

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



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



**FIDEICOMITENTE**

**FIDUCIARIO EMISOR**

## **DANHOS13, DANHOS 16 y DANHOS 16-2**

### **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 2016.**

**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, el 9 de octubre de 2014 y el 17 de marzo de 2017.

**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, Piso 7, 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.

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

**Número de CBFIs emitidos y en circulación:** **1,518,764,772** (mil quinientos dieciocho millones setecientos sesenta y cuatro mil setecientos setenta y dos) derivados de **(1)** la Emisión Inicial, **(2)** la emisión para

el pago de los predios adyacentes para Parque Puebla, **(3)** la emisión para el pago de Vía Vallejo, **(4)** la emisión para el pago de la Comisión por Asesoría al Asesor, y **(5)** la emisión para el pago de futuros proyectos, todos actualmente representados por el Título.

Respecto de dichos CBFIs emitidos:

- (a)** 112,529,639 CBFIs no han sido liberados (no están en circulación) y no cuentan con derechos económicos (toda vez que (i) existen 56,634,243 CBFIs emitidos para el pago de la Comisión por Asesoría al Asesor que no han sido entregados al mismo, por lo que siguen en Tesorería del Fideicomiso, (ii) existen 10,000,000 de CBFIs en Tesorería del Fideicomiso para ser utilizados para futuras adquisiciones, y (iii) existen 45,895,396 CBFIs de ajuste emitidos para el pago de Vía Vallejo y otros proyectos inmobiliarios que no han sido utilizados).
- (b)** 151,632,358 CBFIs han sido liberados (en circulación) y no cuentan con derechos económicos (toda vez que los mismos fueron entregados como contraprestación por Vía Vallejo, Toreo Parque Central y Torre Virreyes, mismos que al 31 de diciembre de 2016 no se encuentran completamente ocupados y rentados y se encontraban en fase de estabilización, por lo que, de conformidad con los Convenios de Aportación respectivos, los mismos gozarán de derechos económicos conforme avance su comercialización).
- (c)** 1,254,602,775 CBFIs han sido liberados (en circulación) y cuentan con derechos económicos.

Como consecuencia de lo anterior, el número de CBFIs en circulación (suma de los rubros (b) y (c) anteriores) a la presente fecha es **1,406,235,133**.

**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.

**Emisiones de CBFIs:**

Los CBFIs fueron emitidos:

- (i)** en la Oferta Pública de fecha 8 de octubre de 2013;
- (ii)** en la primera emisión subsecuente (la "**Primer Emisión Subsecuente**") de CBFIs el 15 de octubre de 2014 (los "**CBFIs de la Primer Emisión Subsecuente**"), con la finalidad de utilizar dichos CBFIs de la Primer 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 ("**Parque Puebla**"), según fue acordado por la Asamblea de Tenedores de fecha 18 de junio de 2014;
- (iii)** en la segunda emisión subsecuente (la "**Segunda Emisión Subsecuente**") de 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; y
- (iv)** en la tercera emisión subsecuente (la "**Tercer Emisión Subsecuente**") de CBFIs el 27 de diciembre de 2016 (los "**CBFIs de la Tercer Emisión Subsecuente**"), con la finalidad de ser mantenidos en la tesorería del Fideicomiso para ser utilizados para el pago por la aportación y/o adquisición de ciertos bienes inmuebles y/o proyectos inmobiliarios de terceras partes no relacionadas, mismos cuya entrega y liberación deberán ser aprobados previamente por el Comité Técnico, en los términos de lo aprobado por la Asamblea de Tenedores, y lo dispuesto por el Fideicomiso y la Legislación Aplicable.

**Número de Fideicomiso y datos relativos al contrato de Fideicomiso:**

Contrato de Fideicomiso irrevocable celebrado entre Concentradora Fibra Danhos, S.A. de C.V. como Fideicomitente, Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria como fiduciario y CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple como Representante Común de los Tenedores, e identificado bajo el número 17416-3, constituido en fecha 10 de junio de 2013 mismo que fue modificado **(i)** el 3 de octubre de 2013, **(ii)** el 9 de octubre de 2014; y **(iii)** el 17 de marzo de 2017.

**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.

**Fideicomisarios en Primer Lugar:**

Los Tenedores de los CBFIs.

**Fideicomisarios 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 cinco centros comerciales, cuatro edificios de oficinas y tres proyectos de usos mixtos. **(b)** el Portafolio en Desarrollo Actual que incluye dos centros comerciales (Parque Publa y Parque Las Antenas). Adicionalmente, anunciamos nuestra participación en co-inversión con terceros no relacionados en un Proyecto en el Nororiente de la CDMX, misma que se encuentra en proceso de estructuración financiera y legal. Catorce inmuebles se encuentran ubicados en el 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.

<b>Fuente de Distribuciones:</b>	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.
<b>Lugar y Forma de Pago:</b>	Todos los pagos en efectivo que deban realizarse a los Tenedores de los CBFIs se harán mediante transferencia electrónica a través de S.D. Indeval 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.
<b>Nivel endeudamiento:</b>	0.07 al 31 de diciembre del 2016 conforme a la metodología del "Anexo AA" publicado en la Circular Única de Emisoras.
<b>Índice de cobertura de la deuda:</b>	1.72 al 31 de diciembre del 2016 conforme a la metodología del "Anexo AA" publicado en la Circular Única de Emisoras.
<b>Obligación de pago:</b>	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.
<b>Plazo y fecha de vencimiento:</b>	Los CBFIs emitidos por el Fideicomiso no son amortizables y por lo mismo no están sujetos a un plazo o fecha de vencimiento.
<b>Representante Común:</b>	CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple.
<b>Depositario:</b>	S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. (" <b>Indeval</b> ")
<b>Régimen Aplicable:</b>	<b>Fiscal</b> 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.
<b>Dictamen valuatorio:</b>	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.
<b>Inscripción en el Registro Nacional de Valores:</b>	Los CBFIs fueron inscritos originalmente en el Registro Nacional de Valores bajo el número 0181-1.81-2013-001 de conformidad con el oficio emitido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores número 153/7441/2013 de fecha 4 de octubre de 2013.

Posteriormente dicha inscripción fue actualizada en el Registro Nacional de Valores:

(1) bajo el número 0181-1.81-2014-002, de conformidad con el oficio emitido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores número 153/107360/2014 de fecha 24 de septiembre de 2014;

(2) bajo el número 0181-1.81-2015-003, de conformidad con el oficio emitido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores número 153/5308/2015 de fecha 8 de mayo de 2015; y

(3) bajo el número 0181-1.81-2016-004, de conformidad con el oficio emitido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores número 153/106197/2016 de fecha 16 de diciembre de 2016.

Asimismo, los CBFIs se encuentran listados en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

**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.

**Posibles Adquirentes:**

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

**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 2016.**

Información adicional referente a los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Deuda con clave de pizarra DANHOS 16 (los "**Certificados de Deuda 16**"), de conformidad con el Anexo N Bis 1 de la Circular Única de Emisoras. Los términos con mayúscula inicial que se utilicen en esta sección y que no se definan de otra manera, tendrán el significado que se les atribuye a los mismos en el prospecto del Programa (según dicho término se define más adelante) y/o en el suplemento informativo con base en el cual fue realizada la emisión de los Certificados de Deuda 16 (el "**Suplemento Informativo 16**"), según corresponda:

**Plazo y fecha de vencimiento:**

Tienen un plazo de 3,640 (tres mil seiscientos cuarenta) días, y su fecha de vencimiento es el 29 de junio de 2026.

**Número de Series en los que se divide la Emisión:**

A la fecha del presente Reporte Anual se han llevado a cabo 2 (dos) emisiones al amparo del Programa, identificadas con las claves de pizarra; **(i)** DANHOS 16; y **(ii)** DANHOS 16-2.

**Tasa de Interés Bruto:**

7.80% (siete punto ochenta por ciento)

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

En términos del Calendario de Pago de Intereses establecido en el Suplemento Informativo 16, desde su Fecha de Emisión, y en tanto no sean amortizados, los Certificados de Deuda 16 devengan un interés bruto anual fijo, sobre su valor nominal, para lo cual el Representante Común deberá considerar la Tasa de Interés Bruto Anual, la cual se mantendrá fija durante la vigencia de la emisión de los Certificados de Deuda 16.

El interés que devenguen los Certificados de Deuda 16 será computado al inicio de cada Periodo de Intereses y los cálculos para determinar el monto de intereses a pagar, deberán de comprender los días naturales efectivamente transcurridos desde la fecha de inicio de cada Periodo de Intereses hasta la Fecha de Pago de Intereses. Los cálculos se efectuarán cerrándose a centésimas.

**Periodicidad en el pago de intereses:**

Los intereses que devenguen los Certificados de Deuda 16 se liquidarán cada periodo de 182 (Ciento ochenta y dos) días, en cada fecha señalada para tales efectos en el calendario previsto en la sección correspondiente del Título que ampara los Certificados de Deuda 16 y que se reproduce a continuación. En caso de que cualquiera de las fechas antes mencionadas sea un día inhábil, los intereses se liquidarán el Día Hábil inmediato siguiente, calculándose, en todo caso los intereses respectivos.

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

PERIODO DE INTERESES	FECHA DE INICIO	FECHA DE PAGO DE INTERESES	DÍAS CUPÓN
1	lunes, 11 de julio de 2016	lunes, 09 de enero de 2017	182
2	lunes, 09 de enero de 2017	lunes, 10 de julio de 2017	182
3	lunes, 10 de julio de 2017	lunes, 08 de enero de 2018	182
4	lunes, 08 de enero de 2018	lunes, 09 de julio de 2018	182
5	lunes, 09 de julio de 2018	lunes, 07 de enero de 2019	182
6	lunes, 07 de enero de 2019	lunes, 08 de julio de 2019	182
7	lunes, 08 de julio de 2019	lunes, 06 de enero de 2020	182
8	lunes, 06 de enero de 2020	lunes, 06 de julio de 2020	182

9	lunes, 06 de julio de 2020	lunes, 04 de enero de 2021	182
10	lunes, 04 de enero de 2021	lunes, 05 de julio de 2021	182
11	lunes, 05 de julio de 2021	lunes, 03 de enero de 2022	182
12	lunes, 03 de enero de 2022	lunes, 04 de julio de 2022	182
13	lunes, 04 de julio de 2022	lunes, 02 de enero de 2023	182
14	lunes, 02 de enero de 2023	lunes, 03 de julio de 2023	182
15	lunes, 03 de julio de 2023	lunes, 01 de enero de 2024	182
16	lunes, 01 de enero de 2024	lunes, 01 de julio de 2024	182
17	lunes, 01 de julio de 2024	lunes, 30 de diciembre de 2024	182
18	lunes, 30 de diciembre de 2024	lunes, 30 de junio de 2025	182
19	lunes, 30 de junio de 2025	lunes, 29 de diciembre de 2025	182
20	lunes, 29 de diciembre de 2025	lunes, 29 de junio de 2026	182

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

El principal y los intereses ordinarios devengados respecto de los Certificados de Deuda 16 se pagarán en la Fecha de Vencimiento de los Certificados de Deuda 16 y en cada una de las Fechas de Pago de Intereses de los Certificados de Deuda 16, respectivamente, o en caso que cualquiera de dichas fechas no sea un Día Hábil, en el Día Hábil inmediato siguiente, mediante transferencia electrónica de fondos a través de Indeval, ubicado en Avenida Paseo de la Reforma No. 255, 3<sup>er</sup> piso, Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México.

En caso de que en algún pago de principal y/o intereses ordinarios no sea cubierto en su totalidad el día de su vencimiento y en cada una de las Fechas de Pago de Intereses de los Certificados de Deuda 16, según corresponda, el Indeval no estará obligado a entregar el título o la constancia correspondiente a dicho pago, hasta que sea íntegramente cubierto.

**Representante Común:**

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

**Depositario:**

Indeval.

**Régimen Fiscal:**

La presente sección es una breve descripción del régimen fiscal aplicable en México para la adquisición, propiedad y enajenación de instrumentos de deuda, como los Certificados de Deuda 16, por parte de personas físicas y morales residentes y no residentes en México. El régimen fiscal vigente podrá ser modificado en el transcurso de la vigencia de los Certificados de Deuda 16. (i) Personas físicas y morales residentes en México: La retención aplicable respecto a los intereses pagados sobre los Certificados de Deuda 16, se fundamenta en los artículos 54, 135 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y la tasa de retención en el artículo 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para el Ejercicio Fiscal de 2017, es decir, la tasa del 0.58% anual sobre el monto del capital que dé lugar al pago de intereses; (ii) Personas exentas residentes en México: Dentro de las disposiciones fiscales se establecen, algunas exenciones para la retención del impuesto sobre la renta, por ejemplo: (a) personas morales autorizadas para recibir donativos deducibles, reguladas por el Título III de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente; y (b) la Federación, los Estados, el Distrito Federal, o los Municipios, etc; (iii) Para personas físicas y morales residentes en el extranjero: Se estará a lo establecido en los artículos 153 y 166 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y dependerá del beneficiario efectivo de los intereses; y (iv) Fondos de pensiones y jubilaciones constituidos en el extranjero: Se estará a lo establecido en el artículo 153 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y dependerá del beneficiario efectivo de los intereses.

**Especificación de las características de los títulos en circulación (clase, serie, tipo, el nombre de las bolsas donde están registrados, etc.):**

Los Certificados de Deuda 16 son Certificados Bursátiles Fiduciarios de largo plazo 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 Certificados de Deuda 16 fueron emitidos al amparo de un Programa que fue autorizado por la CNBV, y se encuentran listados en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

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

Los Certificados de Deuda 16 fueron inscritos en el Registro Nacional de Valores bajo el número 0181-4.15-2016-010-01 de conformidad con el oficio emitido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores número 153/105728/2016 de fecha 4 de julio de 2016.

**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 2016.**



Información adicional referente a los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Deuda con clave de pizarra DANHOS 16-2 (los "**Certificados de Deuda 16-2**"), de conformidad con el Anexo N Bis 1 de la Circular Única de Emisoras. Los términos con mayúscula inicial que se utilicen en esta sección y que no se definan de otra manera, tendrán el significado que se les atribuye a los mismos en el prospecto del Programa (según dicho término se define más adelante) y/o en el suplemento informativo con base en el cual fue realizada la emisión de los Certificados de Deuda 16-2 (el "**Suplemento Informativo 16-2**"), según corresponda:

**Plazo y fecha de vencimiento de los Certificados Bursátiles DANHOS 16-2:**

Tienen un plazo de 1,260 (mil doscientos sesenta) días, y su fecha de vencimiento es el 23 de diciembre de 2019

**Número de Series en las que se divide la Emisión:**

A la fecha del presente Reporte Anual se han llevado a cabo 2 (dos) emisiones al amparo del Programa, identificadas con las claves de pizarra; **(i)** DANHOS 16; y **(ii)** DANHOS 16-2.

**Tasa de Interés Bruto Anual aplicable al Primer Periodo de Interés:**

5.23% (cinco punto veintitrés por ciento)

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

En términos del Calendario de Pago de Intereses de los Certificados de Deuda 16-2, desde su Fecha de Emisión, y en tanto no sean amortizados, los Certificados de Deuda 16-2 devengarán un interés bruto anual, sobre su valor nominal, a una tasa anual igual a la tasa a que hace referencia el siguiente párrafo, que el Representante Común calculará 2 (dos) Días Hábiles anteriores al inicio de cada Periodo de Intereses (la "**Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual**") computado a partir de la Fecha de Emisión conforme al Calendario de Pago de Intereses de los Certificados de Deuda 16-2 y registrará precisamente durante el Periodo de Intereses correspondiente, sujetándose a lo siguiente:

La Tasa de Interés Bruto Anual de los Certificados de Deuda 16-2 se calculará mediante la adición de 0.65% (cero punto sesenta y cinco por ciento) a la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio ("**TIIE**" o "**Tasa de Interés de Referencia**") a un plazo de 28 (veintiocho) días (o la que la sustituya), dada a conocer por el Banco de México, por el medio masivo de comunicación que éste determine o a través de cualquier otro medio electrónico, de cómputo o de telecomunicación, incluso Internet, autorizado al efecto precisamente por Banco de México, en la Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual de los Certificados de Deuda 16-2 que corresponda o, en su defecto, dentro de los 30 (treinta) Días Hábiles anteriores a la misma, caso en el cual deberá tomarse como base la tasa comunicada en el Día Hábil más próximo a dicha Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual de los Certificados de Deuda 16-2. En caso de que la TIIE deje de existir o publicarse, el Representante Común utilizará como tasa sustituta para determinar la Tasa de Interés Bruto Anual de los Certificados de Deuda 16-2, aquella que dé a conocer el Banco de México oficialmente como la tasa sustituta de la TIIE a plazo de 28 (veintiocho) días. Una vez hecha la adición de 0.65% (cero punto sesenta y cinco por ciento) a la TIIE, dicha Tasa de Interés de Referencia se deberá hacer equivalente al número de días naturales efectivamente transcurridos en el Periodo de Intereses.

**Periodicidad en el pago de intereses:**

Los intereses que devenguen los Certificados de Deuda 16-2 se liquidarán cada 28 (veintiocho) días, en cada fecha señalada para tales efectos en el calendario previsto en la sección correspondiente del Título que ampara los Certificados de Deuda 16-2 y que se reproduce a continuación. En caso de que cualquiera de las fechas antes mencionadas sea un día inhábil, los intereses se liquidarán el Día Hábil inmediato siguiente, calculándose, en todo caso los intereses respectivos. El pago del primer

periodo de intereses se efectuó precisamente el día 8 de agosto de 2016.

<b>PERIODO DE INTERESES</b>	<b>FECHA DE INICIO</b>	<b>FECHA DE PAGO DE INTERESES</b>	<b>DÍAS CUPÓN</b>
1	lunes, 11 de julio de 2016	lunes, 08 de agosto de 2016	28
2	lunes, 08 de agosto de 2016	lunes, 05 de septiembre de 2016	28
3	lunes, 05 de septiembre de 2016	lunes, 03 de octubre de 2016	28
4	lunes, 03 de octubre de 2016	lunes, 31 de octubre de 2016	28
5	lunes, 31 de octubre de 2016	lunes, 28 de noviembre de 2016	28
6	lunes, 28 de noviembre de 2016	lunes, 26 de diciembre de 2016	28
7	lunes, 26 de diciembre de 2016	lunes, 23 de enero de 2017	28
8	lunes, 23 de enero de 2017	lunes, 20 de febrero de 2017	28
9	lunes, 20 de febrero de 2017	lunes, 20 de marzo de 2017	28
10	lunes, 20 de marzo de 2017	lunes, 17 de abril de 2017	28
11	lunes, 17 de abril de 2017	lunes, 15 de mayo de 2017	28
12	lunes, 15 de mayo de 2017	lunes, 12 de junio de 2017	28
13	lunes, 12 de junio de 2017	lunes, 10 de julio de 2017	28
14	lunes, 10 de julio de 2017	lunes, 07 de agosto de 2017	28
15	lunes, 07 de agosto de 2017	lunes, 04 de septiembre de 2017	28
16	lunes, 04 de septiembre de 2017	lunes, 02 de octubre de 2017	28
17	lunes, 02 de octubre de 2017	lunes, 30 de octubre de 2017	28
18	lunes, 30 de octubre de 2017	lunes, 27 de noviembre de 2017	28
19	lunes, 27 de noviembre de 2017	lunes, 25 de diciembre de 2017	28
20	lunes, 25 de diciembre de 2017	lunes, 22 de enero de 2018	28
21	lunes, 22 de enero de 2018	lunes, 19 de febrero de 2018	28
22	lunes, 19 de febrero de 2018	lunes, 19 de marzo de 2018	28
23	lunes, 19 de marzo de 2018	lunes, 16 de abril de 2018	28
24	lunes, 16 de abril de 2018	lunes, 14 de mayo de 2018	28
25	lunes, 14 de mayo de 2018	lunes, 11 de junio de 2018	28
26	lunes, 11 de junio de 2018	lunes, 09 de julio de 2018	28
27	lunes, 09 de julio de 2018	lunes, 06 de agosto de 2018	28
28	lunes, 06 de agosto de 2018	lunes, 03 de septiembre de 2018	28
29	lunes, 03 de septiembre de 2018	lunes, 01 de octubre de 2018	28
30	lunes, 01 de octubre de 2018	lunes, 29 de octubre de 2018	28
31	lunes, 29 de octubre de 2018	lunes, 26 de noviembre de 2018	28

32	lunes, 26 de noviembre de 2018	lunes, 24 de diciembre de 2018	28
33	lunes, 24 de diciembre de 2018	lunes, 21 de enero de 2019	28
34	lunes, 21 de enero de 2019	lunes, 18 de febrero de 2019	28
35	lunes, 18 de febrero de 2019	lunes, 18 de marzo de 2019	28
36	lunes, 18 de marzo de 2019	lunes, 15 de abril de 2019	28
37	lunes, 15 de abril de 2019	lunes, 13 de mayo de 2019	28
38	lunes, 13 de mayo de 2019	lunes, 10 de junio de 2019	28
39	lunes, 10 de junio de 2019	lunes, 08 de julio de 2019	28
40	lunes, 08 de julio de 2019	lunes, 05 de agosto de 2019	28
41	lunes, 05 de agosto de 2019	lunes, 02 de septiembre de 2019	28
42	lunes, 02 de septiembre de 2019	lunes, 30 de septiembre de 2019	28
43	lunes, 30 de septiembre de 2019	lunes, 28 de octubre de 2019	28
44	lunes, 28 de octubre de 2019	lunes, 25 de noviembre de 2019	28
45	lunes, 25 de noviembre de 2019	lunes, 23 de diciembre de 2019	28

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

El principal y los intereses ordinarios devengados respecto de los Certificados de Deuda 16-2 se pagarán en la Fecha de Vencimiento de los Certificados de Deuda 16-2 y en cada una de las Fechas de Pago de Intereses de los Certificados de Deuda 16-2, respectivamente, o en caso que cualquiera de dichas fechas no sea un Día Hábil, en el Día Hábil inmediato siguiente, mediante transferencia electrónica de fondos a través de Indeval, ubicado en Avenida Paseo de la Reforma No. 255, 3<sup>er</sup> piso, Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México.

En caso de que en algún pago de principal y/o intereses ordinarios no sea cubierto en su totalidad el día de su vencimiento y en cada una de las Fechas de Pago de Intereses de los Certificados de Deuda 16-2, según corresponda, el Indeval no estará obligado a entregar el título o la constancia correspondiente a dicho pago, hasta que sea íntegramente cubierto.

**Representante Común:**

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

**Depositario:**

Indeval.

**Régimen Fiscal:**

La presente sección es una breve descripción del régimen fiscal aplicable en México para la adquisición, propiedad y enajenación de instrumentos de deuda, como los Certificados de Deuda 16-2, por parte de personas físicas y morales residentes y no residentes en México. El régimen fiscal vigente podrá ser modificado en el transcurso de la vigencia de los Certificados de Deuda 16. (i) Personas físicas y morales residentes en México: La retención aplicable respecto a los intereses pagados sobre los Certificados de Deuda 16-2, se fundamenta en los artículos 54, 135 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y la tasa de retención en el artículo 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para el Ejercicio Fiscal de 2017, es decir, la tasa del 0.58% anual sobre el monto del capital que dé lugar al pago de intereses; (ii) Personas exentas residentes en México: Dentro de las disposiciones fiscales se establecen, algunas exenciones para la retención del impuesto sobre la renta, por ejemplo: (a) personas morales autorizadas para recibir donativos deducibles, reguladas por el Título III de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente; y (b) la Federación, los Estados, el Distrito Federal, o los Municipios, etc; (iii) Para personas físicas y morales residentes en el extranjero: Se

estará a lo establecido en los artículos 153 y 166 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y dependerá del beneficiario efectivo de los intereses; y (iv) Fondos de pensiones y jubilaciones constituidos en el extranjero: Se estará a lo establecido en el artículo 153 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y dependerá del beneficiario efectivo de los intereses.

**Especificación de las características de los títulos en circulación (clase, serie, tipo, el nombre de las bolsas donde están registrados, etc.):**

Los Certificados de Deuda 16-2 son Certificados Bursátiles Fiduciarios de largo plazo 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 Certificados de Deuda 16-2 fueron emitidos al amparo de un Programa que fue autorizado por la CNBV, y se encuentran listados en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

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

Los Certificados de Deuda 16-2 fueron inscritos en el Registro Nacional de Valores bajo el número 0181-4.15-2016-010-01 de conformidad con el oficio emitido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores número 153/105728/2016 de fecha 4 de julio de 2016.

**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 2016.**



## ÍNDICE

<b>1.</b>	<b>INFORMACIÓN GENERAL .....</b>	<b>7</b>
	Glosario de Términos y Definiciones .....	7
	Resumen Ejecutivo .....	20
	<b>a)</b> Fibra Danhos .....	20
	<b>(i)</b> Nuestro Portafolio Actual y Nuestro Portafolio en Operación Actual .....	20
	<b>(ii)</b> Nuestro Portafolio en Desarrollo Actual y el Proyecto en el	
	Nororiente de la CDMX .....	27
	<b>A.</b> Parque Puebla .....	27
	<b>B.</b> Parque Las Antenas.....	27
	<b>C.</b> Proyecto en el Nororiente de la CDMX.....	28
	<b>(iii)</b> Propiedades de Inversión .....	28
	<b>1.</b> Propiedades de inversión .....	28
	<b>b)</b> Grupo Danhos .....	29
	<b>c)</b> Principales Eventos Relevantes.....	31
	<b>d)</b> Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales.....	58
	<b>e)</b> Cumplimiento del Plan de Negocios.....	61
	<b>f)</b> Acontecimientos Recientes.....	62
	<b>g)</b> Nuestra Administración .....	67
	<b>h)</b> Oportunidades de Mercado .....	69
	<b>i)</b> Nuestras Fortalezas Competitivas .....	71
	<b>j)</b> Nuestros Objetivos de Negocio y Estrategias de Crecimiento .....	78
	<b>k)</b> Ajuste de CBFIs de Torre Virreyes y el componente comercial de Toreo.....	80
	<b>l)</b> Nuestros CBFIs .....	81
	<b>m)</b> Nuestra Estructura.....	84
	<b>n)</b> El Contrato de Asesoría y Planeación, el Contrato de Administración, el	
	Contrato de Servicios de Representación y Contrato de Arrendamiento	
	con el Administrador. ....	85
	<b>o)</b> Gobierno Corporativo .....	91
	<b>p)</b> Política de Distribución .....	91
	<b>q)</b> Resumen de Información Financiera Seleccionada .....	93
	Estados consolidados de posición financiera .....	93
	Estados consolidados de utilidades integrales .....	94
	Estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes.....	95
	<b>r)</b> Fondos y Cuentas del Fideicomiso.....	98
	<b>s)</b> Factores de Riesgo .....	98
	<b>(i)</b> Riesgos relacionados con la asunción de pasivos con cargo al	
	Patrimonio del Fideicomiso .....	98
	<b>(ii)</b> Riesgos relacionados con nuestros inmuebles y operaciones.....	99
	<b>(iii)</b> Riesgos relacionados con el Desarrollo Inmobiliario y nuestro	
	Portafolio en Desarrollo .....	104
	<b>(iv)</b> Riesgos relacionados a la relación con nuestro Administrador,	
	nuestro Asesor y nuestra Empresa de Servicios de Representación .....	106
	<b>(v)</b> Riesgos relacionados con México.....	107
	<b>(vi)</b> Riesgos relacionados con la regulación Fiscal .....	107
	<b>t)</b> Otros Valores emitidos por el Fideicomiso .....	109
	<b>u)</b> Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el Registro	
	Nacional de Valores .....	109
	<b>v)</b> Destino de los fondos en su caso .....	110
	<b>w)</b> Documentos de carácter público .....	111
	<b>x)</b> Desempeño de los Certificados de Deuda.....	112
<b>2.</b>	<b>EL FIDEICOMISO .....</b>	<b>118</b>

<b>a)</b>	Historia y desarrollo del fideicomiso .....	118
<b>b)</b>	Descripción del negocio .....	119
	<b>(i)</b> Sectores inmobiliarios en los que el Fideicomiso está enfocado a invertir .....	119
	<b>(ii)</b> Patentes, licencias, marcas y otros contratos .....	119
	<b>(iii)</b> Principales clientes .....	119
	<b>(iv)</b> Legislación aplicable y régimen fiscal .....	120
	<b>(v)</b> Recursos humanos.....	120
	<b>(vi)</b> Información de mercado.....	120
	<b>(vii)</b> Estructura de administración.....	123
	<b>(viii)</b> Procesos judiciales, administrativos o arbitrales .....	124
	<b>(ix)</b> Derechos .....	124
	<b>(x)</b> Distribuciones .....	126
<b>c)</b>	Descripción de los activos que conforman el patrimonio del Fideicomiso.....	126
	<b>(i)</b> Inmuebles propiedad del Fideicomiso .....	126
	<b>(ii)</b> Adquisiciones inmobiliarias o desarrollos inmobiliarios .....	128
	<b>A.</b> Parque Puebla .....	128
	<b>B.</b> Parque Las Antenas.....	128
	<b>C.</b> Proyecto en el Nororiente de la CDMX.....	129
	<b>(iii)</b> Evolución de los activos del Fideicomiso: .....	130
	<b>(iv)</b> Desempeño de los activos del Fideicomiso .....	130
	<b>(v)</b> Cumplimiento del plan de negocios y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones.....	131
	<b>(vi)</b> Informe de deudores relevantes .....	132
<b>d)</b>	Contratos y acuerdos relevantes.....	133
	<b>(i)</b> Fideicomiso Fibra Danhos.....	133
	CBFIs .....	134
	Cambios en CBFIs, Otros Valores, Derechos de Preferencia y Amortización.....	135
	Fondo de Recompra .....	135
	El Representante Común.....	136
	Nuestros Activos Iniciales.....	138
	El Fiduciario .....	138
	Restricciones sobre la Titularidad de Nuestros CBFIs .....	139
	Asambleas de los Tenedores de nuestros CBFIs y Derechos de Voto ....	139
	Registro y Transmisión .....	141
	Distribuciones.....	142
	Plazo y Terminación .....	142
	Liquidación.....	142
	Protecciones a Minorías en Nuestro Contrato de Fideicomiso.....	143
	Disposiciones para Impedir la Adquisición de Control .....	143
	Ley Aplicable; Jurisdicción.....	144
	Modificaciones a Nuestro Contrato de Fideicomiso .....	144
	Auditor Externo .....	144
	Resumen de las Entidades y Funciones Principales de Nuestro Gobierno Corporativo .....	146
	Fondos y Cuentas del Fideicomiso .....	150
	Convenios de Voto .....	151
	<b>(ii)</b> El Fideicomiso de Control .....	152
	<b>(iii)</b> Contrato de Asesoría y Planeación.....	153
	<b>(iv)</b> Contrato de Administración .....	157
	<b>(v)</b> Contrato de Servicios de Representación.....	162



	(vi) Certificados de Deuda.....	165
e)	Administradores .....	168
	Nuestro Comité Técnico .....	170
	Elección del Comité Técnico .....	172
	Destitución de Miembros.....	173
	Facultades de nuestro Comité Técnico .....	174
	Remuneración .....	176
	Comité de Auditoría, Comité de Prácticas y Comité de Nominaciones .....	176
	Deberes de Diligencia, de Lealtad y de Responsabilidad de los Miembros de nuestro Comité Técnico .....	179
	Asambleas Generales de Tenedores .....	180
f)	Comisiones y gastos del Administrador, Asesor y de la Empresa de Servicios de Representación.....	183
g)	Operaciones con partes relacionadas y conflictos de interés.....	186
h)	Audidores externos .....	187
i)	Otros terceros obligados con el Fideicomiso o los Tenedores .....	187
j)	Mercado de capitales .....	187
(i)	Estructura del Fideicomiso y principales Tenedores .....	188
(ii)	Comportamiento de los CBFIs .....	191
(iii)	Formador de mercado .....	194
<b>3.</b>	<b>EL ADMINISTRADOR DEL FIDEICOMISO .....</b>	<b>194</b>
	a) Historia y desarrollo.....	194
	Grupo Danhos .....	194
	Administradora Fibra Danhos, S.C.....	195
	DSD1, S.C. ....	195
	b) Descripción del Negocio.....	195
	(i) Actividad Principal .....	195
	(ii) Recursos humanos.....	196
	(iii) Estructura Corporativa .....	196
	(iv) Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales.....	196
	c) Administradores y accionistas .....	196
<b>4.</b>	<b>INFORMACIÓN FINANCIERA.....</b>	<b>198</b>
	a) Información financiera seleccionada del Fideicomiso .....	198
	Estados consolidados de posición financiera .....	199
	Estados consolidados de utilidades integrales .....	200
	Estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes.....	201
	b) Informe de Créditos Relevantes.....	204
	c) Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación .....	207
	d) Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas .....	210
	e) Control Interno .....	211
<b>5.</b>	<b>INFORMACIÓN FINANCIERA DE LA ADMINISTRACIÓN INTERNA.....</b>	<b>212</b>
	a) Información financiera seleccionada del Administrador .....	212
	Estado de posición financiera .....	212
	Estado de utilidades integrales .....	212
	b) Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de la operación .....	213
<b>6.</b>	<b>PERSONAS RESPONSABLES .....</b>	<b>215</b>
<b>7.</b>	<b>ANEXOS .....</b>	<b>221</b>
	A. Estados financieros dictaminados por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014, e Informe de los auditores independientes del 27 de marzo de 2017.....	221



La siguiente tabla establece aquellas secciones del presente Reporte Anual en las que se puede encontrar la información requerida de conformidad con el Anexo N Bis 1 de la Circular Única de Emisoras respecto a los Certificados de Deuda 16 y los Certificados de Deuda 16-2.

<b>Información requerida bajo el Anexo N Bis 1 de la Circular Única de Emisoras</b>	<b>Sección correspondiente de este Reporte Anual</b>
<b>1) Información General</b>	
a) Glosario de términos y definiciones	1. INFORMACIÓN GENERAL – Glosario de Términos y Definiciones.
b) Resumen ejecutivo	1. INFORMACIÓN GENERAL – Resumen Ejecutivo.
c) Documentos de carácter público	1. INFORMACIÓN GENERAL – Resumen Ejecutivo – w) Documentos de Carácter Público.
d) Otros valores emitidos por el fideicomiso	1. INFORMACIÓN GENERAL – Resumen Ejecutivo – t) Otros Valores emitidos por el Fideicomiso.
<b>2) La Operación de Bursatilización</b>	
a) Patrimonio del Fideicomiso	
i) Evolución de los activos fideicomitidos, incluyendo sus ingresos	2. EL FIDEICOMISO – c) Descripción de los activos que conforman el patrimonio del Fideicomiso – (iii) Evolución de los activos del Fideicomiso.
ii) Desempeño de los valores emitidos	1. INFORMACIÓN GENERAL – Resumen Ejecutivo – x) Desempeño de los Certificados de Deuda.
<b>3) Información Financiera</b>	
a) Información financiera seleccionada del fideicomiso	4. INFORMACIÓN FINANCIERA – a) Información financiera seleccionada del Fideicomiso.
<b>4) Administración</b>	
a) Auditores externos	2. EL FIDEICOMISO – d) Contratos y acuerdos relevantes – (i) Fideicomiso Fibra Danhos – Auditor Externo.
b) Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés	2. EL FIDEICOMISO – g) Operaciones con partes relacionadas y conflictos de interés.
<b>5) Personas Responsables</b>	6. PERSONAS RESPONSABLES.
<b>6) Anexos</b>	
a) Estados financieros dictaminados	7. ANEXOS.
b) Información adicional	7. ANEXOS.

## 1. INFORMACIÓN GENERAL

### Glosario de Términos y Definiciones

#### Términos

#### Definiciones

#### ***Adjusted Funds From Operations (AFFO)***

Significa el resultado de ajustar el FFO restando o sumando, según corresponda, los siguientes rubros: **(i)** restando los gastos de capital para mantener o mejorar la calidad de los activos; **(ii)** restando los pagos a principal de los financiamientos existentes; **(iii)** 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; **(iv)** 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; **(v)** 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; **(vi)** 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); **(vii)** 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.

#### **ARB**

Significa Área Rentable Bruta.

#### **Administrador**

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, detendrá 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

## **Términos**

## **Definiciones**

los términos del Contrato de Administración que celebre con el Fiduciario.

### **Agente Estructurador**

Significa el agente estructurador de la Oferta Global, Evercore Partners México, S. de R.L.

### **Asamblea de Tenedores**

Significa una asamblea de Tenedores en términos de la LMV y de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito

### **Asesor**

Significa DSD1, S.C.

### **Asesor Contable**

Briones, Flores, Valadez, Velasco y Cia. S.C.

### **Asesor Fiscal**

González Luna, Moreno y Armida, S.C.

### **Auditor Externo**

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited.

### **Bienes Inmuebles**

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.

### **Bienes Inmuebles Adquiridos**

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.

### **Bienes Inmuebles Aportados**

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

## **Términos**

## **Definiciones**

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.

### **Bienes Inmuebles Aportados Adicionales**

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.

### **BMV**

Significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

### **Certificados de 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, inscritos en el RNV y listados en la BMV.

### **Certificados de Deuda 16**

Significa los certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo identificados con la clave de pizarra DANHOS 16, emitidos por el Fiduciario conforme al Fideicomiso, la LMV, la Circular Única de Emisores y otras disposiciones legales aplicables, inscritos en el RNV y listados en la BMV.

### **Certificados de Deuda 16-2**

Significa los certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo identificados con la clave de pizarra DANHOS 16-2, emitidos por el Fiduciario conforme al Fideicomiso, la LMV, la Circular Única de Emisores y otras disposiciones legales aplicables, inscritos en el RNV y listados en la BMV.

### **Certificados de Deuda**

Significa conjuntamente los Certificados de Deuda 16 y los Certificados de Deuda 16-2.

### **CNBV**

Significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

## **Términos**

## **Definiciones**

### **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, 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

## **Términos**

## **Definiciones**

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.

### **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 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.

## **Términos**

## **Definiciones**

### **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.

### **Derechos de Arrendamiento**

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.

## **Términos**

## **Definiciones**

### **Derechos Económicos**

Significa los derechos de los tenedores de CBFIs a recibir Distribuciones en Efectivo, de acuerdo con los documentos legales de la Oferta Global.

### **Derechos de Operación**

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.

### **Desinversión**

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.

### **Día**

Significa con mayúscula o con minúscula, día natural.

### **Día Hábil**

Significa cualquier día que no sea sábado o domingo y en el cual las instituciones de crédito de México abran al público, de acuerdo con el calendario que al efecto publica la CNBV.

### **Distribución**

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.

### **Distribución de Efectivo**

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.

### **Dólares**

Significa la moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.

### **EBITDA**

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.

### **Emisión**

Significa cada emisión de CBFIs, o bien certificados bursátiles



## **Términos**

## **Definiciones**

fiduciarios de deuda, 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.

### **EMISNET**

Significa el Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores a cargo de la BMV.

### **Empresa de Servicios de Representación**

Significa DSD2, S.C.

### **Eventos Relevantes**

Tiene el significado atribuido a eventos relevantes por la LMV.

### **Familia Daniel**

Significa todos y/o cualquiera de los señores David Daniel Kabbaz Chiver, Salvador Daniel Kabbaz Zaga y José Daniel Kabbaz Chiver.

### **Familia Moussali**

Significa todos y/o cualquiera de los señores Luis Moussali Mizrahi y Eduardo Moussali Stern.

### **Fecha de Emisión**

Significa la fecha en que se lleve a cabo una Emisión de CBFIs, o bien, de certificados bursátiles fiduciarios de deuda, por el Fideicomiso.

### **FIBRAS**

Significa los fideicomisos de inversión en bienes raíces en los términos de los artículos 187 y 188 de la LISR.

### **Fideicomiso o Fibra Danhos**

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 **(i)** el 3 de octubre de 2013, **(ii)** el 9 de octubre de 2014, y **(iii)** el 17 de marzo de 2017, incluyendo todos sus Anexos, antecedentes y declaraciones, según el mismo sea modificado de tiempo en tiempo.

### **Fideicomiso de Control**

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

## **Términos**

## **Definiciones**

exclusiva, aquellos Propietarios y, en su caso, Propietarios Adicionales, que formarán parte del Fideicomiso de Control.

### **Fideicomitente**

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

### **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**

## **Términos**

## **Definiciones**

### **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.

### **Ingreso Neto Operativo**

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.

### **Intermediarios Colocadores**

Significa los Intermediarios Colocadores en México y los Intermediarios Internacionales.

### **Intermediarios Colocadores en México**

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.

### **Intermediarios Internacionales**

Significa Goldman, Sachs & Co., Evercore Group L.L.C. y Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.

### **Inversiones en Bienes Inmuebles**

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.

### **Inversiones Permitidas**

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.

### **IVA**

Significa el impuesto previsto por la Ley del Impuesto al Valor Agregado.

## **Términos**

## **Definiciones**

### ***Lease Spread***

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.

### **Legislación Aplicable**

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.

### **Límite de Apalancamiento**

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

### **Liquidador**

Tiene el significado atribuido en la Cláusula Vigésima Tercera, sección 23.3, inciso (i) del Fideicomiso.

### **LISR**

Significa la Ley del Impuesto Sobre la Renta.

### **LMV**

Significa la Ley del Mercado de Valores.

### **México**

Significa los Estados Unidos Mexicanos.

### **Miembro Independiente**

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.

### **Oferta en México u Oferta u Oferta Pública**

Significa la oferta de CBFIs a que se refiere el Prospecto.

### **Oferta Global**

Significa conjuntamente la Oferta en México y la Oferta Internacional.

### **Oferta Internacional**

Significa la oferta privada al amparo de la Regla 144A (*Rule 144A*) de la Ley de Valores de 1933 de los Estados Unidos de América (*U.S. Securities Act of 1933*) y en otros países de conformidad con la Regulación S (*Regulation S*) de dicha Ley de Valores de 1933 y las disposiciones legales aplicables del resto de los países en que dicha oferta sea realizada.

### **Operaciones Iniciales**

Significa las operaciones que hemos realizado para consolidar nuestro Portafolio Actual.

## **Términos**

## **Definiciones**

### **Partes**

#### **Relacionadas**

Tendrá el significado que se le atribuye a dicho término en la LMV.

### **Patrimonio del**

#### **Fideicomiso**

Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Cuarta del Fideicomiso.

### **Pérdida en Renta**

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.

### **Pesos**

Significa la moneda de curso legal en México.

### **Portafolio en**

#### **Desarrollo Actual**

Significa los bienes inmuebles y componentes de bienes inmuebles que actualmente se encuentran en desarrollo y/o fase conclusiva (Parque Puebla y Parque Las Antenas).

### **Portafolio en**

#### **Desarrollo Inicial**

Significa los bienes inmuebles y componentes de bienes 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).

### **Portafolio en**

#### **Operación Actual**

Significa, conjuntamente, los Bienes Inmuebles que se encuentran en operación, es decir, Parque Alameda, Parque Delta (incluyendo la expansión que se llevó a cabo), Parque Duraznos, Parque Esmeralda, Parque Lindavista, Reforma 222, Parque Tezontle (incluyendo la expansión que se llevó a cabo), Toreo Parque Central (centro comercial, oficinas A,B y C y hotel), Torre Virreyes, Vía Vallejo, Urbitec y Parque Virreyes.

### **Portafolio en**

#### **Operación Inicial**

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).

### **Portafolio Actual**

Significa, conjuntamente, los Bienes Inmuebles que forman parte del Portafolio en Operación Actual y el Portafolio en Desarrollo Actual.

### **Portafolio Inicial**

Significa el Portafolio el Operación Inicial y el Portafolio en

## **Términos**

## **Definiciones**

Desarrollo Inicial.

### **Programa**

Significa el programa de colocación de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios de deuda hasta por un monto de ocho mil millones de pesos, de largo plazo y con carácter de revolvente, mismo que fue aprobado por la Sesión del Comité Técnico de fecha 26 de abril de 2016 y autorizado por CNBV el 4 de julio de 2016, mediante oficio número 153/105728/2016. La estructura del Programa permite hacer emisiones de certificados bursátiles fiduciarios (deuda) denominados en UDIs o en Pesos.

### **Propietarios**

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.

### **Propietarios Adicionales**

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.

### **Prospecto**

Significa el prospecto de colocación definitivo relacionado con cada Emisión de conformidad con las disposiciones legales aplicables.

### **Renta Fija**

Significa renta fija mínima pagada por los arrendatarios de acuerdo con los contratos de arrendamiento.

### **Renta Variable**

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.

### **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 mantenimiento, operación, publicidad y otros; 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.

## Resumen Ejecutivo

El presente Reporte Anual contiene Información Financiera disponible al 31 de diciembre de 2016, 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, así como cumplir con nuestras obligaciones de pago frente a los tenedores de los Certificados de Deuda 16 y de los Certificados de Deuda 16-2. Buscaremos mantener y hacer crecer un portafolio de propiedades de alta calidad, a través de nuestras incomparables capacidades de desarrollo, y de la adquisición selectiva de inmuebles icónicos y de calidad premier. Nuestro Portafolio Actual consiste de catorce inmuebles que incluyen centros comerciales, oficinas y proyectos de usos mixtos. Consideramos que un inmueble es icónico si tiene la habilidad única de transformar los alrededores en los que se ubica y consideramos que un inmueble es de calidad premier si se encuentra en ubicaciones destacadas, ha sido desarrollado con los estándares más altos de construcción y diseño, se compone de arrendatarios de alta calidad y, en el caso de centros comerciales, reporta un alto volumen de visitantes. Nuestra estrategia se enfoca principalmente en los segmentos de centros comerciales y oficinas. Somos la primera FIBRA en México enfocada en el desarrollo, redesarrollo, adquisición y administración de centros comerciales, oficinas y proyectos de usos mixtos de la más alta calidad en México, particularmente en el Zona Metropolitana de la Ciudad de México ("**ZMCM**"). 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 siete centros comerciales, cuatro propiedades de oficinas y tres 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. Adicionalmente, anunciamos nuestra participación en co-inversión con terceros no relacionados en un Proyecto en el Nororiente de la CDMX, misma que se encuentra en proceso de estructuración financiera y legal.

Al 31 de diciembre de 2016, el Portafolio en Operación Actual de Fibra Danhos estaba conformado por once propiedades con un ARB de 694,566 metros cuadrados con una tasa de ocupación mismas propiedades de 97.6% y 85.8% propiedades totales. Parque Puebla, Parque Las Antenas, y el Proyecto en el Nororiente de la CDMX se encontraban en desarrollo.

Los inmuebles en nuestro Portafolio en Operación Actual consisten en:

- Cinco centros comerciales con un total de aproximadamente 278,619 m<sup>2</sup> de ARB (aproximadamente 40.1% (cuarenta punto uno por ciento) de nuestro Portafolio

en Operación Actual) que al 31 de diciembre de 2016 estaban rentados aproximadamente en un 96.9% (noventa y seis punto nueve por ciento) en términos de ARB;

- Cuatro edificios para oficinas con aproximadamente 122,792 m<sup>2</sup> de ARB (aproximadamente 17.7% (diecisiete punto siete por ciento) de nuestro Portafolio en Operación Actual) que al 31 de diciembre del 2016 estaban rentados al 97.6% (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 293,156 m<sup>2</sup> de ARB (aproximadamente 42.2% (cuarente y dos punto dos por ciento) de nuestro Portafolio en Operación Actual). Al 31 de diciembre de 2016, los proyectos de usos mixtos en nuestro Portafolio en Operación Actual estaban rentados en aproximadamente un 72.4% (setenta y dos punto cuatro por ciento), en términos de ARB. El porcentaje de ocupación se explica principalmente por la incorporación al Portafolio en Operación Actual la Torre A de Toreo, que añadió 60,000 m<sup>2</sup> de ARB y que recientemente arrancamos con la comercialización.

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. Doce 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 zona oriente 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.

Para fines de comparación, en este documento presentamos información de indicadores financieros y operativos correspondiente al periodo de 2016, 2015 y 2014 de nuestro Portafolio en Operación Actual.



## Portafolio Actual

Portafolio Fibra Danhos	Año de Apertura	Estado / Municipio	ARB	% de ARB	Ocupación	Cajones de Estacionamiento
<b>Portafolio en Operación Actual</b>						
<i>Comercial</i>						
1. Parque Alameda	2003	Cuauhtémoc, Ciudad de México	15,755	1.7%	98.1%	308
2. Parque Delta	2005/2016 (expansión)	Benito Juárez, Ciudad de México	69,909	7.7%	96.5%	3,213
3. Parque Duraznos	2000	Miguel Hidalgo, Ciudad de México	15,855	1.7%	97.9%	969
4. Parque Lindavista	2006	Gustavo A. Madero, Ciudad de México	42,072	4.6%	98.2%	2,306
5.1 Reforma 222 (Comercial)	2007	Cuauhtémoc, Ciudad de México	24,131	2.6%	99.5%	690
6. Parque Tezontle	2007/2015 (expansion)	Iztapalapa, Ciudad de México	68,995	7.6%	96.5%	2,742
7.1 Toreo Centro Comercial	2014	Naucalpan, Estado de México	90,345	9.9%	97.4%	3,400
8. Vía Vallejo	2016	Azcapotzalco, Ciudad de México	81,788	9.0%	95.8%	4,725
<b>Sub total Comercial</b>			<b>408,850</b>	<b>44.9%</b>	<b>97.1%</b>	<b>18,353</b>
<i>Oficinas</i>						
5.2 Reforma 222 (Oficinas)	2007	Cuauhtémoc, Ciudad de México	20,323	2.2%	100.0%	690
7.2 Toreo (Torres B y C)	2016	Naucalpan, Estado de México	65,305	7.2%	78.3%	1,500
7.3 Toreo (Torre A)	2017	Naucalpan, Estado de México	60,000	6.6%	0.0%	1,500
7.4 Toreo (Hotel)	2016	Naucalpan, Estado de México	17,297	1.9%	100.0%	400
9. Parque Esmeralda	2000	Tlalpan, Ciudad de México	34,057	3.7%	100.0%	1,636
10. Torre Virreyes	2015	Miguel Hidalgo, Ciudad de México	67,886	7.5%	99.4%	2,300
11. Urbitec	2009	Miguel Hidalgo, Ciudad de México	12,912	1.4%	83.3%	501
12. Parque Virreyes	1989	Miguel Hidalgo, Ciudad de México	7,937	0.9%	94.5%	251
<b>Sub total Oficinas</b>			<b>285,716</b>	<b>31.4%</b>	<b>73.0%</b>	<b>8,778</b>
<b>Total Portafolio en Operación Actual</b>			<b>694,566</b>	<b>76.2%</b>	<b>87.2%</b>	<b>27,131</b>
<b>Portafolio en Desarrollo Actual</b>						
<i>Comercial</i>						
13. Parque Puebla	2017e	Puebla, Puebla	70,000	7.7%	NA	3,000
14. Parque Las Antenas	2018e	Iztapalapa, Distrito Federal	80,000	8.8%	NA	3,000
15. Proyecto Nororiental CDMX	2019/2020e	Nororiental, Distrito Federal	60,000	6.6%	NA	3,000
<b>Sub total Comercial</b>			<b>210,000</b>	<b>23.2%</b>	<b>NA</b>	<b>9,000</b>
<b>Total Portafolio en Desarrollo Actual</b>			<b>210,000</b>	<b>23.2%</b>	<b>NA</b>	<b>9,000</b>
<b>Total Portafolio</b>			<b>904,566</b>	<b>100.0%</b>	<b>87.2%</b>	<b>36,131</b>
<i>Sub total/ Prom. Pond. Comercial</i>			<i>618,850</i>	<i>68.4%</i>	<i>97.1%</i>	<i>27,353</i>
<i>Sub total/ Prom. Pond. Oficinas</i>			<i>285,716</i>	<i>31.6%</i>	<i>73.0%</i>	<i>8,778</i>

## NOI y Renta Fija y Variable por propiedad

Fibra Danhos	Ingreso Neto Operativo				Renta Fija y Variable			
Portafolio en Operación								
Actual	2016	2015	2014	Var. %	2016	2015	2014	Var. %
Comercial								
1. Parque Delta	394,545,409	246,653,786	235,347,911	60.0%	267,971,728	194,445,816	181,399,890	37.8%
2. Parque Duraznos	72,494,956	67,143,829	70,320,285	8.0%	57,925,141	54,148,204	55,443,492	7.0%
3. Parque Lindavista	304,370,019	296,762,194	279,148,435	2.6%	228,490,955	222,673,183	216,728,016	2.6%
4. Parque Tezontle	381,709,078	277,839,093	255,488,261	37.4%	285,395,631	230,908,032	222,903,120	23.6%
5. Parque Vía Vallejo	69,665,028	-	-	NA	99,391,767	-	-	NA
Sub total Comercial	1,222,784,490	888,398,902	840,304,892	37.6%	939,175,222	702,175,235	676,474,518	33.8%
Oficinas								
5. Parque Esmeralda	97,746,036	103,173,928	97,225,214	-5.3%	104,672,810	109,700,970	105,376,247	-4.6%
6. Urbitec	40,098,011	37,171,886	39,670,353	7.9%	44,070,504	40,228,646	42,149,827	9.6%
7. Parque Virreyes	27,364,982	25,699,135	28,231,035	6.5%	30,687,698	28,858,323	31,868,968	6.3%
8. Torre Virreyes	331,486,619	155,348,279	(5,215,191)	113.4%	367,133,862	169,956,854	-	116.0%
Sub total Oficinas	496,695,648	321,393,228	159,911,410	54.5%	546,564,874	348,744,793	179,395,043	56.7%
Uso Mixo								
9. Parque Alameda	37,226,905	37,034,902	35,526,280	0.5%	39,187,623	38,947,837	37,833,067	0.6%
10. Reforma 222	259,379,065	231,075,606	205,560,266	12.2%	238,018,213	214,811,469	191,984,321	10.8%
11.1. Toreo (Centro Comercial)	332,188,887	265,942,674	8,036,677	24.9%	304,440,604	256,890,169	21,430,728	18.5%
11.2. Toreo (Oficinas B y C)	52,278,757	-	-	NA	71,088,846	-	-	NA
11.2. Toreo (Hotel)	6,790,115	-	-	NA	6,828,360	-	-	NA
Sub total Uso Mixto	687,863,730	534,053,181	249,123,224	28.8%	659,563,646	510,649,475	251,248,116	29.2%
Total	2,407,343,868	1,743,845,312	1,249,339,525	38.0%	2,145,303,742	1,561,569,502	1,107,117,676	37.4%

## Principales Indicadores Financieros

Indicadores Financieros	2016	2015	2014	Cambio %
Ingresos Totales	\$3,106,148,666	\$2,278,574,997	\$1,679,062,292	36.3%
Ingreso Neto Operativo	\$2,393,032,968	\$1,737,915,298	\$1,245,531,400	37.7%
EBITDA	\$1,916,061,188	\$1,368,987,544	\$1,058,245,304	40.0%
Utilidad Neta	\$5,872,748,276	\$2,699,927,347	\$1,607,755,268	117.5%
FFO	\$1,983,010,470	\$1,467,925,273	\$1,256,698,715	35.1%
AFFO	\$3,018,855,055	\$2,223,192,921	\$1,630,058,200	35.8%
AFFO por CBFi con derechos económicos	\$2.48	\$2.16	\$2.00	14.7%
<b>Distribución a tenedores de CBFIs</b>	<b>\$2,585,548,025</b>	<b>\$2,037,430,984</b>	<b>\$1,449,231,354</b>	<b>26.9%</b>
<i>CBFIs con derechos económicos</i>	<i>1,213,398,432</i>	<i>1,029,005,547</i>	<i>814,174,918</i>	<i>17.9%</i>
<b>Distribución por CBFi con derechos económicos</b>	<b>\$2.13</b>	<b>\$1.98</b>	<b>\$1.98</b>	<b>7.6%</b>

Cifras Relevantes Balance General	2016	2015	2014	Cambio %/pb
Efectivo, equivalentes de efectivo y restringido	2,445,656,408	2,254,171,381	3,486,159,485	8.5%
Impuestos por recuperar, principalmente IVA	126,727,178	128,245,307	171,078,329	-1.2%
Propiedades de inversión	55,044,271,556	46,521,679,058	40,641,438,056	18.3%
<b>Total activo</b>	<b>\$58,254,149,888</b>	<b>\$49,190,166,904</b>	<b>\$44,464,637,788</b>	<b>18.4%</b>
Total deuda	4,000,000,000	-	-	0.0%
<b>Total pasivo</b>	<b>\$6,519,809,072</b>	<b>\$1,186,281,646</b>	<b>\$547,688,782</b>	<b>449.6%</b>
<b>Total patrimonio</b>	<b>\$51,734,340,816</b>	<b>\$48,003,885,257</b>	<b>\$43,916,949,007</b>	<b>7.8%</b>
<b>Nivel de endeudamiento (total deuda/total activo)</b>	<b>6.9%</b>	<b>0.0%</b>	<b>0.0%</b>	<b>686.6</b>

## Principales Indicadores Operativos

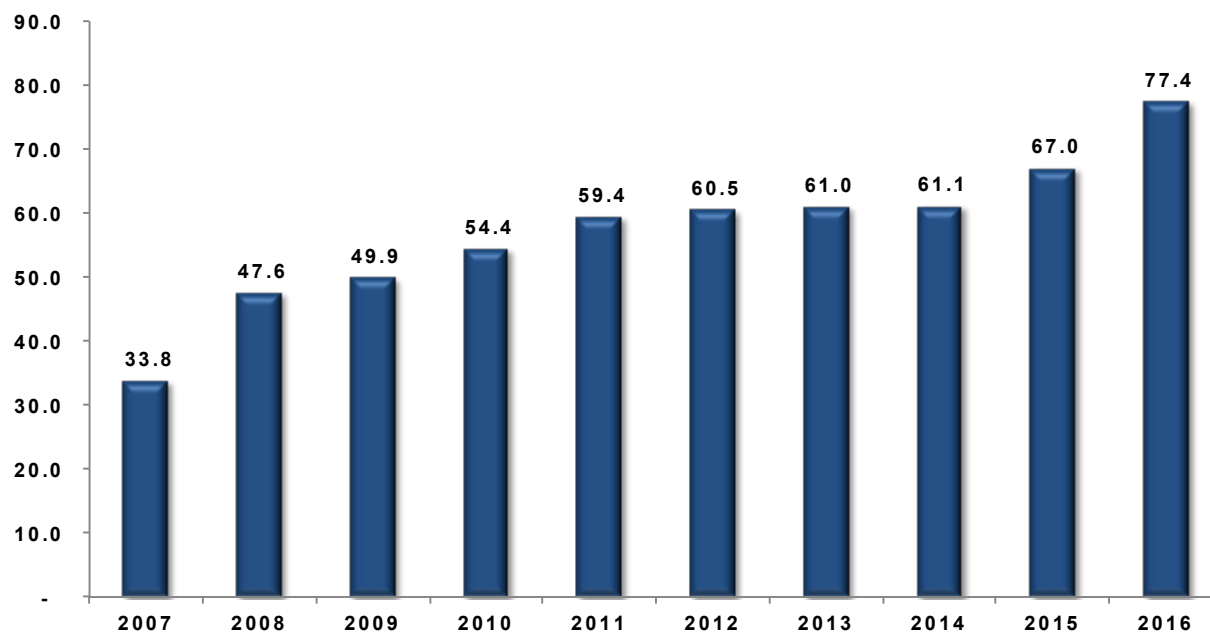
Indicadores Operativos	2016	2015	2014	Cambio %/pb
Area Rentable Bruta (000' m <sup>2</sup> )	694.6	422.4	337	64.4%
Tasa de Ocupación - Propiedades Totales	85.8%	92.6%	97.2%	-680.0
Tasa de Ocupación - Mismas Propiedades	97.6%	96.7%	98.0%	90.0
Renta Fija Promedio Mensual por m <sup>2</sup>	\$370.0	\$364.6	\$323.0	1.5%
Costo de Ocupación	8.1%	7.8%	7.1%	30.8
Tasa de Renovación	99.55%	99.14%	99.96%	41.0
Ventas de Arrendatarios - Propiedades Totales	\$7,782,302,212	\$6,442,413,734	\$5,027,129,524	20.8%
Ventas por m <sup>2</sup> (anuales) - Propiedades Totales	\$41,767	\$53,172	\$41,491	-21.5%
Afluencia - Propiedades Totales	77,420,526	66,972,645	61,055,135	15.6%
Afluencia - Mismas Propiedades	62,560,774	57,404,377	61,055,135	9.0%
Cartera Vencida	0.29%	0.21%	0.20%	7.7
Pérdida en Renta	0.24%	0.11%	0.06%	12.8
Lease Spread	7.1%	8.5%	4.3%	-137.3

## Sucesos clave

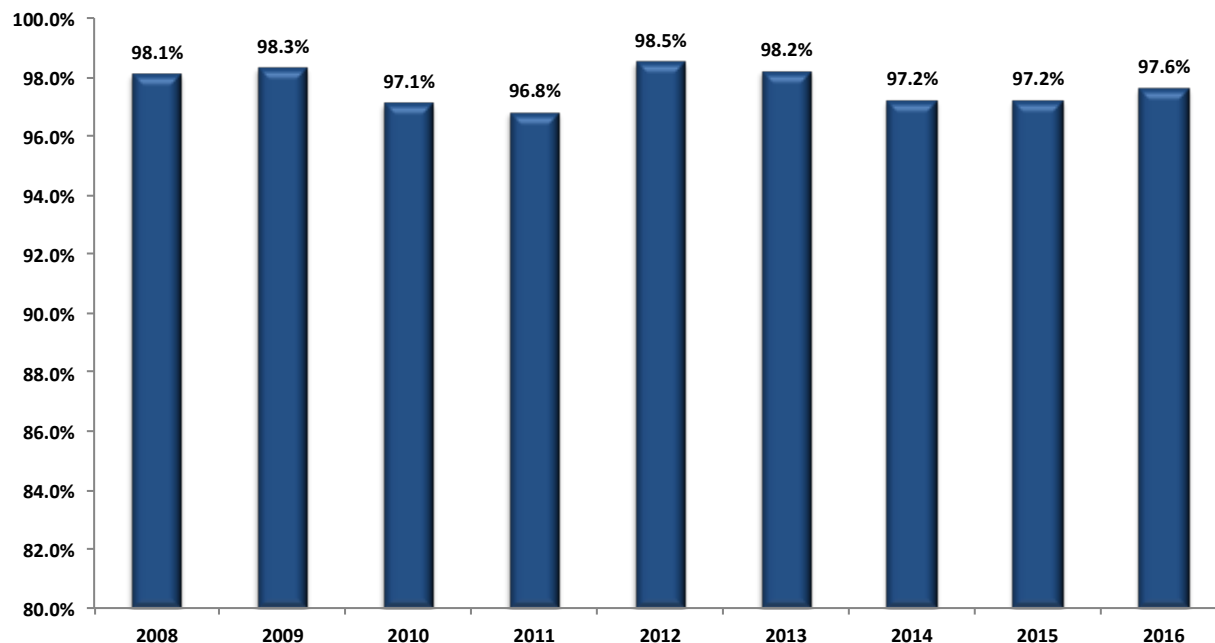
- **Creacion de valor tangible por CBFi.** Nuestro AFFO por CBFi incrementó 14.7% y nuestras Distribuciones en Efectivo aumentaron 7.6% con respecto a 2015 a la vez que hemos incrementado en 17.9% los CBFIs con derechos económicos.
- **Completamos el 100% de los compromisos de desarrollo planteados en la Oferta Pública Inicial.** Alcanzamos aproximadamente 695,000 m<sup>2</sup> de ARB y hemos aumentado el ARB de la Fibra en 2.6 veces. Terminamos el complejo de usos mixtos de Toreo que incluye el centro comercial, tres torres de oficina y el hotel. La Torre Virreyes se encuentra completamente rentada y se ha posicionado como el mejor edificio de oficinas del país. Las expansiones de Delta y Tezontle están operando con normalidad y tuvimos la apertura de Vía Vallejo en el año.
- **En cuanto a los avances de obra del Portafolio en Desarrollo,** tuvimos la ceremonia de conclusión de obra en Parque Puebla y tenemos un avance de obra 62% en Parque Las Antenas.

- **Anunciamos la inversión conjunta en el proyecto del Nororiente de la Ciudad de Mexico con una participación de 50%.**
- **Estructuramos una emisión de deuda por \$4,000 millones de Pesos con calificación AAA (Fitch México y H&R Ratings) en el mercado local y líneas de crédito que aseguran nuestro costo de fondeo.** A la fecha nuestro nivel de apalancamiento es de 6.9%, 100% en moneda nacional y el costo promedio ponderado de la deuda es 7.5%. Tenemos una línea de crédito comprometida, revolving y sin garantías por \$1,500 millones de pesos que aún no hemos dispuesto.
- **Arrendamos 60,000 m<sup>2</sup> de oficinas durante 2016, que representa el 24% de los 250,000 m<sup>2</sup> de absorción total de nuevos espacios de oficina en la Ciudad de Mexico.** Torre Virreyes está completamente rentada y llevamos un avance de 80% en las Torres de Oficina B y C de Tereo. Comenzamos el arrendamiento de la Torre A de Tereo durante febrero de 2017.
- **Anunciamos un programa de recompra por 2,500 millones de pesos o 5% de los CBFIs en Circulación.**

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



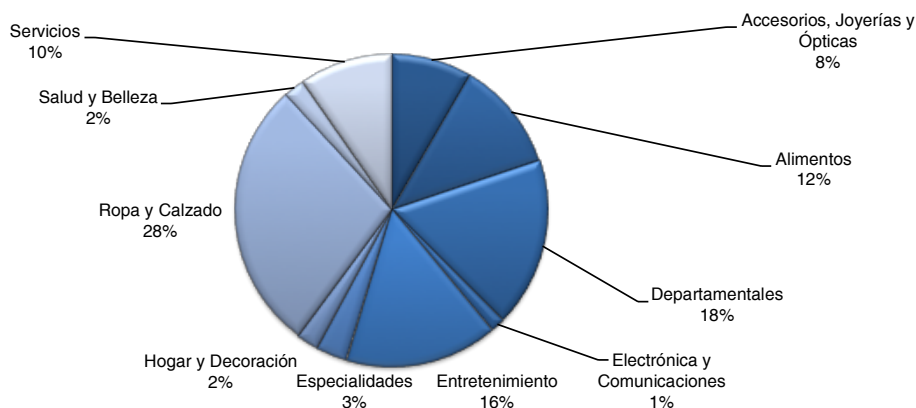
### Ocupación histórica Portafolio en Operación (Mismas Propiedades)



Al 31 de diciembre de 2016, teníamos aproximadamente 1,371 contratos de arrendamiento independientes con arrendatarios operando en un amplio rango de negocios, 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.

La siguiente gráfica muestra la distribución del ARB 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 2016:

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



Al 31 de diciembre de 2016, nuestros diez arrendatarios más significativos, en términos de Renta Fija, representaban aproximadamente el 21.9% de nuestra Renta Fija y aproximadamente el 42.6% del ARB de nuestro Portafolio en Operación Actual, sin ningún arrendatario que individualmente representara más de 4.1% de la Renta Fija o más de 8.1% del ARB atribuible a nuestro Portafolio en Operación Actual.

La siguiente tabla muestra información relacionada con nuestros diez arrendatarios más significativos con base en la ARB ocupada en nuestro Portafolio en Operación Actual y Renta Fija contractual mensual al 31 de diciembre de 2016:

Tipo de Arrendatario	ARB Ocupada (m²)	Porcentaje de ARB Total Ocupada	Renta Base Mensual	Porcentaje de Renta Base Mensual Total
Tienda departamental, moda y ropa	47,999	7.9%	\$7,162,520	3.3%
Tiendas departamentales, servicios financieros, telecomunicaciones y minorista especializado	37,530	6.2%	\$5,445,392	2.5%
Moda y ropa	36,193	6.0%	\$8,792,681	4.0%
Minorista especializado, servicios financieros y medios de comunicación	34,057	5.6%	\$9,133,288	4.1%
Hotelería	27,812	4.6%	\$1,798,301	0.8%
Entretenimiento	23,032	3.8%	\$1,992,285	0.9%
Restaurantes	14,102	2.3%	\$5,524,758	2.5%
Moda y ropa	12,283	2.0%	\$1,986,893	0.9%
Ropa, equipo deportivo y gimnasios	11,751	1.9%	\$3,173,407	1.4%
Telecomunicaciones	8,899	1.5%	\$3,337,728	1.5%
<b>Total</b>	<b>253,658</b>	<b>41.9%</b>	<b>\$48,347,254</b>	<b>21.9%</b>

\* Las rentas mostradas en la tabla anterior son las contractuales, más no las facturadas durante diciembre 2016.

La siguiente tabla incluye información con respecto al vencimiento de los contratos de arrendamiento de nuestro Portafolio en Operación Actual al 31 de diciembre de 2016:

Año de Expiración de Contratos <sup>(1)</sup>	Número de Contratos que Expiran	M² de Contratos que Expiran <sup>(2)</sup>	% M² de Contratos que Expiran	Renta Anualizada que Expira <sup>(4)</sup> (Ps.)	% de Renta Fija de Contratos que Expiran	Renta Fija Mensual (Ps.) por M²
2017	338	74,357	12.5%	\$358,556,590	13.6%	\$401.8
2018	220	72,826	12.2%	\$326,614,043	12.3%	\$373.7
2019	335	60,928	10.2%	\$329,256,516	12.4%	\$450.3
2020	128	75,307	12.6%	\$443,182,291	16.8%	\$490.4
2021	213	116,453	19.5%	\$525,743,974	19.9%	\$376.2
Posterior	110	190,055	31.9%	\$626,970,329	23.7%	\$274.9
Indefinido <sup>(3)</sup>	27	5,752	1.0%	\$34,885,788	1.3%	\$505.4
<b>Total</b>	<b>1,371</b>	<b>595,678</b>	<b>100.0%</b>	<b>\$2,645,209,532</b>	<b>100.0%</b>	<b>\$370.1</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 2016.

(4) Renta anualizada significa la Renta Fija contractual mensual al 31 de diciembre de 2016 multiplicada por 12.

Al 31 de diciembre de 2016, el promedio ponderado por ARB de la vigencia remanente de los contratos de arrendamiento de los inmuebles en nuestro Portafolio en Operación Actual, era de aproximadamente 4.9 años. El promedio ponderado de la vigencia remanente de los contratos de arrendamiento en las propiedades comerciales, oficinas y proyectos de usos mixtos en nuestro Portafolio en Operación Actual fue de aproximadamente 5, 3.5 y 5.5 años, respectivamente.

## **(ii) Nuestro Portafolio en Desarrollo Actual y el Proyecto en el Nororiente de la CDMX**

Hacia finales de 2016, terminamos la construcción de la torre A de Toreo en tiempo y presupuesto. Con su conclusión, cumplimos con el 100% de los compromisos de desarrollo planteados durante la Oferta Pública Inicial. Al 31 de diciembre de 2016, Parque Puebla y Parque Las Antenas se encontraban en desarrollo y el proyecto en el Nororiente de la CDMX se encontraba en etapas preliminares. Hemos multiplicado el ARB de nuestro Portafolio en Operación Inicial 2.6 veces y hemos añadido más de 420,000 metros cuadrados de calidad premier a nuestro portafolio desde octubre de 2013.

### **A. 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 de aproximadamente 70,000 m<sup>2</sup> de ARB que consiste en un centro comercial y de entretenimiento regional con dos tiendas departamentales, Liverpool y Sears, sub-anclas, boutiques, restaurantes, cines de Cinépolis, entretenimiento, supermercado y servicios como bancos, centros de atención telefónica y gimnasio.

El pasado 12 de enero llevamos a cabo la ceremonia de “conclusión de obra” del centro comercial Parque Puebla, cumpliendo con el compromiso asumido con el Gobierno de dicha entidad. La obra de más de 200,000 m<sup>2</sup> de construcción se concluyó en tiempo record de 13 meses, la apertura al público esta programada para el mes de Agosto de 2017.

Al 31 de diciembre de 2016, teníamos contratos de arrendamiento firmados por 46% de su ARB y considerando cartas de intención y contratos en proceso de firma llevamos un avance de 80.3% de su ARB. Alcanzamos un avance de obra global de 92.8%. Durante 2016 cobramos \$132.9 millones de pesos de Contraprestaciones Únicas por el proyecto.

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

### **B. Parque Las Antenas**

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 segundo 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.

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. La inversión prevista para la construcción de la primera etapa es de más de 3,000 millones de pesos (excluyendo terreno).

La construcción del centro comercial y de entretenimiento Parque Las Antenas avanza. Hemos formalizado la firma para el ingreso de Liverpool, Sears y Cinépolis al proyecto y continuamos trabajando en la comercialización de las anclas y sub-anclas. Al 31 de diciembre de 2016 teníamos contratos de arrendamiento firmados por el 36.5% de su ARB y considerando cartas de intención y contratos en proceso de firma llevamos un avance de 81.2% de su ARB. Alcanzamos un avance de obra global de 62.2% y cobramos \$140.7 millones de pesos durante el año de Contraprestaciones Únicas por el proyecto.

### C. Proyecto en el Nororiente de la CDMX

En la sesión de Comité Técnico del 21 de julio de 2016 se aprobó la participación en co-inversión con terceros no relacionados de Fibra Danhos en un nuevo desarrollo de usos mixtos en el nororiente de la Ciudad de México, una zona con alta densidad poblacional y de vocación habitacional y comercial. Firmamos un convenio vinculatorio con socios privados (terceros no relacionados) para participar en proyecto. Fibra Danhos será propietario del 50% del proyecto y estará a cargo del desarrollo y de la administración del mismo.

El desarrollo contará con dos tiendas ancla, incluyendo a la tienda ancla más importante del país, cines, restaurantes, tiendas de moda y la gran mayoría de nuestros actuales inquilinos han mostrado interés por participar en el proyecto. El ARB estimado del proyecto es de aproximadamente de 70,000 m<sup>2</sup>.

Los predios cuentan con el uso de suelo adecuado para su desarrollo y sujeto a la obtención de licencias y permisos, esperamos que el proyecto esté abierto al público hacia finales de 2019 o principios de 2020, incrementando la visibilidad del plan de crecimiento de Fibra Danhos al concluir los proyectos Parque Puebla y Parque Las Antenas.

### (iii) Propiedades de Inversión

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

#### 1. Propiedades de inversión

	2016	2015	2014
<b>Valor razonable</b>			
Inversión inicial en operación	\$ 37,520,007,002	\$ 36,751,911,002	\$ 22,332,840,000
Inversión en operación (propiedades terminadas) (1)	14,055,001,711	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)	3,469,262,843	689,330,122	484,143,467
Inversión en proceso de construcción (4)	<u>-</u>	<u>4,597,542,218</u>	<u>3,449,464,926</u>
Valor razonable de las propiedades de inversión	<u>\$ 55,044,271,556</u>	<u>\$ 46,521,679,058</u>	<u>\$ 40,641,438,056</u>
	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Saldo al inicio del año	\$ 46,521,679,058	\$ 40,641,438,056	\$ 34,409,816,336
Adquisiciones:			
Adaptaciones y mejoras de	43,007,468	104,492,770	3,171,447

propiedades en operación			
Inversión aportada en construcción (1)	2,430,258,063	1,428,196,493	1,201,817,663
Terrenos en construcción para futuro desarrollo (2) (3)	2,259,947,102	205,186,655	484,143,467
Ampliaciones en Parque Toreo, Delta y Parque Tezontle (terminada) (1) (3)	-	2,020,002,358	194,520,251
Propiedad en construcción - oficinas y hotel Toreo (4)	-	921,474,037	577,641,965
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión (5)	<u>3,789,379,865</u>	<u>1,200,888,689</u>	<u>3,770,326,927</u>
Saldos al 31 de diciembre	<u>\$ 55,044,271,556</u>	<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 40 (cuarenta) 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 25 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 Toreo Parque Central 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 2016, y a la fecha de publicación del presente Reporte Anual, para consultar los eventos relevantes publicados anteriormente, favor de referirse a los Reportes Anuales correspondiente a los ejercicios 2014 y 2015:

#### 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 ANUNCIA EL ESTABLECIMIENTO DE UNA LINEA DE CREDITO COMPROMETIDA POR HASTA \$1,500 MILLONES DE PESOS.

#### EVENTO RELEVANTE

Al Público Inversionista:

Fibra Danhos (BMV: DANHOS13) anuncia que el pasado 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".

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 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: 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 m2 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 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: 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: 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 BURSÁILES 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: 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: 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 su 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.

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. Indeval 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: 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: 26/04/2016

### 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

Fibra Danhos publica Reporte Trimestral Primer Trimestre 2016 (v. español)

### EVENTO RELEVANTE

Al Público Inversionista:

Se hace de su conocimiento que Fibra Danhos está publicando con esta fecha resultados del Reporte Trimestral Primer Trimestre 2016.

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

## Eventos Relevantes



FECHA: 04/05/2016

### 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 BURSÁILES 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 mayo 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 enero al 31 de marzo de 2016, por la cantidad de \$523,008,313.78 (Quinientos veintitrés millones ocho mil trescientos trece pesos 78/100 Moneda Nacional) que equivale a \$0.4456332717326840 centavos por cada título emitido con derechos económicos.

Una distribución de reembolso de aportaciones de los Fideicomisarios por \$ 87,278,979.42 (Ochenta y siete millones doscientos setenta y ocho mil novecientos setenta y nueve pesos 42/100 Moneda Nacional) que equivale a \$0.0743667282673157 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 \$610,287,293.20 (Seiscientos diez millones doscientos ochenta y siete mil doscientos noventa y tres 20/100 Moneda Nacional), equivalente a \$0.52 centavos por cada uno de los 1,173,629,410 títulos emitidos y con derechos económicos.

Atentamente

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



## Eventos Relevantes



FECHA: 02/06/2016

### 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

FIBRA DANHOS ANUNCIA SU INTENCIÓN DE COLOCAR DEUDA PÚBLICA A TRAVÉS DEL ESTABLECIMIENTO DE UN PROGRAMA DE CERTIFICADOS BURSÁTILES POR HASTA 8 MIL MILLONES DE PESOS

### EVENTO RELEVANTE

Fibra Danhos (BMV: DANHOS) informa que el pasado 26 de mayo presentó a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "CNBV") y a la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., la solicitud para establecer un programa de colocación de certificados bursátiles fiduciarios (deuda) de largo plazo, revolvente y con vigencia de cinco años por un monto de hasta \$8,000'000,000.00 (Ocho mil millones de pesos 00/100 M.N.) (el "Programa").

Al amparo del Programa, se presentó a la CNBV en la misma fecha, la solicitud para la emisión de certificados bursátiles (deuda) por hasta \$4,000'000,000.00 (Cuatro mil millones de Pesos 00/100 M.N.) con el objetivo de colocar aproximadamente \$3,000'000,000.00 (Tres mil millones de Pesos 00/100 M.N.), a través de dos emisiones bajo la modalidad de vasos comunicantes, a diez años en tasa fija y hasta cinco años a tasa variable, respectivamente. Fibra Danhos estima cerrar la operación durante la última semana de junio.

Una vez habiendo obtenido las autorizaciones necesarias, las emisiones que realicemos bajo el Programa, serán fuentes complementarias de fondeo para fines corporativos generales y capital de trabajo, incluyendo, entre otros, la adquisición, construcción y desarrollo de proyectos en proceso y proyectos a desarrollar, y en su caso, el aprovechamiento de otras oportunidades de negocios.

Asimismo, Fitch Ratings y HR Ratings asignaron las calificaciones en escala nacional de largo plazo de "AAA(mex)" y "HR AAA", respectivamente, con perspectiva estable para Fibra Danhos.

Acerca de Fibra Danhos Fibra Danhos es un Fideicomiso mexicano constituido principalmente para desarrollar, ser propietarios de, arrendar, operar y adquirir activos inmobiliarios comerciales icónicos y de calidad premier en México. Nuestra estrategia se enfoca principalmente en los segmentos de centros comerciales y oficinas y pretendemos ser 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. Nuestro objetivo es proporcionar rendimientos atractivos ajustados por riesgo para los Tenedores de nuestros CBFIs, a largo plazo, por medio de nuestras capacidades de desarrollo, adquisiciones selectivas y Distribuciones de Efectivo estables, según lo determine nuestro Comité Técnico.

A la fecha del presente, nuestro Portafolio Actual está compuesto por: (1) seis centros comerciales: (i) Parque Delta; (ii) Parque Duraznos; (iii) Parque Lindavista; (iv) Parque Tezontle; (v) Parque Las Antenas; y (vi) Parque Puebla, éstos dos últimos, se encuentran en desarrollo; (2) cuatro propiedades de oficinas: (i) Parque Esmeralda; (ii) Urbitec; (iii) Parque Virreyes; y (iv) Torre Virreyes; y (3) cuatro proyectos de usos mixtos: (i) Parque Alameda; (ii) Reforma 222; (iii) Toreo Parque Central; y (iv) Parque Vía Vallejo, éste último, así como el hotel y la torre de oficinas A de Toreo Parque Central, se encuentran en desarrollo.

Somos una entidad pública bien capitalizada, actualmente sin deuda. Contamos con una línea de crédito por \$1,500,000.00 (Mil quinientos millones de pesos 00/100) que no hemos dispuesto a la fecha, sin garantías, revolvente y comprometida hasta por 4 (cuatro) años.

## Eventos Relevantes



FECHA: 02/06/2016

Pretendemos continuar siendo gravados como FIBRA conforme a la Ley del Impuesto Sobre la Renta. A fin de calificar para ser gravados como FIBRA, es necesario que distribuyamos anualmente al menos el 95% (noventa y cinco por ciento) de nuestro Resultado Fiscal y que al menos el 70% (setenta por ciento) de nuestros activos estén invertidos en bienes inmuebles destinados al arrendamiento, entre otros requisitos.

Relación con Inversionistas  
Ciudad de México  
Eliás Mizrahi Daniel  
Tel: +52(55) 5284 0030  
E-mail: [investor@fibradanhos.com.mx](mailto:investor@fibradanhos.com.mx)

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

## Eventos Relevantes



FECHA: 13/06/2016

### 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

REPUBLICACIÓN REPORTE PRIMER TRIMESTRE 2016 (FORMATO XBRL)

### EVENTO RELEVANTE

Al Público Inversionista:

Fibra Danhos hace de su conocimiento que el Reporte Financiero correspondiente al 1Q2016 en formato XBRL fue republicado atendiendo a comentarios por parte de la Autoridad, con la intención de mostrar la información contenida en el mismo de forma más clara. Asimismo, confirmamos que la información financiera no sufrió cambio alguno.

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

## Eventos Relevantes



FECHA: 30/06/2016

### **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**

Actualización Reporte Anual sin cambio en cifras

### **EVENTO RELEVANTE**

Al Público Inversionista:

Con fecha 30 de Junio de 2016, Fibra Danhos hace de su conocimiento el reenvío del Reporte Anual 2015 derivado de una actualización únicamente de las constancias del Auditor y del Emisor. Es importante señalar que dichas actualizaciones no generan cambio alguno ni en la información, ni en las cifras previamente reportadas.

Atentamente,

Banco Nacional de México, S.A.,  
Integrante del Grupo Financiero Banamex,  
División Fiduciaria como fiduciario del Fideicomiso 17416-3



## Eventos Relevantes



FECHA: 11/07/2016

### 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

FIBRA DANHOS ANUNCIA SU PRIMERA COLOCACIÓN DE DEUDA PÚBLICA POR CUATRO MIL MILLONES DE PESOS EN EL MERCADO MEXICANO

### EVENTO RELEVANTE

Al Público Inversionista:

Fibra Danhos (BMV: DANHOS) informa que el día de hoy se llevó a cabo exitosamente su primera colocación de Certificados Bursátiles Fiduciarios de largo plazo en el mercado Mexicano de deuda por \$4,000,000,000.00 (cuatro mil millones 00/100 Pesos Mexicanos). La transacción se realizó a través de dos emisiones quirografarias en vasos comunicantes (AAA por Fitch Ratings y HR Ratings), al amparo del Programa que fue autorizado por la CNBV el pasado 4 de julio de 2016 por un monto de \$8,000,000,000 (ocho mil millones 00/100 Pesos Mexicanos):

1. DANHOS 16: \$3,000,000,000.00 (tres mil millones 00/100 Pesos Mexicanos) en tasa fija nominal a 10 años, la cual se colocó con un cupón de 7.80% (Mbono 2026 + 185 pbs).
2. DANHOS 16-2: \$1,000,000,000.00 (mil millones 00/100 Pesos Mexicanos) en tasa flotante a 3.5 años, la cual se colocó con un cupón de TIIE28 + 65pbs.

Esta es la primera emisión de deuda local del sector inmobiliario después del BREXIT y el alza de tasas por parte de Banco de México. A pesar de las condiciones de mercado, la transacción mostró una sobresuscripción de 2.42x el monto colocado con una fuerte demanda y aceptación por parte de diversos grupos de inversionistas (Afores, Sociedades de Inversión, Manejadores de Fondos Independientes, Tesorerías, Bancas Privadas, entre otros).

El destino de los recursos será, principalmente, para la adquisición, construcción y desarrollo de proyectos en descritos en el Prospecto del Programa, fines corporativos generales y capital de trabajo.

Con esta emisión, Fibra Danhos reitera su estrategia de negocios y afianza su capacidad de desarrollo, ampliamente reconocida por sus inversionistas. Tras esta emisión de deuda bursátil, el nivel de apalancamiento (Deuda/Activos Totales) de Fibra Danhos será de aproximadamente 7.8%, nivel que muestra una estructura de capital sumamente sólida y, a la vez, contribuye a eficientar el costo del capital.

Acerca de Fibra Danhos

Fibra Danhos es un Fideicomiso mexicano constituido principalmente para desarrollar, ser propietarios de, arrendar, operar y adquirir activos inmobiliarios comerciales icónicos y de calidad premier en México. Nuestra estrategia se enfoca principalmente en los segmentos de centros comerciales y oficinas y pretendemos ser 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. Nuestro objetivo es proporcionar rendimientos atractivos ajustados por riesgo para los Tenedores de nuestros CBFIs, a largo plazo, por medio de nuestras capacidades de desarrollo, adquisiciones selectivas y Distribuciones de Efectivo estables, según lo determine nuestro Comité Técnico. A la fecha del presente, nuestro Portafolio Actual está compuesto por: (1) seis centros comerciales: (i) Parque Delta; (ii) Parque Duraznos; (iii) Parque Lindavista; (iv) Parque Tezontle; (v) Parque Las Antenas; y (vi) Parque Puebla, éstos dos últimos, se

## Eventos Relevantes



FECHA: 11/07/2016

encuentran en desarrollo; (2) cuatro propiedades de oficinas: (i) Parque Esmeralda; (ii) Urbitec; (iii) Parque Virreyes; y (iv) Torre Virreyes; y (3) cuatro proyectos de usos mixtos: (i) Parque Alameda; (ii) Reforma 222; (iii) Toreo Parque Central; y (iv) Parque Vía Vallejo, éste último, así como el hotel y la torre de oficinas A de Toreo Parque Central, se encuentran en desarrollo. Somos una entidad pública bien capitalizada, actualmente sin deuda. Contamos con una línea de crédito por \$1,500,000.00 (Mil quinientos millones de pesos 00/100) que no hemos dispuesto a la fecha, sin garantías, revolvente y comprometida hasta por 4 (cuatro) años. Pretendemos continuar siendo gravados como FIBRA conforme a la Ley del Impuesto Sobre la Renta. A fin de calificar para ser gravados como FIBRA, es necesario que distribuyamos anualmente al menos el 95% (noventa y cinco por ciento) de nuestro Resultado Fiscal y que al menos el 70% (setenta por ciento) de nuestros activos estén invertidos en bienes inmuebles destinados al arrendamiento, entre otros requisitos.

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

## Eventos Relevantes



FECHA: 13/07/2016

### 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

FIBRA DANHOS ANUNCIA LA APERTURA DE PARQUE VÍA VALLEJO

### EVENTO RELEVANTE

Al Público Inversionista:

Fibra Danhos (BMV: DANHOS13), en conjunto con su socio aportante Grupo IPB, informan que el pasado 19 de mayo de 2016, se llevó a cabo la apertura del centro comercial Parque Vía Vallejo, el proyecto más grande de su tipo que abra sus puertas este año en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México. Parque Vía Vallejo contribuye a la regeneración urbana de la zona industrial Vallejo, céntricamente localizada, con conexiones eficientes de transporte público y privado que permiten el acceso a empleos y servicios a una región densamente poblada. La zona ofrece una perspectiva favorable de crecimiento económico y demográfico, experimentando una renovación y transición de vocación industrial a comercial y habitacional. A la fecha 96 locales que suman 60,412.9 m<sup>2</sup> se encuentran en operación y representan el 74.4% del ARB del proyecto. Existen contratos firmados por 73,608 m<sup>2</sup> que representan el 90.7% del ARB del proyecto y se espera que la totalidad de dichos metros cuadrados se encuentren en operación hacia finales de 2016. Durante el último mes de operación, el centro comercial recibió más de 100,000 vehículos y ha superado la marca de más de 6,500 vehículos en un día. Fibra Danhos hace un amplio reconocimiento al gran esfuerzo realizado por parte de Grupo IPB, las autoridades competentes, proveedores, trabajadores, vecinos e inquilinos que han hecho de este desarrollo una realidad.

De acuerdo con el Convenio de Aportación y Adhesión de Parque Vía Vallejo, el monto estimado de la contraprestación por el proyecto asciende a \$3,308,972,733.00 (tres mil trescientos ocho millones novecientos setenta y dos mil setecientos treinta y tres Pesos 00/100, Moneda Nacional). Fibra Danhos alcanzó un acuerdo con los aportantes para pagar \$1,200,000,000.00 (mil doscientos millones de Pesos 00/100, Moneda Nacional) en efectivo y el resto con CBFIs. De esta manera, el número de CBFIs Preliminares que Fibra Danhos entregará como contraprestación por el proyecto asciende a 54,307,938 (cincuenta y cuatro millones trescientos siete mil novecientos treinta y ocho) de los 126,843,955 (ciento veintiséis millones ochocientos cuarenta y tres mil novecientos cincuenta y cinco) emitidos en 2014, lo cual representa el 42.8% aproximadamente, y como consecuencia se tramitará la cancelación de los CBFIs sobrantes. Con este acuerdo, Fibra Danhos busca mejorar el rendimiento sobre el capital invertido en el proyecto y disminuir la potencial dilución de la base de inversionistas actuales. El monto de la contraprestación definitiva del proyecto se determinará con base en el Ingreso Neto Operativo (NOI) estabilizado del primer año de operación.

### Acerca de Fibra Danhos

Fibra Danhos es un Fideicomiso mexicano constituido principalmente para desarrollar, ser propietarios de, arrendar, operar y adquirir activos inmobiliarios comerciales icónicos y de calidad premier en México. Nuestra estrategia se enfoca principalmente en los segmentos de centros comerciales y oficinas y pretendemos ser 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. Nuestro objetivo es proporcionar rendimientos atractivos ajustados por riesgo para los Tenedores de nuestros CBFIs, a largo plazo, por medio de nuestras capacidades de desarrollo, adquisiciones selectivas y Distribuciones de Efectivo estables, según lo determine nuestro Comité Técnico. A la fecha del presente, nuestro Portafolio Actual está compuesto por: (1) seis centros comerciales: (i) Parque Delta; (ii) Parque



## Eventos Relevantes



FECHA: 13/07/2016

Duraznos; (iii) Parque Lindavista; (iv) Parque Tezontle; (v) Parque Las Antenas; y (vi) Parque Puebla, éstos dos últimos, se encuentran en desarrollo; (2) cuatro propiedades de oficinas: (i) Parque Esmeralda; (ii) Urbitec; (iii) Parque Virreyes; y (iv) Torre Virreyes; y (3) cuatro proyectos de usos mixtos: (i) Parque Alameda; (ii) Reforma 222; (iii) Toreo Parque Central; y (iv) Parque Vía Vallejo, éste último, así como el hotel y la torre de oficinas A de Toreo Parque Central, se encuentran en desarrollo. Somos una entidad pública bien capitalizada. Emitimos \$4,000,000 (Cuatro mil millones de pesos 00/100) de deuda en el mercado mexicano el 11 de julio de 2016 y contamos con una línea de crédito por \$1,500,000.00 (Mil quinientos millones de pesos 00/100) que no hemos dispuesto a la fecha, sin garantías, revolvable y comprometida hasta por 4 (cuatro) años. Pretendemos continuar siendo gravados como FIBRA conforme a la Ley del Impuesto Sobre la Renta. A fin de calificar para ser gravados como FIBRA, es necesario que distribuyamos anualmente al menos el 95% (noventa y cinco por ciento) de nuestro Resultado Fiscal y que al menos el 70% (setenta por ciento) de nuestros activos estén invertidos en bienes inmuebles destinados al arrendamiento, entre otros requisitos.

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

## Eventos Relevantes



FECHA: 21/07/2016

### **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**

Fibra Danhos publica Reporte Trimestral Segundo Trimestre 2016 (v.español)

### **EVENTO RELEVANTE**

Al Público Inversionista:

Se hace de su conocimiento que Fibra Danhos está publicando con esta fecha resultados del Reporte Trimestral Segundo Trimestre 2016.

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

## Eventos Relevantes



FECHA: 22/07/2016

### 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

MOVIMIENTOS EXTRAORDINARIOS EN LA NEGOCIACIÓN DE CBFIS DANHOS13

### EVENTO RELEVANTE

Al Público Inversionista:

En relación a los movimientos extraordinarios del día de hoy en la operación de los valores con clave de cotización "DANHOS13", se informa que habiendo publicado el reporte trimestral correspondiente al segundo trimestre de 2016 el día 21 de julio, no se conocen las causas que pudieron dar origen a dichos movimientos y que éstos corresponden a condiciones propias del mercado.

Esta aclaración se realiza a solicitud de la Bolsa Mexicana de Valores, con fundamento en lo establecido en las Disposiciones de Carácter General aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores.

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

## Eventos Relevantes



FECHA: 19/10/2016

### 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

FIBRA DANHOS ANUNCIA LA INCORPORACIÓN DE LIVERPOOL EN SUS CENTROS COMERCIALES EN DESARROLLO (v. español)

### EVENTO RELEVANTE

Fibra Danhos (BMV: DANHOS13) anuncia la incorporación de Liverpool como tienda ancla en sus proyectos en desarrollo Parque Puebla y Parque Las Antenas. La construcción y comercialización de dichos proyectos sigue avanzando en línea con lo programado. Dichos proyectos representan, en conjunto, una inversión de más de seis mil millones de pesos y 175,000 metros cuadrados de área rentable bruta que se incorporarán al Portafolio en Operación de Fibra Danhos de activos de calidad premier.

Adicionalmente, se incorporará Liverpool al centro comercial de Parque Toreo que se encuentra en operación desde finales de 2014, complementando su exitosa oferta comercial con la tienda departamental más importante del país.

Fibra Danhos considera que estas incorporaciones afianzan aún más la sólida relación comercial con Liverpool, y que juntos contribuirán a alcanzar resultados positivos en cada uno de los centros comerciales con las incorporaciones anteriormente mencionadas.

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

## Eventos Relevantes



FECHA: 27/10/2016

### 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

Fibra Danhos publica Reporte Trimestral Tercer Trimestre 2016 (v.español)

### EVENTO RELEVANTE

Al Público Inversionista:

Se hace de su conocimiento que Fibra Danhos está publicando con esta fecha resultados del Reporte Trimestral Tercer Trimestre 2016.

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



## Eventos Relevantes



FECHA: 08/12/2016

### 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

Actualización de formato del reporte trimestral correspondiente al 3Q2016, sin cambio en cifras

### EVENTO RELEVANTE

Al Público Inversionista,

Con fecha 07 de Diciembre de 2016, FIBRA DANHOS hace de su conocimiento el reenvío del Reporte Trimestral correspondiente al 3Q2016 derivado de una actualización únicamente de formato, en la sección "Comisiones, costos y gastos del administrador, asesor o de cualquier otro(s) tercero(s) que reciba(n) pago por parte del fideicomiso". Es importante señalar que dichas actualizaciones no generan cambio alguno en la información ni en las cifras previamente reportadas.

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

## Eventos Relevantes



FECHA: 06/01/2017

### 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

Evento Relevante Fibra Danhos

### EVENTO RELEVANTE

Fibra Danhos (BMV: DANHOS) informa que el pasado 27 de diciembre de 2016, de conformidad con los acuerdos adoptados en (i) la Asamblea General de Tenedores celebrada el 16 de marzo de 2016, (ii) la Asamblea General de Tenedores celebrada el 18 de junio de 2014, y (iii) la Sesión del Comité Técnico celebrada el 21 de julio de 2016, así como (iv) el Oficio número 153/106197/2016 emitido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) con fecha 16 de diciembre de 2016: (1) se emitieron 10,000,000 (diez millones) de CBFIs a ser mantenidos en Tesorería del Fideicomiso Fibra Danhos para ser utilizados de tiempo en tiempo para el pago por la aportación y/o adquisición de ciertos bienes inmuebles y/o proyectos inmobiliarios de terceras partes no relacionadas, mismos cuya entrega y liberación deberán ser aprobados previamente por el Comité Técnico, en los términos del Fideicomiso Fibra Danhos y de la legislación aplicable; y (2) se cancelaron 32,480,252 (treinta y dos millones cuatrocientos ochenta mil doscientos cincuenta y dos) CBFIs sobrantes para la adquisición de Parque Vía Vallejo y los terrenos de Parque Puebla.

De esta manera, el número de CBFIs emitidos de Fibra Danhos a la fecha asciende a 1,518,764,772 (mil quinientos dieciocho millones setecientos sesenta y cuatro mil setecientos setenta y dos) CBFIs.

#### Acerca de Fibra Danhos

Fibra Danhos es un Fideicomiso mexicano constituido principalmente para desarrollar, ser propietarios de, arrendar, operar y adquirir activos inmobiliarios comerciales icónicos y de calidad premier en México. Nuestra estrategia se enfoca principalmente en los segmentos de centros comerciales y oficinas y pretendemos ser 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. Nuestro objetivo es proporcionar rendimientos atractivos ajustados por riesgo para los Tenedores de nuestros CBFIs, a largo plazo, por medio de nuestras capacidades de desarrollo, adquisiciones selectivas y Distribuciones de Efectivo estables, según lo determine nuestro Comité Técnico.

A la fecha del presente, nuestro Portafolio Actual está compuesto por: (1) seis centros comerciales: (i) Parque Delta; (ii) Parque Duraznos; (iii) Parque Lindavista; (iv) Parque Tezontle; (v) Parque Las Antenas; y (vi) Parque Puebla, éstos dos últimos, se encuentran en desarrollo; (2) cuatro propiedades de oficinas: (i) Parque Esmeralda; (ii) Urbitec; (iii) Parque Virreyes; y (iv) Torre Virreyes; y (3) cuatro proyectos de usos mixtos: (i) Parque Alameda; (ii) Reforma 222; (iii) Toreo Parque Central; y (iv) Parque Vía Vallejo, éste último, así como el hotel y la torre de oficinas A de Toreo Parque Central, se encuentran en desarrollo.

Somos una entidad pública bien capitalizada, actualmente sin deuda. Contamos con una línea de crédito por \$1,500,000.00 (Mil quinientos millones de pesos 00/100) que no hemos dispuesto a la fecha, sin garantías, revolvente y comprometida hasta por 4 (cuatro) años.

Pretendemos continuar siendo gravados como FIBRA conforme a la Ley del Impuesto Sobre la Renta. A fin de calificar para ser gravados como FIBRA, es necesario que distribuyamos anualmente al menos el 95% (noventa y cinco por ciento) de nuestro Resultado Fiscal y que al menos el 70% (setenta por ciento) de nuestros activos estén invertidos en bienes inmuebles destinados al arrendamiento, entre otros requisitos.

#### Relación con Inversionistas

Ciudad de México

Elías Mizrahi Daniel

Tel: +52(55) 5284 0030

E-mail: investor@fibradanhos.com.mx

## Eventos Relevantes



FECHA: 23/01/2017

### 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 con Fines Informativos

### EVENTO RELEVANTE

Aviso con fines informativos de conformidad con el artículo 35, fracción II de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes en el Mercado de Valores ("Circular Única de Emisoras") para que se someta a consideración de la Asamblea General de Tenedores de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios con clave de pizarra "DANHOS 13" (los "Certificados Bursátiles") emitidos por Banco Nacional de México, S.A., Integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria (el "Emisor"), en su carácter de fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable F/17416-3 (el "Fideicomiso" o el "Fideicomiso Fibra Danhos" de manera indistinta).

## Eventos Relevantes



FECHA: 21/02/2017

### 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

Fibra Danhos publica Reporte Trimestral Cuarto Trimestre 2016 (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 2016.

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

## Eventos Relevantes



FECHA: 22/02/2017

### 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

Actualización del reporte trimestral correspondiente al 4Q2016, sin cambio en cifras (v.español)

### EVENTO RELEVANTE

Al Público Inversionista,

Con fecha 22 de Febrero de 2016, FIBRA DANHOS hace de su conocimiento el reenvío del Reporte Trimestral correspondiente al 4Q2016 derivado de una actualización. Es importante señalar que dicha actualización no genera cambio alguno en las cifras financieras ni operativas previamente reportadas.

Asimismo, Fibra Danhos reconoce como definitivo el Reporte Trimestral adjunto y le quita la validez oficial al reporte publicado el día de ayer.

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

## d) Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales

A la fecha del presente Reporte Anual nos congratulamos en informar que, Fibra Danhos no tiene ningún proceso judicial, administrativo o arbitral relevante que reportar. Para efectos de actualización con respecto al Reporte Anual 2015, informamos que el siguiente proceso se concluyó favorablemente:

### 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 fue que el uso de suelo otorgado a través de los certificados de zonificación para uso de suelo específico, iba en contra del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la delegación política Miguel Hidalgo en su versión 1997.

En respuesta a lo anterior, SEDUVI manifestó que los certificados de zonificación para uso de suelo específico eran válidos, toda vez 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, bajo el número 55/2015.

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 13 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 que ejerciera 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. El asunto fue turnado a la segunda sala para su resolución.

Con fecha 19 de octubre de 2016, la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación resolvió por unanimidad otorgar el amparo a Corporativo Pedregal Hispamex, S.A. de C.V., dejando insubsistente la resolución del 9 de mayo de 2014, dictada en apelación por el Tribunal Contencioso Administrativo de la Ciudad de México, ordenando una nueva resolución en cumplimiento a la ejecutoria del amparo obtenido por Corporativo Pedregal Hispamex, S.A. de C.V.

El 24 de enero de 2017, el actor en el amparo 55/2015 y tercero interesado en la acción pública Corporativo Pedregal Hispamex, S.A. de C.V., fue notificado del cumplimiento de la ejecutoria del amparo promovido, dejando insubsistente la resolución de fecha 9 de mayo de

2014 emitida por la Sala Superior del citado Tribunal de lo Contencioso Administrativo, al haberse determinado en el amparo directo en cita que se había actualizado la casual de improcedencia contemplada en el Artículo 120, fracción VI, de la Ley Orgánica del Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal (sic), por lo que hace a la falta de acreditamiento del interés legítimo para promover la acción pública, y el consentimiento del acto impugnado por haberse presentado el escrito inicial de forma notoriamente extemporánea. Por lo anterior, se confirmó la sentencia del 12 de julio de 2013 en el juicio de acción pública número V-29214/2011.

**Resultado:** El asunto concluyó favorablemente a los intereses de Corporativo Pedregal Hispamex, S.A. de C.V.

## e) 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 doce propiedades icónicas y de calidad premier y nuestro Portafolio de Desarrollo Actual de dos proyectos que están en desarrollo. Adicionalmente, anunciamos nuestra participación en co-inversión con terceros no relacionados en un Proyecto en el Nororiente de la CDMX, misma que se encuentra en proceso de estructuración financiera y legal.

Hemos multiplicado el ARB de nuestro Portafolio en Operación Inicial 2.6 veces y hemos añadido más de 420,000 metros cuadrados de calidad premier a nuestro portafolio desde octubre de 2013.

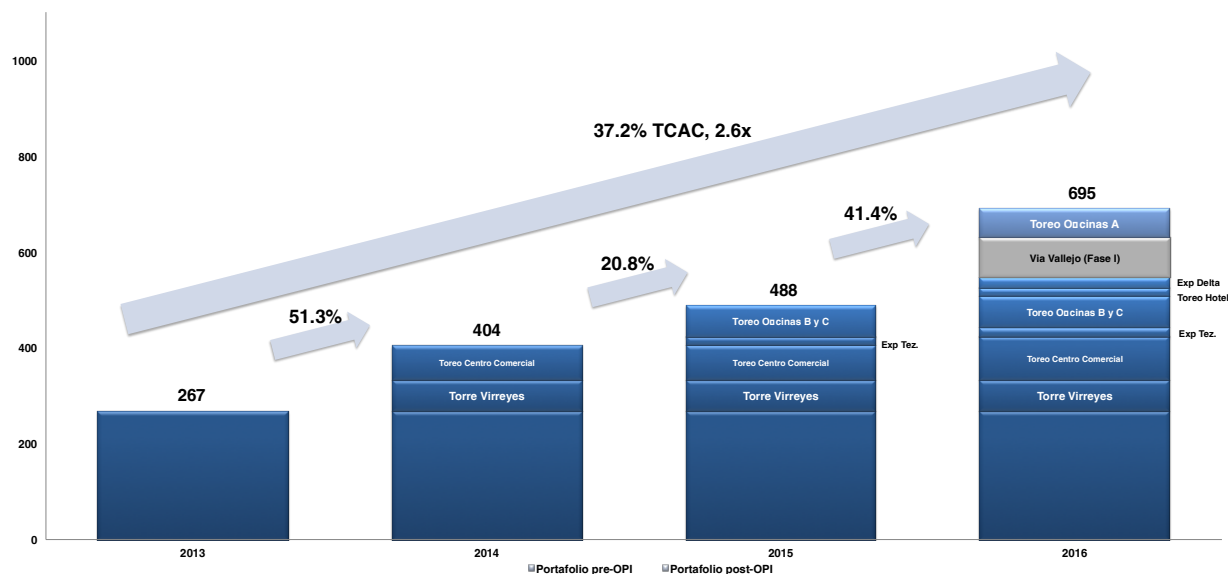
El día de nuestra OPI nuestro Portafolio en Operación Inicial como porcentaje de nuestra ARB proyectada representaba el 45% mientras que los proyectos en desarrollo anunciados en aquel entonces representaban el 55%. Al cierre de 2016, nuestro Portafolio en Operación Actual representaba el 78% de nuestra ARB proyectada mientras los proyectos en desarrollo anunciados después de nuestra OPI representaban el 22%.

### Evolución esperada del ARB (operación vs. desarrollo)

Fibra Danhos	2013	2014	2015	2016	2017e	2018e	2019e
Portafolio en Operación	45%	49%	59%	78%	87%	96%	100%
Portafolio en Desarrollo pre-OPI	55%	22%	12%	0%	0%	0%	0%
Portafolio en Desarrollo post-OPI y proyecto en el nororiente CDMX	0%	29%	29%	22%	13%	4%	0%
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

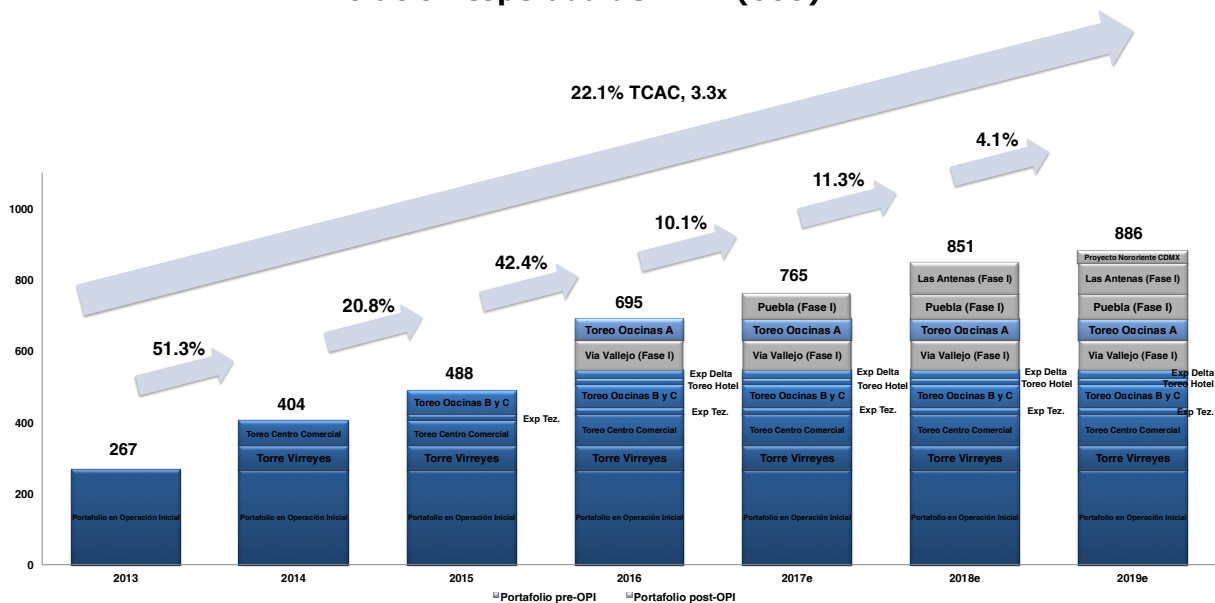
- El ARB que se muestra en la tabla anterior es el ARB estimado total del Portafolio en Operación al final de cada año.

### Trayectoria desde nuestra OPI





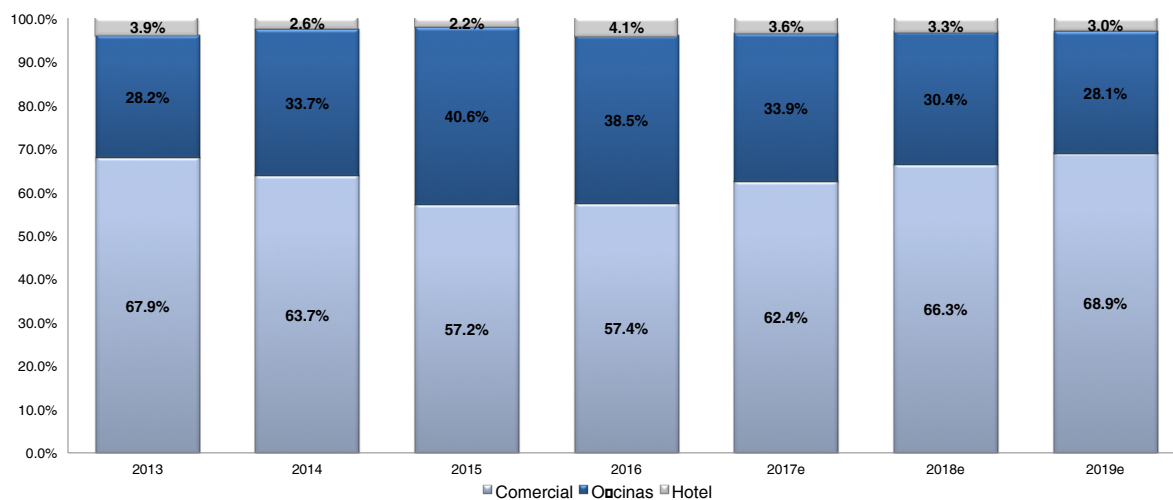
## Evolución esperada del ARB (000) m<sup>2</sup>



\* 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 por sector en el tiempo



### f) Acontecimientos Recientes

#### **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.

### ***Emisión y Cancelación de CBFIs***

El pasado 27 de diciembre de 2016, de conformidad con los acuerdos adoptados en (i) la Asamblea General de Tenedores celebrada el 16 de marzo de 2016, (ii) la Asamblea General de Tenedores celebrada el 18 de junio de 2014, y (iii) la Sesión del Comité Técnico celebrada el 21 de julio de 2016, así como (iv) el Oficio número 153/106197/2016 emitido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) con fecha 16 de diciembre de 2016: (1) se emitieron 10,000,000 (diez millones) de CBFIs a ser mantenidos en Tesorería del Fideicomiso Fibra Danhos para ser utilizados de tiempo en tiempo para el pago por la aportación y/o adquisición de ciertos bienes inmuebles y/o proyectos inmobiliarios de terceras partes no relacionadas, mismos cuya entrega y liberación deberán ser aprobados previamente por el Comité Técnico, en los términos del Fideicomiso Fibra Danhos y de la Legislación Aplicable; y (2) se cancelaron 32,480,252 (treinta y dos millones cuatrocientos ochenta mil doscientos cincuenta y dos) CBFIs sobrantes para la adquisición de Parque Vía Vallejo y los terrenos de Parque Puebla. De esta manera, el número de CBFIs emitidos de Fibra Danhos a la fecha asciende a 1,518,764,772 (mil quinientos dieciocho millones setecientos sesenta y cuatro mil setecientos setenta y dos) CBFIs.

### ***Colocación de Deuda Pública***

El 4 de julio de 2016, mediante oficio número 153/105728/2016, la CNBV autorizó el establecimiento de un programa de colocación de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios de deuda hasta por un monto de ocho mil millones de pesos, de largo plazo y con carácter de revolvente, mismo que fue previamente aprobado por la Sesión del Comité Técnico de fecha 26 de abril de 2016. La estructura del Programa permite hacer emisiones de certificados bursátiles fiduciarios (deuda) denominados en UDIs o en Pesos.

Asimismo, el 11 de julio de 2016 fueron llevadas a cabo las primeras dos emisiones al amparo del Programa, son las siguientes características principales:

#### **1. "DANHOS 16"**

Monto colocado: \$3,000'000,000.00

Valor nominal: \$100.00

Precio de colocación: \$100.00

Plazo de vigencia de la emisión Danhos 16: 3,640 días.

Tasa de interés bruto anual (tasa fija): 7.80%

Fecha de vencimiento: 29 de junio de 2026.

#### **2. "DANHOS 16-2"**

Monto colocado: \$1,000'000,000.00

Valor nominal: \$100.00  
Precio de colocación: \$100.00  
Plazo de vigencia de la emisión Danhos 16-2: 1,260 días.  
Tasa de interés (variable): TIIE más 0.65%.  
Tasa de interés bruto anual aplicable al primer periodo de intereses (tasa variable): 5.23%  
Fecha de vencimiento: 23 de diciembre de 2019.

Ambas Emisiones al amparo del Programa obtuvieron una calificación de "AAA(mex)" por parte de Fitch México, S.A. de C.V. y "HR AAA" por parte de HR Ratings, S.A. de C.V. con perspectiva estable y los recursos derivados de las mismas serán utilizados para fines corporativos generales y capital de trabajo, incluyendo, entre otros, las principales inversiones siguientes: **(i)** usos corporativos (pago efectivo a aportantes del Proyecto Vía Vallejo), **(ii)** desarrollo del Proyecto Las Antenas, **(iii)** desarrollo del Proyecto Parque Puebla, **(iv)** desarrollo del nuevo proyecto de usos mixtos en el Nororiente de la Ciudad de México; así como en general, la adquisición de proyectos inmobiliarios y/o terrenos, construcción y desarrollo de todos o algunos de los proyectos que forman parte de nuestro Portafolio en Desarrollo Actual.

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

El pasado 21 de diciembre de 2015 formalizamos el establecimiento de una línea de crédito sin garantías, revolvente y comprometida por un monto de hasta \$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 Parque Puebla y Parque Las Antenas.

### ***Incorporación de Liverpool en Centros Comerciales en Desarrollo***

El pasado 19 de octubre de 2016, anunciamos la incorporación de Liverpool como tienda ancla en los proyectos en desarrollo Parque Puebla y Parque Las Antenas. La construcción y comercialización de dichos proyectos sigue avanzando en línea con lo programado. Dichos proyectos representan, en conjunto, una inversión de más de seis mil millones de pesos y 175,000 metros cuadrados de área rentable bruta que se incorporarán al Portafolio en Operación de Fibra Danhos de activos de calidad premier. Adicionalmente, se incorporará Liverpool al centro comercial de Toreo Parque Central que se encuentra en operación desde finales de 2014, complementando su exitosa oferta comercial con la tienda departamental más importante del país. Fibra Danhos considera que estas incorporaciones afianzan aún más la sólida relación comercial con Liverpool, y que juntos contribuirán a alcanzar resultados positivos en cada uno de los centros comerciales con las incorporaciones anteriormente mencionadas.

### ***Apertura Vía Vallejo***

El 19 de mayo de 2016, se llevó a cabo la apertura del centro comercial Parque Vía Vallejo, el proyecto más grande de su tipo que abrió sus puertas durante 2016 en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México. Parque Vía Vallejo contribuye a la regeneración urbana de la zona industrial Vallejo, céntricamente localizada, con conexiones eficientes de transporte público y privado que permiten el acceso a empleos y servicios a una región densamente poblada. La zona ofrece una perspectiva favorable de crecimiento económico y

demográfico, experimentando una renovación y transición de vocación industrial a comercial y habitacional.

### ***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 de México.

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

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

Seguimos trabajando en la comercialización de las torres de oficinas B y C, la cual es una de nuestras prioridades principales. 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.

### ***Asamblea de Tenedores del 31 de enero de 2017***

El 31 de enero de 2017 se celebró una Asamblea General de Tenedores de CBFIs. En dicha Asamblea se resolvió, entre otros **(i)** la modificación del Fideicomiso, con el propósito de **(a)** contemplar el marco aplicable que permita al Fiduciario efectuar la compra de CBFIs propios en circulación, ya sea para su cancelación o para mantenerlos en la tesorería del Fideicomiso, para su posterior recolocación o cancelación; **(b)** armonizar las disposiciones del Fideicomiso con la Legislación Aplicable; y **(c)** ajustar ciertas disposiciones del Fideicomiso con el propósito de agilizar el funcionamiento y la operación del Fideicomiso; y **(ii)** llevar a cabo recompras del número de CBFIs, sujeto a la Legislación Aplicable (las "**Recompras**").

#### Características de las Recompras:

- Número máximo de CBFIs que pueden ser objeto de recompras: la Asamblea de Tenedores aprobó un monto máximo de CBFIs que pueden ser objeto de recompras,

equivalente al 5% de la totalidad de los CBFIs en circulación por Fibra Danhos computando dicho porcentaje el día que se lleve a cabo cualquier Recompra, por el ejercicio comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2017.

- Monto Máximo que podrá ser destinado a recompras: la Asamblea de Tenedores aprobó un monto máximo de recursos que podrá ser destinado a recompras durante el ejercicio 2017, que será el monto mayor entre: **(a)** \$2,500'000,000.00 (dos mil quinientos millones de pesos 00/100 M.N.), y **(b)** la cantidad que resulte de multiplicar el número de Certificados en circulación por 5% (cinco por ciento) por el precio promedio de cierre de los últimos 20 (veinte) días de cotización de los CBFIs en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. Lo anterior, computado el día que se lleve a cabo cualquier recompra.
- Destino de los CBFIs objetos de recompras: Cualquier CBFI que sea materia de una recompra será resguardado en Tesorería del Fideicomiso y dejará de contar con derechos económicos y corporativos a partir de ese momento y hasta en tanto **(a)** el Comité Técnico decida otorgarles derechos económicos y/o corporativos, y/o **(b)** sean recolocados entre el gran público inversionista en los términos de la Legislación Aplicable o cancelado.

Hasta el momento, ninguna Recompra ha sido llevada a cabo por Fibra Danhos.

#### ***Arranque de operaciones del sistema de planificación de recursos empresariales (ERP) SAP S/4 HANA Enterprise Management 1511***

Concluimos de forma exitosa la implementación del sistema de planificación de recursos empresariales (ERP) SAP S/4 HANA Enterprise Management 1511, la nueva y más avanzada base tecnológica de SAP, con lo nos mantenemos a la vanguardia tecnológica, convirtiendonos en la primera empresa en México y la primera empresa del sector inmobiliario en Latinoamérica en implementar esta versión de la plataforma de planificación de recursos empresariales.

La implementación considera las mejores prácticas de negocio junto con una sólida integración de procesos operativos, administrativos y contables, incluyendo requerimientos legales como facturación y contabilidad electrónica. La actualización de los sistemas de información y tecnología de Fibra Danhos, no solo repercuten en estructuras de costos y de negocio mas eficientes, sino que además permiten mejorar su capacidad de respuesta y de servicio hacia sus clientes y socios comerciales. El desarrollo del proyecto de principio a fin tomo seis meses.

#### ***Asamblea de Tenedores del 31 de marzo de 2017***

El 31 de marzo de 2017 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 2016; **(ii)** la ratificación del nombramiento de miembros del Comité Técnico del Fideicomiso y la ratificación de la renuncia y designación de dos miembros suplentes; **(iii)** la ratificación del Plan de Recompras de CBFIs propios aprobado en la Asamblea de Tenedores celebrada el 31 de enero de 2017 y extender la vigencia del mismo hasta el 30 de marzo de 2018.

## **g) 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 281 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 comercialización y representación frente a los inquilinos de nuestros Bienes Inmuebles. 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>1</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

---

<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.

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, durante 2016, nuestro Administrador recibió una contraprestación por sus servicios pagadera mensualmente, equivalente a \$51,235.00 (Cincuenta y un mil doscientos treinta y cinco Pesos 00/100) por los primeros diez meses del año y \$52,802.79 (Cincuenta y dos mil ochocientos dos Pesos 79/100) por los últimos dos meses del año. 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 Salvador Daniel y Vicepresidente José Daniel.

**David Daniel Kabbaz Chiver** 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.

**Salvador Daniel Kabbaz Zaga** 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 Presidente de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios (ADI). El señor Salvador Daniel es licenciado en Arquitectura por la Universidad Anáhuac del Norte, y cursó estudios de Maestría en Administración de Empresas Inmobiliarias y Constructoras en la Universidad de Madrid.

**José Daniel Kabbaz Chiver** 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.

**Blanca Canela Talancón** 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 34 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 45 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 Sacal** 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, Salvador Daniel, José Daniel, Blanca Canela, Jorge Gamboa y Jose Benghira, 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.

## **h) 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.

<b>ASPECTOS GENERALES DEL MERCADO INMOBILIARIO</b>		<b>NUESTRAS VENTAJAS COMPETITIVAS</b>	
<b>El espacio comercial per cápita de México es bajo</b>	El espacio total per cápita es menor en México que para sus socios comerciales principales, generando una oportunidad de crecimiento adicional.	<b>Visión única de negocio</b>	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.
<b>Una creciente clase media en México y estabilidad macroeconómica</b>	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.	<b>Inmuebles de calidad premier</b>	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.
<b>Crecimiento acelerado esperado en la demanda por espacios de oficina</b>	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.	<b>Fuerte potencial de crecimiento orgánico</b>	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.
<b>Potencial de incremento en los niveles de rentas</b>	Los precios y las rentas de inmuebles en México permanecen por debajo de aquéllos de muchos países	<b>Oportunidades de Desarrollo Identificadas</b>	Nuestro Portafolio Actual se posiciona para incrementar su espacio comercial al concluir el desarrollo de

en América Latina y comparables globales.

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.

**Factores demográficos favorables**

Se espera que la población laboral aumente como porcentaje de la población en México.

**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.

**i) 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 siete centros comerciales, cuatro oficinas y tres 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 Parque 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 200 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; 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>2</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.
- *Adquisición de Vía Vallejo.* De conformidad con el Convenio de Adhesión de Vía Vallejo y el Convenio Modificatorio de Vía Vallejo, los respectivos Fideicomitentes

---

<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.

Adherentes fueron responsables por la terminación de la construcción de Vía Vallejo, así como por el pago de los costos de construcción correspondientes, y la Contraprestación Definitiva que recibirán será en CBFIs y \$1,200,000,000 (Mil doscientos millones de Pesos 00/100) en efectivo. De los 50,047,487 CBFIs entregados como contraprestación por Vía Vallejo 31,064,938 CBFIs cuentan con derechos económicos y 18,982,549 CBFIs tienen derechos económicos restringidos y serán liberados conforme la propiedad genere ingresos (*pari-passu*). Aún cuando estos ya hayan sido entregados a sus aportantes, la Contraprestación Definitiva y el número definitivo de CBFIs a entregar está sujeto a un ajuste a la alza o a la baja con base en el Ingreso Neto Operativo estabilizado de Vía Vallejo durante su primer año de operaciones.

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;
- Nuestro acceso a ciertos inmuebles e inmuebles no desarrollados propiedad de Grupo Danhos 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 Inicial.
- 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 con deuda equivalente al 6.9% del valor de nuestros activos, 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) y con el Índice de Apalancamiento, mismo que deberá ser calculado de conformidad con la metodología prevista para tal efecto en el Fideicomiso y la Legislación Aplicable no podrá ser mayor a 50% (cincuenta por ciento) al valor de nuestros activos.

El 4 de julio de 2016, mediante oficio número 153/105728/2016, la CNBV autorizó el establecimiento de un programa de colocación de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios de deuda hasta por un monto de ocho mil millones de pesos, de largo plazo y con carácter de revolvente, mismo que fue previamente aprobado por la Sesión del Comité

Técnico de fecha 26 de abril de 2016. La estructura del Programa permite hacer emisiones de certificados bursátiles fiduciarios (deuda) denominados en UDIs o en Pesos.

Asimismo, el 11 de julio de 2016 fueron llevadas a cabo las primeras dos emisiones al amparo del Programa, son las siguientes características principales:

**1.     “DANHOS 16”**

Monto colocado: \$3,000'000,000.00

Valor nominal: \$100.00

Precio de colocación: \$100.00

Plazo de vigencia de la emisión Danhos 16: 3,640 días.

Tasa de interés bruto anual (tasa fija): 7.80%

Fecha de vencimiento: 29 de junio de 2026.

**2.     “DANHOS 16-2”**

Monto colocado: \$1,000'000,000.00

Valor nominal: \$100.00

Precio de colocación: \$100.00

Plazo de vigencia de la emisión Danhos 16-2: 1,260 días.

Tasa de interés (variable): TIIE más 0.65%.

Tasa de interés bruto anual aplicable al primer periodo de intereses (tasa variable):5.23%

Fecha de vencimiento: 23 de diciembre de 2019.

El pasado 21 de diciembre de 2015 formalizamos el establecimiento de una línea de crédito sin garantías, revolvable 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 Parque Puebla, Parque Las Antenas y el Proyecto Nororiental de la CDMX.

***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 S4/Hana, Park Help, Federal APD, Skidata, Traffic Pro y Shopper Track. Durante 2016 llevamos a cabo la implementación del sistema de planificación de recursos empresariales (ERP) SAP S/4 HANA Enterprise Management 1511, la nueva y más avanzada base tecnológica de SAP, con lo nos mantenemos a la vanguardia tecnológica, convirtiendonos en la primera empresa en México y la primera empresa del sector inmobiliario en Latinoamérica en implementar esta versión de la plataforma de planificación de recursos empresariales. Utilizamos SAP S/4 HANA 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 Skidata y Federal APD, que coordinan 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 Skidata y Federal APD 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.

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

Nuestros objetivos principales de negocio son aumentar el flujo de efectivo de operaciones (AFFO), 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 y consolidar el portafolio de propiedades icónicas y de calidad premier más importante de México.

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 en ciertos inmuebles a nuevas áreas que acomodarán a arrendatarios adicionales. Concluimos de manera exitosa las expansiones en Parque Tezontle y Parque Delta y seguiremos buscando oportunidades de expansión adicionales en nuestro Portafolio en Operación Actual.
- *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 fue de aproximadamente 8.1% durante el cuarto trimestre de 2016 y 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 2016, nuestro portafolio generó un *Lease Spread* de 7.1%, es decir, aproximadamente 2.1 veces la inflación de 2016.

- *Aumentando el flujo de visitantes y el flujo vehicular a nuestras propiedades comerciales y componentes comerciales en nuestras propiedades de uso mixto.* Durante 2016 recibimos 77.4 millones de visitantes que significa el 86% más que los visitantes que recibió el Aeropuerto Internacional de la Ciudad de México durante 2016. Creemos que nuestras propiedades, además de ser centros de consumo y compra, son destinos de esparcimiento y entretenimiento.

- ***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 Asesor y 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.

**k) 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, con base en la comparación del ingreso operativo neto observado y el ingreso operativo neto objetivo (el “**Objetivo Torre Virreyes**” y el “**Objetivo Toreo**”, respectivamente), calculado sobre una base anual, a partir del 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.

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.

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. 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.

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

párrafo segundo 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 2016, 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>1T16</b>	<b>2T16</b>	<b>3T16</b>	<b>4T16</b>
Ingreso Neto Operativo	\$ 82,193,759	\$ 79,562,302	\$ 79,717,056	\$ 87,623,969
Certificados con Derechos Económicos	167,364,987	171,392,790	181,021,500	190,353,276
Porcentaje de avance sobre CBFIs emitidos por la propiedad	58.2%	59.6%	62.9%	66.1%
<b>Torre Virreyes</b>	<b>1T16</b>	<b>2T16</b>	<b>3T16</b>	<b>4T16</b>
Ingreso Neto Operativo	\$ 76,859,150	\$ 75,779,885	\$ 87,987,982	\$ 89,543,073
Certificados con Derechos Económicos	158,319,098	161,485,480	168,873,705	175,881,396
Porcentaje de avance sobre CBFIs emitidos por la propiedad	75.0%	76.5%	80.0%	83.3%

## I) 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 21 de febrero de 2017, se aprobó (i) en relación con el desarrollo de Toreo Parque Central, la liberación de los derechos económicos de 9,331,776 CBFIs, para llegar a un total de 190,353,276 CBFIs con derechos económicos a la fecha del presenta reporte; y (ii) en relación con Torre Virreyes, la liberación de 7,007,691 CBFIs, para llegar a un total de 175,881,396 CBFIs con derechos económicos a la fecha del presenta Reporte.

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***

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 CBFIs;

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;

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

Al 31 de diciembre de 2015, se habían entregado 71,103,987 CBFIs sin derechos económicos por la aportación de Vía Vallejo.

Durante 2016, alcanzamos un acuerdo con los aportantes para pagar \$1,200,000,000 (mil doscientos millones de Pesos 00/100) en efectivo y el resto con CBFIs. Con este acuerdo buscamos mejorar el rendimiento sobre el capital invertido en el proyecto y disminuir la potencial dilución de la base de inversionistas actuales. El monto de la contraprestación definitiva del proyecto se determinará con base en el Ingreso Neto Operativo (NOI) estabilizado del primer año de operación.

Como consecuencia, el pasado 27 de diciembre de 2016 se cancelaron 30,901,075 CBFIs toda vez que los mismos no serán utilizados para el pago de la contraprestación del proyecto Vía Vallejo dado que el pasado 27 de julio de 2016 se realizó un pago en efectivo, a cuenta de la contraprestación total del proyecto, por \$1,200,000,000 (mil doscientos millones de pesos 00/100) de conformidad con lo acordado por la Sesión del Comité Técnico de fecha 21 de julio de 2016.

Adicionalmente durante 2016 previa aprobación del Administrador, se entregaron 10,231,317 CBFIs por la aportación de Vía Vallejo.

Al 31 de diciembre de 2016, después de las entregas y cancelaciones previamente mencionadas, se habían entregado 50,047,487 CBFIs por la aportación de Vía Vallejo.

La liberación de derechos económicos de los CBFIs entregados por la aportación de Vía Vallejo se ha llevado a cabo de la siguiente manera:

Durante la sesión de Comité Técnico de Fibra Danhos del 21 de julio de 2016, se aprobó la liberación de derechos económicos de 7,827,521 CBFIs.

Durante la sesión de Comité Técnico de Fibra Danhos del 27 de octubre de 2016, se aprobó la liberación de derechos económicos de 20,906,991 CBFIs.

Durante la sesión de Comité Técnico de Fibra Danhos del 21 de febrero de 2017, se aprobó la liberación de derechos económicos de 2,330,426 CBFIs.

A la fecha del presente reporte, 31,064,938 CBFIs emitidos por la aportación de Vía Vallejo gozan de derechos económicos.

### ***CBFIs emitidos para el pago de la Contraprestación Anual de Asesoría en Planeación***

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 se han utilizado 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, 28,415,757 CBFIs.

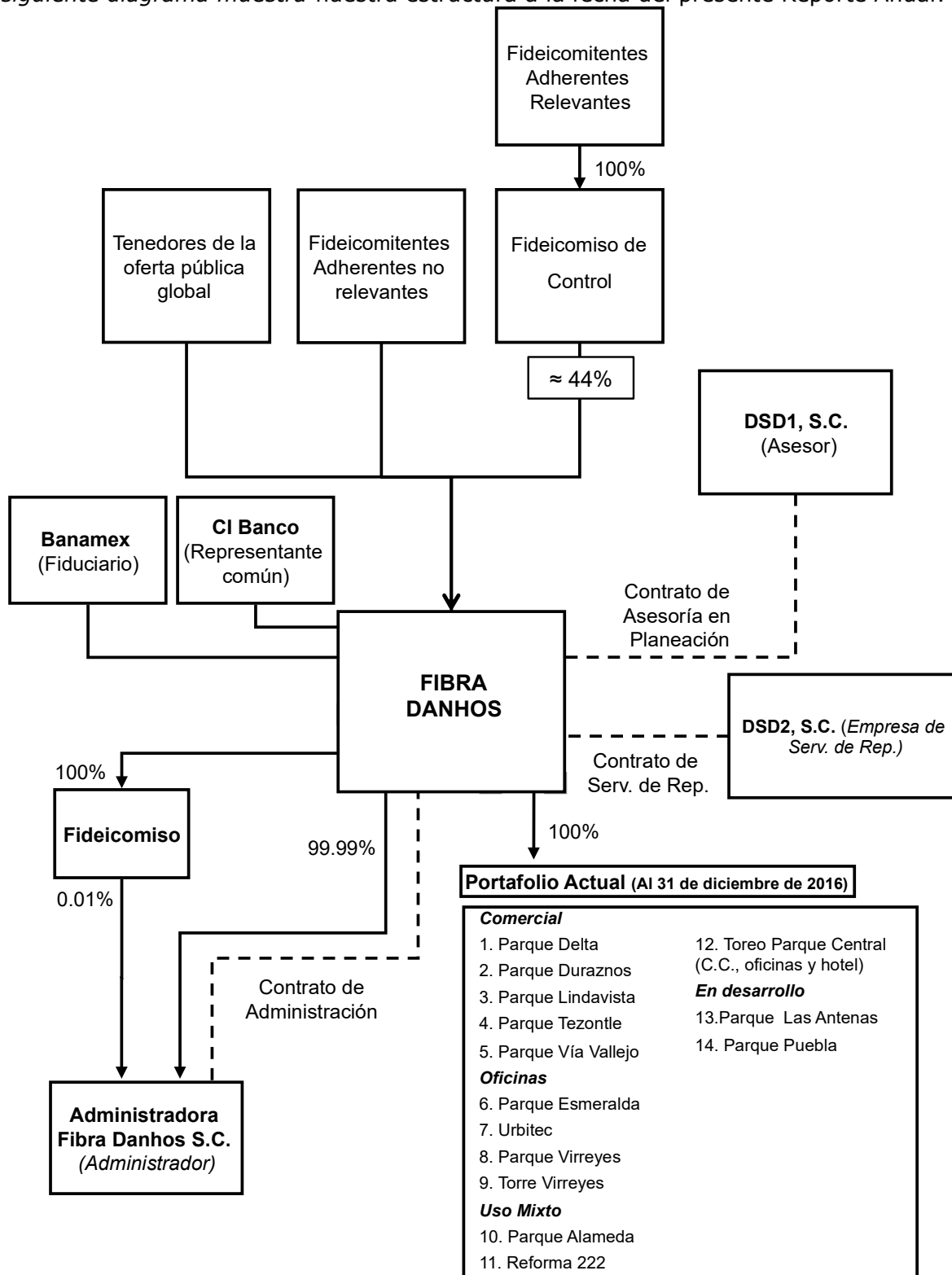
### ***CBFIs emitidos para el pago de los predios en la ZMP y para proyectos de terceros no relacionados***

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 en circulación) a la fecha del presente reporte asciende a 1,518,764,772 CBFIs, de los cuales: **(i)** 1,254,602,775 CBFIs se encuentran en circulación y cuentan con derechos económicos; **(ii)** 264,161,997 CBFIs no cuentan con derechos económicos **(iii)** 1,406,235,133 CBFIs se encuentran en circulación, mas no todos cuentan con derechos económicos; y **(iv)** 112,529,639 CBFIs se encuentran fuera de circulación;

### m) Nuestra Estructura

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





**n) 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 Modificadorio 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 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 Modificadorio al Contrato de Fideicomiso Fibra Danhos de fecha 9 de octubre de 2014.

Con fecha 10 de abril de 2015 celebramos el Primer Convenio Modificadorio 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 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.

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

---

<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.

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, durante 2016, nuestro Administrador recibió una contraprestación por sus servicios pagadera

mensualmente, equivalente a \$51,235.00 (Cincuenta y un mil doscientos treinta y cinco Pesos 00/100) por los primeros diez meses del año y \$52,802.79 (Cincuenta y dos mil ochocientos dos Pesos 79/100) por los últimos dos meses del año. 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.

#### **o) 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 el 44% de nuestros CBFIs en circulación. 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, Salvador Daniel y José 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 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.

#### **p) 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 2016 y hasta la fecha del presente reporte anual, realizamos distribuciones trimestrales a nuestros tenedores de CBFIs:



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).

El 26 de abril de 2016, el Comité Técnico de Fibra Danhos aprobó una distribución por un total de \$610.2 millones de pesos, correspondiente al periodo enero-marzo 2016, que fue pagada el 12 de mayo de 2016. Esta distribución equivale a 52.00 centavos de peso por CBFi. Del total de la distribución, \$523.0 millones de pesos correspondieron al resultado fiscal de Fibra Danhos y \$87.2 millones de pesos correspondieron a una devolución de capital. La distribución aprobada se calculó con base en 1,173,629,410 CBFIs, que es el número de CBFIs resultante de restar a los CBFIs emitidos (1,541,245,024) los CBFIs sin Derechos Económicos (367,615,614).

El 21 de julio de 2016, el Comité Técnico de Fibra Danhos aprobó una distribución por un total de \$631.8 millones de pesos, correspondiente al periodo abril-junio 2016, que fue pagada el 11 de agosto de 2016. Esta distribución equivale a 53.00 centavos de peso por CBFi. Del total de la distribución, \$423.1 millones de pesos correspondieron al resultado fiscal de Fibra Danhos y \$208.7 millones de pesos correspondieron a una devolución de capital. La distribución aprobada se calculó con base en 1,192,000,000 CBFIs, que es el número de CBFIs resultante de restar a los CBFIs emitidos (1,541,245,024) los CBFIs sin Derechos Económicos (349,245,024).

El 27 de octubre de 2016, el Comité Técnico de Fibra Danhos aprobó una distribución por un total de \$666.0 millones de pesos, correspondiente al periodo julio-septiembre 2016, que fue pagada el 11 de noviembre de 2016. Esta distribución equivale a 54.00 centavos de peso por CBFi. Del total de la distribución, \$400.5 millones de pesos correspondieron al resultado fiscal de Fibra Danhos y \$265.5 millones de pesos correspondieron a una devolución de capital. La distribución aprobada se calculó con base en 1,233,361,545 CBFIs, que es el número de CBFIs resultante de restar a los CBFIs emitidos (1,541,245,024) los CBFIs sin Derechos Económicos (307,883,479).

El 21 de febrero de 2017, el Comité Técnico de Fibra Danhos aprobó una distribución por un total de \$677.5 millones de pesos, correspondiente al periodo octubre-diciembre 2016, que fue pagada el 10 de marzo de 2017. Esta distribución equivale a 54.00 centavos de peso por CBFi. Del total de la distribución, \$400.0 millones de pesos correspondieron al resultado fiscal de Fibra Danhos y \$277.5 millones de pesos correspondieron a una devolución de capital. La distribución aprobada se calculó con base en 1,254,602,775 CBFIs, que es el número de CBFIs resultante de restar a los CBFIs emitidos (1,518,764,772) los CBFIs sin Derechos Económicos (264,161,997).

Cualquier distribución superior al 95% de nuestro Resultado Fiscal requerirá la aprobación de la mayoría de los miembros independientes de nuestro Comité Técnico.

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.

## q) Resumen de Información Financiera Seleccionada

### Estados consolidados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014  
(En pesos)

<b>Activos</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
<i>Activo circulante:</i>			
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$ 2,445,656,408	\$ 2,254,171,381	\$ 3,486,159,485
Rentas por cobrar y otras	533,609,317	274,759,604	157,564,053
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	64,729,516	3,838,261	-
Impuestos por recuperar, principalmente I.V.A.	121,053,178	124,145,182	171,078,329
Pagos anticipados, principalmente seguros por amortizar y depósitos en garantía	<u>11,592,029</u>	<u>5,977,264</u>	<u>6,791,927</u>
Total de activo circulante	<u>3,176,640,448</u>	<u>2,662,891,692</u>	<u>3,821,593,794</u>
<i>Activo no circulante:</i>			
Propiedades de inversión	55,044,271,556	46,521,679,058	40,641,438,056
Adquisición de plataforma tecnológica	13,943,542	-	-
Otros activos	7,500,000	-	-
Maquinaria y equipo	6,120,342	1,496,028	1,605,938
Impuesto sobre la renta diferido de subsidiaria	<u>5,674,000</u>	<u>4,100,125</u>	<u>-</u>
Total de activo no circulante	<u>55,077,509,440</u>	<u>46,527,275,211</u>	<u>40,643,043,994</u>
Total de activ	<u>\$ 58,254,149,888</u>	<u>\$49,190,166,903</u>	<u>\$44,464,637,788</u>
<b>Pasivos y patrimonio</b>			
<i>Pasivo circulante:</i>			
Intereses por pagar del pasivo financiero	\$ 114,038,889	\$ -	\$ -
Contraprestación única	190,326,018	161,290,584	38,279,125
Cuentas por pagar y gastos acumulados	90,155,840	41,671,873	39,679,983
Rentas cobradas por anticipado	60,719,173	48,857,762	36,299,698
Cuentas por pagar a partes relacionadas	518,239,633	173,313,820	256,119,879
Impuestos por pagar	<u>5,571,309</u>	<u>5,281,902</u>	<u>3,499,948</u>
Total de pasivo circulante	<u>979,050,862</u>	<u>430,415,941</u>	<u>373,878,633</u>
<i>Pasivo no circulante:</i>			
Pasivo financiero a largo plazo	3,967,746,985	-	-
Contraprestación única	1,249,238,492	537,625,153	149,718,154
Depósitos de los arrendatarios	315,323,934	211,838,714	19,437,492
Obligaciones laborales	<u>8,448,799</u>	<u>6,401,838</u>	<u>4,654,503</u>
Total de pasivo	<u>6,519,809,072</u>	<u>1,186,281,646</u>	<u>547,688,782</u>
<i>Patrimonio de los fideicomitentes:</i>			
Aportaciones de los fideicomitentes	44,608,464,372	45,122,110,237	42,748,107,495
Utilidades retenidas	7,126,970,274	2,882,288,245	1,168,556,280
Otras partidas de (pérdida) utilidad integral	<u>(1,093,830)</u>	<u>(513,225)</u>	<u>285,231</u>
Total de patrimonio	<u>51,734,340,816</u>	<u>48,003,885,257</u>	<u>43,916,949,006</u>
Total de pasivos y patrimonio de los fideicomitentes	<u>\$58,254,149,888</u>	<u>\$49,190,166,903</u>	<u>\$44,464,637,788</u>

## Estados consolidados de utilidades integrales

**Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014**  
**(En pesos)**

	2016	2015	2014
Ingreso por renta fija	\$ 1,989,336,678	\$ 1,440,378,588	\$ 994,607,421
Ingreso por renta variable	155,967,064	121,190,914	112,510,251
Ingreso por contraprestación única	161,290,583	38,279,124	11,433,808
Ingreso por estacionamientos	300,990,879	259,993,470	227,754,297
Ingreso por mantenimiento y publicidad	<u>498,563,463</u>	<u>418,732,899</u>	<u>332,756,515</u>
	<u>3,106,148,667</u>	<u>2,278,574,995</u>	<u>1,679,062,292</u>
Comisión por asesoría	463,892,046	354,765,337	174,074,990
Comisión por servicios de representación	81,956,062	59,793,338	39,789,719
Honorarios profesionales	13,079,734	14,162,417	13,211,106
Gastos de operación y mantenimiento	514,475,811	394,586,615	330,286,873
Impuesto predial	88,936,994	67,291,472	53,343,579
Seguros	27,746,831	18,988,273	10,110,722
Ingresos financieros	(80,614,944)	(84,447,112)	(194,840,264)
Gastos financieros - Neto	21,526,292	350,272	320,979
Fluctuación cambiaria - Neta	(110,340,363)	(43,985,662)	(6,074,579)
Impuestos a la utilidad de subsidiaria	2,121,793	(1,968,613)	2,140,453
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión	<u>(3,789,379,865)</u>	<u>(1,200,888,689)</u>	<u>(351,056,553)</u>
Utilidad neta del año consolidada	<u>\$ 5,872,748,276</u>	<u>\$ 2,699,927,347</u>	<u>\$ 1,607,755,267</u>
Otras partidas de utilidad integral no reciclables a resultados:			
(Pérdidas) ganancias actuariales por obligaciones laborales, neto	<u>(580,605)</u>	<u>(798,456)</u>	<u>363,267</u>
Utilidad integral consolidada	<u>\$ 5,872,167,671</u>	<u>\$ 2,699,128,891</u>	<u>\$ 1,608,118,534</u>
Utilidad integral por CBFI básica (pesos)	<u>\$ 4.1670</u>	<u>\$ 2.6643</u>	<u>\$ 1.9752</u>
Utilidad integral por CBFI diluida (pesos)	<u>\$ 3.8198</u>	<u>\$ 1.8797</u>	<u>\$ 1.1043</u>

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

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2016, 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	-	-	3,419,270,374
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	45,122,110,237	2,882,288,245	(513,225)	48,003,885,257
Aportación de propiedad de inversión	1,053,291,737	-	-	1,053,291,737
Incremento al patrimonio por capitalización de pagos por comisión de asesoría	483,417,795	-	-	483,417,795
Reembolso de patrimonio	(2,050,355,397)	-	-	(2,050,355,397)
Distribución de dividendos	-	(1,628,066,247)	-	(1,628,066,247)
Utilidad integral:				
Utilidad neta del año consolidada	-	5,872,748,276	-	5,872,748,276
Pérdidas actuariales por obligaciones laborales	-	-	(580,605)	(580,605)
	<u>-</u>	<u>5,872,748,276</u>	<u>(580,605)</u>	<u>5,872,167,671</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2016	\$ 44,608,464,372	\$ 7,126,970,274	\$ (1,093,830)	\$ 51,734,340,816

**Estados consolidados de flujos de efectivo**  
**Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2016, 2015, 2014**  
**(En pesos)**

	2016	2015	2014
Flujos de efectivo de actividades de operación:			
Utilidad neta consolidada	\$ 5,872,748,276	\$ 2,699,927,347	\$ 1,607,755,267
Ajustes a la utilidad:			
Impuestos (beneficios) a la utilidad de subsidiaria	2,121,793	(1,968,613)	2,140,453
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión en operación	(3,789,379,865)	(1,200,888,689)	(351,056,553)
Comisión por asesoría liquidada mediante instrumentos de patrimonio	344,146,181	259,382,648	-
Obligaciones laborales	1,217,525	728,926	746,752
Depreciación de maquinaria y equipo	478,570	193,430	79,062
Ingresos financieros	(80,614,944)	(84,447,112)	(194,840,264)
Gastos financieros - Neto	<u>21,526,292</u>	<u>350,272</u>	<u>320,979</u>
Total	2,372,243,828	1,673,278,209	1,065,145,696
Cambios en el capital de trabajo:			
(Incremento) disminución en:			
Rentas por cobrar y otras	(264,464,477)	(116,380,888)	(105,376,003)
Cuentas por cobrar partes relacionadas	(60,891,255)	(3,838,261)	23,393,597
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	3,092,004	46,933,147	3,030,277,066
Incremento (disminución) en:			
Cuentas por pagar y gastos acumulados	49,044,963	1,862,285	2,590,903
Rentas cobradas por anticipado	11,861,411	12,558,064	35,655,860
Contraprestación única	740,648,773	510,918,458	157,415,309
Depósitos de los arrendatarios	103,485,220	192,401,222	17,303,968
Impuestos a la utilidad pagados	(2,393,382)	-	(13,018,579)
Cuentas por pagar a partes relacionadas	<u>131,407,817</u>	<u>84,621,004</u>	<u>184,890,342</u>
Flujo neto de efectivo generado en actividades de operación	<u>3,084,034,902</u>	<u>2,402,353,240</u>	<u>4,398,278,159</u>
Flujos de efectivo de actividades de inversión:			
Adquisición de propiedades de inversión	(3,303,716,359)	(1,884,904,085)	(1,280,654,318)
Adquisición de plataforma tecnológica	(13,943,542)	-	-
Adquisición de maquinaria y equipo	(5,102,884)	(83,519)	(1,685,000)
Venta de terrenos	74,394,746	-	-
Intereses recibidos	<u>80,614,944</u>	<u>84,447,112</u>	<u>194,840,264</u>
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	<u>(3,167,753,095)</u>	<u>(1,800,540,492)</u>	<u>(1,087,499,054)</u>
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:			
Préstamos obtenidos (pasivo financiero)	4,000,000,000	-	-
Gastos pagados por emisión de pasivo financiero	(41,848,695)	-	-
Reembolso de patrimonio	(2,050,355,397)	(847,255,198)	(542,079,567)
Distribución de dividendos	(1,628,066,247)	(986,195,382)	(842,017,793)
Intereses pagados del pasivo financiero	<u>(4,526,441)</u>	<u>(350,272)</u>	<u>(320,979)</u>
Flujo neto de efectivo generado (utilizado) en actividades de financiamiento	<u>275,203,220</u>	<u>(1,833,800,852)</u>	<u>(1,384,418,339)</u>
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido:			
Aumento (disminución) neto en efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	191,485,027	(1,231,988,104)	1,926,360,766
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al inicio del período	<u>2,254,171,381</u>	<u>3,486,159,485</u>	<u>1,559,798,719</u>

Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del período	<u>\$ 2,445,656,408</u>	<u>\$ 2,254,171,381</u>	<u>\$ 3,486,159,485</u>
Partidas de inversión que no requirieron flujo:			
Aportación de propiedad de inversión (ver Nota 7)	<u>\$ 1,053,291,737</u>	<u>\$ 1,328,907,820</u>	<u>\$ 1,180,640,475</u>

**r) 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.

**s) 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 VII, numeral 5 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 VII, numeral 5 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 2016, nuestros diez arrendatarios más significativos, en términos de Renta Fija, representaban aproximadamente el 21.9% de nuestra Renta Fija y aproximadamente el 42.6% del ARB de nuestro Portafolio en Operación Actual, sin ningún arrendatario que individualmente representara más de 4.1% de la Renta Fija o más de 8.1% del ARB atribuible a nuestro Portafolio en Operación Actual. Nuestro arrendatario más significativo al 31 de diciembre de 2016, era un grupo con operaciones en tiendas departamentales, tiendas especializadas y moda que ocupaba aproximadamente el 8.1% (ocho punto uno por ciento) de la ARB y representaba aproximadamente el 3.3% (tres punto tres 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 doce inmuebles, incluyendo cinco centros comerciales, cuatro edificios de oficinas y tres proyectos de usos mixtos que contienen componentes comerciales, de oficina y hotel. Nuestros centros comerciales, edificios de oficinas e inmuebles de uso mixto representan aproximadamente 50.8% (cincuenta punto ocho por ciento), 20.6% (veinte punto seis por ciento) y 28.6% (veintiocho punto seis por ciento), respectivamente, de nuestro Ingreso Neto Operativo del ejercicio fiscal 2016. 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 pudo haber excedido 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 85.8% (ochenta y cinco punto ocho por ciento) en términos de la ARB al 31 de diciembre de 2016. Al 31 de diciembre de 2016, el 12.5% (doce punto cinco por ciento) y 12.2% (doce punto dos por ciento) aproximadamente del área rentable ocupada de nuestros inmuebles está programada para expirar en 2017 y 2018, 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. 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, realizar 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/o desarrollar, 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 ciertos lugares de estacionamiento y locales comerciales con el Copropietario de Parque Delta. En un futuro podemos adquirir o desarrollar otros inmuebles a través de co-inversiones, como es el caso del Proyecto en el Nororiente de la CDMX, en donde participaremos en co-inversión con terceros no relacionados en el desarrollo de un centro comercial y de entretenimiento, 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 2016, los Ingresos por Arrendamiento (Renta Fija, Renta Variable y Contraprestaciones Únicas) representaban un 74.3% (setenta y cuatro punto tres 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 comerciales, que, al completarse, conjuntamente sumarán un total de aproximadamente 216,500 m<sup>2</sup> de ARB que representará aproximadamente un incremento de 31.2% (treinta y uno punto dos 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.

Por lo tanto no tendremos control sobre el desarrollo de estos inmuebles y Fibras 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.

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

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;
- Podríamos no completar el desarrollo de Parque Puebla, Parque Las Antenas y el Proyecto en el Nororiente de la CDMX en el tiempo previsto o en lo absoluto;

- Podríamos perder recursos y asignar tiempo de la administración en proyectos que no completamos;
- 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 Directora Ejecutiva 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; Susana Cann Llamosa – 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.***

Al 31 de diciembre de 2016, aproximadamente 81.3% (ochenta y uno punto tres por ciento) de nuestro ARB ocupado fue arrendado con contratos de arrendamiento en Pesos, representando aproximadamente 67.3% (sesenta y siete punto tres por ciento) de nuestras rentas base. Aproximadamente 18.7% (dieciocho punto siete por ciento) de nuestro ARB ocupado fue arrendado con contratos de arrendamiento en Dólares, representando aproximadamente 32.7% (treinta y dos punto siete por ciento) de nuestras rentas base. Podemos no ser capaces de recibir pagos de cantidades debidas a nosotros por nuestros deudores en Dólares 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 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 2016, fue de 4.17% (cuatro punto diecisiete 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 adicional a la ya incurrida denominada en pesos en un futuro, ésta podría ser a tasas de interés más elevadas. Adicionalmente, dado que DANHOS16-2 se emitió a tasa variable, el servicio de la deuda pudiera aumentar nuestro costo financiero, lo que poría impactar negativamente nuestros resultados de operación y las Distribuciones a nuestros Tenedores.

#### **(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.**

**t) Otros Valores emitidos por el Fideicomiso**

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.

El 4 de julio de 2016, mediante oficio número 153/105728/2016, la CNBV autorizó la implementación del Programa de certificados bursátiles fiduciarios de deuda hasta por un monto de ocho mil millones de pesos, de largo plazo y con carácter de revolvente, mismo que fue previamente aprobado por la Sesión del Comité Técnico de fecha 26 de abril de 2016.

Asimismo, el 11 de julio de 2016 fueron llevadas a cabo las primeras dos emisiones al amparo del Programa:

**1. DANHOS 16**

Monto colocado: \$3,000'000,000.00

Valor nominal: \$100.00

Precio de colocación: \$100.00

Plazo de vigencia de la emisión Danhos 16: 3,640 días.

Tasa de interés bruto anual (tasa fija): 7.80%

Fecha de vencimiento: 29 de junio de 2026.

**2. DANHOS 16-2**

Monto colocado: \$1,000'000,000.00

Valor nominal: \$100.00

Precio de colocación: \$100.00

Plazo de vigencia de la emisión Danhos 16-2: 1,260 días.

Tasa de interés (variable): TIIE más 0.65.

Tasa de interés bruto anual aplicable al primer periodo de intereses (tasa variable): 5.23%

Fecha de vencimiento: 23 de diciembre de 2019.

El 16 de diciembre de 2016 fue autorizada la actualización de la inscripción en el Registro Nacional de Valores de los CBFIs, mediante Oficio número 153/106197/2016 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 10'000,000 CBFIs, así como la cancelación de 32'480,252 CBFIs, mismas que se llevaron a cabo el 27 de diciembre de 2016.

**u) 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.

## **v) Destino de los fondos en su caso**

### **1. Oferta Pública Inicial**

El 8 de octubre de 2013 llevamos a cabo nuestra Oferta Pública Inicial, en la cual emitimos 1,103,256,882 CBFIs para adquirir nuestro Portafolio en Operación Inicial y nuestro Portafolio en Desarrollo Inicial y emitimos 209,802,520 CBFIs con los cuales obtuvimos recursos netos por \$5,158.6 millones de pesos, mismo que han sido utilizados para el desarrollo de las torres de oficinas y el hotel de Toreo parque Central, las expansiones en Parque Tezontle y Parque Delta y usos corporativos varios.

### **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 110,655,370, de los cuales se han liberado 50,047,487 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. Adicionalmente, el pasado 27 de diciembre de 2016, se tramitó la cancelación de 30,901,075 CBFIs del proyecto Vía Vallejo por el pago en efectivo por \$1,200,000,000 (mil doscientos millones de pesos 00/100)

### **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 28,415,757 CBFIs a nuestro Asesor como contraprestación por el periodo comprendido del 8 de octubre al 31 de diciembre de 2016. A la fecha, se mantienen 56,634,243 CBFIs en tesorería para contraprestaciones futuras al Asesor.

### **4. Programa de colocación de CBs (deuda)**

Hemos colocado CBs (deuda) por \$4,000 millones de pesos (recursos brutos). El destino de los recursos que han sido, y sean obtenidos a través del Programa será principalmente, para la adquisición, construcción y desarrollo de proyectos descritos en el prospecto del Programa, fines corporativos generales y capital de trabajo, incluyendo, entre otros, las principales inversiones siguientes: **(i)** usos corporativos (pago efectivo a aportantes del Proyecto Vía Vallejo), **(ii)** desarrollo del Proyecto Las Antenas, **(iii)** desarrollo del Proyecto Parque Puebla, **(iv)** desarrollo del nuevo proyecto de usos mixtos en el noroeste de la zona metropolitana de la Ciudad de México; así como en general, la adquisición de proyectos inmobiliarios y/o terrenos, construcción y desarrollo de todos o algunos de los proyectos que forman parte de nuestro Portafolio en Desarrollo Actual.

### **5. Tercera Emisión Subsecuente**

Los 10,000,000 (diez millones) de CBFIs emitidos en la Tercera Emisión Subsecuente de fecha 27 de diciembre de 2016 fueron emitidos con la finalidad de ser mantenidos en la tesorería del Fideicomiso para ser utilizados para el pago por la aportación y/o adquisición de ciertos bienes inmuebles y/o proyectos inmobiliarios de terceras partes no relacionadas, mismos cuya entrega y liberación deberán ser aprobados previamente por el Comité Técnico, en los términos de lo aprobado por la Asamblea de Tenedores, y lo dispuesto por el Fideicomiso y la Legislación Aplicable.

## 6. Resumen de usos de emisiones

	<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
(-) Capital de trabajo	123.3
(+) 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 al 31 de diciembre de 2015</b>	<b>2,254.2</b>
(+) Recursos netos de la Emisión de deuda	3,967.7
(-) Intereses y comisiones financieras pagadas	33.2
(-) Expansiones (Tezontle y Delta)	299.8
(-) Construcción Toreo (Torres de Oficina - Hotel y Liverpool)	705.3
(-) Antenas	981.1
(-) Puebla	1,131.9
(-) Vía Vallejo	1,200.0
(-) Plataforma Tecnológica	13.9
(-) Comisiones y Capex	142.1
(-) Capital de trabajo	379.8
(+) Flujo generado no repartido 2016	433.3
(+) Dividendo por pagar al 31 de diciembre de 2016	677.5
<b>Recursos remanentes al 31 de diciembre de 2016</b>	<b>2,445.7</b>

### w) 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.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv).

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)).

## **x) Desempeño de los Certificados de Deuda**

### **1. Certificados de Deuda 16**

A la fecha del presente Reporte Anual se han realizado los siguientes pagos a los tenedores de los Certificados de Deuda 16:

A la fecha del presente Reporte Anual se han realizado los siguientes pagos a los tenedores de los Certificados de Deuda 16:

<b>Fecha de Pago</b>	<b>Monto Pagado</b>	<b>Concepto (Intereses devengados)</b>
9 de enero de 2017	\$118,300,000.00	11-jul-2016 al 9-ene-2017

#### Mecanismo para el cálculo de intereses de los Certificados de Deuda 16

En términos del Calendario de Pago de Intereses de los Certificados de Deuda 16, desde su Fecha de Emisión, y en tanto no sean amortizados, los Certificados de Deuda 16 devengarán un interés bruto anual fijo, sobre su valor nominal, para lo cual el Representante Común deberá considerar la Tasa de Interés Bruto Anual de los Certificados de Deuda 16, la cual se mantendrá fija durante la vigencia de la Emisión.

El interés que devenguen los Certificados de Deuda 16 será computado al inicio de cada Periodo de Intereses y los cálculos para determinar el monto de intereses a pagar, deberán de comprender los días naturales efectivamente transcurridos desde la fecha de inicio de cada Periodo de Intereses hasta la Fecha de Pago de Intereses. Los cálculos se efectuarán cerrándose a centésimas.

Para determinar el monto de intereses pagaderos en cada Fecha de Pago de Intereses correspondiente al Periodo de Intereses de que se trate, respecto de los Certificados de Deuda 16, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

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

En donde:

- I = Intereses a pagar en la Fecha de Pago de Intereses del Periodo de Intereses correspondiente.
- TI = Tasa de Interés Bruto Anual aplicable a los Certificados de Deuda 16.
- PL = Número de días naturales efectivamente transcurridos en el Periodo de Intereses correspondiente.
- VN = Valor Nominal total de los Certificados de Deuda 16 en circulación.

Los Certificados de Deuda 16 dejarán de devengar intereses a partir de la Fecha de Pago de Intereses señalada, siempre que el Emisor hubiere constituido el depósito del importe de la amortización y, en su caso, de los intereses ordinarios correspondientes, en las oficinas del Indeval, a más tardar a las 11:00 a.m. de ese día.

El Emisor no está obligado a pagar cantidades adicionales respecto de impuestos de retención o de cualquier impuesto equivalente, aplicables en relación con los pagos que realice respecto de los Certificados de Deuda 16.

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

Los intereses que devenguen los Certificados de Deuda 16 se liquidarán cada periodo de 182 (Ciento ochenta y dos) días, en cada fecha señalada para tales efectos en el calendario previsto en la sección correspondiente del Título que ampara los Certificados de Deuda 16 y que se reproduce a continuación. En caso de que cualquiera de las fechas antes mencionadas sea un día inhábil, los intereses se liquidarán el Día Hábil inmediato siguiente, calculándose, en todo caso los intereses respectivos.

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

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

### Intereses moratorios

En caso de incumplimiento en el pago de principal de los Certificados de Deuda 16, se causarán intereses moratorios sobre el principal insoluto de los Certificados de Deuda 16 a la Tasa de Interés Bruto Anual de los Certificados de Deuda 16 más 2 (dos) puntos porcentuales. Los intereses moratorios serán pagaderos a la vista desde la fecha en que tenga lugar el incumplimiento y hasta que la suma principal haya quedado íntegramente cubierta. La suma que se adeude por concepto de intereses moratorios deberá ser cubierta en el domicilio del Representante Común.

## **2. Certificados de Deuda 16-2**

A la fecha del presente Reporte Anual se han realizado los siguientes pagos a los tenedores de los Certificados de Deuda 16-2:

<b>Fecha de Pago</b>	<b>Monto Pagado</b>	<b>Concepto (Intereses devengados)</b>
8 de agosto de 2016	\$ 4,067,777.78	11-jul-2016 al 8-ago-2016
5 de septiembre de 2016	\$ 4,075,555.56	8-ago-2016 al 5-sep-2016
3 de octubre de 2016	\$ 4,075,555.56	5-sep-2016 al 03-oct-2016
31 de octubre de 2016	\$ 4,137,777.78	03-Oct-2016 al 31-oct-2016
28 de noviembre de 2016	\$ 4,487,777.78	31-oct-2016 al 28-nov-2016
26 de diciembre de 2016	\$ 4,845,555.56	28-nov-2016 al 26-dic-2016
23 de enero de 2017	\$ 5,257,777.78	26-dic-2016 al 23-ene-2017
20 de febrero de 2017	\$ 5,281,111.11	23-ene-2017 al 20-feb-2017
20 de marzo de 2017	\$ 5,638,888.89	20-feb-2017 al 20-mar-2017
17 de abril de 2017	\$ 5,662,222.22	20-mar-2017 al 17-abr-2017

## Mecanismo para el cálculo de intereses de los Certificados de Deuda 16

En términos del Calendario de Pago de Intereses de los Certificados de Deuda 16-2, desde su Fecha de Emisión, y en tanto no sean amortizados, los Certificados de Deuda 16-2 devengarán un interés bruto anual, sobre su valor nominal, a una tasa anual igual a la tasa a que hace referencia el siguiente párrafo, que el Representante Común calculará 2 (dos) Días Hábiles anteriores al inicio de cada Periodo de Intereses computado a partir de la Fecha de Emisión conforme al Calendario de Pago de Intereses de los Certificados de Deuda 16-2 y regirá precisamente durante el Periodo de Intereses correspondiente, sujetándose a lo siguiente:

La Tasa de Interés Bruto Anual de los Certificados de Deuda 16-2 se calculará mediante la adición de 0.65% (cero punto sesenta y cinco por ciento) a la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio ("**TIIE**" o "**Tasa de Interés de Referencia**") a un plazo de 28 (veintiocho) días (o la que la sustituya), dada a conocer por el Banco de México, por el medio masivo de comunicación que éste determine o a través de cualquier otro medio electrónico, de cómputo o de telecomunicación, incluso Internet, autorizado al efecto precisamente por Banco de México, en la Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual de los Certificados de Deuda 16-2 que corresponda o, en su defecto, dentro de los 30 (treinta) Días Hábiles anteriores a la misma, caso en el cual deberá tomarse como base la tasa comunicada en el Día Hábil más próximo a dicha Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual de los Certificados de Deuda 16-2. En caso de que la TIIE deje de existir o publicarse, el Representante Común utilizará como tasa sustituta para determinar la Tasa de Interés Bruto Anual de los Certificados de Deuda 16-2, aquella que dé a conocer el Banco de México oficialmente como la tasa sustituta de la TIIE a plazo de 28 (veintiocho) días. Una vez hecha la adición de 0.65% (cero punto sesenta y cinco por ciento) a la TIIE, dicha Tasa de Interés de Referencia se deberá hacer equivalente al número de días naturales efectivamente transcurridos en el Periodo de Intereses.

Para determinar la Tasa de Interés Bruto Anual equivalente al número de días naturales efectivamente transcurridos en el Periodo de Intereses correspondiente el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

$$TC = \left[ \left( 1 + \frac{TR}{36,000} \times PL \right)^{\frac{NDE}{PL}} - 1 \right] \times \left[ \frac{36,000}{NDE} \right]$$

En donde:

- TC = Tasa de Interés Bruto Anual equivalente al número de días naturales efectivamente transcurridos en el Periodo de Intereses correspondiente.
- TR = TIIE 28 (veintiocho) días o Tasa de Interés de Referencia más 0.65% (cero punto sesenta y cinco por ciento).
- PL = Plazo de la TIIE o Tasa de Interés de Referencia en días.
- NDE = Número de días naturales efectivamente transcurridos en el Periodo de Intereses correspondiente.

El interés que devenguen los Certificados de Deuda 16-2 se computará al inicio de cada Periodo de Intereses y los cálculos para determinar las tasas y el monto de los intereses a pagar, deberán comprender los días naturales efectivamente transcurridos en el Periodo de Intereses correspondiente. Los cálculos se efectuarán cerrándose a centésimas.



Para determinar el monto de intereses ordinarios pagaderos en cada Fecha de Pago de Intereses correspondientes al Periodo de Intereses de que se trate el Representante Común CB utilizará la siguiente fórmula:

$$I = VN \left( \frac{TC}{36,000} \times NDE \right)$$

En donde:

- I = Interés bruto del Periodo de Intereses correspondiente.
- VN = Valor nominal de los Certificados de Deuda 16-2 en circulación.
- TC = Tasa de Interés Bruto Anual de los Certificados de Deuda 16-2.
- NDE = Número de días naturales efectivamente transcurridos en el Periodo de Intereses correspondiente.

Iniciado cada Periodo de Intereses, la Tasa de Interés Bruto Anual de los Certificados de Deuda 16-2 determinada para dicho periodo no sufrirá cambios durante el mismo. El Representante Común, con al menos 2 (dos) Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Pago de Intereses que corresponda o a la Fecha de Vencimiento, según sea el caso, dará a conocer a la CNBV, al Indeval por escrito (o a través de los medios que estas determinen) y a la BMV a través del SEDI (o cualquier otro medio que la BMV determine) el monto de intereses a pagar en dicha fecha de pago, la Tasa de Interés Bruto Anual de los Certificados de Deuda 16-2 aplicable al siguiente Periodo de Intereses.

Los Certificados de Deuda 16-2 dejarán de devengar intereses a partir de la Fecha de Pago de Intereses señalada, siempre que el Emisor hubiere constituido el depósito del importe de la amortización y, en su caso, de los intereses ordinarios correspondientes, en las oficinas del Indeval, a más tardar a las 11:00 a.m. de ese día.

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

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

Los intereses que devenguen los Certificados de Deuda 16-2 se liquidarán cada 28 (veintiocho) días, en cada fecha señalada para tales efectos en el calendario previsto en la sección correspondiente del Título que ampara los Certificados de Deuda 16-2 y que se reproduce a continuación. En caso de que cualquiera de las fechas antes mencionadas sea un día inhábil, los intereses se liquidarán el Día Hábil inmediato siguiente, calculándose, en todo caso los intereses respectivos. El pago del primer periodo de intereses se efectuó precisamente el día 8 de agosto de 2016.

PERIODO DE INTERESES	FECHA DE INICIO	FECHA DE PAGO DE INTERESES	DÍAS CUPÓN
1	lunes, 11 de julio de 2016	lunes, 08 de agosto de 2016	28
2	lunes, 08 de agosto de 2016	lunes, 05 de septiembre de 2016	28
3	lunes, 05 de septiembre de 2016	lunes, 03 de octubre de 2016	28
4	lunes, 03 de octubre de 2016	lunes, 31 de octubre de 2016	28

5	lunes, 31 de octubre de 2016	lunes, 28 de noviembre de 2016	28
6	lunes, 28 de noviembre de 2016	lunes, 26 de diciembre de 2016	28
7	lunes, 26 de diciembre de 2016	lunes, 23 de enero de 2017	28
8	lunes, 23 de enero de 2017	lunes, 20 de febrero de 2017	28
9	lunes, 20 de febrero de 2017	lunes, 20 de marzo de 2017	28
10	lunes, 20 de marzo de 2017	lunes, 17 de abril de 2017	28
11	lunes, 17 de abril de 2017	lunes, 15 de mayo de 2017	28
12	lunes, 15 de mayo de 2017	lunes, 12 de junio de 2017	28
13	lunes, 12 de junio de 2017	lunes, 10 de julio de 2017	28
14	lunes, 10 de julio de 2017	lunes, 07 de agosto de 2017	28
15	lunes, 07 de agosto de 2017	lunes, 04 de septiembre de 2017	28
16	lunes, 04 de septiembre de 2017	lunes, 02 de octubre de 2017	28
17	lunes, 02 de octubre de 2017	lunes, 30 de octubre de 2017	28
18	lunes, 30 de octubre de 2017	lunes, 27 de noviembre de 2017	28
19	lunes, 27 de noviembre de 2017	lunes, 25 de diciembre de 2017	28
20	lunes, 25 de diciembre de 2017	lunes, 22 de enero de 2018	28
21	lunes, 22 de enero de 2018	lunes, 19 de febrero de 2018	28
22	lunes, 19 de febrero de 2018	lunes, 19 de marzo de 2018	28
23	lunes, 19 de marzo de 2018	lunes, 16 de abril de 2018	28
24	lunes, 16 de abril de 2018	lunes, 14 de mayo de 2018	28
25	lunes, 14 de mayo de 2018	lunes, 11 de junio de 2018	28
26	lunes, 11 de junio de 2018	lunes, 09 de julio de 2018	28
27	lunes, 09 de julio de 2018	lunes, 06 de agosto de 2018	28
28	lunes, 06 de agosto de 2018	lunes, 03 de septiembre de 2018	28
29	lunes, 03 de septiembre de 2018	lunes, 01 de octubre de 2018	28
30	lunes, 01 de octubre de 2018	lunes, 29 de octubre de 2018	28
31	lunes, 29 de octubre de 2018	lunes, 26 de noviembre de 2018	28
32	lunes, 26 de noviembre de 2018	lunes, 24 de diciembre de 2018	28
33	lunes, 24 de diciembre de 2018	lunes, 21 de enero de 2019	28
34	lunes, 21 de enero de 2019	lunes, 18 de febrero de 2019	28
35	lunes, 18 de febrero de 2019	lunes, 18 de marzo de 2019	28
36	lunes, 18 de marzo de 2019	lunes, 15 de abril de 2019	28

37	lunes, 15 de abril de 2019	lunes, 13 de mayo de 2019	28
38	lunes, 13 de mayo de 2019	lunes, 10 de junio de 2019	28
39	lunes, 10 de junio de 2019	lunes, 08 de julio de 2019	28
40	lunes, 08 de julio de 2019	lunes, 05 de agosto de 2019	28
41	lunes, 05 de agosto de 2019	lunes, 02 de septiembre de 2019	28
42	lunes, 02 de septiembre de 2019	lunes, 30 de septiembre de 2019	28
43	lunes, 30 de septiembre de 2019	lunes, 28 de octubre de 2019	28
44	lunes, 28 de octubre de 2019	lunes, 25 de noviembre de 2019	28
45	lunes, 25 de noviembre de 2019	lunes, 23 de diciembre de 2019	28

### Intereses moratorios

En caso de incumplimiento en el pago de principal de los Certificados de Deuda 16-2, se causarán intereses moratorios sobre el principal insoluto de los Certificados de Deuda 16-2 a la Tasa de Interés Bruto Anual de los Certificados de Deuda 16-2 aplicable durante cada periodo en que ocurra y continúe el incumplimiento más 2 (dos) puntos porcentuales. Los intereses moratorios serán pagaderos a la vista desde la fecha en que tenga lugar el incumplimiento y hasta que la suma principal haya quedado íntegramente cubierta. La suma que se adeude por concepto de intereses moratorios deberá ser cubierta en el domicilio del Representante Común.

## **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, así como cumplir con nuestras obligaciones de pago frente a los tenedores de los Certificados de Deuda 16 y de los Certificados de Deuda 16-2. Buscaremos mantener y hacer crecer un portafolio de propiedades de alta calidad, a través de nuestras incomparables capacidades de desarrollo, y de la adquisición selectiva de inmuebles icónicos y de calidad premier. Nuestro Portafolio Actual consiste de catorce inmuebles que incluyen centros comerciales, oficinas y proyectos de usos mixtos. Consideramos que un inmueble es icónico si tiene la habilidad única de transformar los alrededores en los que se ubica y consideramos que un inmueble es de calidad premier si se encuentra en ubicaciones destacadas, ha sido desarrollado con los estándares más altos de construcción y diseño, se compone de arrendatarios de alta calidad y, en el caso de centros comerciales, reporta un alto volumen de visitantes. Nuestra estrategia se enfoca principalmente en los segmentos de centros comerciales y oficinas. Somos la primera FIBRA en México enfocada en el desarrollo, redesarrollo, adquisición y administración de centros comerciales, oficinas y proyectos de usos mixtos de la más alta calidad en México, particularmente en 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 14 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 las Clases 35 y 43.  
"PARQUE ALAMEDA" y diseño, en la Clase 41.  
"PARQUE LAS ANTENAS" en las Clases 35,41 y 43.  
"PARQUE DELTA" y diseño en las clases 35, 36, 38, 40, 41, 42, 43, 44 y 45.  
"PARQUE DURAZNOS" en la Clase 41.  
"PARQUE DURAZNOS" en las Clases 35 y 43.  
"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.  
"PARQUE PUEBLA" y diseño, en las Clases 35,41 y 43.  
"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 cuyo ingreso represente el 10% o más de los ingresos consolidados 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 281 empleados.

#### **(vi) Información de mercado**

### **Reporte Softec – Actualización del Resumen Ejecutivo**

Durante 2016, el desempeño de la actividad económica en México, medido por el Indicador Global de la Actividad Económica total ha mostrado una tendencia ascendente aunque moderada, con una variación anual acumulada de 2.23% en diciembre de 2016. Esta variación positiva fue generada principalmente por el crecimiento mostrado por las actividades primarias (4.47%) y las terciarias y de servicios (3.4%). Para 2017, los indicadores de desempeño muestran una tendencia positiva en comparación a los inicios de 2016. El sector primario (12.81%) en conjunto con el sector de actividades terciarias (4.11%), lideran los indicadores de desempeño, en comparación al resto de los sectores económicos. Los índices de actividad comercial (3.62%) y de servicios financieros (5.38%) generados por empresas demandantes de espacios comerciales y de oficinas, y de seguros, contribuyen positivamente al desempeño ascendente de la actividad económica del sector.

Durante 2016 la inversión extranjera directa (IED) fue de US\$26,738.6 millones de dólares. Esta captación fue 19.2% inferior a la cifra del cierre de 2015 (US\$33,181.3 mdd). En 2016, los principales sectores receptores de IED fueron: Manufacturas, US\$16,401 mdd, 61%; Servicios financieros y de seguros, US \$2,575.7 mdd, 10%; transportes, correos y almacenamiento, US \$1,584.3, 6%; minería US \$1,256.6 mdd, 5%; electricidad, agua y suministro de gas por ductos al consumidor final US \$1,154.6 mdd, 4%; y construcción, US \$1,082.9 mdd, 4%. Dependiendo de cómo se desenvuelvan las presiones internacionales sobre las inversiones productivas en México, así como las acciones del gobierno mexicano para promover inversiones por parte de países diferentes a Estados Unidos, el desempeño en 2017 podría, en un escenario conservador, estimarse similar al obtenido en 2016.

Con base en el desempeño reportado por los principales actores del sector comercial, desarrolladores y empresas comerciales organizadas en la ANTAD, además de los cálculos de espacios comerciales al mayoreo y menudeo a partir de los establecimientos comerciales reportados en los Censos Económicos, Softec estima que el espacio comercial total en México se incrementó en 1.2% durante 2016, respecto a las cifras estimadas para 2015.

Para el caso de los espacios comerciales de las empresas agremiadas a 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, el crecimiento del área comercial durante 2016 se estima en 4.1% en 2016. Lo anterior debido a que el espacio comercial reportado por la ANTAD en 2015 fue de 26.33 millones de m<sup>2</sup> de piso de venta y pasó a 27.40 millones de m<sup>2</sup> en 2016. En esta año, el 53.8% de los espacios comerciales correspondió a tiendas de autoservicio, 22% a tiendas departamentales y el 24.2% a tiendas especializadas. Destaca que en 2015 el formato de tiendas de autoservicio concentró el 55.5% de los espacios de piso de venta, mientras que las tiendas especializadas concentraron el 21.8%. Este movimiento en la concentración de espacios se ve reflejado también en términos absolutos, ya que son las tiendas especializadas las que aportaron una mayor cantidad de espacio al parque total. El crecimiento en m<sup>2</sup> de piso de venta de las tiendas de autoservicio fue de 119 mil m<sup>2</sup> más en 2016, el de las tiendas departamentales fue de 85.2 mil m<sup>2</sup> más, mientras que las tiendas especializadas aportaron 868.7 mil m<sup>2</sup> adicionales en 2016 respecto a 2015, alcanzando con ello, un crecimiento de 15.1% en el período.

Softec estima que a nivel nacional, en los próximos diez años (2017 a 2027) la demanda de espacios comerciales podría alcanzar los 27.8 millones de metros cuadrados adicionales de espacio comercial. Lo anterior, justificado por el crecimiento poblacional y las condiciones de gasto de las familias. 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 en los próximos 10 años, se encuentran en orden descendente, en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México (ZMCM) con 3.8 millones de m<sup>2</sup> de demanda entre 2017 y 2027, Monterrey con 2.4 millones de m<sup>2</sup>, Guadalajara con 1.71 millones de m<sup>2</sup>, Tijuana con 1.54 millones de m<sup>2</sup>, Puebla con 1.04 millones de m<sup>2</sup>, Querétaro con 965 mil m<sup>2</sup>, Cancún con 882.6 mil m<sup>2</sup>, Toluca con 722 mil m<sup>2</sup>, León con 689.6 mil m<sup>2</sup> y Mexicali con una demanda estimada de espacios comerciales de 665 mil m<sup>2</sup> entre 2017 a 2027.

Nuevamente, La ZMCM sigue ocupando el primer lugar en dinamismo y tamaño entre los mercados inmobiliarios del país. La distancia de esta plaza respecto a las que siguen en la lista de tamaño y dinamismo es considerable, 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, de acuerdo a los últimos datos oficiales (Encuesta Intercensal 2015 de INEGI) en 19.75 millones de habitantes y 5.76 millones de familias. Así, las estrategias de desarrollo inmobiliario encaminadas a la atención del crecimiento de la demanda de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, seguirán reportando desempeño económico y de ocupación positivo.

#### *Mercado Inmobiliario de Propiedades Comerciales en la ZMCM*

Se espera que en la ZMCM siga avanzando la consolidación de la estructura socioeconómica y por grupos de edad en la ZMCM que ha sostenido el crecimiento de los formatos inmobiliarios en centros 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 380 mil m<sup>2</sup> por año, del 2017 al 2027. Lo anterior, enfocado a conceptos comerciales de segmentos altos y medio altos, atendiendo a los grupos socioeconómicos A/B, C+, C y D+, quienes concentran a la mitad de las familias en la ZMCM.

Con base en los reportes de los principales comercializadores de espacios en centros comerciales, durante 2016 la ZMCM incrementó en 8% el inventario en m<sup>2</sup> de espacio comercial. Para 2017 la ciudad cuenta con 23 centros comerciales en construcción, que aportarán poco más de 860 mil m<sup>2</sup> nuevos. Benito Juárez (21%), Álvaro Obregón (14%), Naucalpan, Tlalnepantla (13% cada municipio), Cuauhtémoc (12%) e Iztapalapa (10%) serán las zonas en las que se construirá la mayor parte de los nuevos espacios comerciales de la ciudad. Los formatos de mayor recurrencia serán Centros Comunitarios, Lifestyle Centers, Power Centers, Regional Malls y Usos Mixtos.

#### *Mercado Inmobiliario de Propiedades de Oficinas en la ZMCM*

El crecimiento de las actividades de servicios en la ZMCM sigue consolidando su vocación terciaria. Destaca el buen desempeño de las actividades de empresas de servicios financieros, seguros, servicios inmobiliarios, servicios personales y corporativos cuyo crecimiento genera demanda de nuevos espacios de oficinas en la ZMCM.

Para el ultimo trimestre de 2016, el inventario de m<sup>2</sup> rentables para oficinas A y A+ en la Ciudad de México llegó a casi los 5.4 millones de m<sup>2</sup> aproximadamente, Santa Fe se presenta como el corredor con la mayor cantidad de m<sup>2</sup> rentables, concentrando el 21% del inventario total en la Ciudad de México. Polanco, como segundo mayor corredor, concentra poco más del 17% del inventario con 935.6 mil m<sup>2</sup>. El inventario del corredor Reforma llega los 695,240 m<sup>2</sup>, lo que representa el 13% del inventario total en la Ciudad de México. Insurgentes con 13% y Lomas Palmas con 12% son los siguientes corredores en cuanto a inventario de espacio rentable se refiere. Los corredores de menor peso son Periférico Sur (8%), Periférico Norte (7%), Bosques (6%), Lomas Altas (2%) e Interlomas (1%) son los corredores de menor peso en el total del inventario de oficinas A y A+ de la ZMCM.

Para el ultimo trimestre de 2016, el inventario de oficinas A y A+ en construcción suma poco más de 1.5 millones de m<sup>2</sup> mismos se estima estarán en operación entre 2017 y 2019. El corredor Insurgentes es el que cuenta con el mayor volumen de espacio de oficinas en construcción. Poco más de 486 mil m<sup>2</sup> se están construyendo en esa zona. Santa Fe ocupa el tercer lugar con 256 mil m<sup>2</sup>. Polanco con 245.7 mil m<sup>2</sup>, Periférico Norte con 191.2 mil m<sup>2</sup>, Periférico Sur con 146.2. Reforma actualmente tiene 4 grandes proyectos de oficinas A y A+ en construcción mismos que incrementarán el inventario del corredor en 145 mil m<sup>2</sup> rentables a agregarse entre 2017 y 2019. Lomas Palmas e Interlomas tienen en conjunto poco más de 100 mil m<sup>2</sup> en construcción.

La tendencia de los precios de renta de oficinas tipo A+ en los principales corredores de la Ciudad de México, muestra oscilaciones que para 2016 van de los USD\$25 a los USD\$33 de renta por m<sup>2</sup>. En orden descendente de precio promedio por m<sup>2</sup> de renta se encuentran los corredores Lomas Palmas (US\$34/m<sup>2</sup> promedio), Reforma (US\$31/m<sup>2</sup> promedio), Polanco (US\$29/m<sup>2</sup> promedio), Bosques (US\$28.5/m<sup>2</sup> promedio), Insurgentes (US\$25/m<sup>2</sup> promedio), Lomas Altas (US\$23/m<sup>2</sup> promedio), Santa Fe, Periférico Sur (US\$22/m<sup>2</sup> promedio), Interlomas (US\$21/m<sup>2</sup> promedio) y Periférico Norte (US\$19/m<sup>2</sup> promedio).

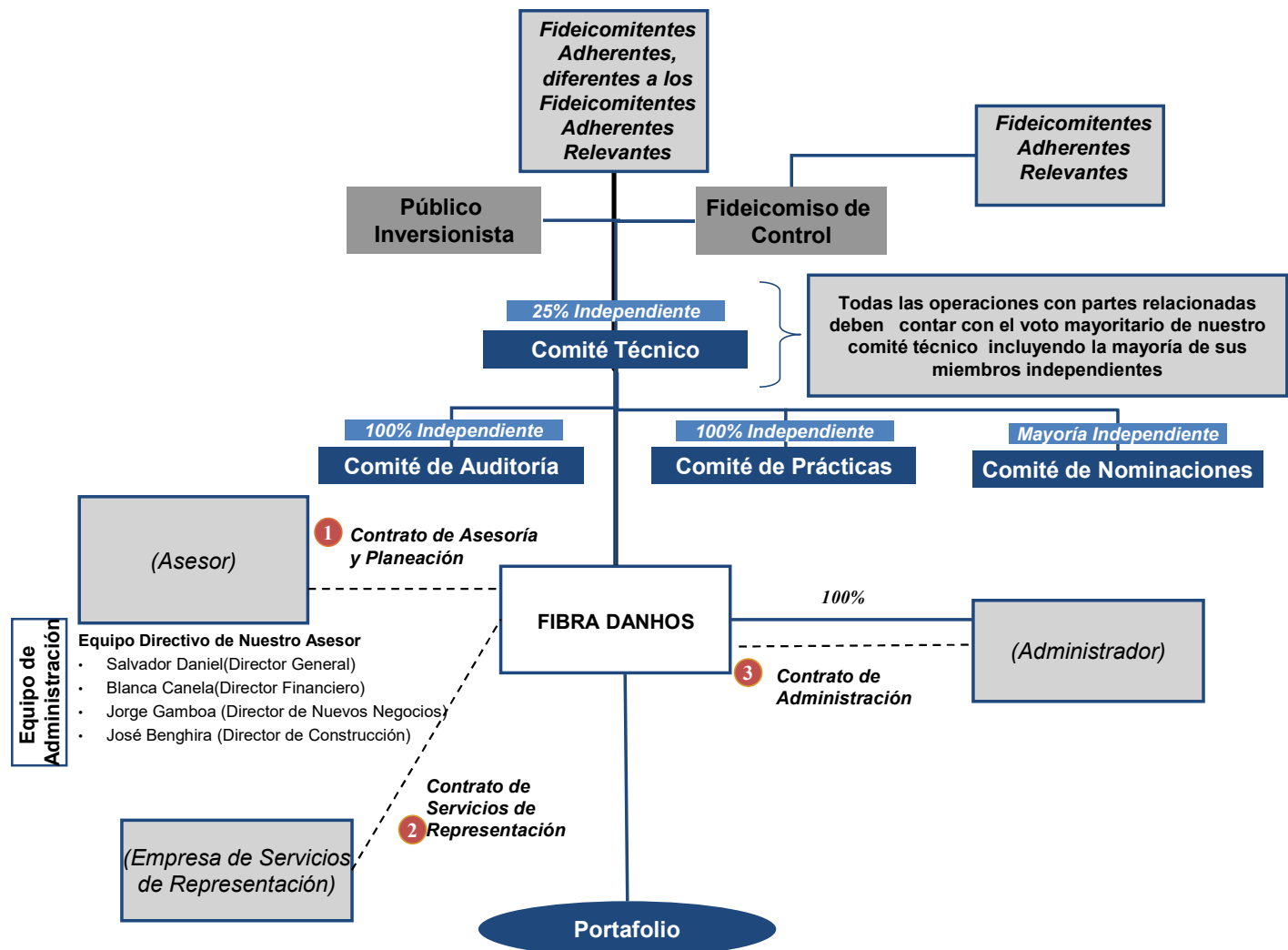
Los precios en 2016, comparativamente a los observados en 2015, presentaron una ligera disminución propiciada por un incremento en el nivel de oferta que presentó el

mercado, calculado en poco más de 500 mil m<sup>2</sup>nuevos, en los segmentos A y A+. Por su parte, la absorción de espacios en renta, se estima en alrededor de 300 mil m<sup>2</sup>por año, lo anterior en 2015 y 2016, lo que ha ocasionado que el promedio de ocupación subiera ligeramente, de 88.5% en 2015 a 86.2 en 2016. Se estima que en Periférico Norte, Reforma y Lomas Altas, la tasa de desocupación fue mayor al promedio de la ciudad.

En 2017 se espera un crecimiento de poco más del 10% en el inventario total de m<sup>2</sup> de espacios de oficina, dado el término y habilitación de espacios en construcción. Lo anterior podría impactar ligeramente a la baja el precio de renta por m<sup>2</sup>, además de que en algunos corredores, la tasa de ocupación podría también decrecer. Estos efectos se ven más probables en edificios con baja competitividad y especificaciones inferiores, así como con altos índices de renovación de contratos.

### (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 de CBFIs en circulación, 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 de CBFIs en circulación, 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 de CBFIs en circulación, 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 acumulables 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 siete centros comerciales, cuatro propiedades de oficinas y tres 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. Adicionalmente, anunciamos nuestra participación en co-inversión con terceros no relacionados en un Proyecto en el Nororiente de la CDMX, misma que se encuentra en proceso de estructuración financiera y legal.

Al 31 de diciembre de 2016, el Portafolio en Operación Actual de Fibra Danhos estaba conformado por once propiedades con un ARB de 694,566 metros cuadrados con una tasa de ocupación mismas propiedades de 97.6% y 85.8% propiedades totales. Parque Puebla, Parque Las Antenas, y el Proyecto en el Nororiente de la CDMX se encontraban en desarrollo.

Los inmuebles en nuestro Portafolio en Operación Actual consisten en:

- Cinco centros comerciales con un total de aproximadamente 278,619 m<sup>2</sup> de ARB (aproximadamente 40.1% (cuarenta punto uno por ciento) de nuestro Portafolio en Operación Actual) que al 31 de diciembre de 2016 estaban rentados aproximadamente en un 96.9% (noventa y seis punto nueve por ciento) en términos de ARB;
- Cuatro edificios para oficinas con aproximadamente 122,792 m<sup>2</sup> de ARB (aproximadamente 17.7% (diecisiete punto siete por ciento) de nuestro Portafolio en Operación Actual) que al 31 de diciembre del 2016 estaban rentados al 97.6% (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 293,156 m<sup>2</sup> de ARB (aproximadamente 42.2% (cuarenta y dos punto dos por ciento) de nuestro Portafolio en Operación Actual). Al 31 de diciembre de 2016, los proyectos de usos mixtos en nuestro Portafolio en Operación Actual estaban rentados en aproximadamente un 72.4% (setenta y dos punto cuatro por ciento), en términos de ARB. El porcentaje de ocupación se explica principalmente por la incorporación al Portafolio en Operación Actual la Torre A de Toreo, que añadió 60,000 m<sup>2</sup> de ARB y que recientemente arrancamos con la comercialización.

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 zona oriente 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

Portafolio en Desarrollo Actual y Proyecto en el Nororiente de la CDMX						
<i>Comercial</i>						
13. Parque Puebla	2017e	Puebla, Puebla	70,000	7.7%	NA	3,000
14. Parque Las Antenas	2018e	Iztapalapa, Distrito Federal	80,000	8.8%	NA	3,000
15. Proyecto Nororiente CDMX	2019/2020e	Nororiente, Distrito Federal	60,000	6.6%	NA	3,000
<b>Sub total Comercial</b>			<b>210,000</b>	<b>23.2%</b>	<b>NA</b>	<b>9,000</b>
<b>Total Portafolio en Desarrollo Actual</b>			<b>210,000</b>	<b>23.2%</b>	<b>NA</b>	<b>9,000</b>

### A. 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 de aproximadamente 70,000 m<sup>2</sup> de ARB que consiste en un centro comercial y de entretenimiento regional con dos tiendas departamentales, Liverpool y Sears, sub-anclas, boutiques, restaurantes, cines de Cinépolis, entretenimiento, supermercado y servicios como bancos, centros de atención telefónica y gimnasio.

El pasado 12 de enero llevamos a cabo la ceremonia de “conclusión de obra” del centro comercial Parque Puebla, cumpliendo con el compromiso asumido con el Gobierno de dicha entidad. La obra de más de 200,000 m<sup>2</sup> de construcción se concluyó en tiempo record de 13 meses, la apertura al público esta programada para el mes de Agosto de 2017.

Al 31 de diciembre de 2016, teníamos contratos de arrendamiento firmados por 46% de su ARB y considerando cartas de intención y contratos en proceso de firma llevamos un avance de 80.3% de su ARB. Alcanzamos un avance de obra global de 92.8%. Durante 2016 cobramos \$132.9 millones de pesos de Contraprestaciones Únicas por el proyecto.

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

### B. Parque Las Antenas

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 segundo 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.

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. La inversión prevista para la construcción de la primera etapa es de más de 3,000 millones de pesos (excluyendo terreno).

La construcción del centro comercial y de entretenimiento Parque Las Antenas avanza. Hemos formalizado la firma para el ingreso de Liverpool, Sears y Cinépolis al proyecto y continuamos trabajando en la comercialización de las anclas y sub-anclas. Al 31 de diciembre de 2016 teníamos contratos de arrendamiento firmados por el 36.5% de su ARB y considerando cartas de intención y contratos en proceso de firma llevamos un avance de 81.2% de su ARB. Alcanzamos un avance de obra global de 62.2% y cobramos \$140.7 millones de pesos durante el año de Contraprestaciones Únicas por el proyecto.

### **C. Proyecto en el Nororiente de la CDMX**

En la sesión de Comité Técnico del 21 de julio de 2016 se aprobó la participación en co-inversión con terceros no relacionados de Fibra Danhos en un nuevo desarrollo de usos mixtos en el nororiente de la Ciudad de México, una zona con alta densidad poblacional y de vocación habitacional y comercial. Firmamos un convenio vinculatorio con socios privados (terceros no relacionados) para participar en proyecto. Fibra Danhos será propietario del 50% del proyecto y estará a cargo del desarrollo y de la administración del mismo.

El desarrollo contará con dos tiendas ancla, incluyendo a la tienda ancla más importante del país, cines, restaurantes, tiendas de moda y la gran mayoría de nuestros actuales inquilinos han mostrado interés por participar en el proyecto. El ARB estimado del proyecto es de aproximadamente de 70,000 m<sup>2</sup>.

Los predios cuentan con el uso de suelo adecuado para su desarrollo y sujeto a la obtención de licencias y permisos, esperamos que el proyecto esté abierto al público hacia finales de 2019 o principios de 2020, incrementando la visibilidad del plan de crecimiento de Fibra Danhos al concluir los proyectos Parque Puebla y Parque Las Antenas.

### (iii) Evolución de los activos del Fideicomiso:

Portafolio Fibra Danhos	Año de Apertura	Estado / Municipio	ARB	% de ARB	Ocupación	Cajones de Estacionamiento
<b>Portafolio en Operación Actual</b>						
<i>Comercial</i>						
1. Parque Alameda	2003	Cuauhtémoc, Ciudad de México	15,755	1.7%	98.1%	308
2. Parque Delta	2005/2016 (expansión)	Benito Juárez, Ciudad de México	69,909	7.7%	96.5%	3,213
3. Parque Duraznos	2000	Miguel Hidalgo, Ciudad de México	15,855	1.7%	97.9%	969
4. Parque Lindavista	2006	Gustavo A. Madero, Ciudad de México	42,072	4.6%	98.2%	2,306
5.1 Reforma 222 (Comercial)	2007	Cuauhtémoc, Ciudad de México	24,131	2.6%	99.5%	690
6. Parque Tezontle	2007/2015 (expansion)	Iztapalapa, Ciudad de México	68,995	7.6%	96.5%	2,742
7.1 Toreo Centro Comercial	2014	Naucalpan, Estado de México	90,345	9.9%	97.4%	3,400
8. Vía Vallejo	2016	Azcapotzalco, Ciudad de México	81,788	9.0%	95.8%	4,725
<b>Sub total Comercial</b>			<b>408,850</b>	<b>44.9%</b>	<b>97.1%</b>	<b>18,353</b>
<i>Oficinas</i>						
5.2 Reforma 222 (Oficinas)	2007	Cuauhtémoc, Ciudad de México	20,323	2.2%	100.0%	690
7.2 Toreo (Torres B y C)	2016	Naucalpan, Estado de México	65,305	7.2%	78.3%	1,500
7.3 Toreo (Torre A)	2017	Naucalpan, Estado de México	60,000	6.6%	0.0%	1,500
7.4 Toreo (Hotel)	2016	Naucalpan, Estado de México	17,297	1.9%	100.0%	400
9. Parque Esmeralda	2000	Tlalpan, Ciudad de México	34,057	3.7%	100.0%	1,636
10. Torre Virreyes	2015	Miguel Hidalgo, Ciudad de México	67,886	7.5%	99.4%	2,300
11. Urbitec	2009	Miguel Hidalgo, Ciudad de México	12,912	1.4%	83.3%	501
12. Parque Virreyes	1989	Miguel Hidalgo, Ciudad de México	7,937	0.9%	94.5%	251
<b>Sub total Oficinas</b>			<b>285,716</b>	<b>31.4%</b>	<b>73.0%</b>	<b>8,778</b>
<b>Total Portafolio en Operación Actual</b>			<b>694,566</b>	<b>76.2%</b>	<b>87.2%</b>	<b>27,131</b>
<b>Portafolio en Desarrollo Actual</b>						
<i>Comercial</i>						
13. Parque Puebla	2017e	Puebla, Puebla	70,000	7.7%	NA	3,000
14. Parque Las Antenas	2018e	Iztapalapa, Distrito Federal	80,000	8.8%	NA	3,000
15. Proyecto Nororiental CDMX	2019/2020e	Nororiental, Distrito Federal	60,000	6.6%	NA	3,000
<b>Sub total Comercial</b>			<b>210,000</b>	<b>23.2%</b>	<b>NA</b>	<b>9,000</b>
<b>Total Portafolio en Desarrollo Actual</b>			<b>210,000</b>	<b>23.2%</b>	<b>NA</b>	<b>9,000</b>
<b>Total Portafolio</b>			<b>904,566</b>	<b>100.0%</b>	<b>87.2%</b>	<b>36,131</b>
<i>Sub total/ Prom. Pond. Comercial</i>			<i>618,850</i>	<i>68.4%</i>	<i>97.1%</i>	<i>27,353</i>
<i>Sub total/ Prom. Pond. Oficinas</i>			<i>285,716</i>	<i>31.6%</i>	<i>73.0%</i>	<i>8,778</i>

### (iv) Desempeño de los activos del Fideicomiso

Fibra Danhos	Ingreso Neto Operativo				Renta Fija y Variable			
Portafolio en Operación Actual	2016	2015	2014	Var. %	2016	2015	2014	Var. %
<i>Comercial</i>								
1. Parque Delta	394,545,409	246,653,786	235,347,911	60.0%	267,971,728	194,445,816	181,399,890	37.8%
2. Parque Duraznos	72,494,956	67,143,829	70,320,285	8.0%	57,925,141	54,148,204	55,443,492	7.0%
3. Parque Lindavista	304,370,019	296,762,194	279,148,435	2.6%	228,490,955	222,673,183	216,728,016	2.6%
4. Parque Tezontle	381,709,078	277,839,093	255,488,261	37.4%	285,395,631	230,908,032	222,903,120	23.6%
5. Parque Vía Vallejo	69,665,028	-	-	NA	99,391,767	-	-	NA
<b>Sub total Comercial</b>	<b>1,222,784,490</b>	<b>888,398,902</b>	<b>840,304,892</b>	<b>37.6%</b>	<b>939,175,222</b>	<b>702,175,235</b>	<b>676,474,518</b>	<b>33.8%</b>
<i>Oficinas</i>								
5. Parque Esmeralda	97,746,036	103,173,928	97,225,214	-5.3%	104,672,810	109,700,970	105,376,247	-4.6%
6. Urbitec	40,098,011	37,171,886	39,670,353	7.9%	44,070,504	40,228,646	42,149,827	9.6%
7. Parque Virreyes	27,364,982	25,699,135	28,231,035	6.5%	30,687,698	28,858,323	31,868,968	6.3%
8. Torre Virreyes	331,486,619	155,348,279	(5,215,191)	113.4%	367,133,862	169,956,854	-	116.0%
<b>Sub total Oficinas</b>	<b>496,695,648</b>	<b>321,393,228</b>	<b>159,911,410</b>	<b>54.5%</b>	<b>546,564,874</b>	<b>348,744,793</b>	<b>179,395,043</b>	<b>56.7%</b>
<i>Uso Mixto</i>								
9. Parque Alameda	37,226,905	37,034,902	35,526,280	0.5%	39,187,623	38,947,837	37,833,067	0.6%
10. Reforma 222	259,379,065	231,075,606	205,560,266	12.2%	238,018,213	214,811,469	191,984,321	10.8%
11.1. Toreo (Centro Comercial)	332,188,887	265,942,674	8,036,677	24.9%	304,440,604	256,890,169	21,430,728	18.5%
11.2. Toreo (Oficinas B y C)	52,278,757	-	-	NA	71,088,846	-	-	NA
11.2. Toreo (Hotel)	6,790,115	-	-	NA	6,828,360	-	-	NA
<b>Sub total Uso Mixto</b>	<b>687,863,730</b>	<b>534,053,181</b>	<b>249,123,224</b>	<b>28.8%</b>	<b>659,563,646</b>	<b>510,649,475</b>	<b>251,248,116</b>	<b>29.2%</b>
<b>Total</b>	<b>2,407,343,868</b>	<b>1,743,845,312</b>	<b>1,249,339,525</b>	<b>38.0%</b>	<b>2,145,303,742</b>	<b>1,561,569,502</b>	<b>1,107,117,676</b>	<b>37.4%</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 doce propiedades icónicas y de calidad premier y nuestro Portafolio de Desarrollo Actual de dos proyectos. Adicionalmente, anunciamos nuestra participación en co-inversión con terceros no relacionados en un Proyecto en el Nororiente de la CDMX, misma que se encuentra en proceso de estructuración financiera y legal.

Hemos multiplicado el ARB de nuestro Portafolio en Operación Inicial 2.6 veces y hemos añadido más de 420,000 metros cuadrados de calidad premier a nuestro portafolio desde octubre de 2013.

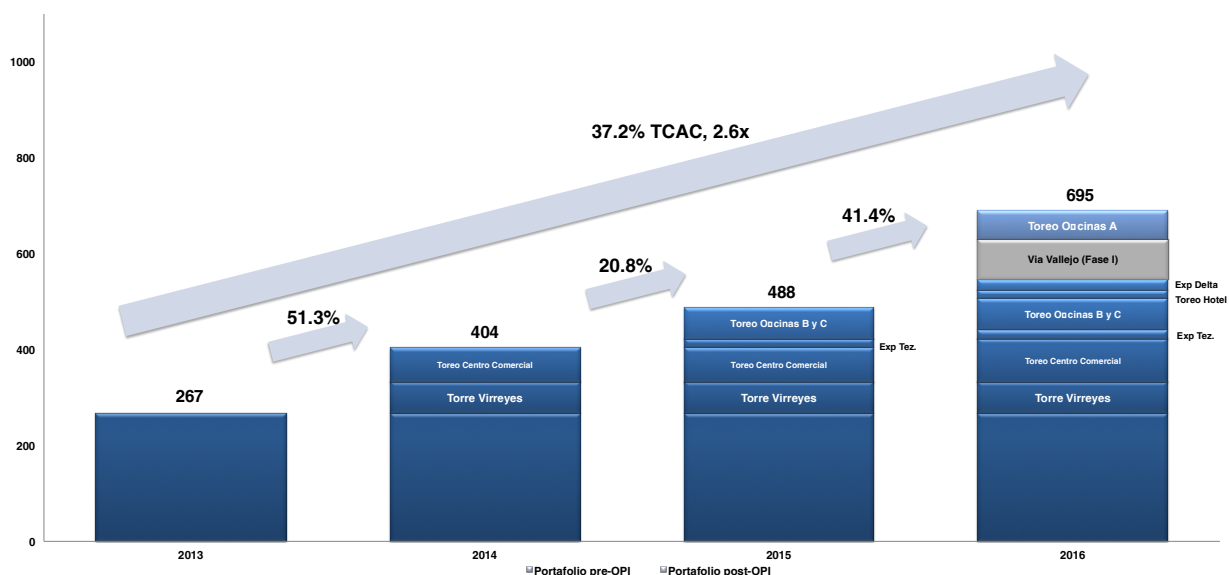
El día de nuestra OPI nuestro Portafolio en Operación Inicial como porcentaje de nuestra ARB proyectada representaba el 45% mientras que los proyectos en desarrollo anunciados en aquel entonces representaban el 55%. Al cierre de 2016, nuestro Portafolio en Operación Actual representaba el 78% de nuestra ARB proyectada mientras los proyectos en desarrollo anunciados después de nuestra OPI representaban el 22%.

**Evolución esperada del ARB (operación vs. desarrollo)**

<b>Fibra Danhos</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017e</b>	<b>2018e</b>	<b>2019e</b>
Portafolio en Operación	45%	49%	59%	78%	87%	96%	100%
Portafolio en Desarrollo pre-OPI	55%	22%	12%	0%	0%	0%	0%
Portafolio en Desarrollo post-OPI y proyecto en el nororiente CDMX	0%	29%	29%	22%	13%	4%	0%
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

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

**Trayectoria desde nuestra OPI**





**22.1% TCAC, 3.3x**

Año	Portafolio en Operación Inicial	Portafolio post-OPI	Total	Crecimiento Anual (%)
2013	267	0	267	-
2014	404	0	404	51.3%
2015	488	0	488	20.8%
2016	488	197	695	42.4%
2017e	488	267	765	10.1%
2018e	488	363	851	11.3%
2019e	488	398	886	4.1%

Legend:   
 ■ Portafolio pre-OPI   
 ■ Portafolio post-OPI

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:

Ano	Comercial	Escritórios	Hotéis
2013	67.9%	28.2%	3.9%
2014	63.7%	33.7%	2.6%
2015	57.2%	40.6%	2.2%
2016	57.4%	38.5%	4.1%
2017e	62.4%	33.9%	3.6%
2018e	66.3%	30.4%	3.3%
2019e	68.9%	28.1%	3.0%

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, Piso 7, 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.

Con fecha 9 de octubre de 2014, el Fideicomitente, el Fiduciario y el Representante Común celebraron un Segundo Convenio Modificatorio al Fideicomiso Fibra Danhos.

Con fecha 17 de marzo de 2017, el Fideicomitente, el Fiduciario y el Representante Común celebraron un Tercer Convenio Modificatorio al 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 en las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, y de otras disposiciones aplicables.

El 17 de marzo de 2017 se celebró un Tercer 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, establecer el marco aplicable para efectuar la compra de Certificados propios en circulación, ya sea para su cancelación o para mantenerlos en la tesorería del Fideicomiso.

### **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 27 de diciembre de 2016 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 **1,518,764,772** 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.

### **Fondo de Recompra**

El 17 de marzo de 2017 fue celebrado el tercer convenio modificadorio al Fideicomiso Fibra Danhos, de conformidad con el cual, entre otras cosas, se estableció el marco aplicable para efectuar la compra de Certificados propios en circulación, ya sea para su cancelación o para mantenerlos en la tesorería del Fideicomiso.

A continuación se describe el funcionamiento del Fondo de Recompra:

El Fiduciario, por instrucciones del Administrador, podrá adquirir CBFIs en circulación, conforme al monto máximo destinado a recompras y políticas, procedimientos y mecanismos aprobados por la Asamblea Ordinaria de Tenedores, incluyendo sin limitar mantener dichos CBFIs adquiridos en tesorería del Fideicomiso, la cancelación de los mismos y/o la recolocación de los mismos entre el gran público inversionista. La adquisición de CBFIs en circulación por parte del Fiduciario deberá sujetarse a lo siguiente:

- a.** La adquisición deberá efectuarse a través de la BMV o cualquier otra bolsa de valores nacional.
- b.** La adquisición deberá realizarse a precio de mercado, salvo que se trate de ofertas públicas de adquisición o de subastas autorizadas por la CNBV.
- c.** La adquisición deberá realizarse con cargo al Patrimonio del Fideicomiso o bien, con recursos obtenidos mediante financiamientos. En caso de que se utilicen recursos obtenidos mediante financiamientos, en este último caso, dichos financiamientos deberán ajustarse al Límite de Apalancamiento y

demás disposiciones relativas del Fideicomiso, así como al régimen de apalancamiento previsto en la Circular Única de Emisoras.

- d. Sujeto a la Legislación Aplicable, será facultad de la Asamblea Ordinaria de Tenedores **(i)** determinar el monto máximo de recursos que podrán destinarse por el Fiduciario (conforme a las instrucciones del Administrador) para adquirir CBFIs en circulación cada año, en el entendido que dicha facultad estará limitada por la obligación del Fiduciario de llevar a cabo las Distribuciones, y **(ii)** las políticas, procedimientos y mecanismos de adquisición de CBFIs a los que deberá sujetarse el Administrador al instruir al Fiduciario que lleve a cabo dichas operaciones.
- e. El Fiduciario deberá estar al corriente en el pago de las obligaciones derivadas de Valores representativos de deuda que en su caso haya emitido.

Las operaciones de adquisición de CBFIs en circulación deberán sujetarse en todo momento, y cumplir con los requisitos, de la Legislación Aplicable, y en tanto no se prevean disposiciones específicas para la recompra de CBFIs en la Legislación Aplicable, las operaciones de adquisición de CBFIs deberán sujetarse a lo previsto en el artículo 56 de la LMV y las disposiciones contenidas en el Título Sexto de la Circular Única de Emisoras, para la recompra de acciones, en la medida que no contravengan la naturaleza de los CBFIs y/o el régimen fiscal aplicable a las Fibras.

Sujeto a las disposiciones anteriores, el Fiduciario únicamente podrá llevar a cabo recompras de CBFIs en la medida en que la Legislación Aplicable (incluyendo cualesquiera disposiciones de naturaleza fiscal) para las Fibras lo permita, y cuente, en su caso, con las autorizaciones correspondientes (incluyendo aquéllas emitidas por la autoridad fiscal).

El Fiduciario deberá celebrar, a instrucción del Comité Técnico o de la Persona en quien éste delegue dicha facultad, uno o más contratos de intermediación bursátil no discrecional, mismos que se deberán enviar a la BMV a través del sistema de notificación identificado como SEDI y a la CNBV a través del sistema de transferencia de información sobre valores (STIV).

### **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 Hábiles de anticipación, sobre dichas Distribuciones de Efectivo, así como informar a Indeval y la BMV, con al menos 10 Días Hábiles 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 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 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 cuenta, adicionalmente, con las siguientes facultades:

- Fijar las políticas de apalancamiento del Patrimonio del Fideicomiso conforme a los cuales se contraten financiamientos; 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.

### **Registro y Transmisión**

Nuestros CBFIs fueron inscritos originalmente en el Registro Nacional de Valores bajo el número 0181-1.81-2013-001 de conformidad con el oficio emitido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores número 153/7441/2013 de fecha 4 de octubre de 2013. Posteriormente dicha inscripción fue actualizada en el Registro Nacional de Valores **(1)** bajo el número 0181-1.81-2014-002, de conformidad con el oficio emitido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores número 153/107360/2014 de fecha 24 de septiembre de 2014, **(2)** bajo el número 0181-1.81-2015-003, de conformidad con el oficio emitido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores número 153/5308/2015 de fecha 8 de mayo de 2015; y **(3)** bajo el número 0181-1.81-2016-004, de conformidad con el oficio emitido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores número 153/106197/2016 de fecha 16 de diciembre de 2016. 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. Nuestro Comité Técnico ha determinado nuestra política de distribución, de tal manera que las Distribuciones se realizan trimestralmente, lo anterior, siempre y cuando existan fondos suficientes. 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, entre otros, (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, y (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.

### **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 el Fideicomitente, el Fiduciario y el Representante Común, y requerirá el consentimiento de la mayoría de los Tenedores de nuestros CBFIs presentes en la asamblea, 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><u>Asesor</u></b>	<b><u>Fiduciario</u></b>	<b><u>Comité Técnico</u><sup>(1)</sup></b>	<b><u>Comité de Auditoría</u><sup>(2)</sup></b>	<b><u>Comité de Prácticas</u><sup>(3)</sup></b>
<p>Asesorar en la formulación e implementación de estrategias financieras y de inversión.</p> <p><b><u>Empresa de Servicios de Representación</u></b></p> <p>Llevar a cabo ciertos servicios de marketing, comercialización y desarrollo de negocio</p> <p><b><u>Fideicomiso de Control</u></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 conforme a los Criterios 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><b><u>Asamblea de Tenedores de CBFIs</u></b> Elegir a un miembro del Comité Técnico por cada 10% (diez por ciento) de CBFIs en circulación<sup>(5)</sup> Destituir y nombrar</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</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,</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><b><u>Comité de Nominaciones</u><sup>(11)</sup></b> Buscar, analizar y evaluar candidatos para ser Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico.</p>

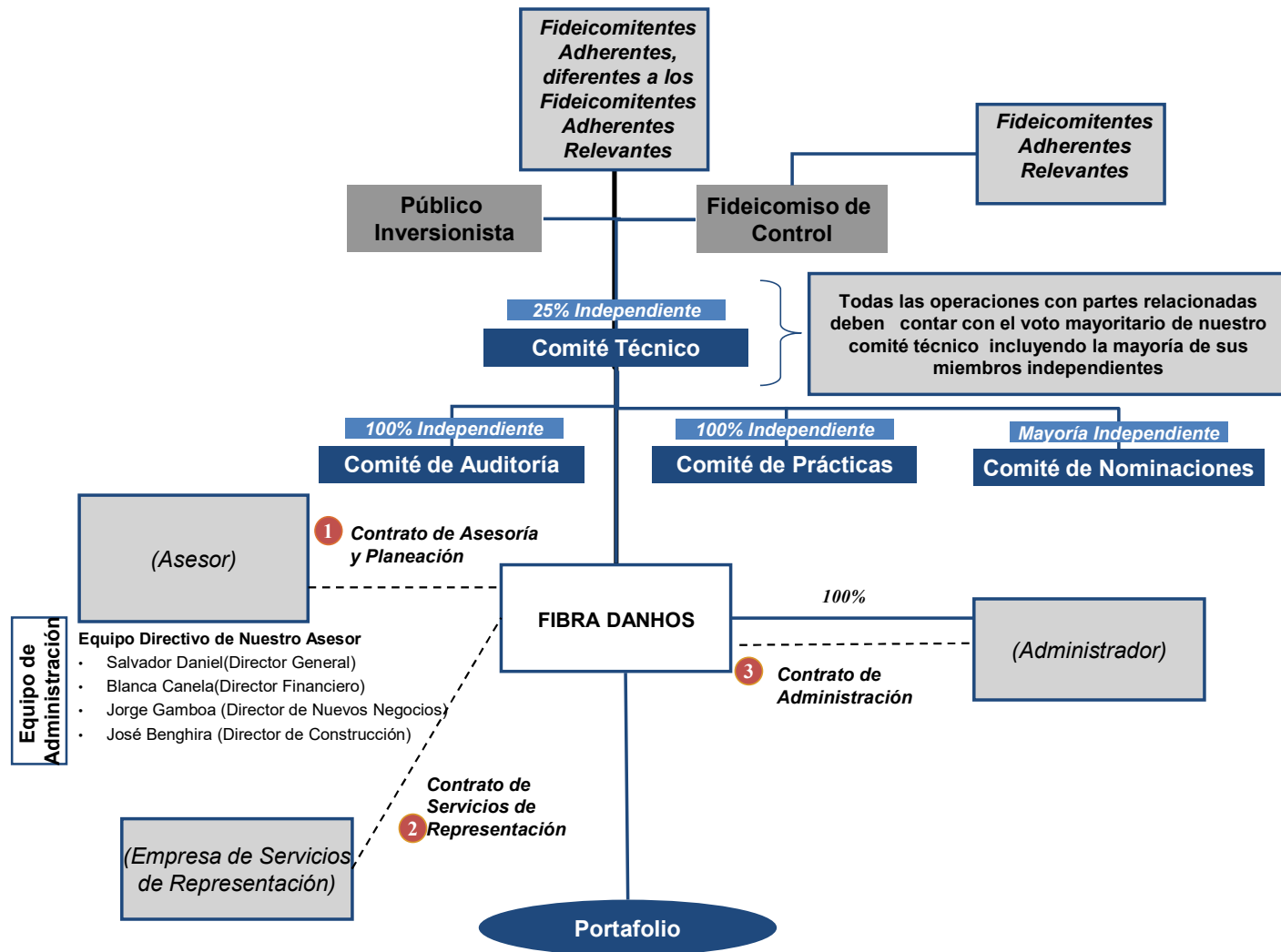
<p>el Representante Común<sup>(6)</sup></p> <p>Destituir al Asesor y a la Empresa de Servicios de Representación sin que medie Conducta de Destitución <sup>(7)</sup></p> <p>Aprobar operaciones inmobiliarias que representen 20% (veinte por ciento) o más de los activos <sup>(7)(11)</sup></p> <p>Modificar el Contrato de Fideicomiso (diferente porcentaje de CBFIs en circulación según modificación) <sup>(7)</sup></p> <p>Dar por terminado el Contrato de Fideicomiso <sup>(7)</sup></p>	<p>Comité de Auditoría, para considerarlos en las Asambleas de los Tenedores de los CBFIs</p> <p>Establecer y modificar políticas de inversión</p> <p>Establecer políticas de Desinversión</p> <p>Establecer políticas de distribución y aprobar distribuciones de más del 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal <sup>(8)</sup></p> <p>Designar a los miembros del Comité de Auditoría, del Comité de Prácticas y del Comité de Nominaciones</p> <p>Designar al secretario del Comité Técnico</p> <p>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</p> <p>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</p>	<p>así como implementar metodologías que posibiliten revisar el cumplimiento de lo anterior.</p> <p>Revisar incrementos en comisiones por asesoría, comisión por administración y en las 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>Proponer a la Asamblea de Tenedores Miembros Independientes a sustituir, quienes pueden ser Miembros Independientes, o en su caso, miembros suplentes de los mismos.</p> <p>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.</p>
--	---	---	--



relación con el ejercicio de  
derechos preferentes y el  
derecho de reversión <sup>(10)</sup>  
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  
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 y Emisiones de CBs.

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 Kabbaz Zaga	45	Director General del Asesor
Blanca Canela Talancón	64	Directora de Finanzas del Asesor
Jorge Gamboa de Buen	64	Director de Desarrollo de Negocios del Asesor
José Benghira Sacal	43	Director de Construcción del Asesor

Para obtener información biográfica sobre los señores Salvador Daniel, Blanca Canela, Jorge Gamboa y José Benghira, 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 aquéllas 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>4</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.

---

<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.



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. A la fecha del presente Reporte, aproximadamente 44% (cuarenta y cuatro por ciento) de nuestros CBFIs en circulación se encuentran en el Fideicomiso de Control controlado por un Comité Técnico, integrado por 3 (tres) miembros, mismos que también son miembros de nuestro Comité Técnico, y, en el caso de los señores David Daniel y Salvador Daniel, éstos tienen una participación en nuestro Asesor. Mientras que el Fideicomiso de Control posea 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 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 Talancón	64	Directora Ejecutiva del Administrador
Jorge Gamboa de Buen	64	Director de Desarrollo de Negocios del Administrador
Jorge Serrano Esponda	47	Director de Finanzas del Administrador
Sergio González Guadarrama	50	Director de Operaciones del Administrador
Susana Cann Llamosa	43	Director Legal del Administrador

**Blanca Canela Talancón** 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 34 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 45 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.

**Jorge Serrano Esponda** 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.

**Sergio González Guadarrama** 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. 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.

**Susana Cann Llamosa** la Directora Jurídica (CLO) de nuestro Administrador, desde julio de 2016. Con más 20 años de experiencia, Susana trabajó 10 años en uno de los despachos más reconocidos del país, para después dirigir el área legal de empresas de los

sectores bancario, energético y de telecomunicaciones. Previo a unirse a Danhos, dirigió una importante cadena de estaciones de radio a nivel nacional, y anteriormente, obtuvo la conversión a banco de una sociedad financiera de objeto limitado. Destaca su experiencia en asesoría y negociaciones de operaciones financieras como créditos y reestructuración de deuda, fusiones y adquisiciones, proyectos de infraestructura, incluyendo procesos de licitaciones públicas nacionales e internacionales, entre otras, además de contar con amplia experiencia en el sector inmobiliario, asesorando a desarrollos hoteleros, fideicomisos inmobiliarios, y tiempos compartidos, entre otros. Susana Cann es Licenciada en Derecho por la Universidad Iberoamericana.

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 Servicios y Derechos de Operación; (b) depósito de la cobranza en las cuentas del Fideicomiso; (c) la celebración y prórroga 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 281 empleados. El equipo directivo de nuestro Administrador está encabezado Blanca Canela, su Directora Ejecutiva, Jorge Gamboa, su Director de Desarrollo de Negocios, Sergio González, su Director de Operaciones, Susana Cann Director Jurídico, y Jorge Serrano Director de Finanzas.

### ***Comisiones***

De acuerdo con los términos de nuestro Contrato de Administración, durante 2016 nuestro Administrador recibió una contraprestación por sus servicios pagadera mensualmente, equivalente a \$51,235.00 (Cincuenta y un mil doscientos treinta y cinco Pesos 00/100) por los primeros diez meses del año y \$52,802.79 (Cincuenta y dos mil ochocientos dos Pesos 79/100) por los últimos dos meses del año, 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 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.

### ***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.

### **(vi) Certificados de Deuda**

#### **Asambleas de Tenedores de Certificados de Deuda**

1. Las asambleas de tenedores de Certificados de Deuda representarán al conjunto de estos, y se regirán en todo caso, por las disposiciones de la LMV, y en lo no previsto, por lo conducente en la LGTOC, siendo válidas sus resoluciones respecto de todos los tenedores de Certificados de Deuda, aún respecto de los ausentes y disidentes.

- 2.** Cada asamblea de tenedores de Certificados de Deuda se reunirá siempre que sea convocada por el Representante Común en el domicilio social del Fiduciario, o en el lugar que el Representante Común señale al efecto.
- 3.** Cualquier tenedor o grupo de tenedores de Certificados de Deuda que representen, individual o conjuntamente, al menos el 10% (diez por ciento) de los Certificados de Deuda en circulación, podrán pedir al Representante Común que convoque a la asamblea de tenedores de Certificados de Deuda, especificando en su petición los puntos que en la asamblea deberán tratarse, así como el lugar y hora en que deberá celebrarse dicha asamblea. El Representante Común deberá expedir la convocatoria para que la asamblea se reúna dentro del término de un mes a partir de la fecha en que reciba la solicitud por escrito. Si el Representante Común no cumpliera con esta obligación, el juez de primera instancia del domicilio del Emisor, a petición de los tenedores de Certificados de Deuda solicitantes, deberá expedir la convocatoria correspondiente.
- 4.** La convocatoria para las asambleas de tenedores de Certificados de Deuda será publicada por el Representante Común en alguno de los periódicos de amplia circulación nacional del domicilio del Emisor, con 10 (diez) días naturales de anticipación, por lo menos, a la fecha en que la asamblea de tenedores de Certificados de Deuda deba reunirse. En la convocatoria se expresarán los puntos que en la asamblea de tenedores de Certificados de Deuda deberán tratarse. Asimismo, el Emisor deberá proporcionar a la CNBV a la BMV y al público en general (a través de EMISNET) la convocatoria el día de su publicación.
- 5.** Para tratar cualquier supuesto distinto a los previstos en el inciso 6 siguiente, la asamblea de tenedores de Certificados de Deuda se considerará legalmente instalada, en virtud de primera convocatoria cuando se encuentren representados en ella, tenedores de Certificados de Deuda de por lo menos la mitad más uno de los Certificados de Deuda en circulación y sus decisiones serán válidas, salvo los casos previstos en el siguiente inciso, cuando sean aprobadas por mayoría de votos de los tenedores Certificados de Deuda presentes. En caso de que una asamblea de tenedores de Certificados de Deuda se reúna en virtud de segunda o ulterior convocatoria para tratar cualquier supuesto distinto a los previstos en el inciso 6 siguiente, se considerará instalada legalmente, cualquiera que sea el número de Certificados de Deuda que estén en ella representados y sus decisiones serán válidas cuando sean aprobadas por mayoría de votos de los tenedores de Certificados de Deuda presentes.
- 6.** Se requerirá que esté representado en la asamblea de tenedores de asamblea de tenedores de Certificados de Deuda, en virtud de primera convocatoria, cuando menos el 75% (setenta y cinco por ciento), de los Certificados de Deuda en circulación y que las decisiones sean aprobadas por la mitad más uno, por lo menos, de los votos computables en la asamblea:
  - 6.1** Cuando se trate de revocar la designación del Representante Común o designar a uno nuevo; en el entendido de que los tenedores de los Certificados de Deuda, solo podrán nombrar como tal a instituciones autorizadas para ejercer dichas funciones en términos de la Legislación Aplicable;

**6.2** cuando se trate de consentir o autorizar que el Fiduciario dejare de cumplir con las obligaciones contenidas en el Programa, en los Suplementos Informativos y en el Título que documente cada emisión;

**6.3** cuando se trate de realizar cualquier modificación a los términos o condiciones de los Certificados de Deuda o del Título que los ampara u otorgar prórrogas o esperas al Fiduciario respecto de los pagos de principal e intereses, incluyendo la facultad para determinar la existencia de una Causa de Vencimiento Anticipado y en su caso declarar el vencimiento anticipado de los Certificados de Deuda; y

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

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

**8.** En ningún caso podrán ser representados en la asamblea de tenedores de Certificados de Deuda los tenedores de Certificados de Deuda que, en lo individual o conjuntamente, posean Certificados de Deuda que el Fiduciario o cualquier persona relacionada con ésta hayan adquirido en el mercado.

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

**10.** Para efectos de calcular el quórum de asistencia a las asambleas de tenedores de Certificados de Deuda, se tomará como base el número de certificados bursátiles en circulación. La asamblea de tenedores de Certificados de Deuda será presidida por el Representante Común y en ella los tenedores de Certificados de Deuda tendrán derecho a tantos votos como les correspondan en virtud de los Certificados de Deuda que posean o que acrediten representar, computándose un voto por cada Certificados de Deuda en circulación.

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

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

#### **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 281 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>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.

De acuerdo con los términos de nuestro Contrato de Administración reembolsaremos todos los gastos netos erogados por nuestro Administrador. Asimismo, durante 2016 nuestro Administrador recibió una contraprestación por sus servicios pagadera mensualmente, equivalente a \$51,235.00 (Cincuenta y un mil doscientos treinta y cinco Pesos 00/100) por los primeros diez meses del año y \$52,802.79 (Cincuenta y dos mil ochocientos dos Pesos 79/100) por los últimos dos meses del año. 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 Salvador Daniel y Vicepresidente José Daniel.

**David Daniel Kabbaz Chiver** 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.

**Salvador Daniel Kabbaz Zaga** es Director General del Asesor y Vicepresidente de nuestro Comité Técnico. El señor Salvador Daniel tiene más de 25 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 Presidente de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios (ADI). El señor Salvador Daniel es licenciado en Arquitectura por la Universidad Anáhuac del Norte, y cursó estudios de Maestría en Administración de Empresas Inmobiliarias y Constructoras en la Universidad de Madrid.

**José Daniel Kabbaz Chiver** 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.

**Blanca Canela Talancón** 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 35 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 45 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 Sacal** 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, Salvador Daniel, José Daniel, Blanca Canela, Jorge Gamboa y José Benghira, 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.

En la Asamblea Anual de Tenedores de fecha 31 de marzo de 2017 fue ratificada la composición del Comité Técnico de Fibra Danhos, Actualmente nuestro Comité Técnico está integrado de la siguiente manera:

**Miembro Propietario**

David Daniel Kabbaz Chiver  
(Presidente)  
Salvador Daniel Kabbaz Zaga  
José Daniel Kabbaz Chiver  
Luis Moussali Mizrahi  
Isaac Becherano Chiprut  
Alberto Zaga Hop  
Lino de Prado Sampedro  
Adolfo Kalach Romano  
Miguel Sánchez Navarro Madero  
Francisco Gil Díaz (Independiente)  
José Antonio Chedraui Obeso (Independiente)  
Pilar Aguilar Pariente (Independiente)

**Miembro Suplente**

Elvira Daniel Kabbaz Zaga  
  
Elías Mizrahi Daniel  
Carlos Daniel Kabbaz Chiver  
Eduardo Moussali Stern  
Gastón Becherano Maya  
Jacobo Zaga Sasson  
María José de Prado Freyre  
Rafael Kalach Romano  
Juan Sánchez Navarro Redo

**Secretario no Miembro**

Michell Nader Schekaibán

**Suplente del Secretario no Miembro**

Ana Paula Telleria Ramírez

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. CI 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	71
Salvador Daniel Kabbaz Zaga	45
José Daniel Kabbaz Chiver	60
Luis Moussali Mizrahi	41
Isaac Becherano Chiprut	48
Alberto Zaga Hop	77
Lino de Prado Sampedro	71
Adolfo Kalach Romano	57
Miguel Sanchez Navarro Madero	47
Francisco Gil Díaz*	73
José Antonio Chedraui Obeso*	71
Pilar Aguilar Pariente*	48

\*Miembro Independiente

### **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.

- 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 Diaz  
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 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, Salvador Daniel Kabbaz Zaga, José Daniel Kabbaz Chiver, 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.

### ***Asamblea General de Tenedores del 31 de enero de 2017***

El 31 de enero de 2017 se celebró una Asamblea General de Tenedores de CBFIs. En dicha Asamblea se resolvió, entre otros **(i)** la modificación del Fideicomiso, con el propósito de **(a)** contemplar el marco aplicable que permita al Fiduciario efectuar la compra de CBFIs propios en circulación, ya sea para su cancelación o para mantenerlos en la tesorería del Fideicomiso, para su posterior recolocación o cancelación; **(b)** armonizar las disposiciones del Fideicomiso con la Legislación Aplicable; y **(c)** ajustar ciertas disposiciones del Fideicomiso con el propósito de agilizar el funcionamiento y la operación del Fideicomiso; y **(ii)** llevar a cabo recompras del número de CBFIs, sujeto a la Legislación Aplicable. Los acuerdos fueron tomados de conformidad con lo siguiente:

- (i) Con un porcentaje de 94.7% de los Tenedores de los CBFIs a favor, 3.8% en contra y 1.51% votos en abstención, se aprobó **(i)** modificar el Fideicomiso Fibra Danhos, con el propósito de **(a)** contemplar el marco aplicable que permita al Fiduciario efectuar la compra de Certificados propios en circulación, ya sea para su cancelación o para mantenerlos en la tesorería del Fideicomiso, para su posterior recolocación o cancelación; **(b)** armonizar las disposiciones del Fideicomiso con la Legislación Aplicable; y **(c)** ajustar ciertas disposiciones del Fideicomiso con el propósito de agilizar el funcionamiento y la operación del Fideicomiso; e **(ii)** instruir al Fiduciario del Fideicomiso Fibra Danhos para que realice todos los actos necesarios para cumplir con lo anterior, incluyendo enunciativa mas no limitativamente: **(a)** el trámite, la presentación y/u obtención, según sea el caso, de cualquier solicitud, autorización, notificación o trámite ante cualquier autoridad; **(b)** la actualización de la inscripción de los CBFIs en el Registro Nacional de Valores; y **(c)** el canje del Título que ampara los CBFIs emitidos por el Fideicomiso y que se encuentra depositado en el S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., por el diverso que contemple las modificaciones al Fideicomiso aprobadas.

- (ii)** Con un porcentaje de 98.72% de los Tenedores de los CBFIs a favor, 0% en contra y 1.28% votos en abstención, se aprobó **(i)** llevar a cabo recompras del número de CBFIs equivalente a hasta el 5% (cinco por ciento) de la totalidad de los Certificados en circulación por Fibra Danhos computando dicho porcentaje el día que se lleve a cabo cualquier recompra, por el ejercicio comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2017; **(ii)** el monto máximo para realizar recompras durante el ejercicio 2017, siendo éste el monto que sea mayor entre: **(a)** \$2,500'000,000.00 (dos mil quinientos millones de pesos 00/100 M.N.), y **(b)** la cantidad que resulte de multiplicar el número de Certificados en circulación por 5% (cinco por ciento) por el precio promedio de cierre de los últimos 20 (veinte) días de cotización de los CBFIs en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. Lo anterior, computado el día que se lleve a cabo cualquier Recompra; **(iii)** que cualquier CBFI que sea materia de una recompra será resguardado en Tesorería del Fideicomiso y dejará de contar con derechos económicos y corporativos a partir de ese momento y hasta en tanto **(a)** el Comité Técnico decida otorgarles derechos económicos y/o corporativos, y/o **(b)** sean recolocados entre el gran público inversionista en los términos de la Legislación Aplicable o cancelado. Asimismo, la Asamblea de Tenedores resolvió **(i)** que el Administrador y el Fiduciario deberán atenerse a la legislación bursátil vigente en dicho momento, así como a **(a)** lo dispuesto por la Regla 3.21.3.8 Miscelánea Fiscal para 2017 o aquélla que la sustituya, para los Fideicomisos de Inversión en Bienes Raíces, es decir, entre otras, que la inversión en Certificados propios, junto con aquellas inversiones en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el Registro Nacional de Valores y acciones de fondos de inversión en instrumentos de deuda no excedan en su conjunto el 30% del Patrimonio del Fideicomiso, y el Fideicomiso no podrá adquirir más del 5% de la totalidad de los Certificados emitidos por éste; o **(b)** a la legislación fiscal aplicable vigente en dicho momento para las Fibras; y **(ii)** que los CBFIs que sean materia de la Recompra podrán cancelarse o recolocarse / venderse, según lo determine el Administrador, dentro de un periodo máximo a un año contado a partir de la fecha de la Recompra de dichos Certificados propios, respectivamente.

### ***Asamblea Anual de Tenedores del 31 de marzo de 2017***

El 31 de marzo de 2017 se celebró la Asamblea General Anual 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 2016; **(ii)** la ratificación del nombramiento de miembros del Comité Técnico del Fideicomiso; y **(iii)** la ratificación del Plan de Recompra aprobado en la Asamblea de Tenedores de fecha 31 de enero de 2017, así como la extensión del mismo hasta el 30 de marzo de 2018.

- (i)** Con un porcentaje de 94.47% de los Tenedores de los CBFIs presentes a favor, 4.15% en contra y, 1.38% 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 2016;
- (ii)** Con un porcentaje de 92.84% de los Tenedores de los CBFIs presentes a favor, 6.34% en contra y, 1.18% en abstención, se tomó nota de **(i)** la designación de Elvira Daniel Kabbaz Zaga como miembro suplente del señor

David Daniel Kabbaz Chiver en el Comité Técnico del Fideicomiso Fibra Danhos, en sustitución de la señora Celia Daniel Kabbaz Zaga; y **(ii)** la designación de Jacobo Zaga Sasson como miembro suplente del señor Alberto Zaga Hop en el Comité Técnico del Fideicomiso Fibra Danhos, en sustitución del señor Salomón Zaga Hop.

- (iii)** Con un porcentaje de 98.82% de los Tenedores de los CBFIs presentes a favor, 0.00% en contra y, 1.18% en abstención, se aprobó la ratificación en todos sus términos el programa de re compra de Certificados propios aprobado durante el tercer punto de la Orden del Día de la Asamblea de Tenedores de fecha 31 de enero de 2017, así como la extensión de su vigencia para que el mismo sea válido hasta el 30 de marzo de 2018.

**f) Comisiones y gastos del Administrador, Asesor y de la Empresa de Servicios de Representación**

**Contrato de Administración celebrado con Administradora Fibra Danhos S.C.**

Metodología del Cálculo: 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) mas IVA (en octubre de 2013) que se ajustara anualmente conforme a la inflación. El ingreso excedente generado por nuestro Administrador será distribuido periódicamente a nosotros, como único propietario de nuestro Administrador.

**Contrato de Asesoría en Planeación celebrado con DSD1 S.C.**

Metodología del Cálculo: 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 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.

### **Contrato de Servicios de Representación celebrado con DSD2, S.C.**

Metodología del Cálculo: 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

Durante el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2016, 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. Durante 2016, nuestro Administrador recibió una contraprestación por sus servicios, equivalente a \$51,235.00 (Cincuenta y un mil doscientos treinta y cinco Pesos 00/100) mensuales por los primeros diez meses del año y \$52,802.79 (Cincuenta y dos mil ochocientos dos Pesos 79/100) mensuales por los últimos dos meses del año. 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 2016, el Administrador recibió una comisión equivalente a \$617,955.58 (Seiscientos diecisiete mil novecientos cincuenta y cinco Pesos 58/100 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 Torea, (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>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.

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 2016, se entregaron 13,858,679 (Trece millones ochocientos cincuenta y ocho mil seiscientos setenta y nueve) CBFIs equivalentes a \$483,417,795 (Cuatrocientos ochenta y tres millones cuatrocientos diecisiete mil setecientos noventa y cinco Pesos 00/100) a nuestro Asesor que corresponden al pago de la contraprestaciones devengadas de los periodos 4T14, 4T15, 1T16, 2T16 y 3T16 como se muestra a continuación:

<b>Periodo</b>	<b>Importe actualizado</b>	<b>Precio</b>	<b>Certificados</b>
Cuarto trimestre 2014	46,215,246	35.0356	1,319,093
Cuarto trimestre 2015	93,056,368	36.2997	2,563,560
Primer trimestre 2016	109,320,038	34.2747	3,189,523
Segundo trimestre 2016	116,437,183	34.7690	3,348,884
Tercer trimestre 2016	118,388,960	34.4392	3,437,619
Cuarto trimestre 2016	<u>119,745,865</u>	32.9579	<u>2,571,337</u>

<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.

**483,417,795**

**13,858,679**

En marzo 2017, se entregaron 2,571,337 (Dos millones quinientos setenta y un mil trescientos treinta y siete) CBFIs y \$35,000,000 (treinta y cinco millones de Pesos 00/100) que en conjunto suman la contraprestación correspondiente al 4T16 de nuestro Asesor por \$119,745,865 (Ciento diecinueve millones setecientos cuarenta y cinco mil ochocientos sesenta y cinco Pesos 00/100).

Conforme a lo establecido en el Contrato de Asesoría en Planeación, para la contraprestación al Asesor del 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 4T15, 1T16, 2T16, 3T16 y 4T16 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 2016, la Comisión por Representación ascendió a Ps. \$81,956,062 (Ochenta y un millones novecientos cincuenta y seis mil sesenta y dos Pesos 00/100 Moneda Nacional) más el IVA correspondiente.

#### **g) Operaciones con partes relacionadas y conflictos de interés**

A la fecha del presente Reporte, no hemos llevado a cabo ningún crédito entre Partes Relacionadas.

Las operaciones con Partes Relacionadas llevadas a cabo por el Fideicomiso durante el 2016 y hasta la presente fecha fueron como sigue:

	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Comisión por asesoría (1)	<u>\$463,892,046</u>	<u>\$354,765,337</u>	<u>\$174,074,990</u>
Comisión por servicios de representación (2)	<u>\$ 81,956,062</u>	<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 y modificado en 2015, 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. El pago se realiza mediante CBFIs, o en efectivo, si es que el Asesor así lo solicitara para cubrir sus impuestos.
- (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:

	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Por cobrar:			
Construcciones de Inmuebles			
Premier GD, S.A. de C.V.	\$ 49,742,000	\$ 133,836	\$ -
Eduardo Zaga Y Copropietarios.	963,825	963,825	-
Banco Multiva Fideicomiso 317-1	-	2,740,600	-
Ad Space & Comm Skills, S.C.	1,314,293	-	-
Corporativo Pedregal	1,438,993	-	-
Constructora El Toreo, S.A de C.V	6,404,864	-	-
Banco Invex, S.A. Fideicomiso 1629	4,500,000	-	-
Otras partes relacionadas	<u>365,541</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 64,729,516</u>	<u>\$ 3,838,261</u>	<u>\$ -</u>
Por pagar:			
Construcciones de Inmuebles			
Premier GD, S.A. de C.V.	\$352,789,611	\$ 4,117,062	\$ 23,200
Constructora El Toreo, S.A. de C.V.	649,250	-	3,003,004
DSD1, S.C.	138,905,203	161,555,072	245,126,545
DSD2, S.C.	9,395,569	7,641,686	7,967,130
Banco Invex S.A. Fideicomiso 1629	<u>16,500,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$518,239,633</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.

#### **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**

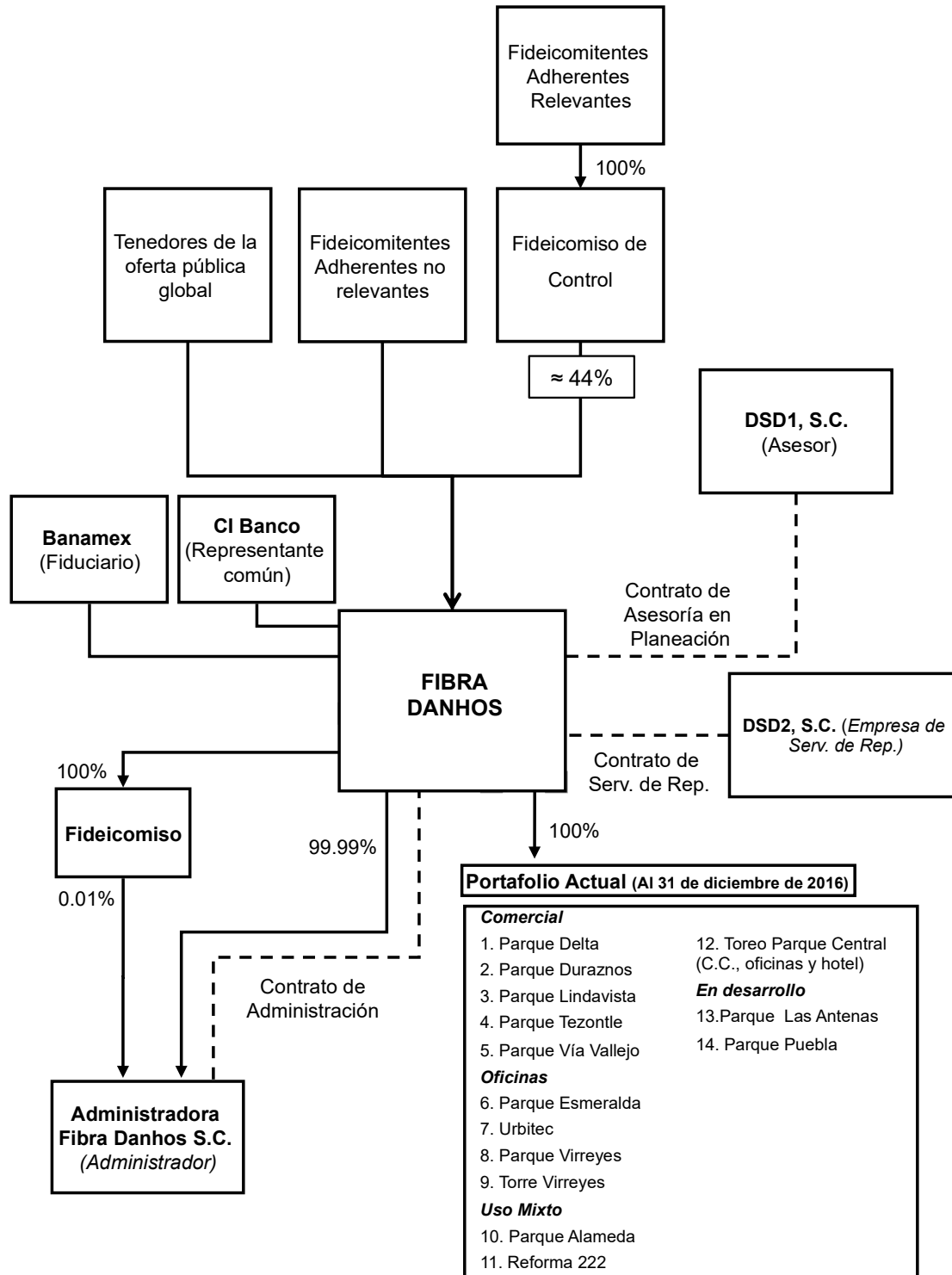
A la fecha del presente Reporte Anual no existen terceros obligados con Fibra Danhos, tales como avales o garantes, entre otros.

#### **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 Kabbaz Chiver** 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.

**Salvador Daniel Kabbaz Zaga** es Director General del Asesor y Vicepresidente de nuestro Comité Técnico. El Sr. Salvador Daniel tiene más de 25 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 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 Presidente 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.

**José Daniel Kabbaz Chiver** 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

**Luis Moussali Mizrahi** es Vicepresidente del Grupo Vitraccoat, 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 Chiprut** 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 Hop** 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 Sampedro** 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 Romano** 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 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).

**Francisco Gil Díaz** 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 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).

El 26 de abril de 2016, el Comité Técnico de Fibra Danhos aprobó una distribución por un total de \$610.2 millones de pesos, correspondiente al periodo enero-marzo 2016, que fue pagada el 12 de mayo de 2016. Esta distribución equivale a 52.00 centavos de peso por CBFI. Del total de la distribución, \$523.0 millones de pesos correspondieron al resultado fiscal de Fibra Danhos y \$87.2 millones de pesos correspondieron a una devolución de capital. La distribución aprobada se calculó con base en 1,173,629,410 CBFIs, que es el número de CBFIs resultante de restar a los CBFIs emitidos (1,541,245,024) los CBFIs sin Derechos Económicos (367,615,614).

El 21 de julio de 2016, el Comité Técnico de Fibra Danhos aprobó una distribución por un total de \$631.8 millones de pesos, correspondiente al periodo abril-junio 2016, que fue pagada el 11 de agosto de 2016. Esta distribución equivale a 53.00 centavos de peso por CBFi. Del total de la distribución, \$423.1 millones de pesos correspondieron al resultado fiscal de Fibra Danhos y \$208.7 millones de pesos correspondieron a una devolución de capital. La distribución aprobada se calculó con base en 1,192,000,000 CBFis, que es el número de CBFis resultante de restar a los CBFis emitidos (1,541,245,024) los CBFis sin Derechos Económicos (349,245,024).

El 27 de octubre de 2016, el Comité Técnico de Fibra Danhos aprobó una distribución por un total de \$666.0 millones de pesos, correspondiente al periodo julio-septiembre 2016, que fue pagada el 11 de noviembre de 2016. Esta distribución equivale a 54.00 centavos de peso por CBFi. Del total de la distribución, \$400.5 millones de pesos correspondieron al resultado fiscal de Fibra Danhos y \$265.5 millones de pesos correspondieron a una devolución de capital. La distribución aprobada se calculó con base en 1,233,361,545 CBFis, que es el número de CBFis resultante de restar a los CBFis emitidos (1,541,245,024) los CBFis sin Derechos Económicos (307,883,479).

El 21 de febrero de 2017, el Comité Técnico de Fibra Danhos aprobó una distribución por un total de \$677.5 millones de pesos, correspondiente al periodo octubre-diciembre 2016, que fue pagada el 9 de marzo de 2017. Esta distribución equivale a 54.00 centavos de peso por CBFi. Del total de la distribución, \$400.0 millones de pesos correspondieron al resultado fiscal de Fibra Danhos y \$277.5 millones de pesos correspondieron a una devolución de capital. La distribución aprobada se calculó con base en 1,254,602,775 CBFis, que es el número de CBFis resultante de restar a los CBFis emitidos (1,518,764,772) los CBFis sin Derechos Económicos (264,161,997).

Los CBFis de Fibra Danhos (DANHOS13.MX en la BMV) cerraron el 2016 con un precio de \$31.39 pesos/CBFi, lo cual representa un incremento del 20.73% con respecto al precio del IPO de \$26.00 por CBFi y una disminución de 11.83% con respecto al precio de cierre del 2015.

### Últimos dos años (trimestral)

<b>Clave de Pizarra: DANHOS13</b>	<b>Precio de cierre (alto)</b>	<b>Precio de cierre (bajo)</b>	<b>Precio de cierre promedio</b>	<b>Volumen promedio diario (CBFis)</b>	<b>Precio de cierre del periodo</b>
1T14	\$26.60	\$24.53	\$25.45	493,764	\$26.59
2T14	\$34.96	\$26.08	\$29.11	556,656	\$34.96
3T14	\$36.85	\$34.85	\$35.38	460,628	\$36.20
4T14	\$36.33	\$33.60	\$35.21	559,993	\$36.33
1T15	\$36.80	\$34.02	\$35.56	313,681	\$36.48
2T15	\$38.75	\$36.22	\$37.25	393,500	\$37.02
3T15	\$36.98	\$32.97	\$35.18	310,882	\$35.72
4T15	\$39.63	\$35.05	\$36.59	597,758	\$35.60
1T16	\$35.96	\$32.70	\$34.20	323,373	\$35.96
2T16	\$38.84	\$32.81	\$35.55	855,561	\$33.26
3T16	\$36.47	\$33.19	\$34.51	881,176	\$35.23

4T16	\$35.02	\$29.90	\$32.91	617,873	\$31.39
------	---------	---------	---------	---------	---------

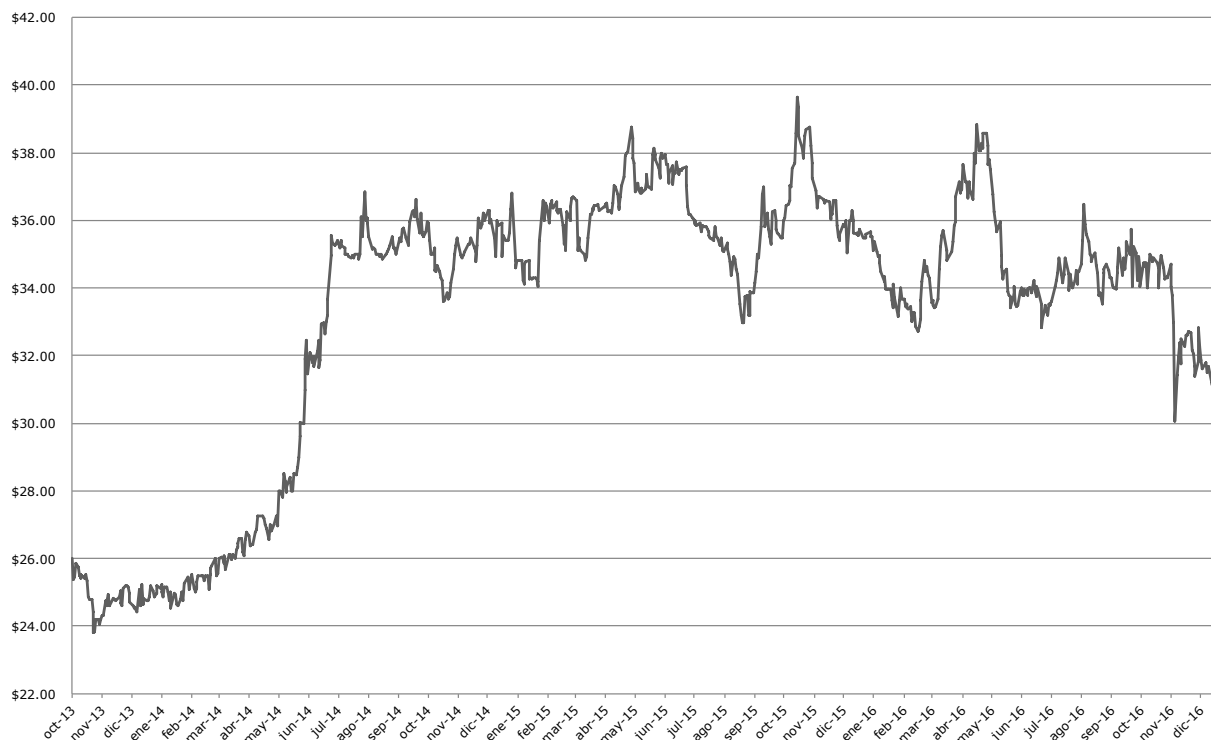
#### Últimos seis meses (mensual)

<b>Clave de Pizarra: DANHOS13</b>	<b>Precio de cierre (alto)</b>	<b>Precio de cierre (bajo)</b>	<b>Precio de cierre promedio</b>	<b>Volumen promedio diario (CBFIs)</b>	<b>Precio de cierre del periodo</b>
julio-16	\$34.90	\$33.19	\$34.08	1,918,437	\$34.01
agosto-16	\$36.47	\$33.51	\$34.74	315,455	\$34.56
septiembre-16	\$35.74	\$33.98	\$34.62	382,474	\$35.23
octubre-16	\$35.02	\$34.00	\$34.65	576,994	\$34.61
noviembre-16	\$34.70	\$30.07	\$32.78	818,400	\$32.06
diciembre-16	\$32.82	\$29.90	\$31.28	467,773	\$31.39

#### Últimos cuatro años

<b>Clave de Pizarra: DANHOS13</b>	<b>Precio de cierre (alto)</b>	<b>Precio de cierre (bajo)</b>	<b>Precio de cierre promedio</b>	<b>Volumen promedio diario (CBFIs)</b>	<b>Precio de cierre del periodo</b>
2013	\$25.87	\$23.81	\$24.86	1,407,061	\$24.85
2014	\$36.85	\$24.53	\$31.38	517,681	\$36.33
2015	\$39.63	\$32.97	\$36.14	403,975	\$35.60
2016	\$38.84	\$29.90	\$34.31	676,978	\$31.39

## Desempeño de nuestros CBFIs al 31 de diciembre de 2016



### (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 25 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. 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 la U.S. Green Building Council; y nuestras propiedades Parque Lindavista, Reforma 222 y Toreo Parque Central obtuvieron el premio al mejor desarrollo inmobiliario de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios en 2007, 2008 y 2014. 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 281 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>
<b>1.</b>	Fideicomiso Fibra Danhos	1	\$9,999.00
<b>2.</b>	Evercore Casa de Bolsa, S.A. de C.V., División Fiduciaria, únicamente en su carácter de	1	\$1

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 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 2016, 2015 y 2014 e Informe de los auditores independientes del 27 de marzo de 2017. La información está basada en la información financiera de Fibra Danhos por el período comprendido del 1 de enero de 2016 al 31 de diciembre de 2016, del 1 de enero de 2015 al 31 de diciembre de 2015 y del 1 de enero de 2014 al 31 de diciembre de 2014.

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 2016, 2015 y 2014  
(En pesos)

<b>Activos</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
<i>Activo circulante:</i>			
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$ 2,445,656,408	\$ 2,254,171,381	\$ 3,486,159,485
Rentas por cobrar y otras	533,609,317	274,759,604	157,564,053
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	64,729,516	3,838,261	-
Impuestos por recuperar, principalmente I.V.A.	121,053,178	124,145,182	171,078,329
Pagos anticipados, principalmente seguros por amortizar y depósitos en garantía	<u>11,592,029</u>	<u>5,977,264</u>	<u>6,791,927</u>
Total de activo circulante	<u>3,176,640,448</u>	<u>2,662,891,692</u>	<u>3,821,593,794</u>
<i>Activo no circulante:</i>			
Propiedades de inversión	55,044,271,556	46,521,679,058	40,641,438,056
Adquisición de plataforma tecnológica	13,943,542	-	-
Otros activos	7,500,000	-	-
Maquinaria y equipo	6,120,342	1,496,028	1,605,938
Impuesto sobre la renta diferido de subsidiaria	<u>5,674,000</u>	<u>4,100,125</u>	<u>-</u>
Total de activo no circulante	<u>55,077,509,440</u>	<u>46,527,275,211</u>	<u>40,643,043,994</u>
Total de activo	<u>\$ 58,254,149,888</u>	<u>\$49,190,166,903</u>	<u>\$44,464,637,788</u>
<b>Pasivos y patrimonio</b>			
<i>Pasivo circulante:</i>			
Intereses por pagar del pasivo financiero	\$ 114,038,889	\$ -	\$ -
Contraprestación única	190,326,018	161,290,584	38,279,125
Cuentas por pagar y gastos acumulados	90,155,840	41,671,873	39,679,983
Rentas cobradas por anticipado	60,719,173	48,857,762	36,299,698
Cuentas por pagar a partes relacionadas	518,239,633	173,313,820	256,119,879
Impuestos por pagar	<u>5,571,309</u>	<u>5,281,902</u>	<u>3,499,948</u>
Total de pasivo circulante	<u>979,050,862</u>	<u>430,415,941</u>	<u>373,878,633</u>
<i>Pasivo no circulante:</i>			
Pasivo financiero a largo plazo	3,967,746,985	-	-
Contraprestación única	1,249,238,492	537,625,153	149,718,154
Depósitos de los arrendatarios	315,323,934	211,838,714	19,437,492
Obligaciones laborales	<u>8,448,799</u>	<u>6,401,838</u>	<u>4,654,503</u>
Total de pasivo	<u>6,519,809,072</u>	<u>1,186,281,646</u>	<u>547,688,782</u>
<i>Patrimonio de los fideicomitentes:</i>			
Aportaciones de los fideicomitentes	44,608,464,372	45,122,110,237	42,748,107,495
Utilidades retenidas	7,126,970,274	2,882,288,245	1,168,556,280
Otras partidas de (pérdida) utilidad integral	<u>(1,093,830)</u>	<u>(513,225)</u>	<u>285,231</u>
Total de patrimonio	<u>51,734,340,816</u>	<u>48,003,885,257</u>	<u>43,916,949,006</u>
Total de pasivos y patrimonio de los fideicomitentes	<u>\$58,254,149,888</u>	<u>\$49,190,166,903</u>	<u>\$44,464,637,788</u>

## Estados consolidados de utilidades integrales

**Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014**  
**(En pesos)**

	2016	2015	2014
Ingreso por renta fija	\$ 1,989,336,678	\$ 1,440,378,588	\$ 994,607,421
Ingreso por renta variable	155,967,064	121,190,914	112,510,251
Ingreso por contraprestación única	161,290,583	38,279,124	11,433,808
Ingreso por estacionamientos	300,990,879	259,993,470	227,754,297
Ingreso por mantenimiento y publicidad	<u>498,563,463</u>	<u>418,732,899</u>	<u>332,756,515</u>
	<u>3,106,148,667</u>	<u>2,278,574,995</u>	<u>1,679,062,292</u>
Comisión por asesoría	463,892,046	354,765,337	174,074,990
Comisión por servicios de representación	81,956,062	59,793,338	39,789,719
Honorarios profesionales	13,079,734	14,162,417	13,211,106
Gastos de operación y mantenimiento	514,475,811	394,586,615	330,286,873
Impuesto predial	88,936,994	67,291,472	53,343,579
Seguros	27,746,831	18,988,273	10,110,722
Ingresos financieros	(80,614,944)	(84,447,112)	(194,840,264)
Gastos financieros - Neto	21,526,292	350,272	320,979
Fluctuación cambiaria - Neta	(110,340,363)	(43,985,662)	(6,074,579)
Impuestos a la utilidad de subsidiaria	2,121,793	(1,968,613)	2,140,453
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión	<u>(3,789,379,865)</u>	<u>(1,200,888,689)</u>	<u>(351,056,553)</u>
Utilidad neta del año consolidada	<u>\$ 5,872,748,276</u>	<u>\$ 2,699,927,347</u>	<u>\$ 1,607,755,267</u>
Otras partidas de utilidad integral no reciclables a resultados:			
(Pérdidas) ganancias actuariales por obligaciones laborales, neto	<u>(580,605)</u>	<u>(798,456)</u>	<u>363,267</u>
Utilidad integral consolidada	<u>\$ 5,872,167,671</u>	<u>\$ 2,699,128,891</u>	<u>\$ 1,608,118,534</u>
Utilidad integral por CBFI básica (pesos)	<u>\$ 4.1670</u>	<u>\$ 2.6643</u>	<u>\$ 1.9752</u>
Utilidad integral por CBFI diluida (pesos)	<u>\$ 3.8198</u>	<u>\$ 1.8797</u>	<u>\$ 1.1043</u>

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

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2016, 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	-	-	3,419,270,374
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	45,122,110,237	2,882,288,245	(513,225)	48,003,885,257
Aportación de propiedad de inversión	1,053,291,737	-	-	1,053,291,737
Incremento al patrimonio por capitalización de pagos por comisión de asesoría	483,417,795	-	-	483,417,795
Reembolso de patrimonio	(2,050,355,397)	-	-	(2,050,355,397)
Distribución de dividendos	-	(1,628,066,247)	-	(1,628,066,247)
Utilidad integral:				
Utilidad neta del año consolidada	-	5,872,748,276	-	5,872,748,276
Pérdidas actuariales por obligaciones laborales	-	-	(580,605)	(580,605)
	<u>-</u>	<u>5,872,748,276</u>	<u>(580,605)</u>	<u>5,872,167,671</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2016	<u>\$ 44,608,464,372</u>	<u>\$ 7,126,970,274</u>	<u>\$ (1,093,830)</u>	<u>\$ 51,734,340,816</u>

**Estados consolidados de flujos de efectivo**  
**Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2016, 2015, 2014**  
**(En pesos)**

	2016	2015	2014
Flujos de efectivo de actividades de operación:			
Utilidad neta consolidada	\$ 5,872,748,276	\$ 2,699,927,347	\$ 1,607,755,267
Ajustes a la utilidad:			
Impuestos (beneficios) a la utilidad de subsidiaria	2,121,793	(1,968,613)	2,140,453
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión en operación	(3,789,379,865)	(1,200,888,689)	(351,056,553)
Comisión por asesoría liquidada mediante instrumentos de patrimonio	344,146,181	259,382,648	-
Obligaciones laborales	1,217,525	728,926	746,752
Depreciación de maquinaria y equipo	478,570	193,430	79,062
Ingresos financieros	(80,614,944)	(84,447,112)	(194,840,264)
Gastos financieros - Neto	<u>21,526,292</u>	<u>350,272</u>	<u>320,979</u>
Total	2,372,243,828	1,673,278,209	1,065,145,696
Cambios en el capital de trabajo:			
(Incremento) disminución en:			
Rentas por cobrar y otras	(264,464,477)	(116,380,888)	(105,376,003)
Cuentas por cobrar partes relacionadas	(60,891,255)	(3,838,261)	23,393,597
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	3,092,004	46,933,147	3,030,277,066
Incremento (disminución) en:			
Cuentas por pagar y gastos acumulados	49,044,963	1,862,285	2,590,903
Rentas cobradas por anticipado	11,861,411	12,558,064	35,655,860
Contraprestación única	740,648,773	510,918,458	157,415,309
Depósitos de los arrendatarios	103,485,220	192,401,222	17,303,968
Impuestos a la utilidad pagados	(2,393,382)	-	(13,018,579)
Cuentas por pagar a partes relacionadas	<u>131,407,817</u>	<u>84,621,004</u>	<u>184,890,342</u>
Flujo neto de efectivo generado en actividades de operación	<u>3,084,034,902</u>	<u>2,402,353,240</u>	<u>4,398,278,159</u>
Flujos de efectivo de actividades de inversión:			
Adquisición de propiedades de inversión	(3,303,716,359)	(1,884,904,085)	(1,280,654,318)
Adquisición de plataforma tecnológica	(13,943,542)	-	-
Adquisición de maquinaria y equipo	(5,102,884)	(83,519)	(1,685,000)
Venta de terrenos	74,394,746	-	-
Intereses recibidos	<u>80,614,944</u>	<u>84,447,112</u>	<u>194,840,264</u>
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	<u>(3,167,753,095)</u>	<u>(1,800,540,492)</u>	<u>(1,087,499,054)</u>
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:			
Préstamos obtenidos (pasivo financiero)	4,000,000,000	-	-
Gastos pagados por emisión de pasivo financiero	(41,848,695)	-	-
Reembolso de patrimonio	(2,050,355,397)	(847,255,198)	(542,079,567)
Distribución de dividendos	(1,628,066,247)	(986,195,382)	(842,017,793)
Intereses pagados del pasivo financiero	<u>(4,526,441)</u>	<u>(350,272)</u>	<u>(320,979)</u>
Flujo neto de efectivo generado (utilizado) en actividades de financiamiento	<u>275,203,220</u>	<u>(1,833,800,852)</u>	<u>(1,384,418,339)</u>
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido:			
Aumento (disminución) neto en efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	191,485,027	(1,231,988,104)	1,926,360,766

Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al inicio del período	<u>2,254,171,381</u>	<u>3,486,159,485</u>	<u>1,559,798,719</u>
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del período	<u>\$ 2,445,656,408</u>	<u>\$ 2,254,171,381</u>	<u>\$ 3,486,159,485</u>
Partidas de inversión que no requirieron flujo: Aportación de propiedad de inversión (ver Nota 7)	<u>\$ 1,053,291,737</u>	<u>\$ 1,328,907,820</u>	<u>\$ 1,180,640,475</u>



## **b) Informe de Créditos Relevantes**

### Colocación de Certificados de Deuda

El 4 de julio de 2016, mediante oficio número 153/105728/2016, la CNBV autorizó el establecimiento de un programa de colocación de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios de deuda hasta por un monto de ocho mil millones de pesos, de largo plazo y con carácter de revolvente, mismo que fue previamente aprobado por la Sesión del Comité Técnico de fecha 26 de abril de 2016. La estructura del Programa permite hacer emisiones de certificados bursátiles fiduciarios (deuda) denominados en UDIs o en Pesos.

Asimismo, el 11 de julio de 2016 fue llevada a cabo la emisión de los Certificados de Deuda 16 y de los Certificados de Deuda 16-2 al amparo del Programa, por un monto total de 4,000,000,000.00 (cuatro mil millones de Pesos 00/100).

De conformidad con los documentos de la emisión de los Certificados de Deuda 16 y de los Certificados de Deuda 16-2, el Fiduciario, en su carácter de emisor de dichos Certificados de Deuda 16 y 16-2, asumió durante la vigencia de los títulos, entre otras, las siguientes obligaciones de hacer y de no hacer, mismas que constan en los títulos que amparan los certificados antes mencionados:

- 1.** Proporcionar a la CNBV, a la BMV y al público en general, la información a que se refiere el Artículo 33 de la Circular Única de Emisoras.
- 2.** Realizar todos los actos para o tendientes a mantener la exigibilidad y validez de los títulos que amparan las emisiones y del Fideicomiso Fibra Danhos.
- 3.** Realizar los pagos de principal e intereses de los Certificados de Deuda 16 y 16-2 conforme a los calendarios de pago establecidos en los Suplementos Informativos 16 y 16-2.
- 4.** Cumplir en tiempo y forma con las obligaciones establecidas a su cargo en el Fideicomiso Fibra Danhos y en los demás documentos de las emisiones.
- 5.** Realizar todos los actos necesarios para o tendientes a conservar los derechos prerrogativas, permisos, contratos, licencias, concesiones o autorizaciones de que sea titular y que sean relevantes para la realización de sus actividades, conforme al Fideicomiso Fibra Danhos, a la Legislación Aplicable y en consideración de los requerimientos del negocio del Fideicomiso Fibra Danhos.
- 6.** Proporcionar al Administrador, al Comité Técnico, así como al Representante Común, estados financieros del Fideicomiso que constan de un balance general, un estado de resultados y una balanza de comprobación de saldos, así como estados de cuenta mensuales dentro de los 20 (veinte) Días Hábiles siguientes al fin de cada mes calendario, respecto de los bienes que sean parte del Patrimonio del Fideicomiso, así como cualesquiera inversiones respecto de los mismos.
- 7.** Permitir el acceso al Representante Común y al Administrador, para que por su conducto los mismos sean puestos a disposición de las Agencias Calificadoras, a todos los documentos e información en su poder derivados o relacionados con el Programa y las emisiones realizadas bajo el mismo y que pueda entregarse conforme a la ley.

- 8.** Responder civilmente por daños y perjuicios que cause por el incumplimiento de las obligaciones a su cargo asumidas en términos del Programa y las emisiones realizadas al amparo del mismo.
- 9.** El Fiduciario deberá proporcionar a la BMV, en lo conducente, por medio de la persona que éste designe por escrito, la información a que se refiere la disposición 4.033.00 y la Sección Segunda del Capítulo Quinto del Título Cuarto del Reglamento Interior de la BMV que le corresponda, respecto del Patrimonio del Fideicomiso, así como su conformidad para que, en caso de incumplimiento, le sean aplicables las medidas disciplinarias y correctivas a través de los órganos y procedimientos disciplinarios que se establecen en el Título Décimo Primero del Reglamento Interior de la BMV. El Comité Técnico, deberá vigilar y procurar que el Fiduciario cumpla con la obligación establecida en este inciso y proporcione a la BMV en lo conducente la información referida
- 10.** Divulgación y Entrega de Información:
  - 10.1** Deberá divulgar al público inversionista, a través de los medios establecidos por la Legislación Aplicable, en las fechas que señale la Circular Única de Emisoras, un ejemplar completo de los estados financieros del Fideicomiso Fibra Danhos al fin de cada trimestre y cualquier otra información que el Fiduciario deba divulgar al público trimestralmente conforme a la Circular Única de Emisoras incluyendo, sin limitación, un documento en el que se informe sobre la exposición del Fiduciario a instrumentos financieros derivados al cierre del trimestre más reciente anterior.
  - 10.2** Deberá divulgar al público inversionista, a través de los medios establecidos por la Legislación Aplicable, en las fechas que señale la Circular Única de Emisoras, un ejemplar completo de los estados financieros auditados del Fideicomiso Fibra Danhos y cualquier otra información que el Fiduciario deba divulgar al público anualmente conforme a la Circular Única de Emisoras.
  - 10.3** Deberá entregar al Representante Común, dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes a la fecha en que se entreguen los estados financieros trimestrales mencionados en el inciso 10.1 anterior correspondientes a los tres primeros trimestres y los estados financieros auditados anuales a que se refiere el inciso 10.2 anterior, respectivamente, un certificado firmado por un funcionario autorizado indicando el cumplimiento de las obligaciones "Obligaciones de Dar, Hacer y No Hacer" establecidas en el presente a la fecha de dichos estados financieros.
- 11.** Grado y Prelación de Pago (*pari passu*). Hará que sus obligaciones al amparo de los Certificados de Deuda 16 y 16-2 constituyan en todo momento obligaciones quirografarias, directas y no subordinadas a su cargo y tengan en todo momento una prelación de pago equivalente (*pari passu*) respecto de cualquier obligación quirografaria del Fiduciario, presente o futura, salvo por las preferencias establecidas por ministerio de ley.
- 12.** Existencia:
  - 12.1.** Deberá conservar su existencia legal y mantenerse como negocio en marcha y realizar todos aquellos actos que sean necesarios a fin

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

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

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

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

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

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

**14.1** si el Fiduciario es la entidad fusionada, que la fusionante asuma las obligaciones del Fiduciario al amparo de los Certificados Bursátiles;

**14.2** una vez que surta efectos la operación correspondiente no ocurra una Causa de Vencimiento Anticipado al amparo de los Certificados Bursátiles;

**14.3** se cumpla con el Periodo Mínimo de Inversión;

**14.4** se tengan invertidos en inmuebles los activos del Fideicomiso Fibra Danhos, considerando los porcentajes mínimos establecidos por las disposiciones aplicables para mantener el régimen de Fibra;

**14.5** el Fiduciario entregue al Representante Común una opinión legal y un certificado firmado por un Funcionario Autorizado

señalando que dicha operación cumple con lo previsto en los incisos 14.1, 14.2, 14.3 y 14.4 anteriores.

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

#### Línea de Crédito

Hemos formalizado el establecimiento de una línea de crédito sin garantías, revolvable 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 2016, el Ingreso Total Operativo fue de \$3,106.1 millones de pesos, lo que representa un incremento de 36.3% con respecto al 2015, el crecimiento orgánico (mismas propiedades) fue de 5.9%. Este incremento obedece principalmente a la incorporación de Vía Vallejo, Torres de Oficina B&C y el hotel de Toreo, así como la expansión de Parque Tezontle y Parque Delta a nuestro Portafolio en Operación Actual durante 2016. Del total de los ingresos operativos de Fibra Danhos, la Renta Fija representó aproximadamente 64%, la Renta Variable representó aproximadamente 5%, el ingreso por Contraprestaciones Únicas representó aproximadamente 5%, los ingresos por estacionamiento representaron aproximadamente 10%, y los ingresos por mantenimiento, operación, publicidad y otros representaron aproximadamente 16%.

*Renta Fija:* el ingreso por Renta Fija de Fibra Danhos alcanzó \$1,989.3 millones de pesos durante 2016, lo que representa un incremento anual de 38.1%. El crecimiento orgánico (mismas propiedades) fue de 5.8% en el mismo periodo. Este incremento obedece principalmente a la incorporación de Vía Vallejo, Torres de Oficina B&C y el hotel de Toreo, así como la expansión de Parque Tezontle y Parque Delta a nuestro Portafolio en Operación Actual durante 2016.

*Renta Variable:* los ingresos por Renta Variable alcanzaron \$156.0 millones de pesos durante 2016, lo que representa un incremento anual de 28.7%. Esta variación obedece principalmente a la incorporación del hotel de Toreo, Vía Vallejo y el incremento en ventas derivado de las expansiones de Parque Delta y Parque Tezontle.

*Contraprestación Única:* las Contraprestaciones Únicas sumaron \$800 millones de pesos durante el 2016 y esperamos continuar recibiendo Contraprestaciones Únicas por los nuevos desarrollos anunciados durante los siguientes trimestres hasta su apertura.

*Estacionamiento:* los ingresos por estacionamiento de Fibra Danhos alcanzó \$300.9 millones de pesos en 2016, lo que representa una variación anual de 15.8% con respecto al 2015. Este incremento es originado por el incremento en tarifas en algunos de nuestros componentes comerciales, el incremento en flujo de vehículos, especialmente en Parque Delta, Parque Tezontle y Torre Virreyes, así como la incorporación de Vía Vallejo a nuestro Portafolio en Operación Actual.

*Mantenimiento, Operación, Publicidad y otros:* el ingreso por Mantenimiento, Operación, Publicidad y Otros de Fibra Danhos alcanzó \$498.5 millones de pesos en 2016, lo que representa un crecimiento anual de 19.1% con respecto al 2015.

### **Gastos**

*Gastos Totales:* el total de gastos de Fibra Danhos fue de \$1,190.0 millones de pesos en el ejercicio 2016. Esta variación es originada principalmente porque se reconoció el gasto de Vía Vallejo, las torres B&C y hotel de Toreo, así como la expansión de Parque Tezontle y Delta. Del total de gastos de Fibra Danhos los gastos de operación y mantenimiento representaron aproximadamente el 30.8%, la Comisión por Asesoría representó aproximadamente el 39.0%, la Comisión por Servicios de Representación representó aproximadamente el 6.9%, el impuesto predial representó aproximadamente el 7.5%, los seguros representaron aproximadamente 2.3% y los honorarios profesionales a partes no relacionadas representaron aproximadamente 1.1%.

*Gastos de Operación y Mantenimiento:* Los gastos de operación, mantenimiento y publicidad de Fibra Danhos alcanzaron \$514.5 millones de pesos en 2016, lo que representa una variación anual de 30.4%. Esta variación es originada principalmente porque se reconoció el gasto de Vía Vallejo, las torres B&C y hotel de Toreo, así como la expansión de Parque Tezontle y Delta.

*Comisión por Asesoría y por Servicios de Representación:* la Comisión por Asesoría y la Comisión por Servicios de Representación de Fibra Danhos sumaron \$463.9 millones de pesos y \$82.0 millones de pesos, respectivamente, lo que representa un incremento de 30.8% y 37.1% respecto al 2015.

*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 \$13.0 millones de pesos en el ejercicio 2016.

*Gastos de Predial y Seguros:* los gastos de predial y seguros alcanzaron \$88.9 millones de pesos y \$27.8 millones de pesos en 2016, respectivamente. En el caso del predial el incremento se debe primordialmente a la incorporación de las torres B&C y hotel en Toreo, Vía Vallejo y al incremento observado en Torre Virreyes. En el caso de los seguros, el incremento se debió principalmente a la incorporación de Vía Vallejo, las torres B&C y hotel de Toreo y la expansión de Parque Delta y Parque Tezontle, así como por la fluctuación cambiaria que elevó el costo de nuestras pólizas de seguros ya que estas cotizan en dólares americanos.

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

*Ingresos financieros, gastos financieros y ganancia cambiaria (neta):* Los ingresos financieros de Fibra Danhos sumaron \$80.7 millones de pesos en el ejercicio 2016, 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 \$21.5 millones de pesos, mientras que la ganancia cambiaria fue de \$110.3 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 2016, los impuestos a la utilidad de la subsidiaria sumaron \$2.1 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 2016, 2015 y 2014 fueron por \$3,789.4 millones de pesos, \$1,200.9 millones de pesos y \$3,770.3 millones de pesos,, respectivamente.

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

*Ingreso Neto Operativo:* el Ingreso Neto Operativo de Fibra Danhos alcanzó \$2,393.0 millones de pesos en 2016, lo que representa un incremento anual de 37.7% y un crecimiento orgánico en el año de 4.1%%. El margen neto operativo, excluyendo el ingreso por Contraprestaciones Únicas, fue de 75.8% para el 2016, fue ligeramente menor al margen reportado en 2015 de 75.9%. El incremento en el NOI se explica principalmente por la inclusión de las torres de oficinas B&C y hotel de Toreo, Parque Vía Vallejo y la expansión de Parque Delta al Portafolio en Operación Actual, la estabilización de Torre Virreyes y la expansión de Parque Tezontle.

*EBITDA:* el EBITDA de Fibra Danhos alcanzó \$1,916.0 millones de pesos en 2016, lo que representa un incremento anual de 40%. El margen EBITDA fue de 61.7%, mayor que el 60.1% del 2015.

*Utilidad Neta, FFO y AFFO:* la Utilidad Neta, el FFO y el AFFO de Fibra Danhos para el 2015 sumaron \$5,872.7 millones de pesos, \$1,983.0 millones de pesos, y \$3,018.8 millones de pesos, respectivamente. Estas cifras representan un crecimiento de 117.5%, 35.1% y 35.8%, respectivamente respecto a los resultados obtenidos en 2015.

### ***Distribuciones en efectivo***

*Distribuciones en efectivo:* debido a la sólida generación de flujos en nuestras propiedades en operación durante el 2016, Fibra Danhos alcanzó un AFFO de \$3,018.8 millones de pesos, que representan un AFFO por CBFI con derechos económicos de \$2.49 pesos. En este sentido, nuestro Comité Técnico determinó una distribución a nuestros tenedores de CBFIs correspondiente a 2016 de \$2.13 pesos por CBFI, que representa un crecimiento de 7.6% con respecto a la distribución del cuarto trimestre de 2016, 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).

#### **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 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 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.**

#### **e) Control Interno**

Nuestro Control Interno está basado en:

- Ambiente de control: Estructura Organizacional y Gobierno Corporativo.
- Evaluación de riesgos: Identificación de los riesgos de acuerdo al giro de la empresa.
- Actividades de control: Políticas y Procedimientos.
- Información y comunicación: Proceso continuo e interactivo para proveer, compartir y obtener información necesaria.
- Monitoreo: Evaluación continua sobre el control interno.

Evaluamos los riesgos de error material en los Estados Financieros, verificamos que los Estados Financieros trimestrales estén de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad, Así como la aplicación de las políticas contables en cada uno de los rubros del estado financiero para que se encuentren libres de errores importantes debido a fraude o error.

#### **Comité de Auditoría**

Dentro de sus funciones se encuentra la evaluación de los Estados Financieros y de los auditores externos, brindar su opinión y revisar cualquier incumplimiento sobre los controles internos y los sistemas de auditoría interna y verificar el cumplimiento del Asesor y Fiduciario, entre otras. Este comité está integrado por los tres miembros independientes.



## 5. INFORMACIÓN FINANCIERA DE LA ADMINISTRACIÓN INTERNA

### a) Información financiera seleccionada del Administrador

#### Estado de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014  
(En pesos)

<b>Activos</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
<i>Activo circulante:</i>			
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$27,862,370	\$26,909,154	\$21,892,087
Rentas por cobrar y otras	39,448,123	27,647,096	29,335,640
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	57,580,700	29,596,531	17,625,084
Impuestos por recuperar, principalmente I.V.A.	18,861,301	14,292,865	13,051,528
Pagos anticipados, principalmente seguros por amortizar y depósitos en garantía	0	133,403	586,923
Total de activo circulante	143,752,494	98,579,048	82,491,262
<i>Activo no circulante:</i>			
Propiedades de inversión	-	-	-
Adquisición de plataforma tecnológica	13,943,542	-	-
Maquinaria y equipo	6,120,342	1,496,028	1,605,938
Total de activo no circulante	20,063,885	1,496,028	1,605,938
Total de activo	<u>\$163,816,379</u>	<u>\$100,075,076</u>	<u>\$84,097,200</u>
<b>Pasivos y patrimonio</b>			
<i>Pasivo circulante:</i>			
Cuentas por pagar y gastos acumulados	\$67,645,773	\$33,047,869	\$25,666,573
Rentas cobradas por anticipado	1,489,352	1,509,640	2,078,367
Cuentas por pagar a partes relacionadas	60,194,591	41,387,668	47,644,572
Impuestos por pagar	17,866,454	12,202,886	8,535,289
Total de pasivo circulante	147,196,170	88,148,063	83,924,801
<i>Pasivo no circulante:</i>			
Depósitos de los arrendatarios	967,088	1,216,488	495,888
Obligaciones laborales	8,448,799	6,401,838	4,654,503
Total de pasivo	156,612,057	95,766,388	89,075,191
<i>Capital social:</i>			
Capital social	10,000	10,000	0
Resultado de ejercicios anteriores	4,811,913	-5,263,222	-10,554,540
Resultado del ejercicio	3,476,239	10,075,135	5,291,318
Obligaciones laborales	-1,093,830	-513,225	285,231
Total de capital social	7,204,322	4,308,688	-4,977,991
Total de pasivos y capital social	<u>\$163,816,379</u>	<u>\$100,075,076</u>	<u>\$84,097,200</u>

#### Estado de utilidades integrales

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014  
(En pesos)

2016 2015 2014

Ingreso por renta fija	-	-	1,613,750
Ingreso por estacionamientos	297,613,712	256,934,464	224,977,051
Ingreso por mantenimiento y publicidad	<u>649,712,505</u>	<u>503,013,762</u>	<u>412,969,489</u>
Total ingresos operación	<u>947,326,217</u>	<u>759,948,226</u>	<u>639,560,289</u>
Partes Relacionadas - Neto	399,890,401	338,199,195	306,000,031
Gastos de operación y mantenimiento	533,555,327	407,205,661	321,717,002
Comision por Asesoría	-	-	179,996
Comisión por Servicios de Representación	-	-	351,533
Honorarios profesionales a partes no relacionadas y otros gastos no operativos	3,339,957	3,380,382	1,193,108
Impuesto Predial	-	-	-
Seguros	<u>4,931,621</u>	<u>2,608,393</u>	<u>2,016,626</u>
Total gastos operación	<u>941,717,305</u>	<u>751,393,631</u>	<u>631,458,295</u>
Ingresos financieros	744,332	491,529	623,205
Gastos financieros - Neto	192,888	145,722	92,736
Fluctuación cambiaria - Neta	(562,324)	(151,682)	(1,200,691)
Impuestos a la utilidad de subsidiaria	2,121,793	(1,968,613)	2,140,453
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión	-	(642,197)	-
Utilidad neta del año	<u>\$3,476,239</u>	<u>\$10,075,135</u>	<u>\$5,291,318</u>

## **b) Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de la operación**

A la fecha del Reporte Anual el Administrador no ha tenido créditos que se tengan que revelar en esta sección.

### ***Ingresos***

El ingreso total del Administrador fue de \$947.9 millones de pesos y \$760.5 millones de pesos en el ejercicio 2016 y 2015, respectivamente, lo que representa un incremento del 24.6%, 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 del Administrador fue de \$942.3 millones de pesos y \$751.9 millones de pesos en el ejercicio 2016 y 2015, respectivamente, lo que representa un incremento del 25.32%, 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 del Administrador, fue de \$5.608 millones de pesos en el ejercicio 2016, lo que representa un decremento del -34.4% con respecto al 2015.

### ***Activos totales***

El activo total del Administrador, fue de \$164.0 millones de pesos en el ejercicio 2016, y \$100.0 millones de pesos en 2015, lo que representa un incremento del 63.7% con respecto al 2015, el incremento se debe principalmente por las cuentas por cobrar a partes relacionadas y por la adquisición de un ERP SAP S/4 HANA Enterprise Management 1511.

***Pasivos totales***

El pasivo total del Administrador, fue de \$156.6 millones de pesos en el ejercicio 2016, y \$95.7 millones de pesos en 2015, lo que representa un incremento del 63.5% con respecto al 2015, principalmente por las cuentas por pagar, gastos acumulados y la reserva de beneficios a empleados.

***Patrimonio***

El patrimonio total del Administrador, fue de \$7.2 millones de pesos en el ejercicio 2016, y \$4.3 millones de pesos en 2015, lo que representa un incremento de 67.5% con respecto al 2015, principalmente las pérdidas de ejercicio anteriores fueron disminuidas por las utilidades de ejercicios de años 2014 y 2015.

## **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**

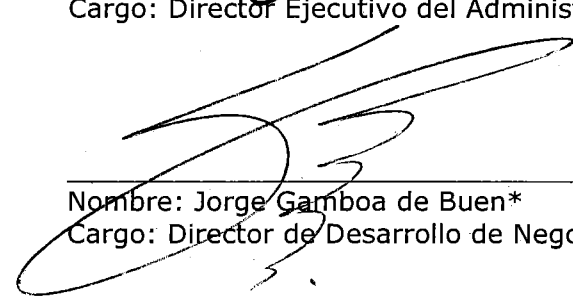
"Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de los bienes, derechos o valores fideicomitados contenida en el presente reporte anual al 31 de diciembre de 2016, 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: Director Ejecutivo del Administrador



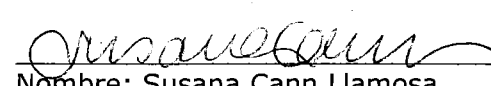
---

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



---

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



---

Nombre: Susana Cann Llamosa  
Cargo: Director Jurídico del Administrador

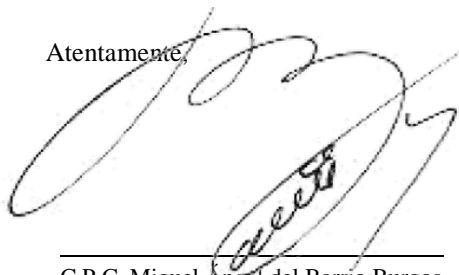
\* Blanca Estela Canela Talancón y Jorge Gamboa de Buen en conjunto realizan la función de la Dirección General.

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 2016, 2015 y 2014 y por los años que terminaron en esas fechas, contenidos en el presente reporte anual, fueron dictaminados con fecha 27 de marzo de 2017, 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.

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**

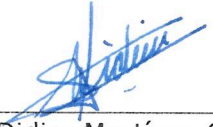
"Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, nuestra representada en su carácter de fiduciario, preparó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso F/17416-3, así como la información relacionada con los valores emitidos y los contratos aplicables, contenida en el presente reporte anual al 31 de diciembre de 2016, 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 fideicomitidos y la información que recibió del administrador u operador relativa a los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de dichos bienes, derechos o valores. Asimismo, manifiesta, que 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: Aldo Mitschel Arroyo Morales  
Cargo: Delegado Fiduciario



---

Por: Juan Didier Martínez Sánchez  
Cargo: Delegado 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 al 31 de diciembre de 2016, 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 errores 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: Aldo Mitshel Arroyo Morales  
Cargo: Delegado Fiduciario



---

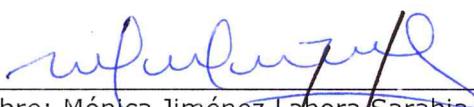
Por: Juan Didier Martínez Sánchez  
Cargo: Delegado Fiduciario



## **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 fideicomitidos, contenida en el presente reporte anual al 31 de diciembre de 2016, 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: Ricardo Antonio Rangel Fernández  
Macgregor  
Cargo: Delegado Fiduciario

## **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 2016, 2015 y 2014, e Informe de los auditores independientes del 27 de marzo de 2017.**

27 de marzo de 2017

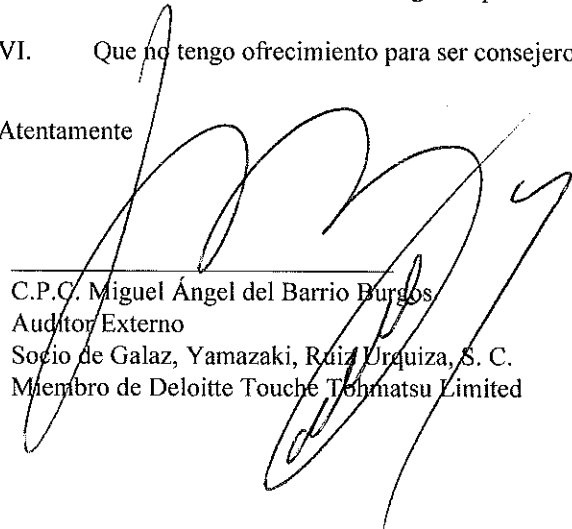
Al Comité Técnico del Fideicomiso Irrevocable No. F/17416-3 (Banco Nacional de México, S. A. Integrante del Grupo Financiero Banamex, S.A., División Fiduciaria) (Fibra Danhos)

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 2016 (la "Circular Única de Emisoras"), y de acuerdo con el contrato de prestación de servicios profesionales que celebré el 11 de abril de 2016 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 2016, 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. /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 2016, 2015 y 2014 e  
Informe de los auditores  
independientes del 27 de  
marzo de 2017

**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 2016, 2015**  
**y 2014**

<b>Contenido</b>	<b>Página</b>
Informe de los auditores independientes	1
Estados consolidados de posición financiera	5
Estados consolidados de utilidades integrales	6
Estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes	7
Estados consolidados de flujos de efectivo	9
Notas a los estados financieros consolidados	11

# **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)**

## ***Opinión***

Hemos auditado los estados financieros consolidados 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"), que comprenden los estados consolidados de situación financiera al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014, y los estados consolidados de utilidades integrales, de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes y los estados consolidados de flujos de efectivo, correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, así como las notas a los estados financieros consolidados, que incluyen un resumen de las principales políticas contables.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera consolidada 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 2016, 2015 y 2014, así como su desempeño financiero y sus flujos de efectivo consolidados correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera ("IFRS" por sus siglas en inglés), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB").

## ***Fundamento de la opinión***

Hemos llevado a cabo nuestras auditorías de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades bajo esas normas se explican más ampliamente en la sección de *Responsabilidades de los Auditores Independientes sobre la auditoría de los estados financieros* de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) y con el emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos (Código de Ética del IMCP), y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con el Código de Ética del IESBA y con el Código de Ética del IMCP.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

## ***Cuestiones clave de la auditoría***

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del período actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre éstos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones. Hemos determinado que las cuestiones que se describen a continuación son las cuestiones clave de la auditoría que se deben comunicar en nuestro informe.

### *Valuación de las propiedades de inversión*

Como se explica en la Nota 7 de los estados financieros consolidados adjuntos, para estimar el valor razonable de las propiedades de inversión, con el apoyo de un perito independiente, la administración elige la técnica de valuación que considera más apropiada dadas las circunstancias particulares de cada propiedad de inversión. Los supuestos relativos a las estimaciones de los valores razonables de las propiedades de inversión incluyen entre otros, 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.

De una muestra de propiedades seleccionada de forma aleatoria probamos la información contenida en la valuación de la propiedad de inversión, incluyendo los ingresos por arrendamiento, adquisiciones y los gastos de capital, comparándolo contra lo registrado por el Fideicomiso. A su vez, dicha información fue probada y corroborada contra los contratos de arrendamiento que estos estuvieran debidamente firmados y aprobados y revisando la documentación soporte según corresponda. Para las propiedades que se encuentran en desarrollo, realizamos selecciones aleatorias y revisamos los costos registrados a la fecha y registrados en contabilidad y verificamos que los costos incurridos sean similares en otros proyectos completamente terminados. De los informes presentados por el supervisor de obra obtuvimos una muestra del total de costos reportados a la fecha de revisión y verificamos la documentación soporte de dichas erogaciones.

Nos reunimos con los valuadores independientes y obtuvimos los reportes de valuación de todas las propiedades. Observamos dichos reportes y confirmamos que el método de valuación de cada propiedad se realizó de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad 40 "*Propiedades de Inversión*" y que el uso en la determinación del valor en libros fue el adecuado para efecto de los estados financieros. Adicionalmente, involucramos a nuestros especialistas internos de valuación para comparar las valuaciones de cada propiedad contra nuestra expectativa de valor de mercado, además de revisar y retar la metodología y los supuestos de valuación considerados por el valuador independiente, para esto utilizamos evidencia de operaciones de mercado comparables y nos enfocamos en particular en propiedades donde los crecimiento de valores de capital fueran más altos o más bajos en comparación a los índices de mercado.

Cuestionamos la metodología y el razonamiento de la administración del Fideicomiso para la valuación de las propiedades de inversión considerando los supuestos anteriores y concluimos que los valores son razonables.

### *Reconocimiento de Ingresos por arrendamientos*

Una vez que el Fideicomiso ha establecido que tiene un contrato del cual se generan ingresos, debe evaluar cuáles son los compromisos asumidos y que representen obligaciones ante los arrendatarios. Asimismo, tendrá que determinar el momento en el que formalmente se han transferido al arrendatario los beneficios y obligaciones respecto al uso de los espacios, que junto con otros factores determinarán el inicio del reconocimiento del ingreso correspondiente.

Los ingresos asociados con arrendamientos operativos, son reconocidos contablemente de manera sistemática durante el plazo del arrendamiento, tomando en cuenta los incentivos otorgados, tales como períodos de gracia, así como los pagos mínimos que incluyen contraprestaciones recibidas al inicio de los arrendamientos. Las rentas contingentes (tales como las variables), se reconocen cuando se generan. 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.

Como resultado de lo anterior, nuestros procedimientos incluyeron, entre otros; la revisión de los términos mercantiles en los contratos para determinar el momento apropiado del inicio del reconocimiento de los ingresos, analizamos los derechos y obligaciones establecidas en los contratos, asegurándonos que todos estos elementos se contemplaran y contabilizaran correctamente, indagamos y corroboramos los elementos utilizados por la Administración para la determinación de los ingresos contingentes, entre otros procedimientos.

### *Cumplimiento fiscal para mantener el estatus como FIBRA de acuerdo con la Ley del Impuesto Sobre la Renta*

Como se menciona en la nota 1 de los estados financieros consolidados, para mantener el estado como FIBRA, el Servicio de Administración Tributaria Mexicano ("SAT") ha establecido, en los artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, que el Fideicomiso debe distribuir anualmente al menos el 95% de su resultado fiscal neto a los titulares de sus Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios "CBFIs", en adición a otros requisitos. La prueba de cumplimiento con dichos artículos fue significativa para nuestra auditoría debido a que es el fundamento principal de negocio en marcha del Fideicomiso. Como resultado de lo anterior, nuestros procedimientos de auditoría incluyeron, la revisión del resultado fiscal anual del Fideicomiso y el involucramiento de expertos fiscalistas para evaluar el cumplimiento de los principales requerimientos de dichos artículos de la legislación vigente al 31 de diciembre de 2016. Por la relevancia del asunto comentado, un cambio en el estatus del Fideicomiso con base en la Ley del Impuesto Sobre la Renta, puede tener un efecto material sobre los estados financieros consolidados. Los resultados de nuestros procedimientos de auditoría fueron razonables.

### ***Información distinta de los estados financieros consolidados y del informe de los auditores independientes***

La administración del Fideicomiso es responsable por la otra información. La otra información comprenderá la información que será incorporada en el Reporte Anual que la entidad está obligada a preparar conforme al Artículo 33 Fracción I, inciso b) del Título Cuarto, Capítulo Primero de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras y a otros Participantes del Mercado de Valores en México y al Instructivo que acompaña esas disposiciones ("las Disposiciones"). El Reporte Anual se espera que esté disponible para nuestra lectura después de la fecha de este informe de auditoría.

Nuestra opinión de los estados financieros consolidados no cubrirá la otra información y nosotros no expresaremos ningún nivel de aseguramiento sobre ella.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad será leer el Reporte Anual, cuando esté disponible, y cuando lo hagamos, considerar si la otra información ahí contenida es inconsistente en forma material con los estados financieros consolidados o nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o que parezca contener un error material. Cuando leamos el Reporte Anual emitiremos la leyenda sobre la lectura del informe anual, requerida en el Artículo 33 Fracción I, inciso b) numeral 1.2 de las Disposiciones.

### ***Responsabilidad de la Administración y de los responsables del gobierno del Fideicomiso en relación con los estados financieros consolidados***

La Administración del Fideicomiso es responsable de la preparación y presentación razonable de estos 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 considere necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de errores importantes debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, la administración es responsable de la evaluación de la capacidad del Fideicomiso de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con el Fideicomiso en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la administración tiene intención de liquidar al fideicomiso o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los encargados del gobierno del Fideicomiso son responsables de supervisar el proceso de información financiera del Fideicomiso.

### ***Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados***

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte un error material cuando exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyen en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados.



Como parte de una auditoría ejecutada de conformidad con las NIA, ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material de los estados financieros consolidados, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtuvimos evidencia de auditoría que es suficiente y apropiada para proporcionar las bases para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la anulación del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por la administración, de la norma contable de empresa en funcionamiento y, basándose en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fideicomiso deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y eventos relevantes de un modo que logran la presentación razonable.
- Obtuvimos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro de la Entidad para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del Fideicomiso. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Comunicamos a los responsables del gobierno del Fideicomiso en relación con, entre otras cuestiones, la planeación, alcance y el momento de la realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno del Fideicomiso una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y les hemos comunicado acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicaciones con los responsables del gobierno del Fideicomiso, determinamos que han sido de la mayor importancia en la auditoría de los estados financieros consolidados del período actual y que son en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en este informe de auditoría, salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.  
Miembro de Deloitte Touche Tomatsu Limited

C. P. C. Miguel Ángel del Barrio Burgos  
Ciudad de México, México  
27 de marzo de 2017

(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 2016, 2015 y 2014

(En pesos)

<b>Activos</b>	<b>Notas</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
<i>Activo circulante:</i>				
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	5	\$ 2,445,656,408	\$ 2,254,171,381	\$ 3,486,159,485
Rentas por cobrar y otras	6	533,609,317	274,759,604	157,564,053
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	13	64,729,516	3,838,261	-
Impuestos por recuperar, principalmente I.V.A.		121,053,178	124,145,182	171,078,329
Pagos anticipados, principalmente seguros por amortizar y depósitos en garantía		<u>11,592,029</u>	<u>5,977,264</u>	<u>6,791,927</u>
Total de activo circulante		<u>3,176,640,448</u>	<u>2,662,891,692</u>	<u>3,821,593,794</u>
<i>Activo no circulante:</i>				
Propiedades de inversión	7	55,044,271,556	46,521,679,058	40,641,438,056
Adquisición de plataforma tecnológica		13,943,542	-	-
Otros activos		7,500,000	-	-
Maquinaria y equipo		6,120,342	1,496,028	1,605,938
Impuesto sobre la renta diferido de subsidiaria		<u>5,674,000</u>	<u>4,100,125</u>	<u>-</u>
Total de activo no circulante		<u>55,077,509,440</u>	<u>46,527,275,211</u>	<u>40,643,043,994</u>
Total de activo		<u>\$58,254,149,888</u>	<u>\$49,190,166,903</u>	<u>\$44,464,637,788</u>
<b>Pasivos y patrimonio</b>				
<i>Pasivo circulante:</i>				
Intereses por pagar del pasivo financiero		\$ 114,038,889	\$ -	\$ -
Contraprestación única		190,326,018	161,290,584	38,279,125
Cuentas por pagar y gastos acumulados	11	90,155,840	41,671,873	39,679,983
Rentas cobradas por anticipado		60,719,173	48,857,762	36,299,698
Cuentas por pagar a partes relacionadas	13	518,239,633	173,313,820	256,119,879
Impuestos por pagar		<u>5,571,309</u>	<u>5,281,902</u>	<u>3,499,948</u>
Total de pasivo circulante		<u>979,050,862</u>	<u>430,415,941</u>	<u>373,878,633</u>
<i>Pasivo no circulante:</i>				
Pasivo financiero a largo plazo	12	3,967,746,985	-	-
Contraprestación única		1,249,238,492	537,625,153	149,718,154
Depósitos de los arrendatarios		315,323,934	211,838,714	19,437,492
Obligaciones laborales	9	<u>8,448,799</u>	<u>6,401,838</u>	<u>4,654,503</u>
Total de pasivo		<u>6,519,809,072</u>	<u>1,186,281,646</u>	<u>547,688,782</u>
<i>Patrimonio de los fideicomitentes:</i>				
Aportaciones de los fideicomitentes	14	44,608,464,372	45,122,110,237	42,748,107,495
Utilidades retenidas		7,126,970,274	2,882,288,245	1,168,556,280
Otras partidas de (pérdida) utilidad integral		<u>(1,093,830)</u>	<u>(513,225)</u>	<u>285,231</u>
Total de patrimonio		<u>51,734,340,816</u>	<u>48,003,885,257</u>	<u>43,916,949,006</u>
Total de pasivos y patrimonio de los fideicomitentes		<u>\$58,254,149,888</u>	<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 2016, 2015 y 2014

(En pesos)

	Notas	2016	2015	2014
Ingreso por renta fija		\$ 1,989,336,678	\$ 1,440,378,588	\$ 994,607,421
Ingreso por renta variable		155,967,064	121,190,914	112,510,251
Ingreso por contraprestación única		161,290,583	38,279,124	11,433,808
Ingreso por estacionamientos		300,990,879	259,993,470	227,754,297
Ingreso por mantenimiento y publicidad		<u>498,563,463</u>	<u>418,732,899</u>	<u>332,756,515</u>
		<u>3,106,148,667</u>	<u>2,278,574,995</u>	<u>1,679,062,292</u>
Comisión por asesoría		463,892,046	354,765,337	174,074,990
Comisión por servicios de representación		81,956,062	59,793,338	39,789,719
Honorarios profesionales		13,079,734	14,162,417	13,211,106
Gastos de operación y mantenimiento		514,475,811	394,586,615	330,286,873
Impuesto predial		88,936,994	67,291,472	53,343,579
Seguros		27,746,831	18,988,273	10,110,722
Ingresos financieros		(80,614,944)	(84,447,112)	(194,840,264)
Gastos financieros - Neto		21,526,292	350,272	320,979
Fluctuación cambiaria - Neta		(110,340,363)	(43,985,662)	(6,074,579)
Impuestos a la utilidad de subsidiaria		2,121,793	(1,968,613)	2,140,453
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión	7	<u>(3,789,379,865)</u>	<u>(1,200,888,689)</u>	<u>(351,056,553)</u>
Utilidad neta del año consolidada		<u>\$ 5,872,748,276</u>	<u>\$ 2,699,927,347</u>	<u>\$ 1,607,755,267</u>
Otras partidas de utilidad integral no reciclables a resultados:				
(Pérdidas) ganancias actuariales por obligaciones laborales, neto		<u>(580,605)</u>	<u>(798,456)</u>	<u>363,267</u>
Utilidad integral consolidada		<u>\$ 5,872,167,671</u>	<u>\$ 2,699,128,891</u>	<u>\$ 1,608,118,534</u>
Utilidad integral por CBFI básica (pesos)		<u>\$ 4.1670</u>	<u>\$ 2.6643</u>	<u>\$ 1.9752</u>
Utilidad integral por CBFI diluida (pesos)		<u>\$ 3.8198</u>	<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 2016, 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	-	-	3,419,270,374
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	45,122,110,237	2,882,288,245	(513,225)	48,003,885,257

(Continúa)

-	Patrimonio	Utilidades retenidas	Otras partidas de (pérdida) utilidad integral	Total
Aportación de propiedad de inversión	1,053,291,737	-	-	1,053,291,737
Incremento al patrimonio por capitalización de pagos por comisión de asesoría	483,417,795	-	-	483,417,795
Reembolso de patrimonio	(2,050,355,397)	-	-	(2,050,355,397)
Distribución de dividendos	-	(1,628,066,247)	-	(1,628,066,247)
Utilidad integral:				
Utilidad neta del año consolidada	-	5,872,748,276	-	5,872,748,276
Pérdidas actuariales por obligaciones laborales	-	-	(580,605)	(580,605)
	<u>-</u>	<u>5,872,748,276</u>	<u>(580,605)</u>	<u>5,872,167,671</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2016	<u>\$ 44,608,464,372</u>	<u>\$ 7,126,970,274</u>	<u>\$ (1,093,830)</u>	<u>\$ 51,734,340,816</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

(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 flujos de efectivo

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2016, 2015, 2014

(En pesos)

	2016	2015	2014
Flujos de efectivo de actividades de operación:			
Utilidad neta consolidada	\$ 5,872,748,276	\$ 2,699,927,347	\$ 1,607,755,267
Ajustes a la utilidad:			
Impuestos (beneficios) a la utilidad de subsidiaria	2,121,793	(1,968,613)	2,140,453
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión en operación	(3,789,379,865)	(1,200,888,689)	(351,056,553)
Comisión por asesoría liquidada mediante instrumentos de patrimonio	344,146,181	259,382,648	-
Obligaciones laborales	1,217,525	728,926	746,752
Depreciación de maquinaria y equipo	478,570	193,430	79,062
Ingresos financieros	(80,614,944)	(84,447,112)	(194,840,264)
Gastos financieros - Neto	<u>21,526,292</u>	<u>350,272</u>	<u>320,979</u>
Total	2,372,243,828	1,673,278,209	1,065,145,696
Cambios en el capital de trabajo:			
(Incremento) disminución en:			
Rentas por cobrar y otras	(264,464,477)	(116,380,888)	(105,376,003)
Cuentas por cobrar partes relacionadas	(60,891,255)	(3,838,261)	23,393,597
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	3,092,004	46,933,147	3,030,277,066
Incremento (disminución) en:			
Cuentas por pagar y gastos acumulados	49,044,963	1,862,285	2,590,903
Rentas cobradas por anticipado	11,861,411	12,558,064	35,655,860
Contraprestación única	740,648,773	510,918,458	157,415,309
Depósitos de los arrendatarios	103,485,220	192,401,222	17,303,968
Impuestos a la utilidad pagados	(2,393,382)	-	(13,018,579)
Cuentas por pagar a partes relacionadas	<u>131,407,817</u>	<u>84,621,004</u>	<u>184,890,342</u>
Flujo neto de efectivo generado en actividades de operación	<u>3,084,034,902</u>	<u>2,402,353,240</u>	<u>4,398,278,159</u>
Flujos de efectivo de actividades de inversión:			
Adquisición de propiedades de inversión	(3,303,716,359)	(1,884,904,085)	(1,280,654,318)
Adquisición de plataforma tecnológica	(13,943,542)	-	-
Adquisición de maquinaria y equipo	(5,102,884)	(83,519)	(1,685,000)
Venta de terrenos	74,394,746	-	-
Intereses recibidos	<u>80,614,944</u>	<u>84,447,112</u>	<u>194,840,264</u>
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	<u>(3,167,753,095)</u>	<u>(1,800,540,492)</u>	<u>(1,087,499,054)</u>

	2016	2015	2014
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:			
Préstamos obtenidos (pasivo financiero)	4,000,000,000	-	-
Gastos pagados por emisión de pasivo financiero	(41,848,695)	-	-
Reembolso de patrimonio	(2,050,355,397)	(847,255,198)	(542,079,567)
Distribución de dividendos	(1,628,066,247)	(986,195,382)	(842,017,793)
Intereses pagados del pasivo financiero	<u>(4,526,441)</u>	<u>(350,272)</u>	<u>(320,979)</u>
Flujo neto de efectivo generado (utilizado) en actividades de financiamiento	<u>275,203,220</u>	<u>(1,833,800,852)</u>	<u>(1,384,418,339)</u>
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido:			
Aumento (disminución) neto en efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	191,485,027	(1,231,988,104)	1,926,360,766
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al inicio del período	<u>2,254,171,381</u>	<u>3,486,159,485</u>	<u>1,559,798,719</u>
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del período	<u>\$ 2,445,656,408</u>	<u>\$ 2,254,171,381</u>	<u>\$ 3,486,159,485</u>
Partidas de inversión que no requirieron flujo:			
Aportación de propiedad de inversión (ver Nota 7)	<u>\$ 1,053,291,737</u>	<u>\$ 1,328,907,820</u>	<u>\$ 1,180,640,475</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**

# **Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2016, 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 del 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 prestación de servicios 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 7, Col. Lomas de Chapultepec, México D.F. C.P. 11000.

**Evento relevante** - Durante 2016, el Fideicomiso estableció un programa de Certificados Bursátiles Fiduciarios (CEBURES) de largo plazo en el mercado Mexicano de deuda por un monto de hasta \$8,000 millones de pesos que, junto con la línea de crédito revolvente de \$1,500 millones de pesos, garantiza el acceso a recursos para ejecutar el plan de crecimiento sin necesidad de emitir CBFIs adicionales. De esta última línea de crédito no se ha dispuesto cantidad alguna al 31 de diciembre de 2016.

El 11 de julio de 2016, el Fideicomiso completó su primera colocación de CEBURES por \$4,000 millones de pesos, a través de dos emisiones AAA que se distinguieron por ser las primeras colocaciones de deuda local del sector inmobiliario después del BREXIT y el alza de tasas por parte de Banco de México. 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”. La totalidad de la deuda está denominada en pesos, el plazo ponderado remanente de la deuda es de 7.9 años, la tasa de interés es una mezcla de financiamientos, 75% fija y 25% variable.



## 2. Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas

### a. *Modificaciones a las Normas Internacionales de Información Financiera (“IFRSs” o “IAS” por sus siglas en inglés) y nuevas interpretaciones que son obligatorias a partir de 2016*

En el año en curso, la Entidad aplicó una serie de IFRSs nuevas y modificadas, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB”) las cuales son obligatorias y entran en vigor a partir de los ejercicios que inicien en o después del 1 de enero de 2016.

Las modificaciones a la IAS 1 dan algunas orientaciones sobre cómo aplicar el concepto de materialidad en la práctica. La aplicación de estas modificaciones a la IAS 1 no tuvo ningún impacto en los estados financieros consolidados de la Entidad.

#### **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 puede 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.

#### ***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
Modificaciones a la IAS 12	Impuestos a la utilidad
Modificaciones a la IAS 7	Estados de flujo de efectivo
Modificaciones a la IFRS 2	Clasificación y medición de los pagos basados en acciones

#### **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 esperaría 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 remplazará las guías de reconocimiento de ingreso actual incluido 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 Fidicomiso 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 Fidicomiso 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 la IAS 12 Impuesto a la utilidad: Reconocimiento de Activos por Impuesto Diferido por Pérdidas No Realizadas, aclarar cómo contabilizar los activos por impuestos diferidos relacionados con instrumentos de deuda medidos a valor razonable.**

La IAS 12 establece requisitos sobre el reconocimiento y la medición de pasivos o activos por impuestos corrientes o diferidos. Las enmiendas aclaran los requisitos sobre el reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas, para abordar la diversidad en la práctica.

Las entidades están obligadas a aplicar las modificaciones para los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2017. Se permite la aplicación anticipada.

La administración del Fideicomiso no espera impactos significantes como resultado de estas modificaciones.

**Modificaciones a la IAS 7 Estados de Flujos de Efectivo: Proporcionar revelaciones**

Las modificaciones con iniciativa de revelación (Modificaciones a la IAS 7) vienen con el objetivo de que las entidades proporcionen revelaciones que permitan a los usuarios de los estados financieros evaluar los cambios en los pasivos derivados de las actividades de financiamiento.

Para alcanzar este objetivo, el IASB requiere que los siguientes cambios en los pasivos que surjan de actividades de financiamiento sean revelados (en la medida necesaria): (i) cambios en los flujos de efectivo de financiamiento; (ii) cambios derivados de la obtención o pérdida de control de subsidiarias u otros negocios; (iii) el efecto de las variaciones de tipo de cambio; (iv) cambios en valor razonable; y (v) otros cambios.

Las entidades están obligadas a aplicar las modificaciones para los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2017. Se permite la aplicación anticipada.

La administración del Fideicomiso espera que pueda haber algunos impactos como resultado de estas modificaciones.

**Modificaciones a la IFRS 2 Clasificación y medición de los Pagos Basados en Acciones**

Las modificaciones a la IFRS 2 Pagos Basados en Acciones, aclaran la clasificación y la medición de las transacciones de pagos basados en acciones. Las modificaciones contienen aclaraciones y modificaciones dirigidas a la contabilización de transacciones de pagos basados en acciones pagados en efectivo; la clasificación de transacciones de pagos basados en acciones con características de liquidación neta; y contabilización por modificaciones de transacciones de pagos basados en acciones liquidados en efectivo a liquidables mediante instrumentos de capital. Estas modificaciones son aplicables para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018. Se permite la aplicación anticipada. Las modificaciones se aplican de manera prospectiva.

La administración del Fideicomiso espera que pueda haber algunos impactos como resultado de estas modificaciones.

### **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. **Reclasificaciones** - Los estados financieros por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2015 y 2014 han sido reclasificados para conformar su presentación con la utilizada en 2016. La única reclasificación consistió en agrupar al pasivo circulante parte de la contraprestación única.

- d. **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.

- e. **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. Por importe, aproximadamente el 70% 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. El pasivo no implica desembolso de efectivo para el Fideicomiso. Los importes de dichas contraprestaciones varían dependiendo del local arrendado, así como el plazo, entre otros factores.

- f. **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

- g. **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 incurren.

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.

- h. **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.
- i. **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.



j. ***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

- k. ***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.
- l. ***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.
- m. ***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**

	2016	2015	2014
Efectivo en bancos	\$ 556,011,820	\$ 460,336,672	\$ 48,484,650
Inversiones temporales	1,889,466,588	1,793,684,709	3,437,544,305
Efectivo restringido	<u>178,000</u>	<u>150,000</u>	<u>130,530</u>
	<u>\$ 2,445,656,408</u>	<u>\$ 2,254,171,381</u>	<u>\$ 3,486,159,485</u>

#### **6. Rentas por cobrar y otras**

	2016	2015	2014
Clientes comerciales	\$ 459,572,205	\$ 247,118,998	\$ 133,425,637
Clientes por renta lineal	41,667,542	12,160,810	5,459,843
Otras cuentas por cobrar	<u>32,369,570</u>	<u>15,479,796</u>	<u>18,678,573</u>
	<u>\$ 533,609,317</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 2016, 2015 y 2014, los ingresos de las propiedades "Toreo Parque Central" (Centro Comercial) "Parque Delta" y "Parque Tezontle" representaron el 41% 25% y 35%, 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 estimación 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

	2016	2015	2014
<b>Valor razonable</b>			
Inversión inicial en operación	\$ 37,520,007,002	\$ 36,751,911,002	\$ 22,332,840,000
Inversión en operación (propiedades terminadas) (1)	14,055,001,711	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)	3,469,262,843	689,330,122	484,143,467
Inversión en proceso de construcción (4)	-	4,597,542,218	3,449,464,926
Valor razonable de las propiedades de inversión	<u>\$ 55,044,271,556</u>	<u>\$ 46,521,679,058</u>	<u>\$ 40,641,438,056</u>
	2016	2015	2014
Saldo al inicio del año	\$ 46,521,679,058	\$ 40,641,438,056	\$ 34,409,816,336
Adquisiciones:			
Adaptaciones y mejoras de propiedades en operación	43,007,468	104,492,770	3,171,447
Inversión aportada en construcción (1)	2,430,258,063	1,428,196,493	1,201,817,663
Terrenos en construcción para futuro desarrollo (2)(3)	2,259,947,102	205,186,655	484,143,467
Ampliaciones en Parque Toreo, Delta y Parque Tezontle (terminada) (1)(3)	-	2,020,002,358	194,520,251
Propiedad en construcción - oficinas y hotel Toreo (4)	-	921,474,037	577,641,965
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión (5)	<u>3,789,379,865</u>	<u>1,200,888,689</u>	<u>3,770,326,927</u>
Saldos al 31 de diciembre	<u>\$ 55,044,271,556</u>	<u>\$ 46,521,679,058</u>	<u>\$ 40,641,438,056</u>

- (1) Durante el ejercicio 2016, las siguientes propiedades terminaron su construcción pasando a formar parte de las inversiones en operación y consecuentemente generaron ingresos en 2016: expansión de Parque Delta, Parque Vía Vallejo, Torre B y C de Toreo y Hotel Toreo. Por lo anterior, al 31 de diciembre de 2016 el rubro de Inversión en operación incluye los valores de estas propiedades y sus valores asciende a un monto de \$14,055,001,711 con base en avalúos practicados por el perito independiente. Asimismo, se registró un incremento en el patrimonio por aportación, solo por Parque Vía Vallejo por un importe de \$1,053,291,737 derivado de que entregaron CBFIs por dicha propiedad. Finalmente se registraron pagos por altas de construcción y/o altas a estas propiedades de inversión efectivamente pagadas por \$1,376,966,326.

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) Tal y como se describió en (1) arriba, las siguientes propiedades terminaron su construcción pasando a formar parte de las inversiones en operación y consecuentemente generaron ingresos en 2016: expansión de Parque Delta, Parque Vía Vallejo, Torre B y C de Toreo y Hotel Toreo. Por lo anterior, fueron agrupadas a partir de 2016 en Inversión en operación.

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 2016 los desarrollos de Montes Urales, Canal de Garay (desarrollo Las Antenas) y Parque Puebla continuaron en construcción; al 31 de diciembre de 2016 el monto de inversión de las construcciones en proceso ascendió a \$3,469,262,843. El importe de las construcciones pagadas durante 2016 ascendió a \$2,236,532,176, más intereses capitalizados \$97,809,672. Finalmente, se registró una venta de terreno en Canal de Garay y Parque Puebla por un importe de \$74,394,746.

Durante el ejercicio 2015 se llevaron a cabo adquisiciones y construcción en los terrenos de Montes Urales 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 2016, 2015 y 2014 fueron por \$3,789,379,865, \$1,200,888,689 y \$3,770,326,927, respectivamente.

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 2016, 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.

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	
			2016	2015
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 2016, 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:

	2016 %	2015 %	2014 %
Tasa de descuento	6.75	6.75	6.75
Tasa esperada de incremento salarial	4.85	4.85	4.85

Los importes reconocidos en los resultados de estos planes de beneficios definidos, son:

	2016	2015	2014
Obligación por beneficios definidos al inicio del año	\$ 6,401,838	\$ 4,654,503	\$ 4,271,018
Costo laboral del servicio actual	1,217,525	728,926	746,752
Partidas del costo por beneficios definidos en resultados	-	-	-
Pérdidas (ganancias) actuariales	<u>829,436</u>	<u>1,018,409</u>	<u>(363,267)</u>
Total	<u>\$ 8,448,799</u>	<u>\$ 6,401,838</u>	<u>\$ 4,654,503</u>

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 2016, 2015 y 2014, se incluyeron \$1,217,525, \$728,926 y \$746,752, respectivamente en el estado de resultados como gastos de operación y \$829,436, \$1,018,409 y \$(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 2015.

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

	2016	2015	2014
<b><i>Activos financieros:</i></b>			
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$ 2,445,656,408	\$ 2,254,171,381	\$ 3,486,159,485
Rentas por cobrar y otros activos financieros	533,609,317	274,759,604	157,564,053
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	64,729,516	3,838,261	-
<b><i>Pasivos financieros:</i></b>			
Costo amortizado:			
Cuentas por pagar y gastos acumulados	\$ 90,155,840	\$ 41,671,873	\$ 39,679,983
Cuentas por pagar a partes relacionadas	518,239,633	173,313,820	256,119,879
Intereses por pagar del pasivo financiero	114,038,889	-	-
Pasivo financiero a largo plazo	3,967,746,985	-	-
Depósitos de los arrendatarios	315,323,934	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 siguiente análisis de sensibilidad se basa en el supuesto de un movimiento desfavorable de puntos base en las tasas de interés, en las cantidades indicadas, aplicables a la categoría de pasivos financieros que maneja tasa variable. Este análisis de sensibilidad cubre todo el adeudo del Fideicomiso. El Fideicomiso determina su sensibilidad aplicando la tasa de interés hipotética a su deuda pendiente de pago.

Al 31 de diciembre de 2016, un cambio hipotético, instantáneo y desfavorable de 100, 50 y 25 puntos base en la tasa de interés aplicable al pasivo financiero a tasa variable, habría dado como resultado un gasto de financiamiento adicional de aproximadamente \$4,739,730 \$2,369,865 y \$1,184,933, respectivamente.

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:

	2016	2015	2014
Dólares estadounidenses:			
Activos financieros	38,229,503	34,184,131	6,767,570
Pasivos financieros	<u>(7,862,475)</u>	<u>(5,892,115)</u>	<u>(3,104,274)</u>
Posición larga	<u>30,367,028</u>	<u>28,292,016</u>	<u>3,663,296</u>
Equivalente en pesos	<u>\$ 627,504,292</u>	<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			27 de marzo de 2017
	2016	2015	2014	
Dólar estadounidense	<u>\$ 20.664</u>	<u>\$ 17.3398</u>	<u>\$ 14.7348</u>	<u>\$ 18.8528</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 2016, 2015 y 2014, tendría un decremento/incremento de aproximadamente \$30,367,028 \$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 2016, 2015 y 2014, los 10 inquilinos más importantes equivalen aproximadamente al 42.6%, 44.4% y 42.0%, respectivamente, del total del área para rentas generadas, y representan aproximadamente el 21.9%, 29.2 % y 36.7%, respectivamente, de la base de rentas atribuibles al portafolio. En adición, un solo inquilino al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014 ocupó 34,057 metros cuadrados de las 12 propiedades del portafolio en operación del Fideicomiso, lo que representa aproximadamente el 5.7%, 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 2016	Menos de un año	De 1 a 5 años	Más de 5 años	Total
Cuentas por pagar y gastos acumulados	\$ 90,155,840	\$ -	\$ -	\$ 90,155,840
Cuentas por pagar a partes relacionadas	518,239,633	-	-	518,239,633
Intereses por pagar del pasivo financiero	114,038,889	1,432,128,891	1,064,700,000	2,610,867,780
Pasivo financiero	-	991,936,746	2,975,810,239	3,967,746,985
Depósitos de los arrendatarios	-	315,323,934	-	315,323,934
	<u>\$ 722,434,362</u>	<u>\$2,739,389,571</u>	<u>\$4,040,510,239</u>	<u>\$ 7,502,334,172</u>

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	<u>-</u>	<u>211,838,714</u>	<u>-</u>	<u>211,838,714</u>
	<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>\$ 295,799,862</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.

Valor razonable de los instrumentos financieros valuados al FVTPL sobre una base recurrente:

31 de diciembre de 2016	Valor razonable	Valor en libros	Jerarquía y técnica de valuación
Pasivo financiero	<u>\$ 3,723,564,556</u>	<u>\$ 3,967,746,985</u>	Nivel 2 - Valor de mercado. El valor razonable de la deuda es medido en información poco observable

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

	2016	2015	2014
Proveedores	\$ 55,150,760	\$ 33,854,237	\$ 26,563,964
Gastos acumulados	<u>35,005,080</u>	<u>7,817,636</u>	<u>13,116,019</u>
	<u>\$ 90,155,840</u>	<u>\$ 41,671,873</u>	<u>\$ 39,679,983</u>

#### 12. Pasivo financiero a largo plazo

- a. Como se mencionó en la Nota 1 “Evento relevante”, durante 2016 el Fideicomiso completó la colocación de CEBURES por \$4,000 millones de pesos. El pasivo financiero a largo plazo se integra cono sigue:

Pagaderos en pesos mexicanos	2016
Disposición de una línea de crédito de Certificados Bursátiles Fiduciarios en tasa flotante con vencimiento a 3.5 años, la cual se colocó con un cupón TIIE a 28 días más 65 puntos base. (6.76% al 31 de diciembre de 2016)	\$ 1,000,000,000
Disposición de una línea de crédito de Certificados Bursátiles Fiduciarios en tasa fija nominal con vencimiento a 10 años, la cual se colocó con cupón de 7.80%.	<u>3,000,000,000</u>
	<u>4,000,000,000</u>
Gastos de emisión de pasivo financiero	<u>(32,253,015)</u>
	<u>\$ 3,967,746,985</u>

- b. Los créditos a largo plazo incluyen ciertas cláusulas restrictivas que limitan a la Entidad a su nivel de endeudamiento, deuda garantizada, coberturas, y activos totales no gravados. Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2016, estas restricciones fueron cumplidas.
- c. Al 31 de diciembre 2016, la compañía amortizó la cantidad de \$ 2,095,680 de los gastos de emisión.

### 13. Operaciones y saldos con partes relacionadas

Las operaciones con partes relacionadas fueron como sigue:

	2016	2015	2014
Comisión por asesoría (1)	<u>\$ 463,892,046</u>	<u>\$ 354,765,337</u>	<u>\$ 174,074,990</u>
Comisión por servicios de representación (2)	<u>\$ 81,956,062</u>	<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 y modificado en 2015, 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. El pago se realiza mediante CBFIs, o en efectivo, si es que el Asesor así lo solicitara para cubrir sus impuestos.
- (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:

	2016	2015	2014
Por cobrar:			
Construcciones de Inmuebles Premier			
GD, S.A. de C.V.	\$ 49,742,000	\$ 133,836	\$ -
Eduardo Zaga Y Copropietarios.	963,825	963,825	-
Banco Multiva Fideicomiso 317-1	-	2,740,600	-
Ad Space & Comm Skills, S.C.	1,314,293	-	-
Corporativo Pedregal	1,438,993	-	-
Constructora El Toreo, S.A de C.V	6,404,864	-	-
Banco Invex, S.A. Fideicomiso 1629	4,500,000	-	-
Otras partes relacionadas	<u>365,541</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 64,729,516</u>	<u>\$ 3,838,261</u>	<u>\$ -</u>
Por pagar:			
Construcciones de Inmuebles Premier			
GD, S.A. de C.V.	\$ 352,789,611	\$ 4,117,062	\$ 23,200
Constructora El Toreo, S.A. de C.V.	649,250	-	3,003,004
DSD1, S.C.	138,905,203	161,555,072	245,126,545
DSD2, S.C.	9,395,569	7,641,686	7,967,130
Banco Invex S.A. Fideicomiso 1629	<u>16,500,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 518,239,633</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.

## 14. Patrimonio

### *Aportaciones y contribuciones*

- a. Las aportaciones de los fideicomitentes a valor nominal se integran como sigue:

Patrimonio al 31 de diciembre de 2016	Patrimonio al 31 de diciembre de 2015	Patrimonio al 31 de diciembre de 2014
<u>\$ 44,608,464,372</u>	<u>\$ 45,122,110,237</u>	<u>\$ 42,748,107,495</u>

- b. En sesiones del Comité Técnico celebradas durante 2016, 2015 y 2014, se decidió llevar a cabo reembolsos de patrimonio y distribución de dividendos a los tenedores de los CFBIs. El detalle es como sigue:

2016				
Fecha de sesión del Comité Técnico	Reembolso de patrimonio aprobado	Distribución de dividendos aprobados	Total distribuciones a tenedores de CFBIs	Distribución por certificado económico
21-febrero-2016	\$ 288,881,334	\$ 281,477,783	\$ 570,359,117	0.51
26-abril-2016	87,278,979	523,008,314	610,287,293	0.52
21-julio-2016	208,680,397	423,079,603	631,760,000	0.53
27-octubre-2016	<u>265,514,687</u>	<u>400,500,547</u>	<u>666,015,234</u>	0.54
Total	<u>\$ 850,355,397</u>	<u>\$1,628,066,247</u>	<u>\$2,478,421,644</u>	

En sesión celebrada en Junio de 2016, y con base en el convenio modificatorio celebrado entre Fibra Danhos y los aportantes de Parque Vía Vallejo, se aprobó que se reembolsara una parte la contribución de dicho centro comercial. Por lo tanto se desembolsó la cantidad de \$1,200 millones de pesos la cual disminuye el patrimonio.

Adicionalmente, en sesiones celebradas en Febrero, Junio, Septiembre de 2016 y Febrero de 2017 se aprobaron reembolsos \$289, \$87 millones, \$209 millones y \$265 millones, respectivamente.

2015				
Fecha de sesión del Comité Técnico	Reembolso de patrimonio aprobado	Distribución de dividendos aprobados	Total distribuciones a tenedores de CFBIs	Distribución por certificado económico
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>	

2014				
Fecha de sesión del Comité Técnico	Reembolso de patrimonio aprobado	Distribución de dividendos aprobados	Total distribuciones a tenedores de CFBIs	Distribución por certificado económico
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 2016, 2015 y 2014 existen 1,518,746,772, 1,541,245,024 y 1,456,195,024 CBFIs emitidos, respectivamente, los cuales están distribuidos de la siguiente manera:

CBFI's								
Con derecho económico			CBFI's en circulación			CBFI's emitidos		
2016	2015	2014	2016	2015	2014	2016	2015	2014
1,254,602,775	1,118,351,210	814,174,918	1,403,663,796	1,399,478,555	1,186,971,706	1,518,764,772	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 dilutivos como si los mismo hubieran ocurrido a partir de la emisión de los CBFIs con dichas características. Al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014 la utilidad neta por CBFI básica asciende a \$4.1670, \$2.6643 y \$1.9752, respectivamente, y la utilidad neta por CBFI diluida asciende a \$3.8198, \$1.8797 y \$1.1043, respectivamente.
- e. Como se menciona en la Nota 7 durante el ejercicio 2016 y 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 Parque Puebla por un importe de \$1,053,291,737 y \$1,328,897,820 equivalentes a 31,064,938 y 40,700,830 certificados, respectivamente.
- f. En reuniones del Comité Técnico del Fideicomiso celebradas en 2016 y 2015 se decidió liquidar parte de la comisión por asesoría con la entrega de certificados, por lo que durante el ejercicio 2016 y 2015 se realizaron pagos con CBFIs por un importe de \$483,417,795 equivalentes a 12,547,363 certificados y \$426,809,711 equivalentes a 11,985,741 certificados.
- g. Durante los ejercicios 2015, y 2014, las propiedades de inversión en construcción, principalmente Toreo, por las cuales se intercambiaron CBFIs reportaron avances por las cantidades \$1,465,540,409 y \$3,419,270,374, respectivamente.
- h. Como se mencionó en la Nota 7, con fecha 7 de noviembre de 2014, se llevó aportación de una propiedad en construcción de nombre Parque 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. 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.

## 15. 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 2016 fue revelado en la Nota 14 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 por lo tanto no se incluyen revelaciones adicionales.

## 16. Rentas futuras

El monto anualizado de rentas futuras mínimas que serán recibidas, de conformidad con los contratos vigentes al 31 de diciembre de 2016, con plazos remanentes que fluctúan entre uno y seis años, es como sigue:

Año	Comercial	Oficinas	Total
2017	\$ 1,753,990,367	\$ 437,059,811	\$ 2,191,050,178
2018	1,567,719,138	355,574,868	1,923,294,006
2019	1,314,567,850	289,071,514	1,603,639,364
2020	928,906,648	263,357,672	1,192,264,320
2021	602,597,708	195,928,508	798,526,216
2022 y años posteriores	<u>1,244,725,932</u>	<u>86,946,312</u>	<u>1,331,672,244</u>
	<u>\$ 7,412,507,643</u>	<u>\$ 1,627,938,685</u>	<u>\$ 9,040,446,328</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 97.6% (no auditado).

## 17. Hechos posteriores al periodo sobre el que se informa

Con fecha 21 de febrero de 2017, el Comité Técnico del Fideicomiso aprobó la distribución a tenedores proveniente del resultado fiscal del fideicomiso correspondiente al último trimestre de 2016 por la cantidad de \$400,024,814 y el reembolso de aportaciones por \$277,460,684, y que en conjunto asciende a \$677,485,498, equivalente a \$0.54 centavos por cada uno de los 1,254,602,775 títulos emitidos y con derechos económicos. Este importe fue liquidado en el mes de marzo de 2017.

El 12 de enero de 2017, de enero se llevó a cabo la ceremonia de “conclusión de obra” del centro comercial Parque Puebla, cumpliendo con el compromiso asumido con el Gobierno de dicha entidad. La apertura al Público está programada para el mes de agosto de 2017.

De igual manera, durante 2017 se sometió a votación de la Asamblea de Tenedores y fue aprobada la posibilidad de recomprar, de acuerdo con lo establecido en la Miscelanea Fiscal, el monto mayor entre: (i) \$2,500'000,000.00, y (ii) el 5% de los Certificados en circulación.

## 18. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros consolidados fueron autorizados para su emisión el 27 de marzo de 2017, 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.

\* \* \* \* \*