activos financieros reconocidos que estén dentro del alcance de IAS 39, *Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición* sean medidos posteriormente a costo amortizado o a valor razonable. Específicamente, las inversiones de deuda en un modelo de negocios cuyo objetivo es cobrar los flujos de efectivo contractuales y que tengan flujos de efectivo contractuales que sean exclusivamente pagos de capital e intereses sobre el capital en circulación generalmente se miden a costo amortizado al final de los periodos contables posteriores. Los

instrumentos de deuda mantenidos en un modelo de negocios cuyo objetivo es alcanzado mediante la cobranza de los flujos de efectivo y la venta de activos financieros, y que tengan términos contractuales para los activos financieros que dan origen a fechas específicas para pagos únicamente de principal e intereses del monto principal, son medidos a FVTOCI. Todas las demás inversiones de deuda y de capital se miden a sus valores razonables al final de los periodos contables posteriores. Adicionalmente, bajo IFRS 9, las compañías pueden hacer la elección irrevocable de presentar los cambios posteriores en el valor razonable de una inversión de capital (que no es mantenida con fines de negociación) en otros resultados integrales, con ingresos por dividendos generalmente reconocidos en la (pérdida) utilidad neta del año.

- En cuanto a los pasivos financieros designados a valor razonable a través de resultados, la IFRS 9 requiere que el monto del cambio en el valor razonable del pasivo financiero atribuible a cambios en el riesgo de crédito de dicho pasivo sea presentado en otros resultados integrales, salvo que el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo que sea reconocido en otros resultados integrales creara o incrementara una discrepancia contable en el estado de resultados. Los cambios en el valor razonable atribuibles al riesgo de crédito del pasivo financiero no se reclasifican posteriormente al estado de resultados. Anteriormente, conforme a IAS 39, el monto completo del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado como a valor razonable a través de resultados se presentaba en el estado de resultados.
- En relación con el deterioro de activos financieros, la IFRS 9 requiere sea utilizado el modelo de pérdidas crediticias esperadas, en lugar de las pérdidas crediticias incurridas como lo indica la IAS 39. El modelo de pérdidas crediticias incurridas requiere que la entidad reconozca en cada periodo de reporte las pérdidas crediticias esperadas y los cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial. En otras palabras, no es necesario esperar a que ocurra una afectación en la capacidad crediticia para reconocer la pérdida.
- Los requerimientos de contabilidad de cobertura tiene tres mecanismos de contabilidad de coberturas disponibles actualmente en la IAS 39. Conforme a la IFRS 9, se ha introducido una mayor flexibilidad para los tipos de instrumentos para calificar en contabilidad de coberturas, específicamente ampliando los tipos de instrumentos que califican y los tipos de los componentes de riesgo de partidas no financieras que son elegibles para contabilidad de cobertura. Adicionalmente, las pruebas de efectividad han sido revisadas y remplazadas con el concepto de ‘relación económica’. En adelante no será requerida la evaluación retrospectiva de la efectividad, y se han introducido requerimientos de revelaciones mejoradas para la administración de riesgos de la entidad.

La Administración de la Entidad anticipa que la aplicación de la IFRS 9 pueda tener un impacto importante en los montos reportados con respecto a los activos y pasivos financieros de la Entidad. Sin embargo, no es práctico proporcionar un estimado razonable de dicho efecto hasta que se haya completado una revisión detallada.

### **IFRS 15 Ingresos de Contratos con Clientes**

En mayo de 2014 se emitió la IFRS 15 que establece un solo modelo integral para ser utilizado por las entidades en la contabilización de ingresos provenientes de contratos con clientes. Cuando entre en vigor la IFRS 15 remplazará las guías de reconocimiento de ingreso actuales incluidas en la IAS 18 Ingresos, IAS 11 Contratos de Construcción, así como sus interpretaciones.

El principio básico de la IFRS 15 es que una entidad debe reconocer los ingresos que representen la transferencia prometida de bienes o servicios a los clientes por los montos que reflejen las contraprestaciones que la entidad espera recibir a cambio de dichos bienes o servicios. Específicamente, la norma introduce un enfoque de cinco pasos para reconocer los ingresos:

- Paso 1: Identificación del contrato o contratos con el cliente
- Paso 2: Identificar las obligaciones de desempeño en el contrato;
- Paso 3: Determinar el precio de la transacción;
- Paso 4: Asignar el precio de la transacción a cada obligación de desempeño en el contrato;
- Paso 5: Reconocer el ingreso cuando la entidad satisfaga la obligación de desempeño.

Conforme a IFRS 15, una entidad reconoce el ingreso cuando se satisface la obligación es decir, cuando el 'control' de los bienes o los servicios subyacentes de la obligación de desempeño ha sido transferido al cliente. Asimismo se han incluido guías en la IFRS 15 para hacer frente a situaciones específicas. Además, se incrementa la cantidad de revelaciones requeridas.

La administración de la Entidad estima que la aplicación de la IFRS 15 en el futuro podría tener algún efecto importante en los montos reportados y revelaciones hechas en los estados financieros consolidados de la Entidad. Sin embargo, no es práctico proporcionar un estimado razonable de dicho efecto hasta que la Entidad haya realizado una revisión detallada.

Al 31 de diciembre de 2014, la administración considera que la entrada de estas normas no tendrá un impacto significativo en los estados financieros del Fideicomiso.

El Fideicomiso adoptó anticipadamente estas modificaciones a las IFRS las cuales eran efectivas a partir del 1 de enero de 2016:

Modificaciones a la IAS 16 e IAS 38

*Aclaración de Métodos de Depreciación y Amortización  
Aceptables*

### **Modificaciones a la IAS 16, IAS 38 Métodos Aceptables de Depreciación y Amortización**

Las modificaciones a la IAS 16 prohíben a las entidades usar un método basado en ingresos para la depreciación de propiedad, planta y equipo. Las modificaciones a la IAS 38 introducen una presunción refutable que los ingresos no son una base apropiada para amortizar un activo intangible. La presunción solamente puede ser refutada en las siguientes dos circunstancias limitadas:

- a) cuando el activo intangible se expresa como una medida del ingreso; o
- b) cuando puedes ser demostrado que los ingresos y el consumo de los beneficios económicos del intangible están altamente correlacionados.

Las modificaciones aplican prospectivamente para periodos anuales que inician el 1 de enero de 2016 o posteriormente. Actualmente la Entidad utiliza el método de línea recta para la depreciación y amortización de su propiedad, planta y equipo y activos intangibles, respectivamente. La administración de la Entidad considera que el método de línea recta es el método más apropiado para reflejar el consumo de los beneficios económicos inherentes en los activos respectivos, por lo tanto, la administración de la Entidad no estima que la aplicación de estas modificaciones a la IAS 16 e IAS 38 tengan efectos importantes en los estados financieros consolidados de la Entidad.

Al 31 de diciembre de 2014, la administración considera que la entrada de estas normas no tuvo un impacto en los estados financieros del Fideicomiso.



**18. Aprobación de los estados financieros**

Los estados financieros consolidados fueron autorizados para su emisión el 24 de febrero de 2015, por la C.P. Blanca Canela, Director Ejecutivo del Administrador y están sujetos a la aprobación de la Asamblea General Ordinaria de Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios la cual podrá modificar los estados financieros.

\* \* \* \* \*