

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, DANHOS 16-2 y DANHOS 17

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 2017.

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.
Fideicomitentes Adherentes Relevantes:	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) CBFIs emitidos 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) 1,369,863,396 CBFIs han sido liberados (*en circulación*) y cuentan con derechos económicos.
- (b) 47,780,512 CBFIs han sido liberados (*en circulación*) y no cuentan con derechos económicos, toda vez que los mismos fueron entregados como contraprestación por Toreo Parque Central y, los mismos gozarán de derechos económicos conforme lo determine nuestro Comité Técnico.
- (c) 6,200,005 CBFIs han sido liberados (*en circulación*) y no cuentan con derechos económicos.

Dichos CBFIs serán devueltos a Fibra Danhos por los Aportantes de Parque Vía Vallejo con motivo del ajuste al precio por la aportación de Vía Vallejo, y al ser revertidos se tramitará su cancelación

- (d) El número de **CBFIs en circulación** (suma de los rubros (a), (b) y (c) anteriores) a la presente fecha es **1,423,843,913**.
- (e) 94,920,859 CBFIs no están liberados (*no están en circulación*) y no cuentan con derechos económicos (toda vez que (i) existen 39,025,466 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, (iii) existen 45,895,393 CBFIs que fueron emitidos en su momento para el ajuste del precio, en su caso, por la aportación de Parque Vía Vallejo, y que han sido revertidos a Fibra Danhos y se encuentran en Tesorería de nuestro Fideicomiso, mismos que en su debido momento serán cancelados.
- (f) **148,901,376 CBFIs no cuentan con derechos económicos** (suma de los rubros (b), (c) y (e)).

En su debido momento tramitaremos la cancelación de **52,095,398** (suma de los 45,895,393 CBFIs en Tesorería y 6,200,005 CBFIs pendientes por recibir de los aportantes de Parque Vía Vallejo) de CBFIs correspondientes a Parque Vía Vallejo que fueron emitidos mas no utilizados para dicho fin.

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 primer 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.

Cancelaciones de CBFIs:

De los CBFIs emitidos conforme al apartado anterior, se han hecho a la presente fecha las siguientes cancelaciones:

(i) 20,197,480 CBFIs emitidos como parte de la Opción de Sobreasignación de nuestra Oferta Global que no fueron usados bajo dicha opción fueron cancelados, de conformidad con lo acordado por la Sesión del Comité Técnico de fecha 23 de julio de 2014; y

(ii) 1,579,177 CBFIs emitidos para el pago de la contraprestación de Parque Puebla y 30,301,075 CBFIs emitidos para el pago de la contraprestación de Parque Vía Vallejo que no fueron usados a dicho efecto fueron cancelados, de conformidad con lo acordado (a) por la Asamblea de Tenedores de fecha 16 de marzo de 2016, y (b) la Sesión del Comité Técnico de fecha 21 de julio de 2016, respectivamente, según consta en el Oficio de Autorización 153/106197/2016 de fecha 16 de diciembre de 2016 emitido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

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 seis centros comerciales, cuatro edificios de oficinas y tres proyectos de usos mixtos. (b) el Portafolio en Desarrollo Actual que incluye dos centros comerciales (Parque Las Antenas y Parque Tepeyac). 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.

Fuente de Distribuciones:

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

Lugar y Forma de Pago:

Todos los pagos en efectivo que deban realizarse a los Tenedores de los CBFIs se harán mediante transferencia electrónica a través de S.D. 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.

Nivel de endeudamiento:

0.102 al 31 de diciembre del 2017 conforme a la metodología del "Anexo AA" publicado en la Circular Única de Emisoras.

Índice de cobertura de la deuda:

2.75 al 31 de diciembre del 2017 conforme a la metodología del "Anexo AA" publicado en la Circular Única de Emisoras.

Obligación de pago:

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

Plazo y fecha de vencimiento:

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

Representante Común:

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

Depositario:

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

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

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

Inscripción en el Registro Nacional de Valores: Los CBFIs 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;

(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.; y

(4) bajo el número 0181-1.81-2017-005, de conformidad con el oficio emitido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores número 153/10259/2017 de fecha 18 de mayo de 2017.

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 2017.

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 3 (tres) emisiones al amparo del Programa, identificadas con las claves de pizarra: (i) DANHOS 16; (ii) DANHOS 16-2; y (iii) DANHOS 17.

Tasa de Interés Bruto Anual: 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 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^{er} 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 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 2017.

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 los que se divide la Emisión:

A la fecha del presente Reporte Anual se han llevado a cabo 3 (tres) emisiones al amparo del Programa, identificadas con las claves de pizarra: (i) DANHOS 16; (ii) DANHOS 16-2; y (iii) DANHOS 17.

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 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.

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.

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

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^{er} 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 16-2. (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 2017.

Información adicional referente a los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Deuda con clave de pizarra DANHOS 17 (los “**Certificados de Deuda 17**”), 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 17 (el “**Suplemento Informativo 17**”), 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 28 de junio de 2027.

Número de Series en los que se divide la Emisión: A la fecha del presente Reporte Anual se han llevado a cabo 3 (tres) emisiones al amparo del Programa, identificadas con las claves de pizarra: (i) DANHOS 16; (ii) DANHOS 16-2; y (iii) DANHOS 17.

Tasa de Interés Bruto Anual: 8.54% (ocho punto cincuenta y cuatro por ciento)

Tasa de interés y procedimiento de cálculo: En términos del Calendario de Pago de Intereses establecido en el Suplemento Informativo 17, desde su Fecha de Emisión, y en tanto no sean amortizados, los Certificados de Deuda 17 devengarán un interés bruto anual fijo, sobre su valor nominal, para lo cual el Representante Común deberá considerar la Tasa de Interés Bruto Anual, la cual se mantendrá fija durante la vigencia de la Emisión.

El interés que devenguen los Certificados de Deuda 17 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 17 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 17 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 enero de 2018.

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

Lugar y Forma de Pago de Principal e Intereses: El principal y los intereses ordinarios devengados respecto de los Certificados de Deuda 17 se pagarán en la Fecha de Vencimiento de los Certificados de Deuda 17 y en cada una de las Fechas de Pago de Intereses de los Certificados de Deuda 17, 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^{er} 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 17, 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 17, por parte de personas físicas y morales residentes y no residentes en México. El régimen fiscal vigente podrá ser modificado en el transcurso de la vigencia de los Certificados Bursátiles. (i) Personas físicas y morales residentes en México: La retención aplicable respecto a los intereses pagados sobre los Certificados de Deuda 17, 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 17 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 17 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 17 fueron inscritos en el Registro Nacional de Valores bajo el número 0181-4.15-2016-010-03 de conformidad con el oficio emitido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores número 153/10496/2017 de fecha 4 de julio de 2017.

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 2017.



Fibra Danhos Reporte Anual 2017

ÍNDICE

1. INFORMACIÓN GENERAL	17
Glosario de Términos y Definiciones	17
Resumen Ejecutivo	30
a) Fibra Danhos	30
(i) Nuestro Portafolio Actual y Nuestro Portafolio en Operación Actual	30
(ii) Nuestro Portafolio en Desarrollo Actual	36
A. Parque Las Antenas	37
B. Parque Tepeyac	37
(iii) Propiedades de Inversión	38
1. Propiedades de inversión	38
b) Grupo Danhos	38
c) Principales Eventos Relevantes	41
d) Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales	98
e) Cumplimiento del Plan de Negocios	98
f) Acontecimientos Recientes	100
g) Nuestra Administración	102
h) Oportunidades de Mercado	105
i) Nuestras Fortalezas Competitivas	106
j) Nuestros Objetivos de Negocio y Estrategias de Crecimiento	113
k) Ajuste de CBFIs de Torre Virreyes y el componente comercial de Toreo	115
l) Nuestros CBFIs	116
m) Nuestra Estructura	118
n) El Contrato de Asesoría y Planeación, el Contrato de Administración, el Contrato de Servicios de Representación y Contrato de Arrendamiento con el Administrador	118
o) Gobierno Corporativo	125
p) Política de Distribución	125
q) Resumen de Información Financiera Seleccionada	127
Estados consolidados de posición financiera	127
Estados consolidados de utilidades integrales	128
Estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes	129
r) Fondos y Cuentas del Fideicomiso	131
s) Factores de Riesgo	131
(i) Riesgos relacionados con la asunción de pasivos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso	131
(ii) Riesgos relacionados con nuestros inmuebles y operaciones	132
(iii) Riesgos relacionados con el Desarrollo Inmobiliario y nuestro Portafolio en Desarrollo	138
(iv) Riesgos relacionados a la relación con nuestro Administrador, nuestro Asesor y nuestra Empresa de Servicios de Representación	140
(v) Riesgos relacionados con México	140
(vi) Riesgos relacionados con la regulación Fiscal	141
t) Otros Valores emitidos por el Fideicomiso	143
u) Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el Registro Nacional de Valores	144
v) Destino de los fondos en su caso	144
w) Documentos de carácter público	145

x) Desempeño de los Certificados de Deuda	146
2. EL FIDEICOMISO	154
a) Historia y desarrollo del fideicomiso	154
b) Descripción del negocio	154
(i) Sectores inmobiliarios en los que el Fideicomiso está enfocado a invertir.....	154
(ii) Patentes, licencias, marcas y otros contratos.....	155
(iii) Principales clientes	155
(iv) Legislación aplicable y régimen fiscal.....	155
(v) Recursos humanos.....	156
(vi) Información de mercado	156
(vii) Estructura de administración.....	159
(viii) Procesos judiciales, administrativos o arbitrales.....	160
(ix) Derechos.....	160
(x) Distribuciones	162
c) Descripción de los activos que conforman el patrimonio del Fideicomiso	162
(i) Inmuebles propiedad del Fideicomiso	162
(ii) Adquisiciones inmobiliarias o desarrollos inmobiliarios	164
A. Parque Las Antenas.....	164
B. Parque Tepeyac.....	165
(iii) Evolución de los activos del Fideicomiso:.....	165
(iv) Desempeño de los activos del Fideicomiso.....	166
(v) Cumplimiento del plan de negocios y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones.....	166
Informe de deudores relevantes.....	168
(i) Fideicomiso Fibra Danhos	168
CBFIs	170
Cambios en CBFIs, Otros Valores, Derechos de Preferencia y Amortización	170
Fondo de Recompra	171
El Representante Común	172
Nuestros Activos Iniciales	173
El Fiduciario	174
Restricciones sobre la Titularidad de Nuestros CBFIs.....	175
Asambleas de los Tenedores de nuestros CBFIs y Derechos de Voto	175
Registro y Transmisión	177
Distribuciones.....	178
Plazo y Terminación.....	178
Liquidación	178
Protecciones a Minorías en Nuestro Contrato de Fideicomiso	179
Disposiciones para Impedir la Adquisición de Control	179
Ley Aplicable; Jurisdicción	180
Modificaciones a Nuestro Contrato de Fideicomiso	180
Auditor Externo	180
Resumen de las Entidades y Funciones Principales de Nuestro Gobierno Corporativo	182
Fondos y Cuentas del Fideicomiso	185
Convenios de Voto	187
(ii) El Fideicomiso de Control	187
(iii) Contrato de Asesoría y Planeación	188
(iv) Contrato de Administración.....	193
(v) Contrato de Servicios de Representación	197

(vi)Certificados de Deuda	201
d) Administradores	203
Nuestro Comité Técnico	206
Elección del Comité Técnico	208
Destitución de Miembros	209
Facultades de nuestro Comité Técnico	210
Remuneración	212
Comité de Auditoría, Comité de Prácticas y Comité de Nominaciones.....	212
Deberes de Diligencia, de Lealtad y de Responsabilidad de los Miembros de nuestro Comité Técnico	214
Asambleas Generales de Tenedores	216
e) Comisiones y gastos del Administrador, Asesor y de la Empresa de Servicios de Representación	217
f) Operaciones con partes relacionadas y conflictos de interés	220
g) Auditores externos	221
h) Otros terceros obligados con el Fideicomiso o los Tenedores.....	221
i) Mercado de capitales	222
(i) Estructura del Fideicomiso y principales Tenedores	222
(ii) Comportamiento de los CBFIs.....	225
(iii) Formador de mercado.....	228
3. EL ADMINISTRADOR DEL FIDEICOMISO	228
a) Historia y desarrollo.....	228
Grupo Danhos.....	228
Administradora Fibra Danhos, S.C.	228
DSD1, S.C.	228
b) Descripción del Negocio.....	229
(i) Actividad Principal.....	229
(ii) Recursos humanos	229
(iii) Estructura Corporativa	230
(iv) Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales.....	230
c) Administradores y accionistas	230
4. INFORMACIÓN FINANCIERA	231
a) Información financiera seleccionada del Fideicomiso	231
Estados consolidados de posición financiera	232
Estados consolidados de utilidades integrales	233
Estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes	234
b) Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación	239
c) Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas	242
d) Control Interno.....	243
5. INFORMACIÓN FINANCIERA DE LA ADMINISTRACIÓN INTERNA.....	245
a) Información financiera seleccionada del Administrador	245
Estado de posición financiera.....	245
Estado de utilidades integrales.....	246
b) Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de la operación	247
6. PERSONAS RESPONSABLES	248
7. ANEXOS	254
A. Estados financieros dictaminados por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015, e Informe de los auditores independientes del 14 de marzo de 2018.....	254

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.

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

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

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, detentará y controlará como socio al menos el 99.99% (noventa y nueve punto noventa y nueve por ciento) de los derechos sociales y corporativos del Administrador, incluyendo la facultad de designar a su órgano de administración, y cuyo objeto social es la administración, operación y mantenimiento del Fideicomiso y de sus propiedades, actividades que deberá de llevar a cabo conforme a los términos del Contrato de Administración que celebre con el Fiduciario.

Términos

Definiciones

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 Cía. 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 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.

Términos

Definiciones

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 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

17

Significa los certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo identificados con la clave de pizarra DANHOS 17, 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, los Certificados de Deuda 16-2 y los Certificados de Deuda 17.

CNBV

Significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

Circular Única de

Términos

Definiciones

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 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.

Términos

Definiciones

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.

Contrato de Servicios de Representación

Significa el contrato que fue celebrado el 3 de octubre de 2013 por

Términos

Definiciones

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.

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.

Términos

Definiciones

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 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.

Términos

Definiciones

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 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.

Términos

Definiciones

Fideicomitente Adherente

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

Fideicomitente Adherente Relevante

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

Fiduciario o Emisor

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

Funds From Operations (FFO)

Significa el resultado de sumar o restar, según sea el caso, a la Utilidad Neta ajustes por cambios negativos o positivos, respectivamente, en la valuación de los activos llevados a resultados y la fluctuación cambiaria.

Gastos de Emisión

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

Grupo Danhos

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

Indeval

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

Índice de Cobertura de Deuda

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

Ingresos por Arrendamiento

Significa los ingresos obtenidos o relacionados por el otorgamiento

Términos

Definiciones

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 en la Oferta Global.

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. en la Oferta Global.

Intermediarios Internacionales

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

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.

Lease Spread

Compara en un mismo periodo de tiempo, el precio por metro cuadrado de Renta Fija de los contratos de arrendamiento renovados y de contratos de arrendamiento con nuevos arrendatarios con respecto al precio por metro cuadrado de los contratos de arrendamiento que vencieron o terminaron anticipadamente en ese mismo periodo.

<u>Términos</u>	<u>Definiciones</u>
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 (<i>Rule 144A</i>) de la Ley de Valores de 1933 de los Estados Unidos de América (<i>U.S. Securities Act of 1933</i>) y en otros países de conformidad con la Regulación S (<i>Regulation S</i>) de dicha Ley de Valores de 1933 y las disposiciones legales aplicables del resto de los países en que dicha oferta sea realizada.
Operaciones Iniciales	Significa las operaciones que hemos realizado para consolidar nuestro Portafolio Actual.
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

Términos

Definiciones

	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 Las Antenas y Parque Tepeyac).
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), Parque Puebla, 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 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.

Términos

Definiciones

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 2017, así como otra información referente al Patrimonio del Fideicomiso disponible a la presente fecha.

a) **Fibra Danhos**

Somos la primera FIBRA en México enfocada en el desarrollo, redesarrollo, adquisición y administración de centros comerciales, oficinas y proyectos de usos mixtos icónicos y de calidad premier en México, particularmente en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México ("**ZMCM**"). 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 y ventas de arrendatarios.

Fibra Danhos crea, opera e innova con conocimiento, experiencia y pasión iconos inmobiliarios premier que destacan en identidad y calidad de vida. Buscamos transformar áreas urbanas selectas en zonas metropolitanas del país a través de la adquisición, desarrollo, renovación y administración de inmuebles comerciales, de oficinas y usos mixtos, expandiendo nuestro portafolio y generando valor a nuestros clientes e inversionistas. 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, de los Certificados de Deuda 16-2 y de los Certificados de Deuda 17. Nuestro Portafolio Actual consiste de quince inmuebles (de los cuales dos se encuentran en desarrollo) que incluyen centros comerciales, oficinas y proyectos de usos mixtos. Para mayor información respecto al desempeño financiero de Fibra Danhos ver la sección "4) *INFORMACIÓN FINANCIERA*" del presente Reporte.

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

Nuestro Portafolio Actual está compuesto por seis centros comerciales, cuatro propiedades de oficinas y tres proyectos de usos mixtos, así como dos proyectos comerciales en desarrollo. Nuestros inmuebles incluyen principalmente componentes comerciales y de oficinas, catorce de ellos localizados en la ZMCM y uno en la Zona Metropolitana de Puebla ("**ZMP**"). dentro de áreas con un alto producto interno bruto, o PIB, per cápita, o con una creciente actividad económica, en áreas altamente pobladas y en algunos de los corredores de oficinas más prominentes de la ZMCM.

Al 31 de diciembre de 2017, el Portafolio en Operación Actual de Fibra Danhos estaba conformado por trece propiedades con un ARB de 771,660 metros cuadrados con una tasa de ocupación mismas propiedades de 97.9% y 89.0% propiedades totales. Parque Las Antenas, y Parque Tepeyac se encontraban en desarrollo con fechas de apertura tentativas para junio 2018 (Parque Las Antenas) y el primer semestre de 2020 (Parque Tepeyac).

Los inmuebles en nuestro Portafolio en Operación Actual consisten en:

- Seis centros comerciales con un total de aproximadamente 350,715 m² de ARB (aproximadamente 45.4% (cuarenta y cinco punto cuatro por ciento) de nuestro Portafolio en Operación Actual) que al 31 de diciembre de 2017 estaban rentados aproximadamente en un 97.9% (noventa y siete punto nueve por ciento) mismas propiedades y 91.6% (noventa y uno punto seis por ciento) propiedades totales en términos de ARB;
- Cuatro edificios de oficinas con aproximadamente 122,725 m² de ARB (aproximadamente 15.9% (quince punto nueve por ciento) de nuestro Portafolio en Operación Actual) que al 31 de diciembre del 2017 estaban rentados al 98.3% (noventa y ocho punto tres) en términos de ARB;
- Tres proyectos de usos mixtos, que incluyen componentes comerciales, de oficina y hotel, con un total de aproximadamente 298,220 m² de ARB, que se integran por 122,226 m² comerciales, 148,192 m² de oficina y 27,802 m² de hotel. En conjunto, representan aproximadamente 38.6% (treinta y ocho punto seis por ciento) de nuestro Portafolio en Operación Actual. Al 31 de diciembre de 2017, los proyectos de usos mixtos en nuestro Portafolio en Operación Actual estaban rentados en aproximadamente un 97.5% (noventa y siete punto cinco por ciento) mismas propiedades y 82.0% (ochenta y dos por ciento) propiedades totales en términos de ARB.

Catorce 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 (aproximadamente E.U.A.\$17,500 en 2016 de acuerdo a datos publicados por la Secretaría de Desarrollo Económico²), en promedio 2.35 veces mayor al resto del país. Adicionalmente, la Ciudad de México representa el 17.5% del PIB nacional aproximadamente, de acuerdo con cifras publicadas por la Secretaría de Desarrollo Económico³. 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

² <http://reporteeconomico.sedecodf.gob.mx/index.php/site/main/21>

³ <http://reporteeconomico.sedecodf.gob.mx/index.php/site/main/21>

México, la cual, en cuanto a población, es la delegación más grande de México y consideramos que seguirá teniendo un considerable aumento en ingresos domésticos.

Adicionalmente, uno de los inmuebles, Parque Puebla, del Portafolio en Operación 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 (de acuerdo a la Encuesta Intercensal de 2015 realizada por el INEGI⁴), 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 2017, 2016 y 2015 de nuestro Portafolio en Operación Actual.

Portafolio Actual

Portafolio Fibra Danhos	Año de Apertura	Estado / Municipio	ARB	% de ARB	Ocupación	Cajones de Estacionamiento
Portafolio en Operación Actual						
<i>Comercial</i>						
1. Parque Alameda	2003	Cuauhtémoc, Ciudad de México	15,755	1.8%	98.5%	308
2. Parque Delta	2005/2016 (expansión)	Benito Juárez, Ciudad de México	70,826	8.1%	99.9%	2,969
3. Parque Duraznos	2000	Miguel Hidalgo, Ciudad de México	16,325	1.9%	96.2%	968
4. Parque Lindavista	2006	Gustavo A. Madero, Ciudad de México	41,558	4.7%	99.6%	2,299
5.1 Reforma 222 (Comercial)	2007	Cuauhtémoc, Ciudad de México	24,273	2.8%	99.0%	690
6. Parque Puebla	2017	Puebla, Puebla	71,402	8.1%	67.0%	3,496
7. Parque Tezontle	2007/2015 (expansión)	Iztapalapa, Ciudad de México	68,309	7.8%	99.0%	2,993
8.1 Toreo Parque Central (Comercial)	2014	Naucalpan, Estado de México	92,703	10.6%	96.0%	3,400
9. Vía Vallejo	2016	Azcapotzalco, Ciudad de México	82,294	9.4%	94.8%	4,721
Sub total Comercial			483,446	55.1%	93.0%	21,844
<i>Oficinas</i>						
5.2 Reforma 222 (Oficinas)	2007	Cuauhtémoc, Ciudad de México	20,398	2.3%	100.0%	690
8.2 Toreo (Torres B y C)	2016	Naucalpan, Estado de México	65,189	7.4%	80.4%	1,500
8.3 Toreo (Torre A)	2016	Naucalpan, Estado de México	62,605	7.1%	41.5%	1,500
8.4 Toreo (Hotel)	2016	Naucalpan, Estado de México	17,297	2.0%	100.0%	400
10. Parque Esmeralda	2000	Tlalpan, Ciudad de México	34,151	3.9%	100.0%	1,636
11. Torre Virreyes	2015	Miguel Hidalgo, Ciudad de México	67,879	7.7%	100.0%	2,258
12. Urbitec	2009	Miguel Hidalgo, Ciudad de México	12,912	1.5%	86.6%	501
13. Parque Virreyes	1989	Miguel Hidalgo, Ciudad de México	7,763	0.9%	95.3%	251
Sub total Oficinas			288,214	32.8%	82.1%	8,736
Total Portafolio en Operación Actual			771,660	87.9%	89.0%	30,580
Portafolio en Desarrollo Actual						
<i>Comercial</i>						
14. Parque Las Antenas	2018e	Iztapalapa, Ciudad de México	76,000	8.7%	NA	3,300
15. Parque Tepeyac	2019e	Nororiental, Ciudad de México	30,000	3.4%	NA	1,500
Sub total Comercial			106,000	12.1%	NA	4,800
Total Portafolio en Desarrollo Actual			106,000	12.1%	NA	4,800
Total Portafolio			877,660	100.0%	89.0%	35,380
<i>Subtotal/ Prom. Pond. Comercial</i>			<i>589,446</i>	<i>67.2%</i>	<i>93.0%</i>	<i>26,644</i>
<i>Sub total/ Prom. Pond. Oficinas</i>			<i>288,214</i>	<i>32.8%</i>	<i>82.1%</i>	<i>8,736</i>

NOI, Renta Fija y Variable por propiedad

Fibra Danhos	Ingreso Neto Operativo				Renta Fija y Variable			
	2017	2016	2015	Var. %	2017	2016	2015	Var. %
Portafolio en Operación Actual								
<i>Comercial</i>								
1. Parque Delta	623,040,518	394,545,409	246,653,786	57.9%	391,323,220	267,971,728	194,445,816	46.0%
2. Parque Duraznos	81,634,297	72,494,956	67,143,029	12.6%	65,591,717	57,925,141	54,148,204	13.2%
3. Parque Lindavista	329,503,427	304,370,019	296,762,194	8.3%	248,953,453	228,490,955	222,673,183	9.0%
4. Parque Tezontle	452,559,526	381,709,078	277,839,093	18.6%	328,683,544	265,395,631	230,908,032	15.2%
5. Parque Vía Vallejo	210,667,624	69,665,028	-	202.4%	235,125,601	99,391,767	-	136.6%
6. Parque Puebla	25,945,659	-	-	NA	33,700,071	-	-	NA
Sub total Comercial	1,723,351,051	1,222,784,490	888,398,902	40.9%	1,303,377,606	939,175,222	702,175,235	38.8%
<i>Oficinas</i>								
7. Parque Esmeralda	109,926,715	97,746,036	103,173,928	12.5%	115,743,858	104,672,810	109,700,970	10.6%
8. Urbitec	44,779,166	40,098,011	37,171,886	11.7%	48,730,928	44,070,504	40,228,646	10.6%
9. Parque Virreyes	35,211,866	27,364,982	25,699,135	28.7%	38,302,659	30,687,698	28,858,323	24.8%
10. Torre Virreyes	470,534,734	331,486,619	155,348,279	41.9%	483,792,308	367,133,862	169,956,854	31.8%
Sub total Oficinas	660,452,481	496,695,648	321,393,228	33.0%	686,569,753	546,564,874	348,744,793	25.6%
<i>Uso Mixto</i>								
11. Parque Alameda	37,190,212	37,226,905	37,034,902	-0.1%	40,122,607	39,187,623	38,947,837	2.4%
12.1. Reforma 222 (Centro Comercial)	139,471,196	127,095,743	113,227,046	9.7%	116,351,721	116,628,924	105,257,620	-0.2%
12.2. Reforma 222 (Oficinas)	122,492,642	132,283,323	117,848,559	-7.4%	131,407,742	121,389,289	109,553,849	8.3%
13.1. Toreo (Centro Comercial)	359,448,587	332,188,887	265,942,674	8.2%	314,959,467	304,440,604	256,890,169	3.5%
13.2. Toreo (Oficina A)	1,130,087	-	-	NA	3,115,416	-	-	NA
13.3. Toreo (Oficinas B y C)	183,342,571	52,278,757	-	250.7	197,394,881	71,088,846	-	177.7%
13.4. Toreo (Hotel)	49,918,965	6,790,115	-	635.2	50,982,303	6,828,360	-	646.6%
Sub total Uso Mixto	892,994,260	687,863,730	534,053,181	29.8%	854,334,137	659,563,646	510,649,475	29.5%
Total	3,276,797,792	2,407,343,868	1,743,845,311	36.1%	2,844,281,496	2,145,303,742	1,561,569,503	32.6%

⁴ <http://cuentame.inegi.org.mx/monografias/informacion/pue/poblacion/default.aspx?tema=me&e=21>

Principales Indicadores Financieros

Indicadores Financieros	2017	2016	2015	Cambio %
Ingresos Totales	4,136,664,162	3,106,148,666	\$2,278,574,997	33.2%
Ingreso Neto Operativo	3,253,648,135	2,393,032,968	\$1,737,915,298	36.0%
EBITDA	2,681,914,156	1,916,061,188	\$1,368,987,544	40.0%
Utilidad Neta	5,166,261,356	5,872,748,276	\$2,699,927,347	-12.0%
FFO	2,649,533,679	1,983,010,470	\$1,467,925,273	33.6%
AFFO	3,339,320,043	3,018,855,055	\$2,223,192,921	10.6%
AFFO por CBFi con derechos económicos	2.52	2.48	\$2.16	1.5%
Distribución a tenedores de CBFIs	3,015,422,488	2,585,548,025	\$2,037,430,984	16.6%
<i>CBFIs (promedio) con derechos económicos</i>	<i>1,322,146,046</i>	<i>1,213,398,432</i>	<i>1,029,005,547</i>	<i>9.0%</i>
Distribución por CBFi con derechos económicos	2.28	2.13	\$1.98	7.0%

Cifras Relevantes Balance General	2017	2016	2015	Cambio %/pb
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	3,088,324,660	2,445,656,408	2,254,171,381	26.3%
Impuestos por recuperar, principalmente ISR	2,304,907	126,727,178	128,245,307	-98.1%
Propiedades de inversión	60,371,665,765	55,044,271,556	46,521,679,058	9.7%
Total activo	\$63,985,768,434	\$58,254,149,888	\$49,190,166,904	9.8%
Total deuda	6,500,000,000	4,000,000,000	-	62.5%
Total pasivo	\$9,035,500,497	\$6,519,809,072	\$1,186,281,646	38.6%
Total patrimonio	\$54,950,267,937	\$51,734,340,816	\$48,003,885,257	6.2%
Nivel de endeudamiento (total deuda/total activos)	10.2%	6.9%	0.0%	329.2

Principales Indicadores Operativos

Indicadores Operativos	2017	2016	2015	Cambio %/pb
Área Rentable Bruta (000' m ²)	771.7	694.6	422.4	11.1%
Tasa de Ocupación - Propiedades Totales	89.0%	85.8%	92.6%	240.0
Tasa de Ocupación - Mismas Propiedades	97.9%	97.6%	96.7%	10.0
Renta Fija Promedio Mensual por m ²	\$384.8	\$370.0	\$364.6	4.0%
Costo de Ocupación	8.8%	8.1%	7.8%	70.0
Tasa de Renovación	99.38%	99.55%	99.14%	-17.0
Ventas de Arrendatarios - Propiedades Totales	\$9,894,945,511	\$8,119,060,494	\$6,442,413,734	21.9%
Ventas por m ² (anuales) - Propiedades Totales	\$44,733	\$36,767	\$53,172	21.7%
Afluencia - Propiedades Totales	93,164,132	77,420,526	66,972,645	20.3%
Afluencia - Mismas Propiedades	43,018,312	42,612,589	37,575,678	1.0%
Cartera Vencida	0.53%	0.29%	0.21%	24.0
Pérdida en Renta	0.85%	0.24%	0.11%	61.0
Lease Spread	10.4%	7.1%	8.5%	330.0

Sucesos clave

- **Creación de valor tangible por CBFi.** Nuestro AFFO por CBFi incrementó 1.5% y nuestras Distribuciones en Efectivo aumentaron 7.0% con respecto a 2016 a la vez que hemos incrementado en 9.0% los CBFIs con derechos económicos.
- **El ingreso total operativo sumó 4,136 millones de pesos y el Ingreso Neto Operativo (NOI) del trimestre sumó 3,253 millones de pesos, registrando un crecimiento contra el 2016 de 33.2% y 36.0% respectivamente, mientras que el flujo proveniente de Contraprestaciones Únicas disminuyó 45%.** Esta tendencia de crecimiento en NOI combinada con menor flujo vía Contraprestaciones Únicas la observamos a lo largo del año, y significa una generación de flujo más estable y predecible proveniente de nuestro Portafolio en Operación.
- **Hemos arrendado 78,000 m² de espacios de oficinas en las torres de oficinas de Toreo.** A la fecha, hemos comercializado aproximadamente el 62% del inventario de espacios de oficinas del proyecto de usos mixtos. El Almacén de Liverpool inició con éxito sus operaciones en nuestro centro comercial, como lo demuestran las cifras de flujo vehicular con un incremento año con año de 18%.

- **Torre Virreyes se encuentra operando al 100% de su capacidad.** Durante el cuarto trimestre de 2017 se incorporaron nuestros últimos inquilinos en la torre de oficinas y en los espacios comerciales.
- **Parque Puebla abrió sus puertas al público el pasado 26 de septiembre y avanza en su proceso de consolidación al concluir su primer trimestre en operación.** Además de la incorporación recurrente y programada de nuevos locales comerciales y de la próxima apertura de Sears, se llevó a cabo la ceremonia de primera piedra que da inicio a la construcción del hotel de negocios de Grupo Posadas y del Acuario Michín.
- **Al 31 de diciembre de 2017, la ocupación de mismas propiedades⁵ y propiedades totales alcanzó 97.9% y 89.0% respectivamente.**
- **Nuestro portafolio comercial registró una afluencia anual de 93.2 millones de visitantes,** un incremento de 20.3% respecto a 2016.
- **Se cerró el proceso de compra del proyecto Parque Vía Vallejo.** La Contraprestación Definitiva por el proyecto ascendió a \$2,902,755,569.90 de Pesos, de los cuales \$2,752,755,569.90 de Pesos corresponden a la Etapa I (centro comercial) y \$150,000,000.00 de Pesos corresponden a las Etapas IIA y IIB (terrenos para desarrollo futuro). La transacción se liquidó con 43,847,482 CBFIs y \$1,200,000,000.00 de Pesos que fueron pagados el pasado 27 de julio de 2016. Proximamente cancelaremos aproximadamente 52 millones de CBFIs correspondientes a Parque Vía Vallejo que fueron emitidos mas no utilizados para dicho fin.
- **En cuanto a los avances de obra del Portafolio en Desarrollo, la obra civil de Parque Las Antenas reportó un avance del 91.3% y se encuentra en proceso de entrega de locales.** Tenemos programada su apertura para el próximo 7 de junio junto con Liverpool, Sears, Wal-Mart, Cinépolis, restaurantes, sub-anclas y tiendas satélite. La feria Kataplum tiene programada su apertura durante el mes de julio.
- **Parque Tepeyac inicia los trabajos preparativos de pre construcción y se estima que la obra quedará concluida durante el primer semestre de 2020.** Participamos en coinversión con el 50% en este nuevo proyecto en la delegación Gustavo A. Madero. Estaremos encargados del diseño, construcción, comercialización y operación del inmueble. Asimismo, firmamos con Liverpool un convenio de inversión para que participe como tienda ancla en el centro comercial.
- **Estructuramos una emisión de deuda por \$2,500 millones con calificación AAA (Fitch México y H&R Ratings)** en el mercado local y líneas de crédito que aseguran nuestra disponibilidad de recursos y costo de fondeo. A la fecha nuestro nivel de apalancamiento es de 10.2%, 100% en moneda nacional y el costo promedio ponderado de la deuda es 8.16%. El 85% de la deuda esta denominada en tasa fija y 15% en tasa variable. Tenemos una línea de crédito comprometida, revolvente y sin garantías por hasta \$2,000 millones de Pesos que aún no hemos dispuesto.

⁵ Para efectos de calculo de estos datos "mismas propiedades" consideran a todo el portafolio excepto a: Parque Puebla, Tereo Torre A y Tereo Torres B y C.

Ocupación histórica y afluencia en nuestro Portafolio en Operación

Indicadores	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Afluencia (millones)	47.6	49.9	54.4	59.4	60.5	61.0	61.1	67.0	77.4	93.2
Ocupación (MP)	98.1%	98.3%	97.1%	96.8%	98.5%	98.2%	97.2%	97.2%	97.6%	97.9%
Ocupación (PT)	98.1%	98.3%	97.1%	96.8%	98.5%	98.2%	97.7%	91.8%	88.1%	89.0%

Al 31 de diciembre de 2017, teníamos aproximadamente 1,502 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.

Al 31 de diciembre de 2017, nuestros diez arrendatarios más significativos, en términos de Renta Fija, representaban aproximadamente el 26.6% de nuestra Renta Fija y aproximadamente el 41.7% del ARB de nuestro Portafolio en Operación Actual, sin ningún arrendatario que individualmente representara más de 4.3% de la Renta Fija o más de 7.2% del ARB atribuible a nuestro Portafolio en Operación Actual. Es importante destacar la disminución en la concentración de nuestros arrendatarios conforme se ha materializado el Portafolio en Desarrollo. 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 2017:

Tipo de Arrendatario	ARB Ocupada (m ²)	Porcentaje de ARB Total Ocupada	Renta Base Mensual	Porcentaje de Renta Base Mensual Total
Tienda departamental, moda y ropa	49,193	7.2%	\$ 7,271,198	2.8%
Moda y ropa	41,872	6.1%	\$ 11,466,436	4.3%
Tiendas departamentales, servicios financieros, telecomunicaciones y minorista especializado	38,204	5.6%	\$ 6,317,315	2.4%
Minorista especializado, servicios financieros y medios de comunicación	34,151	5.0%	\$ 10,728,495	4.1%
Hotelería	27,812	4.1%	\$ 3,829,354	1.4%
Servicios	22,798	3.3%	\$ 9,259,671	3.5%
Entretenimiento	22,417	3.3%	\$ 4,291,582	1.6%
Telecomunicaciones	18,886	2.8%	\$ 6,851,114	2.6%
Entretenimiento	15,161	2.2%	\$ 2,988,545	1.1%
Restaurantes	15,135	2.2%	\$ 7,187,757	2.7%
Total	285,630	41.7%	\$ 70,191,467	26.6%

* Las rentas mostradas en la tabla anterior son las contractuales, más no las facturadas durante diciembre 2017.

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 2017:

Año de Expiración de Contratos	Número de Contratos que Expiran	m ² de Contratos que Expiran	% m ² de Contratos que Expiran	Renta Anualizada que Expira	% de Renta Fija de Contratos que Expiran	Renta Fija Mensual (Ps.) por m ²
2018	399	74,244	10.8%	\$ 434,902,599	13.7%	\$ 488.1
2019	381	54,928	8.0%	\$ 367,935,773	11.6%	\$ 558.2
2020	224	128,464	18.7%	\$ 664,118,105	20.9%	\$ 430.8
2021	203	81,464	11.9%	\$ 415,368,112	13.1%	\$ 424.9
2022	163	101,297	14.8%	\$ 490,225,844	15.5%	\$ 403.3
Posterior	121	244,575	35.6%	\$ 788,034,339	24.8%	\$ 268.5
Indefinido	11	1,734	0.3%	\$ 10,707,346	0.3%	\$ 514.6
Total	1,502	686,708	100.0%	\$ 3,171,292,118	100.0%	\$ 384.8

(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 2017.

(4) Renta anualizada significa la Renta Fija contractual mensual al 31 de diciembre de 2017 multiplicada por 12.

Al 31 de diciembre de 2017, 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 5.2 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, 4.6 y 5.2 años, respectivamente.

(ii) Nuestro Portafolio en Desarrollo Actual

En el tercer trimestre del 2017 se llevó a cabo exitosamente la apertura al público del centro comercial y de entretenimiento Parque Puebla, con la cual se incorporaron aproximadamente 70,000 m² de área rentable bruta al Portafolio en Operación para alcanzar aproximadamente 770,000 m². La apertura del centro comercial se llevó a cabo junto con Liverpool, Cinépolis, tiendas sub-ancla, boutiques, restaurantes, conceptos de entretenimiento y otros servicios. 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 Puebla y su zona conurbada que tiene una población de 2.7 millones de habitantes (de acuerdo a la Encuesta Intercensal de 2015 realizada por el INEGI⁶) y es la cuarta más poblada del país.

Tenemos programada la apertura de Parque las Antenas el próximo 7 de junio de 2018, el cual contaba con un avance de obra global del 91.3% hacia finales de 2017. Nuestro siguiente gran proyecto en desarrollo es Parque Tepeyac el cual se prevé que esté listo durante el primer semestre del 2020. Hemos multiplicado el ARB de nuestro Portafolio en Operación Inicial 2.9 veces y hemos añadido más de 500,00 metros cuadrados de calidad premier a nuestro portafolio desde octubre de 2013.

⁶ <http://cuentame.inegi.org.mx/monografias/informacion/pue/poblacion/default.aspx?tema=me&e=21>

A. 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, en nuestra opinión, 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 brinda servicio a aproximadamente 93 millones de pasajeros anualmente de los cuales aproximadamente 7.5 millones provienen de la estación Periférico Oriente (conforme a las cifras publicadas por el Sistema de Transporte Colectivo)⁷, permitirá la afluencia de familias de otras delegaciones y municipios.

Los dos predios, que suman aproximadamente 105,000 m² 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 más de 100,000 m² de área rentable (excluyendo la Feria Kataplum, parte del proyecto) de los cuales 76,000 m² corresponden a la primera etapa. La inversión prevista para la construcción de la primera etapa es de aproximadamente de 3,600 millones de Pesos (incluyendo terreno).

Tenemos programada la apertura del centro comercial para el próximo 7 de junio de 2018 junto con Liverpool, Sears, Wal-Mart, Cinépolis, restaurantes, sub-anclas y tiendas satélite. La Feria Kataplum parte del proyecto tiene programada su apertura durante el mes de julio de 2018.

B. Parque Tepeyac

En la sesión de Comité Técnico del 21 de julio de 2016 se aprobó, entre otros, la participación de Fibra Danhos en un nuevo desarrollo de usos mixtos en el nororiente de la Ciudad de México, una zona con alta densidad poblacional y de vocación habitacional y comercial. El 21 de diciembre de 2017 firmamos un convenio vinculatorio de asociación con terceros no relacionados para participar en el desarrollo de un centro comercial y de entretenimiento en el nororiente de la Ciudad de México denominado Parque Tepeyac. La participación de Fibra Danhos en el proyecto es del 50%.

El proyecto se desplantará en varios predios con una superficie conjunta de aproximadamente 51,700 m². Fibra Danhos estará a cargo de la gestión, construcción, operación y administración del proyecto. Asimismo, firmamos con Liverpool un convenio de inversión para que participe como tienda ancla en el centro comercial. Estamos en pláticas con cines, sub-anclas y otros conceptos para su incorporación al proyecto. Arrancamos la etapa de pre-construcción en febrero y esperamos tener el proyecto listo durante el primer semestre de 2020.

⁷ <http://data.metro.cdmx.gob.mx/operacion/afluencia.html>

El área comercial total estimada del proyecto es de 108,000 m² aproximadamente, incluyendo tiendas ancla y el área rentable de Fibra Danhos (50%) será de 35,000 m² aproximadamente. La inversión neta estimada de Fibra Danhos será de aproximadamente 1,800 millones de Pesos, incluyendo terreno.

(iii) Propiedades de Inversión

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

1. Propiedades de inversión

	2017	2016	2015
Valor razonable			
Inversión inicial en operación	\$ 52,872,486,000	\$ 37,520,007,002	\$ 36,751,911,002
Inversión en operación (propiedades terminadas) (1)	3,800,630,000	14,055,001,711	1,851,102,000
Inversión aportada en construcción (2)	-	-	2,631,793,716
Terrenos en construcción (3)	3,698,549,765	3,469,262,843	689,330,122
Inversión en proceso de construcción (4)	-	-	4,597,542,218
	<u>60,371,665,765</u>	<u>55,044,271,556</u>	<u>46,521,679,058</u>
Valor razonable de las propiedades de inversión	<u>\$ 60,371,665,765</u>	<u>\$ 55,044,271,556</u>	<u>\$ 46,521,679,058</u>
	2016	2016	2015
Saldo al inicio del año	\$ 55,044,271,556	\$ 46,521,679,058	\$ 40,641,438,056
Adquisiciones:			
Adaptaciones y mejoras de propiedades en operación	247,267,058	43,007,468	104,492,770
Inversión aportada en construcción (1)	532,159,781	2,430,258,063	1,428,196,493
Terrenos en construcción para futuro desarrollo (2) (3)	2,027,833,327	2,259,947,102	205,186,655
Ampliaciones en Toreo Parque Central, Delta y Parque Tezontle (terminada) (1)	-	-	2,020,002,358
Propiedad en construcción - oficinas y hotel Toreo (4)	-	-	921,474,037
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión (5)	<u>2,520,134,043</u>	<u>3,789,379,865</u>	<u>1,200,888,689</u>
Saldos al 31 de diciembre	<u>\$ 60,371,665,765</u>	<u>\$ 55,044,271,556</u>	<u>\$ 46,521,679,058</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 42 (cuarenta y dos) 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 Global, 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 la Ciudad de 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 que consolidarán nuestra posición como líder en inmuebles comerciales, de oficinas y de usos mixtos de calidad premier en México.

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.

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 2017, 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, 2015 y 2016:

Eventos Relevantes



FECHA: 06/01/2017

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

CLAVE DE COTIZACIÓN	DANHOS
RAZÓN SOCIAL	BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A., INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX
LUGAR	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 18 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

Eventos Relevantes



FECHA: 06/01/2017

Elías Mizrahi Daniel
Tel: +52(55) 5284 0030
E-mail: investor@fibradanhos.com.mx

Bolsa Mexicana de Valores S.A.B. de C.V.

2

Eventos Relevantes



FECHA: 23/01/2017

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

CLAVE DE COTIZACIÓN	DANHOS
RAZÓN SOCIAL	BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A., INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX
LUGAR	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/17418-3 (el "Fideicomiso" o el "Fideicomiso Fibra Danhos" de manera indistinta).

Bolsa Mexicana de Valores S.A.B. de C.V.

1

Eventos Relevantes



FECHA: 21/02/2017

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

CLAVE DE COTIZACIÓN	DANHOS
RAZÓN SOCIAL	BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A., INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX
LUGAR	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.

Bolsa Mexicana de Valores S.A.B. de C.V.

1

Eventos Relevantes



FECHA: 21/02/2017

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

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

ASUNTO

Fibra Danhos publica Reporte Trimestral Cuarto Trimestre 2016 (v.inglés)

EVENTO RELEVANTE

Al Público Inversionista:

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

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

Bolsa Mexicana de Valores S.A.B. de C.V.

1

Eventos Relevantes



FECHA: 22/02/2017

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

CLAVE DE COTIZACIÓN	DANHOS
RAZÓN SOCIAL	BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A., INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX
LUGAR	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

Bolsa Mexicana de Valores S.A.B. de C.V.

1

FECHA: 06/04/2017

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

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

ASUNTO

HR Ratings ratificó la calificación de HR AAA con Perspectiva Estable para Fibra Danhos.

EVENTO RELEVANTE

Ciudad de México (06 de abril de 2017) - HR Ratings ratificó la calificación de HR AAA con Perspectiva Estable para Fibra Danhos.

La ratificación de la calificación para Fibra Danhos se basa en la capacidad de generación de flujo libre de efectivo (FLE) que presentó durante 2016, por arriba de lo esperado por HR Ratings en las proyecciones realizadas el 1 de junio de 2016. Esta capacidad de generación de FLE se aprecia aun bajo un escenario de estrés, brindando un DSCR acumulado para el periodo proyectado de 2017 a 2025 de 3.1x, de acuerdo con proyecciones de HR Ratings a partir del 1T17. Asimismo, al comparar el FLE de 2016 con los niveles de deuda neta observados al 4T16, el análisis muestra años de pago de deuda neta a FLE inferiores a los estimados en nuestras proyecciones anteriores. DANHOS cuenta con una sana estructura de deuda al ser la totalidad de largo plazo con vencimiento en el 4T19 y 2T26. Por su parte, se toma en cuenta la diversificación del ingreso neto operativo (NOI), representando la propiedad más relevante el 16.4% del NOI total de 2016 (vs. 17.1% la de mayor peso en 2015) y esperando una mayor dilución conforme las nuevas propiedades se incorporen. La calificación también se apoya en la calidad crediticia de sus principales clientes, los cuales brindan una alta seguridad de pago, en conjunto con la experiencia profesional del equipo directivo y Comité Técnico de DANHOS.

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

Capacidad de generación de FLE observada históricamente con niveles superiores a las proyecciones de HR Ratings de 2016, aun bajo un escenario de estrés. Con base en lo anterior, se estima un DSCR acumulado de 3.1x bajo un escenario de estrés (vs. 1.4x en el escenario base). En 2016 el servicio de la deuda fue negativo, debido a que no existieron amortizaciones de deuda y el ingreso por intereses fue mayor a los intereses pagados, provocando que el DSCR no sea comparable.

Sana estructura de la deuda al ser la totalidad de largo plazo con vencimientos en el 4T19 y 2T26. Lo anterior le brinda flexibilidad para consolidar los nuevos desarrollos e incrementar la generación de FLE para hacer frente a sus futuras amortizaciones. Esto se ha visto reflejado en los menores años de pago de deuda neta a FLE de 1.0 años en 2016 (vs. 2.0 años en el escenario base 2016).

Buena calidad crediticia de los arrendatarios. Los diez principales clientes, representan el 42.8% de la SBA total al 4T16 (vs. 40.6% al 4T15), presentan capacidad óptima de pago. Dentro de estos clientes se encuentran Liverpool, Grupo Carso, Grupo Inditex y Grupo Elektra, lo cual disminuye de manera importante el riesgo de crédito y cobranza.

Sana diversificación en la generación de NOI. En 2016, la propiedad de mayor peso representó el 16.4% del NOI total (vs. 17.1% en 2015), lo cual mitiga el riesgo de concentración de ingresos. Conforme se vayan incorporando los nuevos proyectos y se vaya estabilizando el centro comercial Vía Vallejo, se esperaría una mayor dilución de los ingresos entre las distintas propiedades.

Mayor generación de EBITDA y NOI en los UDM, superior a lo esperado en nuestras proyecciones de 2016 y que la observada en 2015. Lo anterior nos arrojó un margen EBITDA por arriba del estimado en el escenario base de 2016, aunque el margen

FECHA: 06/04/2017

NOI se mantuvo por debajo debido al reconocimiento de los gastos de los desarrollos que se incorporaron al portafolio en los UDM.

Factor de ocupación superior al esperado en las proyecciones de 2016, con niveles de 85.8% al 4T16 (vs. 79.5% en el escenario base 2016). Lo anterior se explica por una curva de llenado más rápida a la estimada para Vía Vallejo y a la vez manteniendo sólidos niveles sobre las propiedades en operación. Con relación a 2015, se percibe una disminución por la incorporación de las oficinas de Tereo, sin embargo conforme los espacios disponibles se vayan arrendando, el factor de ocupación total mejoraría.

Experiencia del personal administrativo y su gobierno corporativo. Éste presenta una experiencia acumulada superior a los 200 años dentro de Grupo Danhos y es respaldado por un Comité Técnico con una edad promedio aproximada de 60 años.

Principales Factores Considerados

La ratificación de la calificación se basa en la capacidad de generación de FLE que Fibra Danhos ha mostrado, habiendo presentado niveles de FLE en 2016 por arriba de lo esperado en las proyecciones de HR Ratings realizadas el 1 de junio de 2016, y superior a los observados en 2015, con niveles de P\$1,456m (vs. P\$1,096m en el escenario base 2016 y P\$1,416m en 2015). Esto se explica por los mejores resultados operativos en los UDM y las eficiencias en el gasto de proveedores por mejores negociaciones.

Se estima que esta generación de FLE continúe para los siguientes años, aun bajo un escenario de estrés. Lo anterior se debe a que el cálculo de FLE considera el pago obligatorio de distribuciones (95.0% de RFN), siendo el RFN -8.7% menor en el escenario de estrés respecto al escenario base, debido a menores ingresos y mayores presiones en los gastos. Esto le permitirá a Fibra Danhos presentar un DSCR acumulado para el periodo 2016-2025 de 3.1x en el escenario de estrés (vs. 1.4x en el escenario base), lo cual refleja la fortaleza financiera del Fideicomiso, al tener la capacidad de cubrir sus obligaciones de deuda.

Fibra Danhos calcula las distribuciones que paga a sus tenedores con base en el AFFO, pagando en promedio el 85.6% del AFFO de 2016 (vs. 91.6% en 2015). Estas distribuciones son mayores a las obligadas por ley, por lo que pagó en los UDM 90.6% por arriba de las distribuciones obligatorias, ascendiendo el pago a P\$2,478m en 2016 (vs. P\$1,833m en 2015 y P\$1,628m según lo obligado por ley). En caso de continuar con esta tendencia de pagar distribuciones por arriba de lo obligado por ley, la generación de flujo de efectivo se podría ver afectada para hacer frente a sus obligaciones de deuda.

Al cierre de 2016, la deuda total del Fideicomiso es de largo plazo, lo cual refleja la sana estructura que presenta, donde sus vencimientos son en el 4T19 y 2T26. Lo anterior le brinda una mayor flexibilidad a Fibra Danhos para estabilizar los nuevos desarrollos conforme se vayan terminando e incorporando al portafolio, incrementando la generación de FLE para poder hacer frente a sus obligaciones de deuda, principalmente para la amortización de DANHOS 16-2 en 2019. Como reflejo de la sólida generación de FLE en comparación con los niveles de endeudamiento que presenta el Fideicomiso en 2016, se pueden apreciar menores años de pago de deuda neta a FLE que los estimados en nuestras proyecciones de 2016, mostrando niveles de 1.0 años (vs. 2.0 años en el escenario base 2016).

Las emisiones DANHOS 16 y DANHOS 16-2 se colocaron durante el 3T16, al amparo del Programa de Certificados Bursátiles Fiduciarios de largo plazo por un monto de P\$8,000m y un plazo de 5 años. DANHOS 16 se colocó por un monto de P\$3,000m a un plazo de 10 años y una tasa fija de 7.8%, mientras que DANHOS 16-2 se emitió por P\$1,000m a un plazo de 3.5 años y una tasa variable TIIE28 más una sobretasa de 65 puntos base (pbs). Al 4T16, la deuda total está conformada por estas dos emisiones, sumando un total de P\$4,000m (vs. P\$0m en 2015), en línea con lo estimado en nuestras proyecciones de 2016. Considerando el efectivo y equivalentes, obtenemos una deuda neta por P\$1,522m en 2016 (vs. -P\$2,254m en 2015).

Apoyado en la fortaleza financiera del Fideicomiso, en los UDM Fibra Danhos presentó una mayor generación de NOI y EBITDA que la observada en 2015 y que la estimada bajo nuestras proyecciones anteriores, alcanzando niveles de P\$2,393m y P\$1,916m en 2016 (vs. P\$1,738m y P\$1,369m en 2015 y P\$2,328m y P\$1,817m en el escenario base 2016), respectivamente. Esto se explica por el crecimiento en los ingresos debido a la incorporación de Vía Vallejo, las Torres B y C de oficinas y el hotel de Tereo, así como las expansiones de Parque Delta y Parque Tezontle. Esto también se explica por la

FECHA: 06/04/2017

rentabilidad de las propiedades en operación y ahorros con proveedores de mantenimiento y operación. Esto nos arrojó un mayor margen EBITDA en niveles de 61.7% en 2016 (vs. 60.1% en 2015 y 60.5% en el escenario base de 2016); sin embargo, el margen NOI de 77.0% en 2016 estuvo por debajo de lo proyectado (vs. 76.3% en 2015 y 77.5% en escenario base 2016), debido al reconocimiento de los gastos de las propiedades que se encontraban en desarrollo y que se incorporaron al portafolio en 2016.

Analizando la generación de NOI por propiedad, se aprecia una sana diversificación del NOI al representar el inmueble con mayor peso, Parque Delta, el 16.4% del NOI total de 2016 (vs. 14.1% en 2015), seguido de Toreo con el 16.3% (vs. 15.3% en 2015) y Parque Tezontle con el 15.9% (vs. 15.9% en 2015). Lo anterior mitiga el riesgo por concentración. Para los siguientes años se estima que la participación de Toreo y Vía Vallejo aumente conforme se vaya estabilizando la primera y se tenga un año completo de operación de la segunda; sin embargo, conforme las nuevas propiedades se vayan integrando al portafolio se espera que la participación entre todas las propiedades se diluya.

En los UDM se observó una curva de llenado de los nuevos desarrollos más rápida de la esperada, cerrando con un factor de ocupación superior al estimado en las proyecciones de 2016, presentando niveles de 85.8% al 4T16 (vs. 79.5% en el escenario base). Comparando dicho indicador con el factor de ocupación de 92.6% al 4T15, se percibe una disminución debido a la incorporación de las torres A, B y C de oficinas de Toreo, las cuales se encuentran en proceso de estabilización estimando que la tasa de ocupación mejore conforme los espacios disponibles se vayan ocupando durante 2017.

Un factor positivo a considerar, es la buena calidad crediticia de los arrendatarios de Fibra Danhos debido a que dentro de los principales clientes se encuentran empresas con una sólida calidad crediticia, siendo los más relevantes en términos de SBA: Liverpool, Grupo Carso, Grupo Inditex y Grupo Elektra. Los diez principales arrendatarios representan el 42.8% del SBA total al 4T16 (vs. 40.6% al 4T15), brindándole una alta seguridad de pago al Fideicomiso.

El portafolio en operación de Fibra Danhos estaba compuesto por 12 propiedades con una SBA total de 694,567m² al 4T16 (vs. 11 propiedades y 422,415m² de SBA al 4T15), equivalente a un incremento de 64.4% en términos de SBA. Lo anterior se debe a la incorporación de Vía Vallejo, las torres de oficinas A, B y C y el hotel de Toreo, la tienda ancla Liverpool que próximamente se incorporará a Toreo y la expansión de Parque Delta. Adicionalmente, el Fideicomiso cuenta con tres propiedades comerciales en desarrollo, estimando realizar sus aperturas a lo largo de los próximos tres años, incrementando 31.2% el SBA actual una vez terminadas.

HR Ratings estima en sus proyecciones para el periodo 2016 - 2025 que la generación de FLE continúe mejorando, apoyado en el crecimiento estimado en los ingresos por la incorporación de las nuevas propiedades, Parque Puebla y Parque Las Antenas, en 2017 y 2018, así como por la estabilización de las oficinas de Toreo, que se espera mejore el factor de ocupación consolidado. En el escenario base, se estima que el Fideicomiso pague distribuciones por arriba de lo obligado por ley, como se ha observado históricamente, mientras que en el escenario de estrés se espera que solamente se realicen las distribuciones obligatorias. Esto favorecerá sus niveles de caja y le permitirá al Fideicomiso mantener un menor endeudamiento que bajo el escenario base, reflejando su fortaleza financiera para hacer frente a sus obligaciones de deuda.

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

Glosario incluido en el documento adjunto

Anexos - Escenario Base incluidos en el documento adjunto

Anexos - Escenario de Estrés incluidos en el documento adjunto

Contactos

María José Arce
Asociada de Corporativos

Evento Relevante de Calificadoras



FECHA: 06/04/2017

mariajose.arce@hrratings.com

Luis Roberto Quintero
Director Ejecutivo de Deuda Corporativa / ABS
luis.quintero@hrratings.com

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

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

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

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

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

Calificación anterior HR AAA / Perspectiva Estable

Fecha de última acción de calificación 1 de junio de 2016

Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación. 4T13 - 4T16

Relación de fuentes de información utilizadas, incluyendo las proporcionadas por terceras personas Información trimestral interna y anual dictaminada por un tercero (Deloitte), salvo 2016.

Calificaciones otorgadas por otras instituciones calificadoras que fueron utilizadas por HR Ratings (en su caso). Axa Seguros, S.A. de C.V. - HR AAA - Standard and Poor's

Ace Seguros, S.A. de C.V. - HR AAA - Standard and Poor's

Zurich, Compañía de Seguros, S.A. - HR AAA - Standard and Poor's

Seguros Sura, S.A. de C.V. - HR AA - Moody's

HR Ratings consideró al otorgar la calificación o darle seguimiento, la existencia de mecanismos para alinear los incentivos entre el originador, administrador y garante y los posibles adquirentes de dichos Valores. (en su caso) N/A

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

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

Las calificaciones y/u opiniones de HR Ratings de México S.A. de C.V. (HR Ratings) son opiniones con respecto a la calidad crediticia y/o a la capacidad de administración de activos, o relativas al desempeño de las labores encaminadas al cumplimiento del objeto social, por parte de sociedades emisoras y demás entidades o sectores, y se basan exclusivamente en las características de la entidad, emisión y/u operación, con independencia de cualquier actividad de negocio entre HR Ratings y la entidad o emisora. Las calificaciones y/u opiniones otorgadas se emiten en nombre de HR Ratings y no de su personal directivo o técnico y no constituyen recomendaciones para comprar, vender o mantener algún instrumento, ni para llevar a cabo algún tipo de negocio, inversión u operación, y pueden estar sujetas a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las

FECHA: 06/04/2017

metodologías de calificación de HR Ratings, en términos de lo dispuesto en el artículo 7, fracción II y/o III, según corresponda, de las "Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores".

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

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

MERCADO EXTERIOR

FECHA: 06/04/2017

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

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

ASUNTO

HR Ratings ratificó la calificación de HR AAA con Perspectiva Estable para las emisiones DANHOS 16 y DANHOS 16-2.

EVENTO RELEVANTE

Ciudad de México (06 de abril de 2017) - HR Ratings ratificó la calificación de HR AAA con Perspectiva Estable para las emisiones DANHOS 16 y DANHOS 16-2.

La ratificación de la calificación para las emisiones DANHOS 16 y DANHOS 16-2 se basa en la calificación de Fibra Danhos, la cual se apoya en el análisis de crédito realizado a DANHOS al 4T16, así como de las proyecciones financieras realizadas el 6 de abril de 2017. La calificación se basa en la capacidad de generación de flujo libre de efectivo (FLE) que presentó durante 2016, por arriba de lo esperado por HR Ratings en las proyecciones realizadas el 1 de junio de 2016. Esta capacidad de generación de FLE se aprecia aun bajo un escenario de estrés, brindando un DSCR acumulado para el periodo proyectado de 2017 a 2025 de 3.1x, de acuerdo con proyecciones de HR Ratings a partir del 1T17. Asimismo, al comparar el FLE de 2016 con los niveles de deuda neta observados al 4T16, el análisis muestra años de pago de deuda neta a FLE inferiores a los estimados en nuestras proyecciones anteriores. DANHOS cuenta con una sana estructura de deuda al ser la totalidad de largo plazo con vencimiento en el 4T19 y 2T26. Por su parte, se toma en cuenta la diversificación del ingreso neto operativo (NOI), representando la propiedad más relevante el 16.4% del NOI total de 2016 (vs. 17.1% la de mayor peso en 2015) y esperando una mayor dilución conforme las nuevas propiedades se incorporen. La calificación también se apoya en la calidad crediticia de sus principales clientes, los cuales brindan una alta seguridad de pago, en conjunto con la experiencia profesional del equipo directivo y Comité Técnico de DANHOS.

Las Emisiones se colocaron al amparo del Programa de Certificados Bursátiles Fiduciarios de largo plazo por P\$8,000.0m (el Programa), con vigencia de 5 años a partir de su autorización por parte de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) el 4 de julio de 2016. En la primera tabla del documento adjunto se presentan las principales características de la Emisiones.

Principales Factores Considerados

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

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

Capacidad de generación de FLE observada históricamente con niveles superiores a las proyecciones de HR Ratings de 2016, aun bajo un escenario de estrés. Con base en lo anterior, se estima un DSCR acumulado de 3.1x bajo un escenario de estrés (vs. 1.4x en el escenario base). En 2016 el servicio de la deuda fue negativo, debido a que no existieron amortizaciones de deuda y el ingreso por intereses fue mayor a los intereses pagados, provocando que el DSCR no sea comparable.

Sana estructura de la deuda al ser la totalidad de largo plazo con vencimientos en el 4T19 y 2T26. Lo anterior le brinda flexibilidad para consolidar los nuevos desarrollos e incrementar la generación de FLE para hacer frente a sus futuras amortizaciones. Esto se ha visto reflejado en los menores años de pago de deuda neta a FLE de 1.0 años en 2016 (vs. 2.0 años en el escenario base 2016).

FECHA: 06/04/2017

Buena calidad crediticia de los arrendatarios. Los diez principales clientes, representan el 42.8% de la SBA total al 4T16 (vs. 40.6% al 4T15), presentan capacidad óptima de pago. Dentro de estos clientes se encuentran Liverpool, Grupo Carso, Grupo Inditex y Grupo Elektra, lo cual disminuye de manera importante el riesgo de crédito y cobranza.

Sana diversificación en la generación de NOI. En 2016, la propiedad de mayor peso representó el 16.4% del NOI total (vs. 17.1% en 2015), lo cual mitiga el riesgo de concentración de ingresos. Conforme se vayan incorporando los nuevos proyectos y se vaya estabilizando el centro comercial Vía Vallejo, se esperaría una mayor dilución de los ingresos entre las distintas propiedades.

Mayor generación de EBITDA y NOI en los UDM, superior a lo esperado en nuestras proyecciones de 2016 y que la observada en 2015. Lo anterior nos arrojó un margen EBITDA por arriba del estimado en el escenario base de 2016, aunque el margen NOI se mantuvo por debajo debido al reconocimiento de los gastos de los desarrollos que se incorporaron al portafolio en los UDM.

Factor de ocupación superior al esperado en las proyecciones de 2016, con niveles de 85.8% al 4T16 (vs. 79.5% en el escenario base 2016). Lo anterior se explica por una curva de llenado más rápida a la estimada para Vía Vallejo y a la vez manteniendo sólidos niveles sobre las propiedades en operación. Con relación a 2015, se percibe una disminución por la incorporación de las oficinas de Toreo, sin embargo conforme los espacios disponibles se vayan arrendando, el factor de ocupación total mejoraría.

Experiencia del personal administrativo y su gobierno corporativo. Éste presenta una experiencia acumulada superior a los 200 años dentro de Grupo Danhos y es respaldado por un Comité Técnico con una edad promedio aproximada de 60 años.

La ratificación de la calificación se basa en la capacidad de generación de FLE que Fibra Danhos ha mostrado, habiendo presentado niveles de FLE en 2016 por arriba de lo esperado en las proyecciones de HR Ratings realizadas el 1 de junio de 2016, y superior a los observados en 2015, con niveles de P\$1,456m (vs. P\$1,096m en el escenario base 2016 y P\$1,416m en 2015). Esto se explica por los mejores resultados operativos en los UDM y las eficiencias en el gasto de proveedores por mejores negociaciones.

Se estima que esta generación de FLE continúe para los siguientes años, aun bajo un escenario de estrés. Lo anterior se debe a que el cálculo de FLE considera el pago obligatorio de distribuciones (95.0% de RFN), siendo el RFN -8.7% menor en el escenario de estrés respecto al escenario base, debido a menores ingresos y mayores presiones en los gastos. Esto le permitirá a Fibra Danhos presentar un DSCR acumulado para el periodo 2016-2025 de 3.1x en el escenario de estrés (vs. 1.4x en el escenario base), lo cual refleja la fortaleza financiera del Fideicomiso, al tener la capacidad de cubrir sus obligaciones de deuda.

Fibra Danhos calcula las distribuciones que paga a sus tenedores con base en el AFFO, pagando en promedio el 85.6% del AFFO de 2016 (vs. 91.6% en 2015). Estas distribuciones son mayores a las obligadas por ley, por lo que pagó en los UDM 90.6% por arriba de las distribuciones obligatorias, ascendiendo el pago a P\$2,478m en 2016 (vs. P\$1,833m en 2015 y P\$1,628m según lo obligado por ley). En caso de continuar con esta tendencia de pagar distribuciones por arriba de lo obligado por ley, la generación de flujo de efectivo se podría ver afectada para hacer frente a sus obligaciones de deuda.

Al cierre de 2016, la deuda total del Fideicomiso es de largo plazo, lo cual refleja la sana estructura que presenta, donde sus vencimientos son en el 4T19 y 2T26. Lo anterior le brinda una mayor flexibilidad a Fibra Danhos para estabilizar los nuevos desarrollos conforme se vayan terminando e incorporando al portafolio, incrementando la generación de FLE para poder hacer frente a sus obligaciones de deuda, principalmente para la amortización de DANHOS 16-2 en 2019. Como reflejo de la sólida generación de FLE en comparación con los niveles de endeudamiento que presenta el Fideicomiso en 2016, se pueden apreciar menores años de pago de deuda neta a FLE que los estimados en nuestras proyecciones de 2016, mostrando niveles de 1.0 años (vs. 2.0 años en el escenario base 2016).

Las emisiones DANHOS 16 y DANHOS 16-2 se colocaron durante el 3T16, al amparo del Programa de Certificados Bursátiles Fiduciarios de largo plazo por un monto de P\$8,000m y un plazo de 5 años. DANHOS 16 se colocó por un monto de P\$3,000m

FECHA: 06/04/2017

a un plazo de 10 años y una tasa fija de 7.8%, mientras que DANHOS 16-2 se emitió por P\$1,000m a un plazo de 3.5 años y una tasa variable TIE28 más una sobretasa de 65 puntos base (pbs). Al 4T16, la deuda total está conformada por estas dos emisiones, sumando un total de P\$4,000m (vs. P\$0m en 2015), en línea con lo estimado en nuestras proyecciones de 2016. Considerando el efectivo y equivalentes, obtenemos una deuda neta por P\$1,522m en 2016 (vs. -P\$2,254m en 2015).

Apoiado en la fortaleza financiera del Fideicomiso, en los UDM Fibra Danhos presentó una mayor generación de NOI y EBITDA que la observada en 2015 y que la estimada bajo nuestras proyecciones anteriores, alcanzando niveles de P\$2,393m y P\$1,916m en 2016 (vs. P\$1,738m y P\$1,369m en 2015 y P\$2,328m y P\$1,817m en el escenario base 2016), respectivamente. Esto se explica por el crecimiento en los ingresos debido a la incorporación de Vía Vallejo, las Torres B y C de oficinas y el hotel de Toreo, así como las expansiones de Parque Delta y Parque Tezontle. Esto también se explica por la rentabilidad de las propiedades en operación y ahorros con proveedores de mantenimiento y operación. Esto nos arrojó un mayor margen EBITDA en niveles de 61.7% en 2016 (vs. 60.1% en 2015 y 60.5% en el escenario base de 2016); sin embargo, el margen NOI de 77.0% en 2016 estuvo por debajo de lo proyectado (vs. 76.3% en 2015 y 77.5% en escenario base 2016), debido al reconocimiento de los gastos de las propiedades que se encontraban en desarrollo y que se incorporaron al portafolio en 2016.

Analizando la generación de NOI por propiedad, se aprecia una sana diversificación del NOI al representar el inmueble con mayor peso, Parque Delta, el 16.4% del NOI total de 2016 (vs. 14.1% en 2015), seguido de Toreo con el 16.3% (vs. 15.3% en 2015) y Parque Tezontle con el 15.9% (vs. 15.9% en 2015). Lo anterior mitiga el riesgo por concentración. Para los siguientes años se estima que la participación de Toreo y Vía Vallejo aumente conforme se vaya estabilizando la primera y se tenga un año completo de operación de la segunda; sin embargo, conforme las nuevas propiedades se vayan integrando al portafolio se espera que la participación entre todas las propiedades se diluya.

En los UDM se observó una curva de llenado de los nuevos desarrollos más rápida de la esperada, cerrando con un factor de ocupación superior al estimado en las proyecciones de 2016, presentando niveles de 85.8% al 4T16 (vs. 79.5% en el escenario base). Comparando dicho indicador con el factor de ocupación de 92.6% al 4T15, se percibe una disminución debido a la incorporación de las torres A, B y C de oficinas de Toreo, las cuales se encuentran en proceso de estabilización estimando que la tasa de ocupación mejore conforme los espacios disponibles se vayan ocupando durante 2017.

Un factor positivo a considerar, es la buena calidad crediticia de los arrendatarios de Fibra Danhos debido a que dentro de los principales clientes se encuentran empresas con una sólida calidad crediticia, siendo los más relevantes en términos de SBA: Liverpool, Grupo Carso, Grupo Inditex y Grupo Elektra. Los diez principales arrendatarios representan el 42.8% del SBA total al 4T16 (vs. 40.6% al 4T15), brindándole una alta seguridad de pago al Fideicomiso.

El portafolio en operación de Fibra Danhos estaba compuesto por 12 propiedades con una SBA total de 694,567m² al 4T16 (vs. 11 propiedades y 422,415m² de SBA al 4T15), equivalente a un incremento de 64.4% en términos de SBA. Lo anterior se debe a la incorporación de Vía Vallejo, las torres de oficinas A, B y C y el hotel de Toreo, la tienda ancla Liverpool que próximamente se incorporará a Toreo y la expansión de Parque Delta. Adicionalmente, el Fideicomiso cuenta con tres propiedades comerciales en desarrollo, estimando realizar sus aperturas a lo largo de los próximos tres años, incrementando 31.2% el SBA actual una vez terminadas.

HR Ratings estima en sus proyecciones para el periodo 2016 - 2025 que la generación de FLE continúe mejorando, apoyado en el crecimiento estimado en los ingresos por la incorporación de las nuevas propiedades, Parque Puebla y Parque Las Antenas, en 2017 y 2018, así como por la estabilización de las oficinas de Toreo, que se espera mejore el factor de ocupación consolidado. En el escenario base, se estima que el Fideicomiso pague distribuciones por arriba de lo obligado por ley, como se ha observado históricamente, mientras que en el escenario de estrés se espera que solamente se realicen las distribuciones obligatorias. Esto favorecerá sus niveles de caja y le permitirá al Fideicomiso mantener un menor endeudamiento que bajo el escenario base, reflejando su fortaleza financiera para hacer frente a sus obligaciones de deuda.

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

Evento Relevante de Calificadoras



FECHA: 06/04/2017

Glosario incluido en el documento adjunto

Anexos - Escenario Base incluidos en el documento adjunto

Anexos - Escenario de Estrés incluidos en el documento adjunto

Contactos

María José Arce
Asociada de Corporativos
mariajose.arce@hrratings.com

Luis Roberto Quintero
Director Ejecutivo de Deuda Corporativa / ABS
luis.quintero@hrratings.com

México: Avenida Prolongación Paseo de la Reforma #1015 torre A, piso 3, Col. Santa Fe, México, D.F., CP 01210, Tel 52 (55) 1500 3130.

Estados Unidos: One World Trade Center, Suite 8500, New York, New York, ZIP Code 10007, Tel +1 (212) 220 5735.

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

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

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

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

Calificación anterior DANHOS 16: HR AAA / Perspectiva Estable

DANHOS 16-2: HR AAA / Perspectiva Estable

Fecha de última acción de calificación DANHOS 16: 10 de junio de 2016

DANHOS 16-2: 10 de junio de 2016

Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación. 4T13 - 4T16

Relación de fuentes de información utilizadas, incluyendo las proporcionadas por terceras personas Información trimestral interna y anual dictaminada por un tercero (Deloitte), salvo 2016.

Calificaciones otorgadas por otras instituciones calificadoras que fueron utilizadas por HR Ratings (en su caso). Axa Seguros, S.A. de C.V. - HR AAA - Standard and Poor's

Ace Seguros, S.A. de C.V. - HR AAA - Standard and Poor's

Zurich, Compañía de Seguros, S.A. - HR AAA - Standard and Poor's

Seguros Sura, S.A. de C.V. - HR AA- - Moody's

HR Ratings consideró al otorgar la calificación o darle seguimiento, la existencia de mecanismos para alinear los incentivos entre el originador, administrador y garante y los posibles adquirentes de dichos Valores. (en su caso) N/A

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

La calificación antes señalada fue solicitada por la entidad o emisor, o en su nombre, y por lo tanto, HR Ratings ha recibido los

FECHA: 06/04/2017

honorarios correspondientes por la prestación de sus servicios de calificación. En nuestra página de internet www.hrratings.com se puede consultar la siguiente información: (i) El procedimiento interno para el seguimiento a nuestras calificaciones y la periodicidad de las revisiones; (ii) los criterios de esta institución calificadora para el retiro o suspensión del mantenimiento de una calificación, y (iii) la estructura y proceso de votación de nuestro Comité de Análisis.

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

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

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

MERCADO EXTERIOR

Eventos Relevantes



FECHA: 27/04/2017

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

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

ASUNTO

Fibra Danhos publica Reporte Trimestral Primer Trimestre 2017 (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 2017.

Atentamente,

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

Bolsa Mexicana de Valores S.A.B. de C.V.

1

Eventos Relevantes



FECHA: 27/04/2017

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

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

ASUNTO

Fibra Danhos publica Reporte Trimestral Primer Trimestre 2017 (v. inglés)

EVENTO RELEVANTE

Al Público Inversionista:

Se hace de su conocimiento que Fibra Danhos está publicando con esta fecha resultados del Reporte Trimestral Primer Trimestre 2017.

Atentamente,

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

Bolsa Mexicana de Valores S.A.B. de C.V.

1

Eventos Relevantes



FECHA: 22/05/2017

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

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

ASUNTO

AVISO CON FINES INFORMATIVOS

EVENTO RELEVANTE

Actualización a la inscripción de Certificados Bursátiles Fiduciaros Inmobiliarios no amortizables y sin expresión de valor nominal, que lleva a cabo Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, actuando en su carácter de fiduciario del fideicomiso 17416-3, de conformidad con lo resuelto por la Asamblea de Tenedores de los CBFIs de fecha 31 de enero de 2017. Los términos con mayúscula inicial contenidos en el presente Aviso tendrán el significado que se les otorga en el Fideicomiso, salvo que se definan en este Aviso.

El motivo del presente Aviso con Fines Informativos es comunicar al público inversionista de las modificaciones al Contrato de Fideicomiso, y, consecuentemente, al Título de los CBFIs con clave de pizarra "DANHOS13", realizadas en virtud del Tercer Convenio Modificatorio al Fideicomiso de fecha 17 de marzo de 2017, celebrado en cumplimiento de las resoluciones adoptadas por la Asamblea de Tenedores de fecha 31 de enero de 2017.

Bolsa Mexicana de Valores S.A.B. de C.V.

1

Eventos Relevantes



FECHA: 25/05/2017

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

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

ASUNTO

Informe CBFi's en Circulación

EVENTO RELEVANTE

Al Público inversionista:

Hacemos referencia a los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios inscritos en el Registro Nacional de Valores identificados con la clave de cotización "DANHOS13" (los "CBFi's"), emitidos al amparo del fideicomiso irrevocable No. 17416-3 de fecha 10 de junio de 2013 (según el mismo haya sido modificado de tiempo en tiempo, el "Fideicomiso Fibra Danhos"), celebrado entre Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario, Concentradora Fibra Danhos, S.A. de C.V., en su carácter de fideicomitente y CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (anteriormente The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple) en su carácter de representante común.

En cumplimiento a la Regla 4.033, Fracción X, del Reglamento Interior de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., comparecemos a manifestar que como consecuencia de los pagos parciales realizados por la contraprestación al Asesor del Fideicomiso Fibra Danhos, en los términos del Contrato de Asesoría en Planeación correspondiente, el número total de CBFi's emitidos por el Fideicomiso Fibra Danhos en circulación a la presente fecha asciende a la cantidad de 1,410,535,841, y consecuentemente, el número total de CBFi's emitidos por el Fideicomiso Fibra Danhos fuera de circulación asciende a la cantidad de 108,228,931.

Atentamente,

Banco Nacional de México, S.A.,
integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria,
como fiduciario del Fideicomiso Irrevocable No. 17416-3

Bolsa Mexicana de Valores S.A.B. de C.V.

1

Evento Relevante de Calificadoras



FECHA: 29/05/2017

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

CLAVE DE COTIZACIÓN	DANHOS
RAZÓN SOCIAL	BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A., INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX
LUGAR	MONTERREY, N.L.

ASUNTO

Fitch Ratifica las Calificaciones de Fibra Danhos en AAA(mex) con Perspectiva Estable

EVENTO RELEVANTE

Fitch Ratings - Monterrey, N.L. - (Mayo 29, 2017): Fitch Ratings ratificó las siguientes calificaciones de Banco Nacional de México, S.A. integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, (Banamex) actuando exclusivamente como Fiduciario del Fideicomiso irrevocable identificado bajo el número 17416-3 (Fibra Danhos o Danhos):

- Calificación en escala nacional de largo plazo en AAA(mex);
- Certificados Bursátiles Fiduciarios (CBFs) con clave de pizarra DANHOS18 en AAA(mex)
- Certificados Bursátiles Fiduciarios (CBFs) con clave de pizarra DANHOS18-2 en AAA(mex).

La Perspectiva de la Calificación es Estable.

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

FACTORES CLAVE DE LAS CALIFICACIONES

Calidad de Activos Sólida:

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

Ingreso por Rentas con Bajo Riesgo:

Al cierre del primer trimestre de 2017, 22% de los ingresos anuales fueron generados por los 10 inquilinos más importantes. Fitch estima que alrededor de una cuarta parte de las rentas procede de empresas de calidad buena y renombre; incluye entre otros a Grupo Inditex, El Puerto Liverpool, Grupo Carso y Alsea. La mezcla de propiedades entre complejos comerciales y edificios de oficinas le permite tener un calendario de vencimientos de los contratos de arrendamiento escalonados. Al 31 de marzo de 2017, el porcentaje de los metros cuadrados con contratos que vencen en los siguientes 4 años fue de: 12.2% en 2017, 13.5% en 2018, 7.3% en 2019 y 14.9% en 2020. Fitch percibe bajo riesgo de renovación de contratos; la tasa de renovación de contratos se ha mantenido por arriba de 97% desde 2014.

FECHA: 29/05/2017

Concentración de Ingresos:

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

?

Perfil Financiero Sólido:

Fitch estima que Fibra Danhos mantendrá un nivel de apalancamiento, medido como deuda total a EBITDA, por debajo de 2.0x considerando los flujos generados por los proyectos estabilizados y la incorporación de nuevas propiedades. Previa a 2016, la compañía financió las expansiones a su portafolio inicial con recursos provenientes de su oferta pública inicial de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios. De igual forma, Danhos emitió deuda en el mercado mexicano (Certificados Bursátiles Fiduciarios) por MXN4,000 millones durante 2016 para financiar el desarrollo de propiedades nuevas. El escenario base de Fitch contempla la emisión de deuda adicional para financiar los requerimientos de inversión ligados a inmuebles actualmente en construcción y futuros. El apalancamiento se fortalecerá en la medida que las propiedades nuevas se establezcan e incrementen su contribución a EBITDA.

LIQUIDEZ

Liquidez Amplia:

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

SUPUESTOS CLAVE

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

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

SENSIBILIDAD DE LAS CALIFICACIONES

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

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

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

Contactos Fitch Ratings:

Evento Relevante de Calificadoras



FECHA: 29/05/2017

Diana Cantú (Analista Líder)
Directora Asociada
Fitch México S.A. de C.V.
Prol. Alfonso Reyes No. 2612
Monterrey, N.L. 64920 México

María Pía Medrano (Analista Secundario)
Directora Asociada

Sergio Rodríguez, CFA (Presidente del Comité de Calificación)
Director Sénior

?

Relación con medios: Sofía Garza, Monterrey N.L. Tel: +52 (81) 8399 9100.
E-mail: sofia.garza@fitchratings.com.

Las calificaciones señaladas fueron solicitadas por el emisor o en su nombre y, por lo tanto, Fitch ha recibido los honorarios correspondientes por la prestación de sus servicios de calificación.

La información financiera de la compañía, considerada para la calificación, corresponde a marzo 31, 2017.

La última revisión de las calificaciones de riesgo contraparte de Fibra Danhos fue en junio 1, 2016.

La información utilizada en el análisis de esta calificación fue proporcionada por el emisor u obtenida de fuentes de información pública, incluyendo los estados financieros auditados, presentaciones del emisor, objetivos estratégicos, entre otros. El proceso de calificación también puede incorporar información de otras fuentes de información externas, tales como análisis sectoriales y regulatorios para el emisor o la industria. Para mayor información sobre Fibra Danhos, así como para conocer el significado de la calificación asignada, los procedimientos para dar seguimiento a la calificación, la periodicidad de las revisiones y los criterios para el retiro de la calificación, puede visitar nuestras páginas www.fitchratings.mx y www.fitchratings.com.

La estructura y proceso de votación de los comités, y de calificación se encuentran en el documento denominado Proceso de Calificación, el cual puede consultarse en nuestra página web www.fitchratings.mx en el apartado Regulación.

En caso de que el valor o la solvencia del emisor se modifiquen en el transcurso del tiempo, la calificación puede modificarse al alza o a la baja, sin que esto implique responsabilidad alguna a cargo de Fitch México.

Las calificaciones mencionadas constituyen una opinión relativa sobre la calidad crediticia de la empresa, en base al análisis de su trayectoria y de su estructura económica y financiera, sin que esta opinión sea una recomendación para comprar, vender o mantener cualquier instrumento colocado en el mercado de valores.

La información y las cifras utilizadas para determinar estas calificaciones, de ninguna manera, son auditadas por Fitch México, S.A. de C.V., por lo que su veracidad y autenticidad son responsabilidad de la emisora o de la fuente que las emite.

Metodologías aplicadas:

- Metodología de Calificación de Empresas No Financieras (Marzo 1, 2017);
- Metodología de Calificaciones en Escala Nacional (Marzo 27, 2017).

TODAS LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS DE FITCH ESTAN SUJETAS A CIERTAS LIMITACIONES Y

Bolsa Mexicana de Valores S.A.B. de C.V.

3

FECHA: 29/05/2017

ESTIPULACIONES. POR FAVOR LEA ESTAS LIMITACIONES Y ESTIPULACIONES SIGUIENDO ESTE ENLACE: WWW.FITCHRATINGS.COM/SITE/DEFINITIONS. ADEMÁS, LAS DEFINICIONES DE CALIFICACIÓN Y LAS CONDICIONES DE USO DE TALES CALIFICACIONES ESTÁN DISPONIBLES EN NUESTRO SITIO WEB WWW.FITCHRATINGS.MX. LAS CALIFICACIONES PÚBLICAS, CRITERIOS Y METODOLOGÍAS ESTÁN DISPONIBLES EN ESTE SITIO EN TODO MOMENTO. EL CÓDIGO DE CONDUCTA DE FITCH, Y LAS POLÍTICAS SOBRE CONFIDENCIALIDAD, CONFLICTOS DE INTERESES, BARRERAS PARA LA INFORMACIÓN PARA CON SUS AFILIADAS, CUMPLIMIENTO, Y DEMÁS POLÍTICAS Y PROCEDIMIENTOS ESTÁN TAMBIÉN DISPONIBLES EN LA SECCIÓN DE CÓDIGO DE CONDUCTA DE ESTE SITIO. FITCH PUEDE HABER PROPORCIONADO OTRO SERVICIO ADMISIBLE A LA ENTIDAD CALIFICADA O A TERCEROS RELACIONADOS. LOS DETALLES DE DICHO SERVICIO DE CALIFICACIONES SOBRE LAS CUALES EL ANALISTA LIDER ESTÁ BASADO EN UNA ENTIDAD REGISTRADA ANTE LA UNIÓN EUROPEA, SE PUEDEN ENCONTRAR EN EL RESUMEN DE LA ENTIDAD EN EL SITIO WEB DE FITCH.

MERCADO EXTERIOR

Bolsa Mexicana de Valores S.A.B. de C.V.

4

Eventos Relevantes



FECHA: 13/06/2017

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

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

ASUNTO

FIBRA DANHOS ANUNCIA SU INTENCIÓN DE EMITIR CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS (DEUDA) DE LARGO PLAZO AL AMPARO DE SU PROGRAMA POR HASTA 2,500 MILLONES DE PESOS CON EL OBJETIVO DE COLOCAR 2,000 MILLONES DE PESOS

EVENTO RELEVANTE

Fibra Danhos (BMV: DANHOS) informa que el pasado 12 de junio 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 la tercera emisión y oferta pública de certificados bursátiles (deuda) por hasta 2,500'000,000.00 MXN (dos mil quinientos millones de pesos 00/100) con el objetivo de colocar 2,000'000,000.00 MXN (dos mil millones de pesos 00/100) al amparo de su Programa a diez años en tasa fija (BMV: DANHOS 17). Fibra Danhos estima cerrar la operación durante la primera semana de julio.

Habiendo obtenido las autorizaciones necesarias, los recursos de dicha tercera emisión se destinarán a complementar nuestro fondeo para fines corporativos generales y capital de trabajo, incluyendo, entre otros, la adquisición, construcción y desarrollo de proyectos en proceso y en su caso, el aprovechamiento de otras oportunidades de negocios.

Asimismo, con fechas 29 de mayo de 2017 y 6 de abril de 2017 respectivamente, Fitch Ratings y HR Ratings ratificaron las calificaciones corporativas en escala nacional de largo plazo con perspectiva estable para Fibra Danhos de "AAA(mex)" y "HR AAA", respectivamente.

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.

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, 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

Bolsa Mexicana de Valores S.A.B. de C.V.

1

Eventos Relevantes



FECHA: 13/06/2017

Tel: +52(55) 5284 0030
E-mail: investor@fibradanhos.com.mx

Bolsa Mexicana de Valores S.A.B. de C.V.

2

Eventos Relevantes



FECHA: 16/06/2017

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

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

ASUNTO

Reenvío de Información

EVENTO RELEVANTE

Al Público Inversionista:

Con fecha 16 de Junio de 2017, Fibra Danhos hace de su conocimiento el reenvío de la Constancia de los Estados Financieros Dictaminados del ejercicio 2016 de conformidad con lo establecido en el artículo 33, fracción I, inciso a, numeral 3 de la Circular Única de Emisoras y el Archivo XBRL 1T17 con información completa en la sección [105000] "Comentarios de la Administración.

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

Evento Relevante de Calificadoras



FECHA: 21/06/2017

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

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

ASUNTO

HR Ratings asignó la calificación de HR AAA con Perspectiva Estable para la emisión DANHOS 17, de Fibra Danhos por un monto de hasta P\$2,500m.

EVENTO RELEVANTE

Ciudad de México (21 de junio de 2017) - HR Ratings asignó la calificación de HR AAA con Perspectiva Estable para la emisión DANHOS 17, de Fibra Danhos por un monto de hasta P\$2,500m.

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

Se espera que la Emisión se realice por hasta P\$2,500m a un plazo de 3,640 días equivalente a 10 años. La Emisión se colocará al amparo del Programa de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo con Carácter Revolvente (el Programa) de Fibra Danhos por un monto de P\$8,000m o su equivalente en UDis y un plazo de cinco años a partir de su autorización por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) el 4 de julio de 2016. Al 1T17 existen dos emisiones al amparo del Programa por P\$3,000m (DANHOS 16) y P\$1,000m (DANHOS 16-2). En la primera tabla del documento adjunto se detallan las principales características de la Emisión.

Principales Factores Considerados

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

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

Capacidad de generación de FLE observada históricamente con niveles superiores a las proyecciones de HR Ratings de 2016,

FECHA: 21/06/2017

aun bajo un escenario de estrés. Con base en lo anterior, se estima un DSCR acumulado de 3.1x bajo un escenario de estrés (vs. 1.4x en el escenario base). En 2016, el servicio de la deuda fue negativo, debido a que no existieron amortizaciones de deuda y el ingreso por intereses fue mayor a los intereses pagados, provocando que el DSCR no sea comparable.

Sana estructura de la deuda al ser la totalidad de largo plazo con vencimientos en el 4T19 y 2T26. Lo anterior le brinda flexibilidad para consolidar los nuevos desarrollos e incrementar la generación de FLE para hacer frente a sus futuras amortizaciones. Esto se ha visto reflejado en los años de pago de deuda neta a FLE de 1.5 años al 1T17 (vs. 1.6 años en el escenario base 2017).

Buena calidad crediticia de los arrendatarios. Los diez principales clientes representan el 42.8% de la SBA total al 1T17 (vs. 40.6% al 1T16) y presentan una capacidad óptima de pago. Dentro de estos clientes se encuentran Liverpool, Grupo Carso, Grupo Inditex y Grupo Elektra, lo cual disminuye de manera importante el riesgo de crédito y cobranza.

Sana diversificación en la generación de NOI. En los UDM, la propiedad de mayor peso representó el 17.0% del NOI total al 1T17 (vs. 16.2% al 1T16), lo cual mitiga el riesgo de concentración de ingresos. Conforme se vayan incorporando los nuevos proyectos y se vaya estabilizando el centro comercial Vía Vallejo, se esperaría una mayor dilución de los ingresos entre las distintas propiedades.

Mayor generación de EBITDA y NOI en los UDM, en línea a lo esperado en nuestras proyecciones de abril de 2017 y que la observada al 1T16. Sin embargo, el margen EBITDA y NOI se mantuvo por debajo del estimado en el escenario base debido al reconocimiento de los gastos de los desarrollos que se incorporaron al portafolio en los UDM, aunque por arriba del año anterior.

Factor de ocupación en línea con el esperado en las proyecciones de abril de 2017, con niveles de 86.6% al 1T17 (vs. 86.8% en el escenario base 2017). Con relación al 1T16, se percibe una mejora por la curva de llenado que ha presentado Toreo en los UDM y la mejora en el factor de ocupación de Parque Duraznos y Parque Virreyes.

Experiencia del personal administrativo y su gobierno corporativo. Éste presenta una experiencia acumulada superior a los 200 años dentro de Grupo Danhos y es respaldado por un Comité Técnico con una edad promedio aproximada de 60 años.

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

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

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

Se estima que esta generación de FLE continúe para los siguientes años, aun bajo un escenario de estrés. Lo anterior se debe a que el cálculo de FLE considera el pago obligatorio de distribuciones (95.0% de RFN), siendo el RFN -8.7% menor en el escenario de estrés respecto al escenario base, debido a menores ingresos y mayores presiones en los gastos. Esto le permitirá a Fibra Danhos presentar un DSCR acumulado para el periodo 2016-2025 de 3.1x en el escenario de estrés (vs. 1.4x en el escenario base), lo cual refleja la fortaleza financiera del Fideicomiso, al tener la capacidad de cubrir sus obligaciones de

FECHA: 21/06/2017

deuda.

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

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

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

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

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

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

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

El portafolio en operación de Fibra Danhos estaba compuesto por 12 propiedades con una SBA total de 694,567m² al 1T17 (vs. 11 propiedades y 487,720m² de SBA al 1T16), equivalente a un incremento de 42.4% en términos de SBA. Lo anterior se debe a la incorporación de Vía Vallejo, las torres de oficinas A y el hotel de Toreo, la tienda ancla Liverpool que próximamente se incorporará a Toreo y la expansión de Parque Delta. Adicionalmente, el Fideicomiso cuenta con tres propiedades comerciales en desarrollo, estimando realizar sus aperturas a lo largo de los próximos tres años, incrementando 31.2% el SBA actual una vez terminadas.

Evento Relevante de Calificadoras



FECHA: 21/06/2017

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

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

Anexos - Escenario Base incluidos en el documento adjunto

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

Anexos - Escenario de Estrés incluidos en el documento adjunto

Descripción del Emisor

El Fideicomiso F/17416-3 (DANHOS y/o Fibra Danhos y/o el Fideicomiso) se estableció como un fideicomiso inmobiliario el 10 de junio de 2013 por Concentradora Fibra Danhos, S.A. de C.V. (el Fideicomitente) y Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria (el Fiduciario y/o Banamex). DANHOS se dedica a la adquisición, construcción y administración de bienes inmuebles, principalmente oficinas y centros comerciales, ubicados en el Distrito Federal, Estado de México y Puebla. Al cierre del 1T17 cuenta con un portafolio compuesto por 12 propiedades con una superficie bruta arrendable (SBA) de 694,566m² (vs. 11 propiedades y 487,720m² al 1T16).

Contactos

María José Arce
Asociada de Corporativos
mariajose.arce@hrratings.com

Luis Roberto Quintero
Director Ejecutivo de Deuda Corporativa / ABS
luis.quintero@hrratings.com

México: Avenida Prolongación Paseo de la Reforma #1015 torre A, piso 3, Col. Santa Fe, México, D.F., CP 01210, Tel 52 (55) 1500 3130.

Estados Unidos: One World Trade Center, Suite 8500, New York, New York, ZIP Code 10007, Tel +1 (212) 220 5735.

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

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

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

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

Calificación anterior Inicial

Evento Relevante de Calificadoras



FECHA: 21/06/2017

Fecha de última acción de calificación Inicial

Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación. 4T13 - 1T17

Relación de fuentes de información utilizadas, incluyendo las proporcionadas por terceras personas Información trimestral interna y anual dictaminada por un tercero (Deloitte).

Calificaciones otorgadas por otras instituciones calificadoras que fueron utilizadas por HR Ratings (en su caso). N/A

HR Ratings consideró al otorgar la calificación o darle seguimiento, la existencia de mecanismos para alinear los incentivos entre el originador, administrador y garante y los posibles adquirentes de dichos Valores. (en su caso) N/A

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

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

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

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

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

MERCADO EXTERIOR

Bolsa Mexicana de Valores S.A.B. de C.V.

5

Evento Relevante de Calificadoras



FECHA: 23/06/2017

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

CLAVE DE COTIZACIÓN	DANHOS
RAZÓN SOCIAL	BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A., INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX
LUGAR	MONTERREY, N.L.

ASUNTO

Fitch Asigna Calificación de AAA(mex) a la Emisión Propuesta de Fibra Danhos

EVENTO RELEVANTE

Fitch Ratings - Monterrey, N.L. - (Junio 23, 2017): Fitch Ratings ratificó las siguientes calificaciones de Banco Nacional de México, S.A. integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, (Banamex) actuando exclusivamente como Fiduciario del Fideicomiso irrevocable identificado bajo el número 17416-3 (Fibra Danhos o Danhos):

- Calificación en escala nacional de largo plazo en AAA(mex);
- Certificados Bursátiles Fiduciarios (CBFs) con clave de pizarra DANHOS16 en AAA(mex);
- Certificados Bursátiles Fiduciarios (CBFs) con clave de pizarra DANHOS16-2 en AAA(mex).

La Perspectiva de la Calificación es Estable.

Además, Fitch asigna la calificación de AAA(mex) a la emisión propuesta de Certificados Bursátiles Fiduciarios con clave de pizarra DANHOS 17 por hasta MXN2,500 millones. El plazo de vigencia de la emisión de los CBFs será de 3,640 días y devengarán intereses a una tasa fija. Los recursos estarán destinados principalmente para fines corporativos generales y capital de trabajo; incluyen la adquisición de proyectos inmobiliarios, terrenos, así como la construcción y desarrollo de los proyectos que forman parte del plan de crecimiento.

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

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

FACTORES CLAVE DE LAS CALIFICACIONES

Calidad de Activos Sólida:

El portafolio de inmuebles de Danhos cuenta con ocho complejos comerciales, cuatro edificios de oficinas y tres proyectos de uso mixto. La calidad alta de los mismos se sustenta en las ubicaciones buenas, estándares de construcción y acabados,

FECHA: 23/06/2017

composición de los arrendatarios y, en el caso de centros comerciales, tráfico alto de visitantes. Al cierre de marzo de 2017, el portafolio en operación consistía en 695 mil metros cuadrados de superficie bruta alquilable (SBA). Al cierre del primer trimestre de 2017 (1T17) la tasa de ocupación de las propiedades totales fue de 86.6%. Fitch contempla dentro de su escenario base un fortalecimiento en las tasas de ocupación mediante la estabilización de propiedades incorporadas entre 2016 y 2018. Finalmente, todas las propiedades se encuentran libres de gravamen, lo que le brinda una flexibilidad financiera mayor a la fibra.

Ingreso por Rentas con Riesgo Bajo:

Al 1T17 22% de los ingresos anuales fueron generados por los 10 inquilinos más importantes. Fitch estima que alrededor de una cuarta parte de las rentas procede de empresas de calidad buena y renombre; incluye entre otros a Grupo Inditex, El Puerto Liverpool, Grupo Carso y Alsea. La mezcla de propiedades entre complejos comerciales y edificios de oficinas le permite tener un calendario de vencimientos de los contratos de arrendamiento escalonados. Al 31 de marzo de 2017, el porcentaje de los metros cuadrados con contratos que vencen en los siguientes 4 años fue de: 12.2% en 2017, 13.5% en 2018, 7.3% en 2019 y 14.9% en 2020. Fitch percibe bajo riesgo de renovación de contratos; la tasa de renovación de contratos se ha mantenido por arriba de 97% desde 2014.

Concentración de Ingresos:

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

Perfil Financiero Sólido:

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

Liquidez Amplia:

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

SUPUESTOS CLAVE

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

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

SENSIBILIDAD DE LAS CALIFICACIONES

Evento Relevante de Calificadoras



FECHA: 23/06/2017

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

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

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

Contactos Fitch Ratings:

Diana Cantú (Analista Líder)
Directora Asociada
Fitch México S.A. de C.V.
Prol. Alfonso Reyes No. 2612
Monterrey, N.L. 64920 México

María Pía Medrano (Analista Secundario)
Directora Asociada

Sergio Rodríguez, CFA (Presidente del Comité de Calificación)
Director Sénior

Relación con medios: Sofía Garza, Monterrey N.L. Tel: +52 (81) 8399 9100.
E-mail: sofia.garza@fitchratings.com.

Las calificaciones señaladas fueron solicitadas por el emisor o en su nombre y, por lo tanto, Fitch ha recibido los honorarios correspondientes por la prestación de sus servicios de calificación.

La información financiera de la compañía, considerada para la calificación, corresponde a marzo 31, 2017.

La última revisión de las calificaciones de riesgo contraparte de Fibra Danhos fue en mayo 29, 2017.

La información utilizada en el análisis de esta calificación fue proporcionada por el emisor u obtenida de fuentes de información pública, incluyendo los estados financieros auditados, presentaciones del emisor, objetivos estratégicos, entre otros. El proceso de calificación también puede incorporar información de otras fuentes de información externas, tales como análisis sectoriales y regulatorios para el emisor o la industria. Para mayor información sobre Fibra Danhos, así como para conocer el significado de la calificación asignada, los procedimientos para dar seguimiento a la calificación, la periodicidad de las revisiones y los criterios para el retiro de la calificación, puede visitar nuestras páginas www.fitchratings.mx y www.fitchratings.com.

La estructura y proceso de votación de los comités, y de calificación se encuentran en el documento denominado Proceso de Calificación, el cual puede consultarse en nuestra página web www.fitchratings.mx en el apartado Regulación.

En caso de que el valor o la solvencia del emisor se modifiquen en el transcurso del tiempo, la calificación puede modificarse al alza o a la baja, sin que esto implique responsabilidad alguna a cargo de Fitch México.

Las calificaciones mencionadas constituyen una opinión relativa sobre la calidad crediticia de la empresa, con base en el análisis de su trayectoria y de su estructura económica y financiera, sin que esta opinión sea una recomendación para comprar, vender o mantener cualquier instrumento colocado en el mercado de valores.

Evento Relevante de Calificadoras



FECHA: 23/06/2017

La información y las cifras utilizadas para determinar estas calificaciones, de ninguna manera, son auditadas por Fitch México, S.A. de C.V., por lo que su veracidad y autenticidad son responsabilidad de la emisora o de la fuente que las emite.

Metodologías aplicadas:

- Metodología de Calificación de Empresas No Financieras (Marzo 1, 2017);
- Metodología de Calificaciones en Escala Nacional (Marzo 27, 2017).

TODAS LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS DE FITCH ESTAN SUJETAS A CIERTAS LIMITACIONES Y ESTIPULACIONES. POR FAVOR LEA ESTAS LIMITACIONES Y ESTIPULACIONES SIGUIENDO ESTE ENLACE: WWW.FITCHRATINGS.COM/SITE/DEFINITIONS. ADEMÁS, LAS DEFINICIONES DE CALIFICACIÓN Y LAS CONDICIONES DE USO DE TALES CALIFICACIONES ESTÁN DISPONIBLES EN NUESTRO SITIO WEB WWW.FITCHRATINGS.MX. LAS CALIFICACIONES PÚBLICAS, CRITERIOS Y METODOLOGÍAS ESTÁN DISPONIBLES EN ESTE SITIO EN TODO MOMENTO. EL CÓDIGO DE CONDUCTA DE FITCH, Y LAS POLÍTICAS SOBRE CONFIDENCIALIDAD, CONFLICTOS DE INTERESES, BARRERAS PARA LA INFORMACIÓN PARA CON SUS AFILIADAS, CUMPLIMIENTO, Y DEMÁS POLÍTICAS Y PROCEDIMIENTOS ESTÁN TAMBIÉN DISPONIBLES EN LA SECCIÓN DE CÓDIGO DE CONDUCTA DE ESTE SITIO. FITCH PUEDE HABER PROPORCIONADO OTRO SERVICIO ADMISIBLE A LA ENTIDAD CALIFICADA O A TERCEROS RELACIONADOS. LOS DETALLES DE DICHO SERVICIO DE CALIFICACIONES SOBRE LAS CUALES EL ANALISTA LIDER ESTÁ BASADO EN UNA ENTIDAD REGISTRADA ANTE LA UNIÓN EUROPEA, SE PUEDEN ENCONTRAR EN EL RESUMEN DE LA ENTIDAD EN EL SITIO WEB DE FITCH.

MERCADO EXTERIOR

Bolsa Mexicana de Valores S.A.B. de C.V.

4

Eventos Relevantes



FECHA: 10/07/2017

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

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

ASUNTO

FIBRA DANHOS ANUNCIA SU TERCERA COLOCACIÓN DE DEUDA PÚBLICA POR DOS MIL QUINIENTOS MILLONES DE PESOS

EVENTO RELEVANTE

Fibra Danhos (BMV: DANHOS13) informa que llevó a cabo exitosamente su tercera colocación de Certificados Bursátiles Fiduciarios de largo plazo (DANHOS 17) en el mercado mexicano de deuda por \$2,500,000,000.00 (dos mil quinientos millones 00/100 pesos mexicanos). La transacción se realizó a través de una emisión a tasa fija nominal a 10 años, la cual se colocó con un cupón de 8.54% (Mbono 2027 + 169 pbs) y fue calificada AAA por Fitch Ratings y HR Ratings en escala nacional. Los intermediarios colocadores fueron BBVA Bancomer y Evercore.

La emisión se realizó al amparo del Programa autorizado por la CNBV el pasado 4 de julio de 2016 por un monto de hasta \$8,000,000,000.00 (ocho mil millones 00/100 pesos mexicanos) de los cuales se han emitido \$6,500,000,000.00 (seis mil quinientos millones 00/100 pesos mexicanos) a la fecha.

La transacción mostró una sobresuscripción de 1.63x el monto colocado con una fuerte demanda y aceptación por parte de diversos grupos de inversionistas y se colocó con una sobretasa de 169 puntos base, 16 puntos base por debajo de la emisión a 10 años a tasa fija nominal DANHOS 16 de fecha 7 de julio de 2016.

Los recursos serán destinados principalmente, para la adquisición, construcción y desarrollo de proyectos descritos en el Prospecto del Programa y el Suplemento de la Emisión, fines corporativos generales y capital de trabajo, incluyendo el fondeo para la terminación de Parque Las Antenas y el arranque de un Proyecto en el Nororiente de la CDMX.

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 11.2%, 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 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. 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, estos 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) Tereo Parque Central; y (iv) Parque Vía Vallejo. Adicionalmente nos encontramos en proceso de estructuración de un proyecto en el Nororiente de la CDMX.

Somos una entidad pública bien capitalizada. Emitimos \$4,000,000,000.00 (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

Eventos Relevantes



FECHA: 10/07/2017

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

Elías Mizrahi Daniel

Fibra Danhos

Tel: +52(55) 5284 0030

E-mail: investor@fibradanhos.com.mx

Relación con Prensa

Estrella Abarca Levetty

Guerra Castellanos y Asociados

Tel: +52(55) 5246 0100 ext. 276

E-mail: eabarca@gcya.net

Bolsa Mexicana de Valores S.A.B. de C.V.

2

Eventos Relevantes



FECHA: 10/07/2017

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

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

ASUNTO

FIBRA DANHOS ANNOUNCES ITS THIRD PUBLIC DEBT ISSUE FOR TWO THOUSAND FIVE HUNDRED MILLION PESOS

EVENTO RELEVANTE

Fibra Danhos (BMV: DANHOS13) informs that it successfully conducted its third long-term debt issuance of trust certificates (DANHOS 17) in the Mexican debt market for \$2,500,000,000.00 (two thousand five hundred million 00/100 Mexican pesos). The deal was made through a nominal 10-year fixed rate issue, which was placed with an 8.54% coupon rate (Mexican 10-year bond yield + 169 basis points) and was rated AAA by Fitch Ratings & HR Ratings on a national scale. The book runners were BBVA Bancomer and Evercore.

The issuance was made under the program authorized by the CNBV on July 4, 2016, for an amount of up to \$8,000,000,000.00 (eight billion 00/100 Mexican pesos) out of which \$6,500,000,000.00 (six thousand five hundred million 00/100 Mexican pesos) have been issued to date.

The transaction presented an oversubscription of 1.63x the issued amount, with a strong demand and acceptance by different groups of investors and was placed with a 169 basis point spread, 16 basis points below the nominal 10-year fixed rate issue DANHOS 16 on July 7, 2016.

The money will be primarily used for the acquisition, construction and development of projects described in the Programs' Offering Memorandum and Pricing Supplement, general corporate expenses and working capital, including the funds for the work completion in Parque Las Antenas and the start of a Project in the Northeast of Mexico City.

With this issuance, Fibra Danhos reassures its business strategy and reinforces its development capacity, widely recognized by its investors. After this bond issuance, the loan to value (Total Assets/Debt) of Fibra Danhos will be approximately 11.2%, a level that shows a solid capital structure and at the same time, lowers the cost of capital.

About Fibra Danhos

Fibra Danhos is a Mexican trust formed primarily to develop, own, lease, operate, and acquire iconic and premier-quality commercial real estate assets in Mexico. Our strategy is focused primarily on the retail and office segments, we are the first FIBRA in Mexico focused on the development, re-development, acquisition and management of the highest quality retail, office and mixed-use properties in Mexico, particularly in the Metropolitan Area of Mexico City. Our objective is to provide attractive risk-adjusted returns to holders of our CBFIs over the long-term through our development capabilities, selective acquisitions, and stable cash distributions, as determined by our Technical Committee.

As of this date, our Current Portfolio is integrated by: (1) six shopping centers: (i) Parque Delta; (ii) Parque Duraznos; (iii) Parque Lindavista; (iv) Parque Tezontle; (v) Parque Las Antenas; and (vi) Parque Puebla, these last two are currently under development; (2) four office properties: (i) Parque Esmeralda; (ii) Urbitec; (iii) Parque Virreyes; and (iv) Torre Virreyes; and (3) four mixed-use projects: (i) Parque Alameda; (ii) Reforma 222; (iii) Terec Parque Central; and (iv) Parque Vía Vallejo. Additionally, we are in the process of assembling a Project in the Northeast of Mexico City.

Eventos Relevantes



FECHA: 10/07/2017

We are well-capitalized public entity. We issued 4,000,000,000.00 MXN (four billion pesos 00/100) of public debt in the Mexican market on July 11th, 2016 and we have an unsecured, revolving credit facility in an amount of \$1,500'000,000.00 (One thousand five hundred million pesos 00/100 legal currency of the United Mexican States) which has not been disbursed to this date, with a term of 4 (four) years.

We intend to continue to be taxed as a FIBRA pursuant to the Income Tax Law (Ley del Impuesto sobre la Renta). For purposes of qualifying as a FIBRA, we are obliged to distribute at least 95% (ninety five percent) of our Fiscal Outcome, and to have at least 70% (seventy percent) of our assets invested in real estate properties destined for leasing, among other requisites.

Investor Relations
Eliás Mizrahi Daniel
Fibra Danhos
Tel: +52(55) 5284 0030
E-mail: investor@fibradanhos.com.mx

Press Relations
Estrella Abarca Levetty
Guerra Castellanos y Asociados
Tel: +52(55) 5248 0100 ext. 276
E-mail: eabarca@gcya.net

Bolsa Mexicana de Valores S.A.B. de C.V.

2

Eventos Relevantes



FECHA: 25/07/2017

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

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

ASUNTO

Fibra Danhos publica Reporte Trimestral Segundo Trimestre 2017 (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 2017.

Atentamente,

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

Bolsa Mexicana de Valores S.A.B. de C.V.

1

Eventos Relevantes



FECHA: 25/07/2017

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

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

ASUNTO

Fibra Danhos publica Reporte Trimestral Segundo Trimestre 2017 (v. inglés)

EVENTO RELEVANTE

Al Público Inversionista:

Se hace de su conocimiento que Fibra Danhos está publicando con esta fecha resultados del Reporte Trimestral Segundo Trimestre 2017.

Atentamente,

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

Bolsa Mexicana de Valores S.A.B. de C.V.

1

Eventos Relevantes



FECHA: 20/09/2017

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

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

ASUNTO

Fibra DANHOS informa respecto al sismo ocurrido el día de ayer.

EVENTO RELEVANTE

Al Público Inversionista:

Fibra Danhos informa que con respecto al sismo ocurrido el día de ayer y conforme a los protocolos que establece el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, se han realizado revisiones estructurales al Portafolio Actual de Fibra Danhos por parte de sus corresponsables de seguridad.

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

Bolsa Mexicana de Valores S.A.B. de C.V.

1

Eventos Relevantes



FECHA: 20/09/2017

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

CLAVE DE COTIZACIÓN	DANHOS
RAZÓN SOCIAL	BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A., INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX
LUGAR	Mexico City

ASUNTO

Fibra Danhos informs respect to the earthquake that occurred yesterday

EVENTO RELEVANTE

Investors:

Fibra Danhos informs that with respect to the earthquake that occurred yesterday and in accordance with the protocols established by the Building Regulations for the Federal District, its security stewards have made structural reviews to the Current Portfolio of Fibra Danhos.

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

Bolsa Mexicana de Valores S.A.B. de C.V.

1

Eventos Relevantes



FECHA: 29/09/2017

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

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

ASUNTO

FIBRA DANHOS ANUNCIA LA APERTURA AL PÚBLICO DE PARQUE PUEBLA

EVENTO RELEVANTE

Ciudad de México, 29 de septiembre de 2017

Fibra Danhos (BMV:DANHOS13) informa que el martes 26 de septiembre de 2017, se llevó a cabo exitosamente la apertura al público del centro comercial y de entretenimiento Parque Puebla, con la cual se incorporaron aproximadamente 70,000 m² (setenta mil metros cuadrados) de área rentable bruta al Portafolio en Operación para alcanzar aproximadamente 760,000 m² (setecientos sesenta mil metros cuadrados).

La apertura del centro comercial se llevó a cabo junto con Liverpool, Cinépolis, tiendas sub-ancha, boutiques, restaurantes, conceptos de entretenimiento y otros servicios.

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 de Puebla-Tlaxcala que tiene una población de 2.7 millones de habitantes y es la cuarta más poblada del país.

Hacemos un amplio reconocimiento al gran esfuerzo realizado por parte de las autoridades, proveedores, trabajadores y socios comerciales que han hecho posible que este proyecto inicie operaciones.

En solidaridad con las afectaciones ocasionadas por los recientes sismos que afectaron a la zona centro-sur del país (Puebla, Morelos, CDMX, Estado de México, Oaxaca y Chiapas), Fibra Danhos decidió posponer el festejo de inauguración y la colocación de la primera piedra del hotel y del acuario (primero en el sureste del país) en Parque Puebla, reiterando su compromiso con los habitantes de dichas entidades.

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 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. 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, estos 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

Eventos Relevantes



FECHA: 29/09/2017

(iv) Parque Vía Vallejo. Adicionalmente nos encontramos en proceso de estructuración de un proyecto en el Nororiente de la CDMX.

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 Elías Mizrahi Daniel
Fibra Danhos
Tel: +52(55) 5284 0030
E-mail: investor@fibradanhos.com.mx

Relación con Prensa
Estrella Abarca Levetty
Guerra Castellanos y Asociados
Tel: +52(55) 5246 0100 ext. 276
E-mail: eabarca@gcya.net
Versión en español

Bolsa Mexicana de Valores S.A.B. de C.V.

2

Eventos Relevantes



FECHA: 29/09/2017

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

CLAVE DE COTIZACIÓN	DANHOS
RAZÓN SOCIAL	BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A., INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX
LUGAR	Mexico City

ASUNTO

FIBRA DANHOS ANNOUNCES THE OPENING TO THE PUBLIC OF PARQUE PUEBLA

EVENTO RELEVANTE

Mexico City, September 29, 2017

Fibra Danhos (BMV: DANHOS13) informs that on Tuesday, September 26, 2017, it successfully held the opening to public of the shopping and entertainment center Parque Puebla, which incorporated approximately 70,000 sqm (seventy thousand square meters) of gross leasable area to the Operating Portfolio, which has reached approximately 760,000 sqm (seven hundred sixty thousand square meters).

The opening of the shopping center was carried out together with Liverpool, Cinépolis, sub-anchor stores, boutiques, restaurants, entertainment concepts and other services.

With this project, Fibra Danhos maintains its premier asset development strategy and diversifies geographically, contributing to the development of Puebla and its conurbated area, which has a population of 3 million inhabitants and is the fourth most populated in country.

We acknowledge the great effort made by the authorities, suppliers, workers and business partners that have made it possible for this project to start operations.

In solidarity with the impact caused by the recent earthquakes that affected the south-central zone of the country (Puebla, Morelos, CDMX, Estado de México, Oaxaca and Chiapas), it was decided to postpone the inauguration and placement of the first stone of the hotel and aquarium (first in the southeast of the country) in Parque Puebla, reiterating its commitment to the inhabitants of these entities.

About Fibra Danhos

Fibra Danhos is a Mexican trust formed primarily to develop, own, lease, operate, and acquire iconic and premier-quality commercial real estate assets in Mexico. Our strategy is focused primarily on the retail and office segments, we are the first FIBRA in Mexico focused on the development, re-development, acquisition and management of the highest quality retail, office and mixed-use properties in Mexico, particularly in the Metropolitan Area of Mexico City. Our objective is to provide attractive risk-adjusted returns to holders of our CBFIs over the long-term through our development capabilities, selective acquisitions, and stable cash distributions, as determined by our Technical Committee.

As of this date, our Current Portfolio is integrated by: (1) six shopping centers: (i) Parque Delta; (ii) Parque Duraznos; (iii) Parque Lindavista; (iv) Parque Tezontle; (v) Parque Las Antenas; and (vi) Parque Puebla, these last two are currently under development; (2) four office properties: (i) Parque Esmeralda; (ii) Urbitec; (iii) Parque Virreyes; and (iv) Torre Virreyes; and (3) four mixed-use projects: (i) Parque Alameda; (ii) Reforma 222; (iii) Toreo Parque Central; and (iv) Parque Vía Vallejo. Additionally, we are in the process of assembling a Project in the Northeast of Mexico City.

Eventos Relevantes



FECHA: 29/09/2017

We intend to continue to be taxed as a FIBRA pursuant to the Income Tax Law (Ley del Impuesto sobre la Renta). For purposes of qualifying as a FIBRA, we are obliged to distribute at least 95% (ninety five percent) of our Fiscal Outcome, and to have at least 70% (seventy percent) of our assets invested in real estate properties destined for leasing, among other requisites.

Relación con Inversionistas Elías Mizrahi Daniel
Fibra Danhos
Tel: +52(55) 5284 0030
E-mail: investor@fibradanhos.com.mx

Relación con Prensa
Estrella Abarca Levetty
Guerra Castellanos y Asociados
Tel: +52(55) 5246 0100 ext. 276
E-mail: eabarca@gcya.net

English Version

Bolsa Mexicana de Valores S.A.B. de C.V.

2

Eventos Relevantes



FECHA: 11/10/2017

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

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

ASUNTO

FIBRA DANHOS ANUNCIA LA APERTURA AL PÚBLICO DE LIVERPOOL TOREO

EVENTO RELEVANTE

Fibra Danhos (BMV:DANHOS13) informa que el jueves 12 de octubre de 2017, se llevará a cabo la apertura al público del almacén Liverpool Toreo, que consolidará la exitosa oferta del centro comercial con la tienda departamental más importante del país.

Se incorporarán aproximadamente 20,000 m2 (veinte mil metros cuadrados) de área rentable bruta al centro comercial de Toreo Parque Central para alcanzar aproximadamente 90,000 m2 (setecientos sesenta mil metros cuadrados) de área rentable bruta.

Fibra Danhos le da la bienvenida a Liverpool Toreo y le desea éxito en su nueva apertura.

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 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. 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, estos 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. Adicionalmente nos encontramos en proceso de estructuración de un proyecto en el Nororiente de la CDMX.

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.

Eventos Relevantes



FECHA: 11/10/2017

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

Relación con Prensa
Ciudad de México
Estrella Abarca Levetty
Guerra Castellanos y Asociados
Tel: +52(55) 5246 0100 ext. 276
E-mail: eabarca@gcya.net

Bolsa Mexicana de Valores S.A.B. de C.V.

2

Eventos Relevantes



FECHA: 11/10/2017

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

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

ASUNTO

FIBRA DANHOS ANNOUNCES THE OPENING TO THE PUBLIC OF LIVERPOOL TOREO

EVENTO RELEVANTE

Fibra Danhos (BMV:DANHOS13) informs that on Thursday, October 12, 2017, the Liverpool Toreo department store will be opened to the public, which will consolidate the successful mix of tenants in the shopping center with the country's most important department store chain.

Approximately 20,000 sqm of gross leasable area will be incorporated to the Toreo Parque Central shopping center that will reach approximately 90,000 sqm of gross leasable area.

Fibra Danhos welcomes Liverpool Toreo and wishes success in its new opening.

About Fibra Danhos

Fibra Danhos is a Mexican trust formed primarily to develop, own, lease, operate, and acquire iconic and premier-quality commercial real estate assets in Mexico. Our strategy is focused primarily on the retail and office segments, we are the first FIBRA in Mexico focused on the development, re-development, acquisition and management of the highest quality retail, office and mixed-use properties in Mexico, particularly in the Metropolitan Area of Mexico City. Our objective is to provide attractive risk-adjusted returns to holders of our CBFIs over the long-term through our development capabilities, selective acquisitions, and stable cash distributions, as determined by our Technical Committee.

As of this date, our Current Portfolio is integrated by: (1) six shopping centers: (i) Parque Delta; (ii) Parque Duraznos; (iii) Parque Lindavista; (iv) Parque Tezontle; (v) Parque Las Antenas; and (vi) Parque Puebla, these last two are currently under development; (2) four office properties: (i) Parque Esmeralda; (ii) Urbitec; (iii) Parque Virreyes; and (iv) Torre Virreyes; and (3) four mixed-use projects: (i) Parque Alameda; (ii) Reforma 222; (iii) Toreo Parque Central; and (iv) Parque Vía Vallejo. Additionally, we are in the process of assembling a Project in the Northeast of Mexico City.

We intend to continue to be taxed as a FIBRA pursuant to the Income Tax Law (Ley del Impuesto sobre la Renta). For purposes of qualifying as a FIBRA, we are obliged to distribute at least 95% (ninety five percent) of our Fiscal Outcome, and to have at least 70%

Investor Relations

Ciudad de México

Elías Mizrahi Daniel

Tel: +52(55) 5284 0030

E-mail: investor@fibradanhos.com.mx

Press Relations

Ciudad de México

Estrella Abarca Levetty

Guerra Castellanos y Asociados

Tel: +52(55) 5246 0100 ext. 276

E-mail: eabarca@goya.net

Eventos Relevantes



FECHA: 26/10/2017

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

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

ASUNTO

Fibra Danhos publica Reporte Trimestral Tercer Trimestre 2017 (v.español)

EVENTO RELEVANTE

EVENTO RELEVANTE

Al Público Inversionista: Se hace de su conocimiento que Fibra Danhos está publicando con esta fecha resultados del Reporte Trimestral Tercer Trimestre 2017.

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

Bolsa Mexicana de Valores S.A.B. de C.V.

1

Eventos Relevantes



FECHA: 26/10/2017

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

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

ASUNTO

Fibra Danhos publica Reporte Trimestral Tercer Trimestre 2017 (v. inglés)

EVENTO RELEVANTE

Al Público Inversionista: Se hace de su conocimiento que Fibra Danhos está publicando con esta fecha resultados del Reporte Trimestral Tercer Trimestre 2017. (

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

Bolsa Mexicana de Valores S.A.B. de C.V.

1

Eventos Relevantes



FECHA: 22/02/2018

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

CLAVE DE COTIZACIÓN	DANHOS
RAZÓN SOCIAL	BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A., INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX
LUGAR	Ciudad de Mexico

ASUNTO

Fibra Danhos publica Reporte Trimestral Cuarto Trimestre 2017 (version 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 2017.

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

Bolsa Mexicana de Valores S.A.B. de C.V.

1

Eventos Relevantes



FECHA: 22/02/2018

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

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

ASUNTO

Fibra Danhos publica Reporte Trimestral Cuarto Trimestre 2017 (versión Ingles)

EVENTO RELEVANTE

Al Público Inversionista: Se hace de su conocimiento que Fibra Danhos está publicando con esta fecha resultados del Reporte Trimestral Cuarto Trimestre 2017. Atentamente, Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria

Bolsa Mexicana de Valores S.A.B. de C.V.

1

Eventos Relevantes



FECHA: 08/03/2018

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

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

ASUNTO

Fibra Danhos ratifica las condiciones de adquisición de predios de Parque Puebla previamente anunciadas

EVENTO RELEVANTE

Fibra Danhos (BMV:Danhos13) informa que el 28 de abril de 2014, nuestro Comité Técnico aprobó por unanimidad, incluyendo la totalidad de sus Miembros Independientes, la adquisición de los predios de Parque Puebla. Dichos predios eran propiedad de terceros no relacionados a Fibra Danhos, a nuestro Asesor y a nuestro Fideicomiso de Control, en términos de la legislación aplicable, y fueron adquiridos utilizando CBFIs como contraprestación según fue aprobado por la Asamblea de Tenedores de fecha 18 de junio de 2014. La transacción se formalizó el 3 de septiembre de 2015 y se liquidó con dichos CBFIs emitidos para este fin.

Acerca de Fibra Danhos

Fibra Danhos es un fideicomiso mexicano constituido principalmente para desarrollar, ser propietarios de, arrendar, opera 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 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 mas alta calidad en México, particularmente en la 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 esta compuesto por (1) seis centros comerciales; (I) Parque Delta; (II) Parque Duraznos; (III) Parque Lindavista; (IV) Parque Tezontle; (V) Parque Puebla; y (VI) Parque Las Antenas, este último se encuentra en desarrollo; (2) cuatro propiedades de oficinas; (I) Parque Esmeralda; (II) Urbitec; (III) Parque Virreyes; y (IV) Torre Virreyes; y (3) cinco proyectos de usos mixtos; (I) Parque Alameda; (II) Reforma 222; (III) Toreo Parque Central; (IV) Parque Vía Vallejo y (V) Parque Tepeyac, este último se encuentra en desarrollo. 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

Elias Mizrahi Daniel
Fibra Danhos
Tel +52(55) 5284 0030
E-mail: investor@fibradanhos.com.mx

Relación con prensa

Estrella Abarca Levetty
Guerra Castellanos Y Asociados
Tel +52(55) 5248 0100 ext 278
E-mail: eabarca@goya.net

Evento Relevante de Calificadoras



FECHA: 18/04/2018

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

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

ASUNTO

HR Ratings ratificó la calificación de LP de HR AAA y mantuvo la Perspectiva Estable para Fibra Danhos . Asimismo, asignó la calificación de HR+1 para Fibra Danhos.

EVENTO RELEVANTE

Ciudad de México (18 de abril de 2018) - HR Ratings ratificó la calificación de LP de HR AAA y mantuvo la Perspectiva Estable para Fibra Danhos . Asimismo, asignó la calificación de HR+1 para Fibra Danhos.

La ratificación de la calificación tiene como base el desempeño observado en 2017 de Fibra Danhos, superando nuestras expectativas de la revisión anterior, y que se dio como producto de la óptima gestión y operación del portafolio con altos niveles de ocupación y una menor proporción de propiedades en desarrollo, que han dado como resultado una estable generación de flujo libre de efectivo (FLE) en los últimos doce meses (UDM) al cuarto trimestre de 2017 (4T17); lo cual en conjunto con la sana estructura de deuda y los bajos niveles de apalancamiento, dieron como resultado un DSCR de 7.3 veces (x) en 2017 (vs. 4.7 en el escenario base). En los próximos años se espera que continúe presentando una sólida capacidad de generación de FLE, incluso en un escenario de estrés lo cual resultaría en un DSCR acumulado para el periodo de 2018 a 2021 de 4.9x (vs. 4.6x en el escenario base). Es importante mencionar que en 2019 vence DANHOS 16-2 por P\$1,000m, sin embargo, Danhos cuenta con una línea de crédito comprometida para hacer frente a este vencimiento.

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

Capacidad de Generación de FLE. Partiendo del buen desempeño del portafolio y los altos niveles de ocupación que han originado sólidos resultados operativos, la generación de FLE en 2017 superó nuestras estimaciones realizadas en la revisión anterior. De igual manera, se espera que continúe este comportamiento en los próximos años incluso en un escenario de estrés, resultando en un DSCR acumulado de 4.9x para el periodo de proyección de 2018 a 2021 (vs. 4.6x en el escenario base).

Sana Estructura de Deuda. De acuerdo con el tipo de activos y la naturaleza del negocio, la estructura de deuda se ha mostrado históricamente de largo plazo, que en conjunto con el FLE han resultado en altos niveles de DSCR. Aunque en 2019 vence DANHOS 16-2 por P\$1,000m, el Fideicomiso cuenta con una línea de crédito comprometida por hasta P\$2,000m con la cual podrían refinanciar dicho vencimiento.

Menor Proporción en Desarrollo. Al 4T17, el portafolio en operación incluye 13 propiedades que suman una SBA de 771,660m², mientras que el portafolio en desarrollo ha representado cada vez menos al cerrar con dos propiedades y una SBA de 111,000m² (vs. 9 propiedades en operación con una SBA de 266,934m² y 2 en desarrollo con una SBA de 272,136m² al cierre de 2013), representando la parte en desarrollo 12.6% del portafolio total (vs. 50.5% al 4T13). Lo anterior, a su vez, ha generado una menor concentración en términos de ingresos entre las principales propiedades.

Mayor generación de NOI y EBITDA. En 2017, el Fideicomiso mostró una mayor generación de NOI y EBITDA, así como mejores márgenes NOI y EBITDA, superando nuestras estimaciones para el escenario base. Esto fue producto de un mayor factor de ocupación por la óptima gestión del portafolio en operación, además del buen desempeño del portafolio estabilizado y el acelerado ritmo de maduración que han logrado las propiedades de reciente incorporación.

FECHA: 18/04/2018

Experiencia del Equipo Directivo. Éste presenta una experiencia promedio de más de 24 años dentro del sector inmobiliario, además de contar con el respaldo de un Comité Técnico con una edad promedio aproximada de más de 60 años. Esta experiencia se ha visto reflejada en los altos niveles de ocupación en el portafolio, así como en la cartera de arrendatarios con gran capacidad de pago, entre los cuales destacan Grupo Liverpool, Grupo Carso, Grupo Inditex y Grupo Elektra.

Principales Factores Considerados

La ratificación de la calificación se basa en la capacidad de generación de FLE, misma que en 2017 superó nuestras estimaciones en la revisión anterior. Esto es resultado del sólido desempeño del portafolio en operación con altos niveles de ocupación, así como una menor proporción de propiedades en desarrollo sobre el portafolio total. De igual manera, el Fideicomiso ha mantenido una estructura de deuda de largo plazo reflejando altos niveles de DSCR. Es importante mencionar que Danhos cuenta con una línea de crédito comprometida por hasta P\$2,000m con lo cual podrían refinanciar la DANHOS 16-2 en 2019.

Los ingresos totales en 2017 crecieron 33.2% alcanzando P\$4,137m y superando nuestro escenario base de la revisión anterior (P\$4,009m en el escenario base). Lo anterior se dio gracias a un mayor factor de ocupación y renta por m2, producto de una mayor maduración en distintas propiedades del portafolio, así como la expansión de Parque Delta, y la apertura de Parque Puebla y las oficinas y el hotel de Tereo. Para el periodo de 2018 a 2025, HR Ratings estima una tasa media anual de crecimiento (TMAC18-25) en los ingresos totales de 7.5% considerando la apertura de Parque Las Antenas a mediados de este año y de Parque Tepeyac en 2020.

A partir del crecimiento en los ingresos, la generación de NOI y EBITDA presentaron un incremento de 36.0% y 40.0% en 2017 alcanzando niveles de P\$3,254m y P\$2,682m, y superando nuestro escenario base (vs. P\$3,122m y P\$2,573m en el escenario base, respectivamente). De igual manera, se observaron márgenes superiores de NOI y EBITDA los cuales cerraron en 78.7% y 64.8% (vs. 77.0% y 61.7% en 2016). Esto fue resultado de una mayor absorción de gastos por un factor de ocupación superior al esperado, así como un mejor ritmo de maduración que han logrado las propiedades de reciente operación. De igual manera, en los próximos periodos se espera que estos márgenes operativos se mantengan en niveles similares en la medida que se establezca el portafolio de Fibra Danhos, considerando las últimas incorporaciones al portafolio en operación incluyendo Parque Puebla y próximamente Parque Las Antenas.

El portafolio de Fibra Danhos al 4T17 está compuesto por 15 propiedades, de las cuales 13 se encuentran en operación (771,660m2) y 2 en desarrollo (111,000m2). El portafolio en desarrollo representa una proporción de 12.6% en términos de la SBA del portafolio total. Si se compara con el año en que arrancó operaciones Fibra Danhos en 2013, esta proporción ha disminuido de manera considerable considerando que entonces era de 50.5% al 4T13. Este crecimiento del portafolio a lo largo de los años ha ayudado a que exista una menor concentración en ingresos por parte de las cinco principales propiedades, lo cual se espera que incluso se vaya diluyendo en los próximos años en la medida que el portafolio presente una mayor estabilización.

La generación de FLE incrementó 4.5% en 2017 alcanzando P\$1,522m (vs. P\$1,456m en 2016), lo cual se logró gracias al buen desempeño operativo del portafolio. Cabe mencionar que el cálculo de FLE realizado por HR Ratings únicamente considera el pago de distribuciones obligatorias por ley de 95.0% del resultado fiscal neto (RFN). Al igual que de manera histórica, se espera que la generación de FLE mantenga una estabilidad en los próximos periodos incluso en un escenario de estrés, por lo que se estima un flujo de operación acumulado para el periodo de proyección de 2018 a 2025 de P\$30,485m (vs. P\$34,715m en el escenario base), mientras que al considerar un menor cálculo de RFN en el escenario de estrés por una operación más presionada, el FLE acumulado sería de P\$14,918m (vs. P\$15,939m en el escenario base). Esto en conjunto con el calendario de vencimientos de la deuda arrojaría un DSCR acumulado para el periodo de 2018 a 2021 de 4.9x (vs. 4.6x en el escenario base), lo cual es una muestra de la capacidad del Fideicomiso de generar FLE incluso bajo un escenario de estrés, permitiéndole presentar una sólida capacidad para hacer frente a sus obligaciones financieras.

De acuerdo con la ley aplicable para FIBRAS, el Fideicomiso tiene la obligación de distribuir a sus tenedores el 95.0% del RFN por lo menos una vez al año. Fibra Danhos mantiene una política de distribución trimestral, la cual se calcula en función del AFFO, por lo que en 2017 se realizaron distribuciones por P\$2,898m, de los cuales P\$1,414m corresponden al 95.0% del RFN, mientras que los P\$1,484m restantes se atribuyen como retorno de capital a los tenedores de los CBFIs. De manera histórica,

FECHA: 18/04/2018

Danhos ha realizado distribuciones por abajo del 100% del AFFO con el propósito de no tener que incurrir en endeudamiento adicional para el fondeo de los proyectos en desarrollo. Las distribuciones en 2017 representaron 90.3% del AFFO (vs. 85.6% en 2016).

La deuda total al 4T17 se compone de las tres emisiones de CEBURS que Fibra Danhos colocó en el mercado al amparo del Programa de Largo Plazo por hasta P\$8,000m: DANHOS 16 por P\$3,000m, DANHOS 16-2 por P\$1,000m y DANHOS 17 por P\$2,500m. Cabe destacar que únicamente 15.4% de la deuda se encuentra expuesta a una tasa variable, lo cual mitiga el riesgo del Fideicomiso ante un alza en las tasas de interés. De igual manera, Fibra Danhos cuenta con una línea de crédito comprometida disponible por hasta P\$2,000m de la cual podrán disponer en cualquier momento durante su vigencia hasta diciembre del 2020. Partiendo de los mayores niveles de deuda total para financiar los proyectos en desarrollo y aunado a los altos niveles de efectivo disponibles, la deuda neta cerró en P\$3,364m al 4T17 que en conjunto con la generación de FLE, resultó en años de pago de deuda neta a FLE de 2.2 años (vs. P\$1,522m y 1.0 años en 2016), los cuales es inferior a nuestras estimaciones en el escenario base.

Acorde a la naturaleza del negocio, la estructura de deuda se ha mostrado de manera histórica de largo plazo. Al 4T17, la vida promedio de la deuda se mantuvo en 7.9 años, teniendo como vencimiento más próximo la DANHOS 16-2 por P\$1,000m en 2019. No obstante, como alternativa de refinanciamiento para ésta, Fibra Danhos cuenta con una línea de crédito comprometida disponible por hasta P\$2,000m. Tomando en cuenta la sana estructura de deuda del Fideicomiso y aunado a la estable generación de FLE, Fibra Danhos mostró un DSCR de 7.2x. Lo anterior nos habla de la fortaleza financiera del Fideicomiso para poder hacer frente a sus obligaciones de deuda en el corto plazo. Bajo el escenario base (2018 - 2021) se estima que DANHOS presente un DSCR promedio de 4.6x para los siguientes años.

Adicionalmente, se consideró la experiencia con la que cuenta el equipo directivo de Fibra Danhos, que cuentan con una experiencia promedio de más de 24 años en el sector inmobiliario. De igual manera, se cuenta con el respaldo del Comité Técnico quien cuenta con una edad promedio de 60 años. Esta experiencia se ha visto reflejada en el buen desempeño del portafolio y en la capacidad de negociación que han resultado en altos niveles de ocupación en los inmuebles. Adicionalmente, al cierre del 4T17 el portafolio presenta una sana concentración por arrendatario en donde los principales 10 arrendatarios representan 26.6% de los ingresos totales (vs. 21.2% al 4T16). Es importante señalar que entre los 10 principales arrendatarios de Fibra Danhos, uno de ellos aumentó su participación por ingresar a Tereo Parque Central, mientras que se agregó uno nuevo entre los 10 principales arrendatarios debido a que se mudó a la Torre A de Tereo. Hay que destacar que los principales arrendatarios presentan una alta calidad crediticia.

Descripción del Emisor

El Fideicomiso F/17416-3 (DANHOS y/o Fibra Danhos y/o el Fideicomiso) se estableció como un fideicomiso inmobiliario el 10 de junio de 2013 por Concentradora Fibra Danhos, S.A. de C.V. (el Fideicomitente) y Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria (el Fiduciario y/o Banamex). DANHOS se dedica a la adquisición, construcción y administración de bienes inmuebles, principalmente oficinas y centros comerciales, ubicados en la Ciudad de México, Estado de México y Puebla. Al cierre del 4T17 cuenta con un portafolio compuesto por 13 propiedades con una superficie bruta arrendable (SBA) de 771,660m² (vs. 12 propiedades y 694,567m² al 4T16).

Glosario incluido en el documento adjunto

Anexos - Escenario Base incluidos en el documento adjunto.

Anexos - Escenario de Estrés incluidos en el documento adjunto.

Contactos

Daniel Barjau
Analista Senior de Corporativos
daniel.barjau@hrratings.com

Evento Relevante de Calificadoras



FECHA: 18/04/2018

Luis R. Quintero
Director Ejecutivo de Deuda Corporativa / ABS
luis.quintero@hrratings.com

México: Avenida Prolongación Paseo de la Reforma #1015 torre A, piso 3, Col. Santa Fe, México, D.F., CP 01210, Tel 52 (55) 1500 3130.

Estados Unidos: One World Trade Center, Suite 8500, New York, New York, ZIP Code 10007, Tel +1 (212) 220 5735.

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

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

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

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

Calificación anterior Corporativo LP: HR AAA | Perspectiva Estable

Corporativa CP: Inicial

Fecha de última acción de calificación Corporativo LP: 6 de abril de 2017

Corporativa CP: Inicial

Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación. 3T13 - 4T17

Relación de fuentes de información utilizadas, incluyendo las proporcionadas por terceras personas Información trimestral interna y anual dictaminada por un tercero (Deloitte), salvo 2017.

Calificaciones otorgadas por otras instituciones calificadoras que fueron utilizadas por HR Ratings (en su caso). N/A

HR Ratings consideró al otorgar la calificación o darle seguimiento, la existencia de mecanismos para alinear los incentivos entre el originador, administrador y garante y los posibles adquirentes de dichos Valores. (en su caso) N/A

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

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

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

HR Ratings basa sus calificaciones y/u opiniones en información obtenida de fuentes que son consideradas como precisas y

FECHA: 18/04/2018

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

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

MERCADO EXTERIOR

Bolsa Mexicana de Valores S.A.B. de C.V.

5

Evento Relevante de Calificadoras



FECHA: 18/04/2018

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

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

ASUNTO

HR Ratings ratificó las calificaciones de LP de HR AAA y mantuvo la Perspectiva Estable para las emisiones DANHOS 16, DANHOS 16-2 y DANHOS 17 de Fibra Danhos

EVENTO RELEVANTE

Ciudad de México (18 de abril de 2018) - HR Ratings ratificó las calificaciones de LP de HR AAA y mantuvo la Perspectiva Estable para las emisiones DANHOS 16, DANHOS 16-2 y DANHOS 17 de Fibra Danhos

La ratificación de las calificaciones tiene como base la calificación corporativa que se ratificó el 18 de abril de 2018. La calificación se basa en el desempeño observado en 2017 de Fibra Danhos, superando nuestras expectativas de la revisión anterior, y que se dio como producto de la óptima gestión y operación del portafolio con altos niveles de ocupación y una menor proporción de propiedades en desarrollo, que han dado como resultado una estable generación de flujo libre de efectivo (FLE) en los últimos doce meses (UDM) al cuarto trimestre de 2017 (4T17); lo cual en conjunto con la sana estructura de deuda y los bajos niveles de apalancamiento, dieron como resultado un DSCR de 7.3 veces (x) en 2017 (vs. 4.7 en el escenario base). En los próximos años se espera que continúe presentando una sólida capacidad de generación de FLE, incluso en un escenario de estrés lo cual resultaría en un DSCR acumulado para el periodo de 2018 a 2021 de 4.9x (vs. 4.6x en el escenario base). Es importante mencionar que en 2019 vence DANHOS 16-2 por P\$1,000m, sin embargo, Danhos cuenta con una línea de crédito comprometida para hacer frente a este vencimiento.

Las emisiones de Fibra Danhos por un monto conjunto de P\$8,500m se colocaron al amparo del Programa de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo con Carácter Revolvente (el Programa) de Fibra Danhos por un monto de P\$8,000m o su equivalente en UDs. El Programa tiene una vigencia de cinco años a partir de su autorización por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) el 4 de julio de 2016. A continuación, se presenta una tabla con las principales características de las emisiones.

Principales Factores Considerados

De acuerdo con la metodología de HR Ratings, se realizaron proyecciones financieras de Fibra Danhos, en donde se evalúan sus métricas financieras y efectivo disponible, bajo un escenario base y un escenario de estrés. Las proyecciones abarcan desde el 1T18 hasta el 4T25. A continuación se muestran los resultados proyectados:

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

Capacidad de Generación de FLE. Partiendo del buen desempeño del portafolio y los altos niveles de ocupación que han originado sólidos resultados operativos, la generación de FLE en 2017 superó nuestras estimaciones realizadas en la revisión anterior. De igual manera, se espera que continúe este comportamiento en los próximos años incluso en un escenario de estrés, resultando en un DSCR acumulado de 4.9x para el periodo de proyección de 2018 a 2021 (vs. 4.6x en el escenario base).

Sana Estructura de Deuda. De acuerdo con el tipo de activos y la naturaleza del negocio, la estructura de deuda se ha mostrado históricamente de largo plazo, que en conjunto con el FLE han resultado en altos niveles de DSCR. Aunque en 2019 vence DANHOS 16-2 por P\$1,000m, el Fideicomiso cuenta con una línea de crédito comprometida por hasta P\$2,000m con la

FECHA: 18/04/2018

cual podrían refinanciar dicho vencimiento.

Menor Proporción en Desarrollo. Al 4T17, el portafolio en operación incluye 13 propiedades que suman una SBA de 771,660m², mientras que el portafolio en desarrollo ha representado cada vez menos al cerrar con dos propiedades y una SBA de 111,000m² (vs. 9 propiedades en operación con una SBA de 266,934m² y 2 en desarrollo con una SBA de 272,136m² al cierre de 2013), representando la parte en desarrollo 12.6% del portafolio total (vs. 50.5% al 4T13). Lo anterior, a su vez, ha generado una menor concentración en términos de ingresos entre las principales propiedades.

Mayor generación de NOI y EBITDA. En 2017, el Fideicomiso mostró una mayor generación de NOI y EBITDA, así como mejores márgenes NOI y EBITDA, superando nuestras estimaciones para el escenario base. Esto fue producto de un mayor factor de ocupación por la óptima gestión del portafolio en operación, además del buen desempeño del portafolio estabilizado y el acelerado ritmo de maduración que han logrado las propiedades de reciente incorporación.

Experiencia del Equipo Directivo. Éste presenta una experiencia promedio de más de 24 años dentro del sector inmobiliario, además de contar con el respaldo de un Comité Técnico con una edad promedio aproximada de más de 60 años. Esta experiencia se ha visto reflejada en los altos niveles de ocupación en el portafolio, así como en la cartera de arrendatarios con gran capacidad de pago, entre los cuales destacan Grupo Liverpool, Grupo Carso, Grupo Inditex y Grupo Elektra.

La ratificación de las calificaciones se basa en la capacidad de generación de FLE, misma que en 2017 superó nuestras estimaciones en la revisión anterior. Esto es resultado del sólido desempeño del portafolio en operación con altos niveles de ocupación, así como una menor proporción de propiedades en desarrollo sobre el portafolio total. De igual manera, el Fideicomiso ha mantenido una estructura de deuda de largo plazo reflejando altos niveles de DSCR. Es importante mencionar que Danhos cuenta con una línea de crédito comprometida por hasta P\$2,000m con lo cual podrían refinanciar la DANHOS 16-2 en 2019.

Los ingresos totales en 2017 crecieron 33.2% alcanzando P\$4,137m y superando nuestro escenario base de la revisión anterior (P\$4,009m en el escenario base). Lo anterior se dio gracias a un mayor factor de ocupación y renta por m², producto de una mayor maduración en distintas propiedades del portafolio, así como la expansión de Parque Delta, y la apertura de Parque Puebla y las oficinas y el hotel de Tere. Para el periodo de 2018 a 2025, HR Ratings estima una tasa media anual de crecimiento (TMAC18-25) en los ingresos totales de 7.5% considerando la apertura de Parque Las Antenas a mediados de este año y de Parque Tepeyac en 2020.

A partir del crecimiento en los ingresos, la generación de NOI y EBITDA presentaron un incremento de 36.0% y 40.0% en 2017 alcanzando niveles de P\$3,254m y P\$2,682m, y superando nuestro escenario base (vs. P\$3,122m y P\$2,573m en el escenario base, respectivamente). De igual manera, se observaron márgenes superiores de NOI y EBITDA los cuales cerraron en 78.7% y 64.8% (vs. 77.0% y 61.7% en 2016). Esto fue resultado de una mayor absorción de gastos por un factor de ocupación superior al esperado, así como un mejor ritmo de maduración que han logrado las propiedades de reciente operación. De igual manera, en los próximos periodos se espera que estos márgenes operativos se mantengan en niveles similares en la medida que se establezca el portafolio de Fibra Danhos, considerando las últimas incorporaciones al portafolio en operación incluyendo Parque Puebla y próximamente Parque Las Antenas.

El portafolio de Fibra Danhos al 4T17 está compuesto por 15 propiedades, de las cuales 13 se encuentran en operación (771,660m²) y 2 en desarrollo (111,000m²). El portafolio en desarrollo representa una proporción de 12.6% en términos de la SBA del portafolio total. Si se compara con el año en que arrancó operaciones Fibra Danhos en 2013, esta proporción ha disminuido de manera considerable considerando que entonces era de 50.5% al 4T13. Este crecimiento del portafolio a lo largo de los años ha ayudado a que exista una menor concentración en ingresos por parte de las cinco principales propiedades, lo cual se espera que incluso se vaya diluyendo en los próximos años en la medida que el portafolio presente una mayor estabilización.

La generación de FLE incrementó 4.5% en 2017 alcanzando P\$1,522m (vs. P\$1,456m en 2016), lo cual se logró gracias al buen desempeño operativo del portafolio. Cabe mencionar que el cálculo de FLE realizado por HR Ratings únicamente considera el pago de distribuciones obligatorias por ley de 95.0% del resultado fiscal neto (RFN). Al igual que de manera histórica, se espera que la generación de FLE mantenga una estabilidad en los próximos periodos incluso en un escenario de

FECHA: 18/04/2018

estrés, por lo que se estima un flujo de operación acumulado para el periodo de proyección de 2018 a 2025 de P\$30,485m (vs. P\$34,715m en el escenario base), mientras que al considerar un menor cálculo de RFN en el escenario de estrés por una operación más presionada, el FLE acumulado sería de P\$14,918m (vs. P\$15,939m en el escenario base). Esto en conjunto con el calendario de vencimientos de la deuda arrojaría un DSCR acumulado para el periodo de 2018 a 2021 de 4.9x (vs. 4.6x en el escenario base), lo cual es una muestra de la capacidad del Fideicomiso de generar FLE incluso bajo un escenario de estrés, permitiéndole presentar una sólida capacidad para hacer frente a sus obligaciones financieras.

De acuerdo con la ley aplicable para FIBRAS, el Fideicomiso tiene la obligación de distribuir a sus tenedores el 95.0% del RFN por lo menos una vez al año. Fibra Danhos mantiene una política de distribución trimestral, la cual se calcula en función del AFFO, por lo que en 2017 se realizaron distribuciones por P\$2,898m, de los cuales P\$1,414m corresponden al 95.0% del RFN, mientras que los P\$1,484m restantes se atribuyen como retorno de capital a los tenedores de los CBFIs. De manera histórica, Danhos ha realizado distribuciones por abajo del 100% del AFFO con el propósito de no tener que incurrir en endeudamiento adicional para el fondeo de los proyectos en desarrollo. Las distribuciones en 2017 representaron 90.3% del AFFO (vs. 85.6% en 2016).

La deuda total al 4T17 se compone de las tres emisiones de CEBURS que Fibra Danhos colocó en el mercado al amparo del Programa de Largo Plazo por hasta P\$8,000m: DANHOS 16 por P\$3,000m, DANHOS 16-2 por P\$1,000m y DANHOS 17 por P\$2,500m. Cabe destacar que únicamente 15.4% de la deuda se encuentra expuesta a una tasa variable, lo cual mitiga el riesgo del Fideicomiso ante un alza en las tasas de interés. De igual manera, Fibra Danhos cuenta con una línea de crédito comprometida disponible por hasta P\$2,000m de la cual podrán disponer en cualquier momento durante su vigencia hasta diciembre del 2020. Partiendo de los mayores niveles de deuda total para financiar los proyectos en desarrollo y aunado a los altos niveles de efectivo disponibles, la deuda neta cerró en P\$3,364m al 4T17 que en conjunto con la generación de FLE, resultó en años de pago de deuda neta a FLE de 2.2 años (vs. P\$1,522m y 1.0 años en 2016), los cuales es inferior a nuestras estimaciones en el escenario base.

Acorde a la naturaleza del negocio, la estructura de deuda se ha mostrado de manera histórica de largo plazo. Al 4T17, la vida promedio de la deuda se mantuvo en 7.9 años, teniendo como vencimiento más próximo la DANHOS 16-2 por P\$1,000m en 2019. No obstante, como alternativa de refinanciamiento para ésta, Fibra Danhos cuenta con una línea de crédito comprometida disponible por hasta P\$2,000m. Tomando en cuenta la sana estructura de deuda del Fideicomiso y aunado a la estable generación de FLE, Fibra Danhos mostró un DSCR de 7.2x. Lo anterior nos habla de la fortaleza financiera del Fideicomiso para poder hacer frente a sus obligaciones de deuda en el corto plazo. Bajo el escenario base (2018 - 2021) se estima que DANHOS presente un DSCR promedio de 4.6x para los siguientes años.

Adicionalmente, se consideró la experiencia con la que cuenta el equipo directivo de Fibra Danhos, que cuentan con una experiencia promedio de más de 24 años en el sector inmobiliario. De igual manera, se cuenta con el respaldo del Comité Técnico quien cuenta con una edad promedio de 60 años. Esta experiencia se ha visto reflejada en el buen desempeño del portafolio y en la capacidad de negociación que han resultado en altos niveles de ocupación en los inmuebles. Adicionalmente, al cierre del 4T17 el portafolio presenta una sana concentración por arrendatario en donde los principales 10 arrendatarios representan 26.6% de los ingresos totales (vs. 21.2% al 4T16). Es importante señalar que entre los 10 principales arrendatarios de Fibra Danhos, uno de ellos aumentó su participación por ingresar a Toreo Parque Central, mientras que se agregó uno nuevo entre los 10 principales arrendatarios debido a que se mudó a la Torre A de Toreo. Hay que destacar que los principales arrendatarios presentan una alta calidad crediticia.

Descripción del Emisor

El Fideicomiso F/17416-3 (DANHOS y/o Fibra Danhos y/o el Fideicomiso) se estableció como un fideicomiso inmobiliario el 10 de junio de 2013 por Concentradora Fibra Danhos, S.A. de C.V. (el Fideicomitente) y Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria (el Fiduciario y/o Banamex). DANHOS se dedica a la adquisición, construcción y administración de bienes inmuebles, principalmente oficinas y centros comerciales, ubicados en la Ciudad de México, Estado de México y Puebla. Al cierre del 4T17 cuenta con un portafolio compuesto por 13 propiedades con una superficie bruta arrendable (SBA) de 771,660m² (vs. 12 propiedades y 694,567m² al 4T16).

Glosario incluido en el documento adjunto.

Evento Relevante de Calificadoras



FECHA: 18/04/2018

Anexos - Escenario Base incluidos en el documento adjunto.

Anexos - Escenario de Estrés incluidos en el documento adjunto.

Contactos

Daniel Barjau
Analista Senior de Corporativos
daniel.barjau@hrratings.com

Luis R. Quintero
Director Ejecutivo de Deuda Corporativa / ABS
luis.quintero@hrratings.com

México: Avenida Prolongación Paseo de la Reforma #1015 torre A, piso 3, Col. Santa Fe, México, D.F., CP 01210, Tel 52 (55) 1500 3130.

Estados Unidos: One World Trade Center, Suite 8500, New York, New York, ZIP Code 10007, Tel +1 (212) 220 5735.

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

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

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

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

Calificación anterior DANHOS 16: HR AAA | Perspectiva Estable

DANHOS 16-2: HR AAA | Perspectiva Estable

DANHOS 17: HR AAA | Perspectiva Estable

Fecha de última acción de calificación DANHOS 16: 6 de abril de 2017

DANHOS 16-2: 6 de abril de 2017

DANHOS 17: 21 de junio de 2017

Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación. 3T13 - 4T17

Relación de fuentes de información utilizadas, incluyendo las proporcionadas por terceras personas: Información trimestral interna y anual dictaminada por un tercero (Deloitte), salvo 2017.

Calificaciones otorgadas por otras instituciones calificadoras que fueron utilizadas por HR Ratings (en su caso): N/A

HR Ratings consideró al otorgar la calificación o darle seguimiento, la existencia de mecanismos para alinear los incentivos entre el originador, administrador y garante y los posibles adquirentes de dichos Valores. (en su caso) N/A

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

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

FECHA: 18/04/2018

una calificación, y (iii) la estructura y proceso de votación de nuestro Comité de Análisis.

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

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

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

MERCADO EXTERIOR

Bolsa Mexicana de Valores S.A.B. de C.V.

5

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.

e) Cumplimiento del Plan de Negocios

A la fecha del presente Reporte Anual nuestro Portafolio Actual se compone de quince propiedades. Nuestro Portafolio en Operación Actual se compone de trece propiedades icónicas y de calidad premier y nuestro Portafolio de Desarrollo Actual de dos proyectos que están en desarrollo. Hemos multiplicado el ARB de nuestro Portafolio en Operación Inicial 2.9 veces y hemos añadido más de 500,000 metros cuadrados de calidad premier a nuestro portafolio desde octubre de 2013.

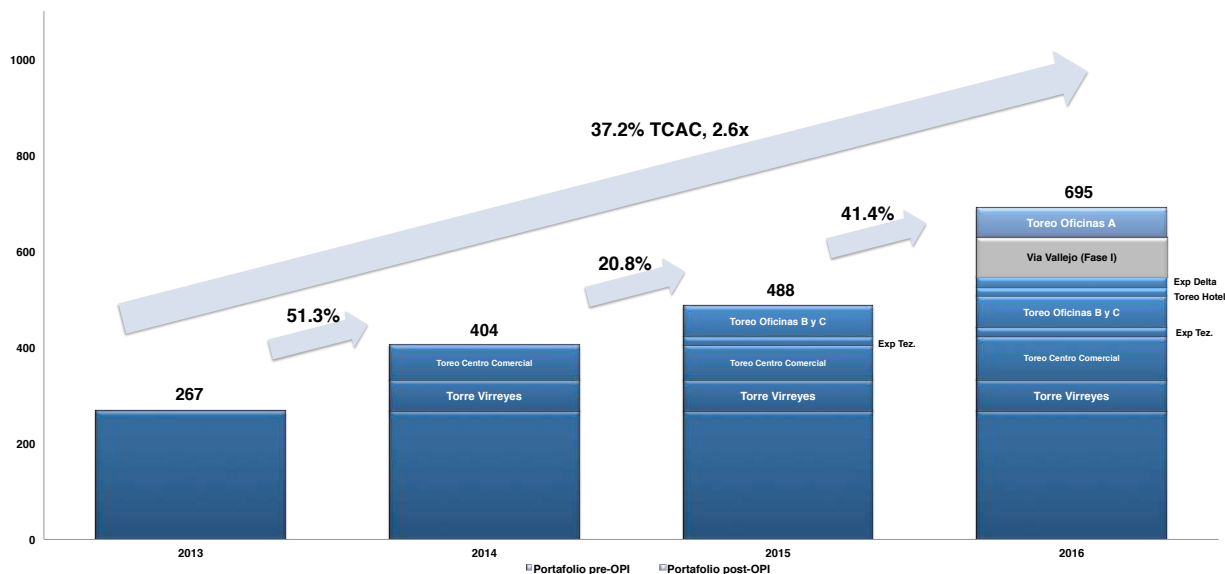
El día de nuestra Oferta Global nuestro Portafolio en Operación Inicial como porcentaje de nuestra ARB proyectada representaba el 45% mientras que los proyectos en desarrollo anunciados en aquel entonces representaban el 55%. Al cierre de 2017, nuestro Portafolio en Operación Actual representa el 87% de nuestra ARB mientras los proyectos en desarrollo representan el 13%.

Evolución esperada del ARB (operación vs. desarrollo)

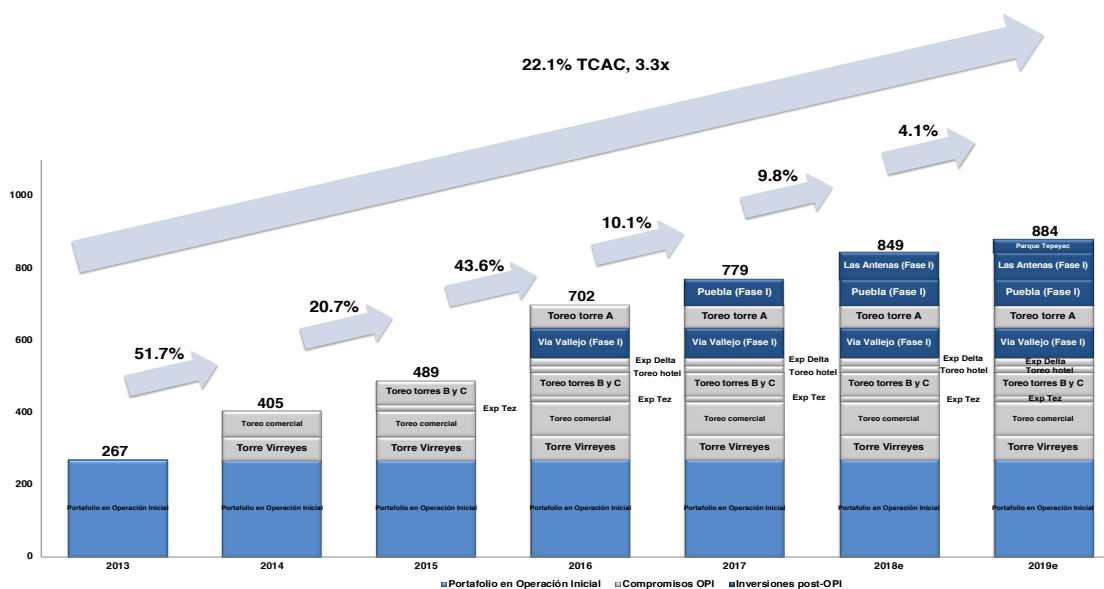
Fibra Danhos	2013	2014	2015	2016	2017	2018e	2019e
Portafolio en Operación	45%	49%	60%	79%	88%	96%	100%
Portafolio en Desarrollo pre-OPI	55%	23%	12%	0%	0%	0%	0%
Portafolio en Desarrollo post-OPI	0%	28%	28%	21%	12%	4%	0%
Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

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

Trayectoria desde nuestra Oferta Global

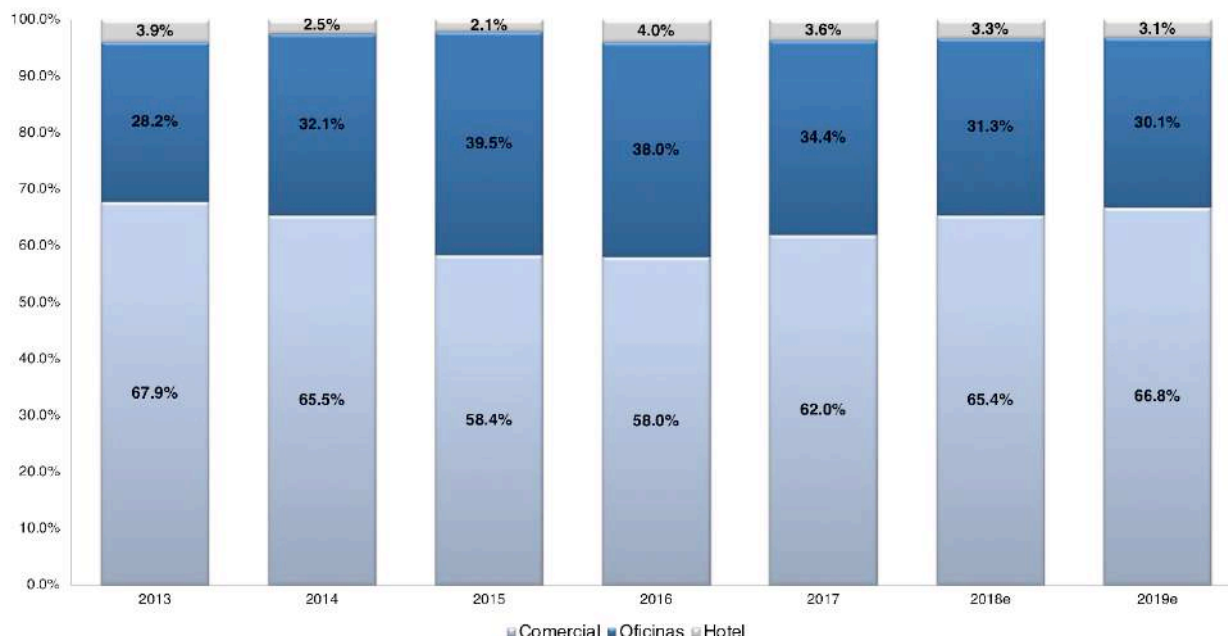


Evolución esperada del ARB (000) m²



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 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 (el "**Plan de Recompras**").

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.

Asamblea de Tenedores del 15 de marzo de 2018

El 15 de marzo del 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 para el ejercicio fiscal 2017 (ii) Se resolvió ratificar el nombramiento de la totalidad de los miembros del Comité Técnico, así como la calidad de independiente de los miembros independientes del mismo, y (iii) La aprobación del Plan de Recompras por el periodo comprendido a partir del 31 de marzo de 2018 y hasta el 30 de marzo de 2019 en los siguientes términos:

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 31 de marzo de 2018 y hasta el 30 de marzo de 2019.
- 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 periodo comprendido a partir del 31 de marzo de 2018 y hasta el 30 de marzo de 2019 sea la cantidad que resulte de multiplicar el número de CBFIs emitidos por 5% (cinco por ciento) por el precio promedio ponderado de cierre de cotización de los CBFIs en la BMV de los últimos 90 (noventa) días naturales. 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.

Colocación de Deuda Pública DANHOS 17

El 10 de julio de 2017, mediante oficio número 153/10496/2017, la CNBV autorizó una tercera emisión de certificados bursátiles de deuda por un monto de M.N. \$2,500,000,000.00 al amparo del programa de colocación de certificados bursátiles fiduciarios de deuda previamente aprobado por la misma CNBV, con las siguientes características:

"DANHOS 17"

Monto colocado: \$2,500,000,000.00

Valor nominal: \$100.00

Precio de colocación: \$100.00

Plazo de vigencia de la emisión Danhos 17: 3,640 días.

Tasa de interés bruto anual (tasa fija): 8.54%

Fecha de vencimiento: 28 de junio de 2027.

La emisión obtuvo 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 derivadas de las mismas serán utilizados para fines corporativos generales y capital de trabajo, incluyendo, entre otros, las principales inversiones siguientes: (i) desarrollo del Proyecto Las Antenas, (ii) desarrollo del nuevo proyecto Parque Tepeyac 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.

Cierre de la Adquisición de Vía Vallejo

El pasado 6 de diciembre de 2017, se llegó a un acuerdo con los Aportantes de Vía Vallejo respecto a la contraprestación definitiva por la aportación de Vía Vallejo (la “**Contraprestación Definitiva**”). La Contraprestación Definitiva por el proyecto ascendió a \$2,902,755,569.90 Pesos de los cuales \$2,752,755,569.90 Pesos corresponden a la Etapa I (centro comercial) y \$150,000,000.00 Pesos corresponden a las Etapas IIA y IIB (terrenos para desarrollo futuro). La transacción se liquidó con 43,847,482 CBFIs y \$1,200,000,000.00 Pesos que fueron pagados el pasado 27 de julio de 2016. Proximamente cancelaremos aproximadamente 52 millones de CBFIs correspondientes a Parque Vía Vallejo que fueron emitidos mas no utilizados para dicho fin.

Apertura Parque Puebla

Parque Puebla abrió sus puertas al público el pasado 26 de septiembre de 2017 y avanza en su proceso de consolidación al concluir su primer trimestre en operación. Además de la incorporación recurrente y programada de nuevos locales comerciales y de la próxima apertura de Sears, se llevó a cabo la ceremonia de primera piedra que da inicio a la construcción del hotel de negocios de Grupo Posadas y del Acuario Michín.

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 300 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 diarias⁸ 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.

De acuerdo con los términos de nuestro Contrato de Administración reembolsaremos todos los gastos netos erogados por nuestro Administrador. Asimismo, durante 2017, nuestro Administrador recibió una contraprestación por sus servicios pagadera mensualmente, equivalente a \$52,802.79 (Cincuenta y dos mil ochocientos dos Pesos 79/100 M.N.) por los primeros diez meses del año y \$56,166.33 (Cincuenta y seis mil ciento sesenta y seis Pesos 33/100 M.N.) 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.

⁸ El que resulte del importe total en Pesos Mexicanos operado durante el período de que se trate, entre el número total de CBFIs operados durante dicho período, de acuerdo a la información que publique la BMV en su página de Internet.

Nuestro 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 24 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 46 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.

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.

ASPECTOS GENERALES DEL MERCADO INMOBILIARIO

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

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

NUESTRAS VENTAJAS COMPETITIVAS

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

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

Potencial de incremento en los niveles de rentas	Los precios y las rentas de inmuebles en México permanecen por debajo de aquéllos de muchos países en América Latina y comparables globales.	Fuerte potencial de crecimiento orgánico	portafolio de inmuebles conservará su valor y podría incrementarlo con el tiempo.
Factores favorables	demográficos	Se espera que la población laboral aumente como porcentaje de la población en México.	Oportunidades de Desarrollo Identificadas
Infraestructura inmobiliaria adicional requerida en la ZMCM	Se requiere de una inversión inmobiliaria significativa para soportar el crecimiento económico proyectado para la ZMCM a mediano plazo.	Integración vertical a lo largo de la cadena de valor y una sólida capacidad de ejecución	Nuestro Portafolio Actual se posiciona para incrementar su espacio comercial al concluir el desarrollo de nuestro Portafolio en Desarrollo Actual y de expansiones en algunos de nuestros inmuebles en operación, así como a través de oportunidades de inversión y de la adquisición potencial de inmuebles en un futuro, con base en el flujo futuro de nuevas oportunidades de negocio.
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.	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.
		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 seis centros comerciales, cuatro edificios de 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 diarias⁹ 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 Adherentes

⁹ 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.

fueron responsables por la terminación de la construcción de Vía Vallejo, así como por el pago de los costos de construcción correspondientes. La Contraprestación Definitiva que recibieron fue de \$2,902'755,569.90 (dos mil novecientos dos millones setecientos cincuenta y cinco mil quinientos sesenta y nueve Pesos 90/100 M.N.), compuesta por (i) 43'847,482 (cuarenta y tres millones ochocientos cuarenta y siete mil cuatrocientos ochenta y dos) CBFIs, y (ii) \$1,200'000,000.00 (Mil doscientos millones de Pesos 00/100 M.N.).

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 desarrollados y 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;
- La restricción sobre los Derechos Económicos de los CBFIs recibidos a cambio de nuestro Portafolio en Desarrollo Inicial; y
- 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 10.2% 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.

Hemos llevado a cabo 3 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.

3. “DANHOS 17”

Monto colocado: \$2,500,000,000.00

Valor nominal: \$100.00

Precio de colocación: \$100.00

Plazo de vigencia de la emisión Danhos 17: 3,640 días.

Tasa de interés bruto anual (tasa fija): 8.54%

Fecha de vencimiento: 28 de junio de 2027.

El 21 de diciembre de 2015 formalizamos 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. Adicionalmente, el 19 de junio de 2017 firmamos una ampliación del monto de línea comprometida a \$2,000 millones de pesos y una extensión de vigencia al 20 de diciembre de 2020. 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 Parque Tepeyac (anteriormente denominado Proyecto Nororiente 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, convirtiéndonos 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 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 en el 2016 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 8.5% durante el cuarto trimestre de 2017 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 el cuarto trimestre del 2017, nuestro portafolio generó un *Lease Spread* de 13.5%, es decir, aproximadamente 2.0 veces la inflación de 2017.

- *Aumentando el flujo de visitantes y el flujo vehicular a nuestras propiedades comerciales y componentes comerciales en nuestras propiedades de uso mixto.* Durante 2017 recibimos 93.2 millones de visitantes que significa 2.1 veces más que los visitantes que recibió el Aeropuerto Internacional de la Ciudad de México durante 2017. 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. El pasado 22 de febrero de 2018 se les notificó a los miembros del Comité Técnico acerca del inicio del periodo para la medición y comparación del ingreso operativo neto observado y el ingreso operativo neto objetivo de Torre Virreyes y del componente comercial del Toreo.

Una vez realizada la medición del ingreso operativo neto observado de Torre Virreyes y de Toreo, y notificado lo anterior al Comité Técnico, éste contará, en cada caso, con un plazo de 30 (treinta) Días para determinar 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 2017, nuestro Comité Técnico le otorgó derechos económicos a los CBFIs de Toreo y Torre Virreyes, *Pari-Passu*, conforme a su generación de ingresos:

Toreo (centro comercial)	1T17	2T17	3T17	4T17
Ingreso Neto Operativo	\$ 79,603,202	\$ 77,726,270	\$ 84,721,544	\$ 106,029,032
Certificados con Derechos Económicos	194,261,317	206,507,122	212,957,379	240,011,841
Porcentaje de avance sobre CBFIs emitidos por la propiedad	67.5%	71.8%	74.0%	83.4%
Torre Virreyes	1T17	2T17	3T17	4T17
Ingreso Neto Operativo	\$ 111,784,316	\$ 108,507,437	\$ 116,600,946	\$ 133,374,483
Certificados con Derechos Económicos	189,982,918	200,537,524	211,092,131	211,092,131
Porcentaje de avance sobre CBFIs emitidos por la propiedad	90.0%	95.0%	100.0%	100.0%

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.

Durante la sesión del Comité Técnico el pasado 26 de octubre de 2017, se aprobó la liberación de 10,554,607 CBFIs que previamente fueron entregados a los aportantes de Torre Virreyes para llegar a un total de 211,092,131 CBFIs con derechos económicos, que corresponden al 100% de los CBFIs emitidos por la aportación de Torre Virreyes.

Durante la sesión del Comité Técnico el pasado 22 de febrero de 2018, se aprobó la liberación de los derechos económicos de 27,054,462 CBFIs que previamente fueron entregados a los aportantes de Toreo Parque Central para llegar a un total de 240,011,841 CBFIs con derechos económicos liberados respecto a los CBFIs emitidos por la aportación de Toreo Parque Central.

Contraprestación por la adquisición de Parque Vía Vallejo

La Contraprestación Definitiva por la adquisición de Parque Vía Vallejo fue de \$2,902'755,569.90 (dos mil novecientos dos millones setecientos cincuenta y cinco mil quinientos sesenta y nueve Pesos 90/100 M.N.), compuesta por **(i)** 43'847,482 (cuarenta y tres millones ochocientos cuarenta y siete mil cuatrocientos ochenta y dos) CBFIs, y **(ii)** \$1,200'000,000.00 (Mil doscientos millones de Pesos 00/100 M.N.).

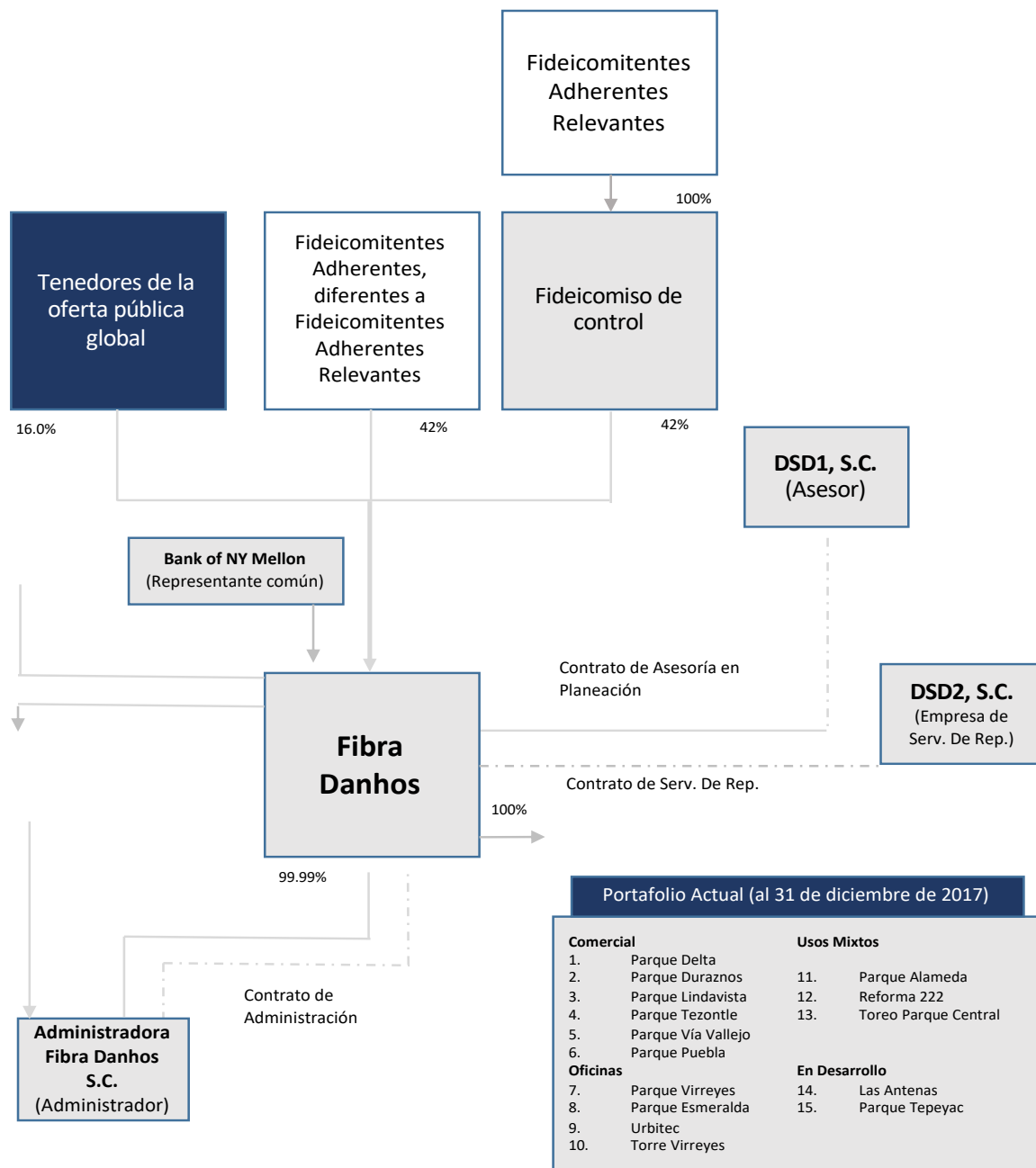
CBFIs emitidos para el pago de la Contraprestación Anual de Asesoría en Planeación

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, 46,024,534 CBFIs.

El número de certificados emitidos a la fecha del presente reporte asciende a 1,518,764,772 CBFIs, de los cuales: **(i)** 1,369,877,438 CBFIs se encuentran en circulación y cuentan con derechos económicos; **(ii)** 49,834,268 CBFIs se encuentran en circulación y no cuentan con derechos económicos **(iii)** 1,419,711,706 CBFIs se encuentran en circulación, mas no todos cuentan con derechos económicos; y **(iv)** 99,053,066 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

diarias¹⁰ 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 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

¹⁰ 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.

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 2017, nuestro Administrador recibió una contraprestación por sus servicios pagadera mensualmente, equivalente a \$52,802.79 (Cincuenta y dos mil ochocientos dos Pesos 79/100) por los primeros diez meses del año y \$56,166.33 (Cincuenta y seis mil ciento sesenta y seis Pesos 33/100) 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, (vi) 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 \$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 \$13,000,000.00 (Trece millones de Pesos 00/100 M.N.).
- (ii) Por los espacios publicitarios en nuestros inmuebles, nuestro Administrador nos pagará \$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 \$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 42% de nuestros CBFIs en circulación. El Fideicomiso de Control tiene la facultad de influir en nosotros considerablemente.

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 2017 y hasta la fecha del presente reporte anual, realizamos distribuciones trimestrales a nuestros tenedores de CBFIs:

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 95% del 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).

El 27 de abril de 2017, el Comité Técnico de Fibra Danhos aprobó una distribución por un total de \$715.1 millones de pesos, correspondiente al periodo enero-marzo 2017, que fue

pagada el 12 de mayo de 2017. Esta distribución equivale a 56.00 centavos de peso por CBFi. Del total de la distribución, \$399.4 millones de pesos correspondieron al 95% del resultado fiscal de Fibra Danhos y \$315.6 millones de pesos correspondieron a una devolución de capital. La distribución aprobada se calculó con base en 1,276,913,043 CBFIs, que es el número de CBFIs resultante de restar a los CBFIs emitidos (1,518,764,772) los CBFIs sin Derechos Económicos (241,851,729).

El 25 de julio de 2017, el Comité Técnico de Fibra Danhos aprobó una distribución por un total de \$743.2 millones de pesos, correspondiente al periodo abril-junio 2017, que fue pagada el 9 de agosto de 2017. Esta distribución equivale a 57.00 centavos de peso por CBFi. Del total de la distribución, \$243.5 millones de pesos correspondieron al 100% del resultado fiscal de Fibra Danhos y \$499.7 millones de pesos correspondieron a una devolución de capital. La distribución aprobada se calculó con base en 1,303,845,661 CBFIs, que es el número de CBFIs resultante de restar a los CBFIs emitidos (1,518,764,772) los CBFIs sin Derechos Económicos (214,919,111).

El 26 de octubre de 2017, el Comité Técnico de Fibra Danhos aprobó una distribución por un total de \$762.6 millones de pesos, correspondiente al periodo julio-septiembre 2017, que fue pagada el 8 de noviembre de 2017. Esta distribución equivale a 57.00 centavos de peso por CBFi. Del total de la distribución, \$371.3 millones de pesos correspondieron al 100% del resultado fiscal de Fibra Danhos y \$391.3 millones de pesos correspondieron a una devolución de capital. La distribución aprobada se calculó con base en 1,337,962,083 CBFIs, que es el número de CBFIs resultante de restar a los CBFIs emitidos (1,518,764,772) los CBFIs sin Derechos Económicos (180,802,689).

El 22 de febrero de 2018, el Comité Técnico de Fibra Danhos aprobó una distribución por un total de \$794.5 millones de pesos, correspondiente al periodo octubre-diciembre 2017, que será pagada el 13 de marzo de 2018. Esta distribución equivale a 58.00 centavos de peso por CBFi. Del total de la distribución, \$544.8 millones de pesos correspondieron al 95% del resultado fiscal de Fibra Danhos y \$249.6 millones de pesos correspondieron a una devolución de capital. La distribución aprobada se calculó con base en 1,369,863,396 CBFIs, que es el número de CBFIs resultante de restar a los CBFIs emitidos (1,518,764,772) los CBFIs sin Derechos Económicos (148,901,376).

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 2017, 2016 y 2015

(En pesos)

Activos	2017	2016	2015
<i>Activo circulante:</i>			
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$ 3,088,324,660	\$ 2,445,656,408	\$ 2,254,171,381
Rentas por cobrar y otras	448,387,766	533,609,317	274,759,604
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	5,389,558	64,729,516	3,838,261
Impuestos por recuperar, principalmente I.S.R.	2,304,907	121,053,178	124,145,182
Pagos anticipados, principalmente seguros por amortizar y depósitos en garantía	<u>24,197,582</u>	<u>11,592,029</u>	<u>5,977,264</u>
Total de activo circulante	<u>3,568,604,473</u>	<u>3,176,640,448</u>	<u>2,662,891,692</u>
<i>Activo no circulante:</i>			
Propiedades de inversión	60,371,665,765	55,044,271,556	46,521,679,058
Adquisición de plataforma tecnológica	14,016,090	13,943,542	-
Otros activos	10,000,000	7,500,000	-
Maquinaria y equipo	14,465,805	6,120,342	1,496,028
Impuesto sobre la renta diferido de subsidiaria	<u>7,016,301</u>	<u>5,674,000</u>	<u>4,100,125</u>
Total de activo no circulante	<u>60,417,163,961</u>	<u>55,077,509,440</u>	<u>46,527,275,211</u>
Total de activo	<u>\$ 63,985,768,434</u>	<u>\$ 58,254,149,888</u>	<u>\$49,190,166,903</u>
Pasivos y patrimonio			
<i>Pasivo circulante:</i>			
Intereses por pagar del pasivo financiero	\$ 218,913,060	\$ 114,038,889	\$ -
Contraprestación única	310,499,229	190,326,018	161,290,584
Cuentas por pagar y gastos acumulados	192,928,447	90,155,840	41,671,873
Rentas cobradas por anticipado	39,108,432	60,719,173	48,857,762
Cuentas por pagar a partes relacionadas	184,942,223	518,239,633	173,313,820
Impuestos por pagar	<u>57,585,850</u>	<u>5,571,309</u>	<u>5,281,902</u>
Total de pasivo circulante	<u>1,003,977,241</u>	<u>979,050,862</u>	<u>430,415,941</u>
<i>Pasivo no circulante:</i>			
Pasivo financiero a largo plazo	6,452,720,449	3,967,746,985	-
Contraprestación única	1,202,608,816	1,249,238,492	537,625,153
Depósitos en garantía de los arrendatarios	366,234,292	315,323,934	211,838,714
Obligaciones laborales	<u>9,959,699</u>	<u>8,448,799</u>	<u>6,401,838</u>
Total de pasivo	<u>9,035,500,497</u>	<u>6,519,809,072</u>	<u>1,186,281,646</u>
<i>Patrimonio de los fideicomitentes:</i>			
Aportaciones de los fideicomitentes	43,610,750,525	44,608,464,372	45,122,110,237
Utilidades retenidas	10,878,899,354	7,126,970,274	2,882,288,245
Otras partidas de pérdida integral	<u>(1,075,211)</u>	<u>(1,093,830)</u>	<u>(513,225)</u>
Participación controladora	<u>54,488,574,668</u>	<u>51,734,340,816</u>	<u>48,003,885,257</u>
Participación no controladora	<u>461,693,269</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Total de patrimonio	<u>54,950,267,937</u>	<u>51,734,340,816</u>	<u>48,003,885,257</u>
Total de pasivos y patrimonio de los fideicomitentes	<u>\$63,985,768,434</u>	<u>\$58,254,149,888</u>	<u>\$49,190,166,903</u>

Estados consolidados de utilidades integrales

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015
(En pesos)

	2017	2016	2015
Ingreso por renta fija	\$ 2,603,591,802	\$ 1,989,336,678	\$ 1,440,378,588
Ingreso por renta variable	240,689,801	155,967,064	121,190,914
Ingreso por contraprestación única	285,231,182	161,290,583	38,279,124
Ingreso por estacionamientos	367,305,390	300,990,879	259,993,470
Ingreso por mantenimiento y publicidad	<u>639,845,987</u>	<u>498,563,463</u>	<u>418,732,899</u>
	<u>4,136,664,162</u>	<u>3,106,148,667</u>	<u>2,278,574,995</u>
Comisión por asesoría	552,475,415	463,892,046	354,765,337
Comisión por servicios de representación	84,697,987	81,956,062	59,793,338
Honorarios profesionales	19,258,564	13,079,734	14,162,417
Gastos de operación y mantenimiento	639,919,739	514,475,811	394,586,615
Impuesto predial	128,171,406	88,936,994	67,291,472
Seguros	30,226,896	27,746,831	18,988,273
Ingresos financieros	(113,293,979)	(80,614,944)	(84,447,112)
Gastos financieros - Neto	130,441,513	21,526,292	350,272
Fluctuación cambiaria - Neta	18,406,362	(110,340,363)	(43,985,662)
Impuestos a la utilidad de subsidiaria	232,946	2,121,793	(1,968,613)
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión	<u>(2,520,134,043)</u>	<u>(3,789,379,865)</u>	<u>(1,200,888,689)</u>
Utilidad neta del año consolidada	<u>\$ 5,166,261,356</u>	<u>\$ 5,872,748,276</u>	<u>\$ 2,699,927,347</u>
Otras partidas de utilidad integral no reciclables a resultados:			
(Pérdidas) ganancias actuariales por obligaciones laborales, neto	<u>18,619</u>	<u>(580,605)</u>	<u>(798,456)</u>
Utilidad integral consolidada	<u>\$ 5,166,279,975</u>	<u>\$ 5,872,167,671</u>	<u>\$ 2,699,128,891</u>
Utilidad atribuible a:			
Participación controladora	<u>\$ 5,166,279,975</u>	<u>\$ 5,872,167,671</u>	<u>\$ 2,699,128,891</u>
Utilidad integral por CBFi básica (pesos)	<u>\$ 3,6590</u>	<u>\$ 4,1670</u>	<u>\$ 2,6643</u>
Utilidad integral por CBFi diluida (pesos)	<u>\$ 3,4016</u>	<u>\$ 3,8198</u>	<u>\$ 1,8797</u>

Estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015
(En pesos)

	Patrimonio	Utilidades retenidas	Otras partidas de (pérdida) utilidad integral	Total de la participación controladora	Participación no controladora	Total
Saldos al 1 de enero de 2015	\$ 42,748,107,495	\$ 1,168,556,280	\$ 285,231	\$ 43,916,949,006	\$ -	\$ 43,916,949,006
Aportación de propiedad de inversión	1,328,907,820	-	-	1,328,907,820	-	1,328,907,820
Incremento al patrimonio por aportaciones en especie	1,465,540,409	-	-	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	-	426,809,711
Reembolso de patrimonio	(847,255,198)	-	-	(847,255,198)	-	(847,255,198)
Distribución de dividendos	-	(986,195,382)	-	(986,195,382)	-	(986,195,382)
Utilidad integral:						
Utilidad neta del año consolidada	-	2,699,927,347	-	2,699,927,347	-	2,699,927,347
Pérdidas actuariales por obligaciones laborales	-	-	(798,456)	(798,456)	-	(798,456)
	<u>-</u>	<u>2,699,927,347</u>	<u>(798,456)</u>	<u>2,699,128,891</u>	<u>-</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	-	48,003,885,257
Aportación de propiedad de inversión	1,053,291,737	-	-	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	-	483,417,795
Reembolso de patrimonio	(2,050,355,397)	-	-	(2,050,355,397)	-	(2,050,355,397)
Distribución de dividendos	-	(1,628,066,247)	-	(1,628,066,247)	-	(1,628,066,247)
Utilidad integral:						
Utilidad neta del año consolidada	-	5,872,748,276	-	5,872,748,276	-	5,872,748,276
Pérdidas actuariales por obligaciones laborales	-	-	(580,605)	(580,605)	-	(580,605)
	<u>-</u>	<u>5,872,748,276</u>	<u>(580,605)</u>	<u>5,872,167,671</u>	<u>-</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	-	51,734,340,816
Aportación de propiedad de inversión	-	-	-	-	-	-
Incremento al patrimonio por capitalización de pagos	-	-	-	-	-	-
por comisión de asesoría	486,341,093	-	-	486,341,093	-	486,341,093
Reembolso de patrimonio	(1,484,054,940)	-	-	(1,484,054,940)	-	(1,484,054,940)
Distribución de dividendos	-	(1,414,332,276)	-	(1,414,332,276)	-	(1,414,332,276)
Utilidad integral:						
Utilidad neta del año consolidada	-	5,166,261,356	-	5,166,261,356	-	5,166,261,356
Utilidades actuariales por obligaciones laborales	-	-	18,619	18,619	-	18,619
	<u>-</u>	<u>5,166,261,356</u>	<u>18,619</u>	<u>5,166,279,975</u>	<u>-</u>	<u>5,166,279,975</u>
Participación no controladora	-	-	-	-	461,693,269	461,693,269
Saldos al 31 de diciembre de 2017	<u>\$ 43,610,750,525</u>	<u>\$ 10,878,899,354</u>	<u>\$ (1,075,211)</u>	<u>\$ 54,488,574,668</u>	<u>\$ 461,693,269</u>	<u>\$ 54,950,267,937</u>

Estados consolidados de flujos de efectivo
Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2017, 2016, 2015
(En pesos)

	2017	2016	2015
Flujos de efectivo de actividades de operación:			
Utilidad neta consolidada	\$ 5,166,261,356	\$ 5,872,748,276	\$ 2,699,927,347
Ajustes a la utilidad:			
Impuestos (beneficios) a la utilidad de subsidiaria	232,946	2,121,793	(1,968,613)
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión en operación	(2,520,134,043)	(3,789,379,865)	(1,200,888,689)
Comisión por asesoría liquidada mediante instrumentos de patrimonio	486,341,092	344,146,181	259,382,648
Obligaciones laborales	1,537,498	1,217,525	728,926
Depreciación de maquinaria y equipo	706,508	478,570	193,430
Amortización plataforma tecnológica	4,672,030	-	-
Ingresos financieros	(113,293,979)	(80,614,944)	(84,447,112)
Gastos financieros - Neto	<u>130,441,514</u>	<u>21,526,292</u>	<u>350,272</u>
Total	3,156,764,922	2,372,243,828	1,673,278,209
Cambios en el capital de trabajo:			
(Incremento) disminución en:			
Rentas por cobrar y otras	72,615,999	(264,464,477)	(116,380,888)
Cuentas por cobrar partes relacionadas	59,339,958	(60,891,255)	(3,838,261)
Impuestos por recuperar	118,748,271	3,092,004	46,933,147
Incremento (disminución) en:			
Cuentas por pagar y gastos acumulados	101,422,326	49,044,963	1,862,285
Rentas cobradas por anticipado	(21,610,741)	11,861,411	12,558,064
Contraprestación única	73,543,533	740,648,773	510,918,458
Depósitos de los arrendatarios	50,910,358	103,485,220	192,401,222
Impuestos a la utilidad pagados	51,781,595	(2,393,382)	-
Cuentas por pagar a partes relacionadas	<u>(333,297,410)</u>	<u>131,407,817</u>	<u>84,621,004</u>
Flujo neto de efectivo generado en actividades de operación	<u>3,330,218,811</u>	<u>3,084,034,902</u>	<u>2,402,353,240</u>
Flujos de efectivo de actividades de inversión:			
Adquisición de propiedades de inversión	(2,112,519,857)	(3,303,716,359)	(1,884,904,085)
Adquisición de plataforma tecnológica	(4,744,578)	(13,943,542)	-
Adquisición de maquinaria y equipo	(9,051,971)	(5,102,884)	(83,519)
Ingreso por venta de terrenos	62,953,798	74,394,746	-
Intereses recibidos	<u>113,293,979</u>	<u>80,614,944</u>	<u>84,447,112</u>
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	<u>(1,950,068,629)</u>	<u>(3,167,753,095)</u>	<u>(1,800,540,492)</u>
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:			
Préstamos obtenidos por emisión de deuda	2,500,000,000	4,000,000,000	-
Gastos pagados por emisión de deuda	(20,928,176)	(41,848,695)	-
Comisiones por apertura de deuda	(2,500,000)	-	-
Reembolso de patrimonio	(1,484,054,940)	(2,050,355,397)	(847,255,198)
Distribución de dividendos	(1,414,332,276)	(1,628,066,247)	(986,195,382)
Intereses pagados del pasivo financiero	<u>(315,666,538)</u>	<u>(4,526,441)</u>	<u>(350,272)</u>
Flujo neto de efectivo (utilizado) generado en actividades de financiamiento	<u>(737,481,930)</u>	<u>275,203,220</u>	<u>(1,833,800,852)</u>
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido:			
Aumento (disminución) neto en efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	642,668,252	191,485,027	(1,231,988,104)
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al inicio del período	<u>2,445,656,408</u>	<u>2,254,171,381</u>	<u>3,486,159,485</u>
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del período	<u>\$ 3,088,324,660</u>	<u>\$ 2,445,656,408</u>	<u>\$ 2,254,171,381</u>
Partidas de inversión que no requirieron flujo:			
Aportación de propiedad de inversión (ver Nota 7)	\$ -	\$ 1,053,291,737	\$ 1,328,907,820

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 dicho 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 2017, nuestros diez arrendatarios más significativos, en términos de Renta Fija, representaban aproximadamente el 26.6% de nuestra Renta Fija y aproximadamente el 41.7% del ARB de nuestro Portafolio en Operación Actual, sin ningún arrendatario que individualmente representara más de 4.3% de la Renta Fija o más de 7.2% del ARB atribuible a nuestro Portafolio en Operación Actual. Nuestro arrendatario más significativo al 31 de diciembre de 2017, era un grupo con operaciones en tiendas departamentales, tiendas especializadas y moda que ocupaba aproximadamente el 7.2% (siete punto dos por ciento) de la ARB y representaba aproximadamente el 2.8% (dos punto ocho 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 Actual se compone de quince inmuebles (de los cuales dos se encuentran en desarrollo), incluyendo seis 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 52.6% (cuarenta y tres por ciento), 20.2% (veintidós por ciento) y 27.3% (treinta y cinco por ciento), respectivamente, de nuestro Ingreso Neto Operativo del ejercicio fiscal 2017. Adicionalmente, un número significativo de nuestros arrendatarios comerciales se encuentran en el segmento de moda y calzado. 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 en nuestro Portafolio en Operación Actual reportaron una ocupación (mismas propiedades) de aproximadamente 97.9% (noventa y siete punto nueve por ciento) y 89.0% (ochenta y nueve punto cero por ciento) propiedades totales, en términos del ARB al 31 de diciembre de 2017. El 10.8% (diez punto ocho por ciento) y 8.0% (ocho punto cero por ciento) aproximadamente del área rentable ocupada de nuestros inmuebles está programada para expirar en 2018 y 2019, 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.

Las inversiones conjuntas con terceros que podremos realizar podrían resultar afectadas adversamente por nuestra falta de autoridad para tomar decisiones independientes, por nuestra confianza en la situación financiera de nuestros socios y por disputas entre nosotros y nuestros socios.

Podremos invertir en inmuebles conjuntamente con terceros a través de asociaciones, co-inversiones o de otras figuras, adquirir una participación no mayoritaria en o compartir responsabilidad en la administración de los asuntos de un inmueble, asociación, co-inversión u otra persona moral. Tal es el caso de Parque Tepeyac (donde contamos con el 50% del desarrollo) y de un desarrollo en la zona baja de las Lomas de Chapultepec (donde contaremos con el 26% de la participación).

En dichos supuestos podríamos no estar en condiciones de ejercer el control para tomar decisiones respecto del inmueble, asociación, co-inversión u otra persona moral. Las inversiones a través de asociaciones, co-inversiones, u otras personas morales, en ciertas circunstancias, pueden implicar riesgos que no existirían si no hubiese un tercero involucrado, incluyendo la posibilidad de que nuestros socios puedan entrar en quiebra, no puedan financiar su parte de las aportaciones de capital necesarias, tomen malas decisiones de negocios o bloqueen o demoren las decisiones necesarias. Los socios pueden tener intereses o metas económicas o de negocios que sean incompatibles con nuestros intereses o metas de negocios, y podrían estar en condiciones de tomar acciones en contra de nuestros objetivos o políticas. Estas inversiones también podrían tener el riesgo potencial de llegar a puntos muertos en las decisiones, por ejemplo de una enajenación, porque ni nosotros ni nuestros socios tendríamos el control total sobre la asociación, co-inversión o copropiedad. Las disputas entre nosotros y nuestros socios podrían dar lugar a un arbitraje o litigio que aumentaría nuestros gastos e impediría que los miembros de nuestro equipo directivo concentraran su esfuerzo y tiempo en nuestros negocios. En consecuencia, los actos de o las disputas con nuestros socios en la co-inversión podrían causar que las instalaciones propiedad de la co-inversión estuviesen sujetas a un riesgo adicional. Además, en determinadas circunstancias, podríamos ser responsables de los actos de nuestros socios en co-inversiones o copropiedades.

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 2017, los Ingresos por Arrendamiento (Renta Fija, Renta Variable y Contraprestaciones Únicas) representaban un 75.5% (setenta y cinco punto cinco por ciento) de nuestros ingresos totales operativos. Una parte sustancial de nuestros ingresos es generada por fuentes de ingresos diferentes a pagos de rentas realizados por nuestros arrendatarios, tales como ingresos por publicidad y estacionamiento. Los ingresos generados por estas fuentes alternativas de ingresos pudiesen verse negativamente afectados por cambios en las preferencias y en el comportamiento del consumidor y regulaciones

gubernamentales prohibiendo el cobro por el uso de estacionamientos, entre otros. 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 dos proyectos comerciales, que en su primera fase, al completarse, conjuntamente sumarán un total de aproximadamente 111,000 m² de ARB que representará aproximadamente un incremento de 13.7% (trece punto siete 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 Fibra Danhos puede no completar el desarrollo a tiempo, de una manera aceptable o en lo absoluto, lo que

podría tener un efecto material adverso en nuestros resultados de operación futuros y en su momento en nuestra capacidad para hacer distribuciones a los tenedores de nuestros CBFIs.

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

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

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

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

Nuestro Administrador será responsable por la administración diaria de nuestro negocio. Nuestra Empresa de Servicios de Representación llevará a cabo ciertos servicios de publicidad y de comercialización en nuestra representación, sujeto a nuestra vigilancia y supervisión. Nuestro Asesor nos asistirá en la formulación e implementación de nuestras estrategias de inversión y financieras. En este sentido, consideramos que nuestro éxito dependerá considerablemente en el esfuerzo, experiencia, diligencia, pericia y redes de contactos comerciales de los funcionarios y personal clave de nuestro Asesor, nuestra Empresa de Servicios de Representación y nuestro Administrador, incluyendo Salvador Daniel – Director General del Asesor; Blanca Canela – Directora de Finanzas del Asesor y Directora Ejecutiva del Administrador; Jorge Gamboa – Director de Desarrollo de Negocios del Asesor y Administrador; José Benghira – Director de Construcción del Asesor; Fernando de Corcuera – 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 2017, aproximadamente 82.0% (ochenta y dos por ciento) de nuestro ARB ocupado fue arrendado con contratos de arrendamiento en Pesos, representando aproximadamente 72.3% (sesenta y dos punto tres por ciento) de nuestras rentas fijas. Aproximadamente 18% (dieciocho por ciento) de nuestro ARB ocupado fue arrendado con contratos de arrendamiento en Dólares, representando aproximadamente 27.7% (veintisiete punto siete por ciento) de nuestras rentas fijas. 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 2017, fue de 6.69% (seis punto sesenta y nueve 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 podría 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

EFFECTIVO BAJO LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS. EN CASO DE QUE EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO RESULTE INSUFICIENTE PARA PAGAR ÍNTEGRAMENTE LAS DISTRIBUCIONES DE EFFECTIVO 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 de 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 de 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 y el 10 de julio de 2017 fueron llevadas a cabo las siguientes 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.

3. "DANHOS 17"

Monto colocado: \$2,500,000,000.00

Valor nominal: \$100.00

Precio de colocación: \$100.00

Plazo de vigencia de la emisión Danhos 17: 3,640 días.

Tasa de interés bruto anual (tasa fija): 8.54%

Fecha de vencimiento: 28 de junio de 2027.

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.

El 18 de mayo de 2017 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

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). La Contraprestación Definitiva por el proyecto Parque Vía Vallejo ascendió a \$2,902,755,569.90 de Pesos de los cuales \$2,752,755,569.90 corresponden a la Etapa I (centro comercial) y \$150,000,000.00 corresponden a las Etapas IIA y IIB (terrenos para desarrollo futuro). La transacción se liquidó con 43,847,482 CBFIs y \$1,200,000,000.00 de Pesos que fueron pagados el pasado 27 de julio de 2016. Cancelaremos próximamente 52,095,398 CBFIs correspondientes a Parque Vía Vallejo que fueron emitidos mas no utilizados para dicho fin.

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 46,024,534 CBFIs a nuestro Asesor como contraprestación. A la fecha, se mantienen 39,025,466 CBFIs en tesorería para contraprestaciones futuras al Asesor.

4. Programa de colocación de CBs (deuda)

Hemos colocado CBs (deuda) por \$6,500 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 proyecto Parque Tepeyac; 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

	2013	2014	2015	2016	2017
Recursos remanentes al 1 de enero	-	1,559.8	3,486.2	2,254.2	2,445.7
(+) Recursos Netos Recibidos Oferta Global (incluye sobreasignación)	5,158.6	-	-	-	-
(+) Recursos netos de emisiones de deuda	-	-	-	3,967.7	2,479.1
(-) Intereses y comisiones financieras pagadas	-	-	-	33.2	316.2
(-) Pagos de deuda (capital)	686.3	-	-	-	-
(-) Expansiones (Tezontle y Delta)	-	194.5	562.6	609.0	-
(-) Construcción Toreo (Torres de Oficina y Hotel)	-	577.6	921.5	710.5	77.5
(-) Parque Las Antenas	-	455.0	204.7	1,023.1	698.6
(-) Parque Puebla	-	-	101.1	1,213.5	424.0
(-) Parque Tepeyac	-	-	-	-	609.4
(-) Terreno zona baja Lomas de Chapultepec	-	29.2	-	-	73.0
(-) Parque Vía Vallejo	-	-	-	1,200.0	-
(-) Comisiones y Capex	-	-	104.5	100.5	185.2
(-) Distribución de dividendos	-	1,384.1	1,833.5	2,478.4	2,898.4
(+) Intereses recibidos	11.1	194.5	84.1	80.6	113.3
(+ -) Capital de trabajo	2,923.6	4,372.3	2,411.8	3,511.4	3,332.5
Recursos remanentes al 31 de diciembre	1,559.8	3,486.2	2,254.2	2,445.7	3,088.3

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 o en la página de Internet de la CNBV en 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 Sarabía (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:

Fecha de Pago	Monto Pagado	Concepto (Intereses devengados)
9 de enero de 2017	\$ 118,300,000.00	11-jul-2016 al 9-ene-2017
10 de julio de 2017	\$ 118,300,000.00	9-ene-2017 al 10-jul-2017
8 de enero de 2018	\$ 118,300,000.00	10-jul-2017 al 8-ene-2018

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.

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

20	lunes, 29 de diciembre de 2025	lunes, 29 de junio de 2026	182
----	--------------------------------	----------------------------	-----

Intereses moratorios

En caso de incumplimiento en el pago de principal de los Certificados 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:

Fecha de Pago	Monto Pagado	Concepto (Intereses devengados)
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
15 de mayo de 2017	\$ 5,841,111.11	17-abr-17 al 15-may-17
12 de junio de 2017	\$ 5,872,222.22	15-may-17 al 12-jun-17
10 de julio de 2017	\$ 6,074,444.44	12-jun-17 al 10-jul-17
7 de agosto de 2017	\$ 6,273,777.78	10-jul-17 al 7-ago-17
4 de septiembre de 2017	\$ 6,237,777.78	7-ago-17 al 4-sep-17
2 de octubre de 2017	\$ 6,245,555.56	4-sep-17 al 2-oct-17
30 de octubre de 2017	\$ 6,245,555.56	2-oct-17 al 30-oct-17
27 de noviembre de 2017	\$ 6,245,555.56	30-oct-17 al 27-nov-17
26 de diciembre de 2017	\$ 6,245,555.56	27-nov-17 al 25-dic-17
22 de enero de 2018	\$ 6,432,222.22	25-dic-17 al 22-ene-18
19 de febrero de 2018	\$ 6,440,000.00	22-ene-18 al 19-feb-18
20 de marzo de 2018	\$ 6,831,111.11	19-feb-18 al 20-mar-18

Mecanismo para el cálculo de intereses de los Certificados de Deuda 16-2

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 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.

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.

3. Certificados de Deuda 17

A la fecha del presente Reporte Anual se han realizado los siguientes pagos a los tenedores de los Certificados de Deuda 17:

Fecha de Pago	Monto Pagado	Concepto (Intereses devengados)
8 de enero de 2018	\$ 107,936,111.11	10-jul-17 al 8-ene-18

Mecanismo para el cálculo de intereses de los Certificados de Deuda 17

En términos del Calendario de Pago de Intereses de los Certificados de Deuda 17, desde su Fecha de Emisión, y en tanto no sean amortizados, los Certificados de Deuda 17 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 17, la cual se mantendrá fija durante la vigencia de la Emisión.

El interés que devenguen los Certificados de Deuda 17 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 17, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

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

En donde:

- I = Intereses a pagar en la Fecha de Pago de Intereses del Periodo de Intereses correspondiente.
- TI = Tasa de Interés Bruto Anual aplicable a los Certificados de Deuda 17.
- PL = Número de días naturales efectivamente transcurridos en el Periodo de Intereses correspondiente.
- VN = Valor Nominal total de los Certificados de Deuda 17 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 17.

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.

2. EL FIDEICOMISO

a) Historia y desarrollo del fideicomiso

Somos la primera FIBRA en México enfocada en el desarrollo, redesarrollo, adquisición y administración de centros comerciales, oficinas y proyectos de usos mixtos icónicos y de calidad premier en México, particularmente en la ZMCM. 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 y ventas de arrendatarios.

Fibra Danhos crea, opera e innova con conocimiento, experiencia y pasión iconos inmobiliarios premier que destacan en identidad y calidad de vida. Buscamos transformar áreas urbanas selectas en zonas metropolitanas del país a través de la adquisición, desarrollo, renovación y administración de inmuebles comerciales, de oficinas y usos mixtos, expandiendo nuestro portafolio y generando valor a nuestros clientes e inversionistas. 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, de los Certificados de Deuda 16-2 y de los Certificados de Deuda 17. Nuestro Portafolio Actual consiste de quince inmuebles (de los cuales dos se encuentran en desarrollo) que incluyen centros comerciales, oficinas y proyectos de usos mixtos. 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 Durazos 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 quince 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 consolidadas de Fibra Danhos.

(iv) Legislación aplicable y régimen fiscal

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

Legislación ambiental: Ley de Transición Energética

Dando seguimiento a la estrategia diseñada para Fibra Danhos que persigue atender por un lado la sustentabilidad y cumplimiento de la legislación ambiental vigente; y por otro lograr eficiencias en el gasto de energía, se informó a los miembros del Comité Técnico que en diciembre de 2017 se firmó un contrato de abastecimiento de energía eléctrica y potencia a partir de una fuente de energía renovable que nos permitirá cubrir parcialmente el suministro en áreas comunes y estacionamientos a precios competitivos. Nos encontramos trabajando en la implementación técnica del proyecto, incluyendo la instalación de equipos, subestaciones y medidores que den viabilidad a dicho contrato. Adicionalmente se analizan alternativas de

participación en el sector eléctrico previstas en la Ley de la Industria Eléctrica, particularmente la figura de Usuario Calificado, que puede generar beneficios y eficiencias al portafolio de Fibra Danhos, al tiempo que se alinean con los requerimientos previstos 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 300 empleados.

(vi) Información de mercado

Reporte Softec – Resumen ejecutivo (actualizado al 28 de marzo de 2018)

Contexto económico para el crecimiento inmobiliario

Durante el inicio de 2018, los acontecimientos de política, inflación, tasas de interés, tipo de cambio, empleo y acontecimientos nacionales e internacionales, generan un entorno de alta sensibilidad sobre el desempeño esperado de la economía en México y con ello, el desempeño de los mercados inmobiliarios del país.

Desde principios de 2017, el alza en el precio de los combustibles tuvo un impacto negativo en la relativa estabilidad económica vivida hasta finales de 2016. Los sectores productivos y la población, anticiparon afectaciones a su rentabilidad y economía respectivamente, dada la suspensión de los subsidios al precio de la gasolina y la subsecuente liberalización de los precios de los combustibles. En 2018 el ajuste por la liberalización de los precios aún no permite prever y acotar, el crecimiento de los precios en el resto de la economía. Desde 2017, la inflación acumulada anual reportada por INEGI en sus series de índices de precios, rebasó la línea de 3% fijada como meta anual inflacionaria por el Banco de México. En 2017, la inflación acumulada anual alcanzó 5.29%. En marzo de 2018, el indicador anualizado se reporta en 5.34%, por lo que el control o reversión de los niveles de inflación aún no son una realidad.

Lo anterior, sumado a la fuerte volatilidad del tipo de cambio hasta el primer trimestre del año, presionó a las instancias encargadas de la política monetaria para realizar ajustes a las tasas de interés de referencia. Así la tasa de CETES a 28 días pasó de 3.08% en enero de 2016 a 7.03% en octubre de 2017, por consecuencia, la Tasa de interés interbancaria de equilibrio (TIIE) a 28 días o de cierre del mes, pasó de 3.55% en enero de 2016 a 6.15% en enero de 2017 y para octubre del mismo año, se colocó en 7.38%. Para finales de febrero de 2018, la tasa de CETES a 28 días se colocó en 7.40%.

A pesar de estas variaciones en el curso de la economía, se aprecian resultados positivos en diversas variables macroeconómicas que impactan positivamente en la demanda de espacios inmobiliarios. El desempeño de la actividad económica en México a enero de 2018, medido por el Indicador Global de la Actividad Económica total, presenta un comportamiento ascendente, aunque moderado, generado principalmente por un desempeño positivo de las actividades terciarias, medidas en forma anualizada. Este indicador, para el total de los sectores económico, en enero de 2018, creció 1.1% respecto a lo reportado en enero de 2017. Las actividades terciarias presentan un desempeño superior, que alcanza un crecimiento de 2% en el mismo periodo. Las tasas de desocupación nacional también se cuentan entre las variables

con comportamiento positivo al mostrar un decremento a finales de 2017 (3.35), respecto a los índices del último trimestre de 2016 (3.54), e incluso finales de 2015 (4.16). Asimismo, el consumo interno, especialmente en los bienes de origen importado y servicios ha mantenido valores crecientes ininterrumpidos los últimos tres años, y en especial, al cierre de 2017.

En balance del contexto económico arriba analizado, los índices de confianza del consumidor y del sector empresarial muestran estabilidad e incluso recuperación marginal respecto al primer trimestre de 2017. El índice de confianza del consumidor de febrero de 2018 se reportó en 85 puntos, mientras que en el mismo mes, pero de 2017, alcanzó 78.6 puntos. El aspecto mejor evaluado por el consumidor, fue su percepción acerca de cómo será la condición económica del país dentro de 12 meses respecto de la actual situación. Así, en febrero de este año, el índice de este aspecto es 11.7 puntos superior al obtenido en febrero de 2017. Por su parte, la evaluación de la confianza del sector empresarial, específicamente del sector construcción, también muestra una tendencia positiva en 2018 respecto al inicio de 2017. El indicador de Confianza Empresarial para empresas de la construcción alcanzó en febrero de 2018 un valor de 45.37 puntos, mientras que en febrero del año anterior alcanzó 39.48 puntos. Los aspectos mejor calificados fueron la situación actual para invertir y la situación económica actual del país.

Inversión y desarrollo inmobiliario

Softec estima que la inversión total en el sector inmobiliario (a valor venta en vivienda y a valor inversión en los sectores comerciales) de México crecerá de \$560 mil en 2017 a \$603 mil millones de pesos en 2018.

Para inmuebles comerciales, específicamente espacios en centros comerciales, se estima que 2018 será un año de consolidación de los centros comerciales y espacios habilitados entre 2016 y 2017. Asimismo, se estima que en 2018, el volumen de ocupación de m² de piso de ventas, será similar al observado en 2017, calculado en poco más de 1.2 millones de m². Lo anterior podría generar poca presión sobre los precios promedio de renta.

En México hay tres tipos principales de inmuebles comerciales: los independientes, las cadenas afiliadas a ANTAD que representan el 14.6% del piso de ventas y el comercio al mayor. Dentro de la ANTAD existen las tiendas departamentales, especializadas y de autoservicio, las cuales representan la mayor proporción del piso de ventas, equivalente al 52% del total.

El piso de venta de tiendas afiliadas a ANTAD ha crecido continuamente los últimos 25 años. En 2005 se estimó en 5 millones de m², mientras que al cierre de 2017 se calcula en casi 28 millones de m². De 2015 a 2017, el crecimiento acumulado se estimó en casi 3.8 millones de m² y en 2017 se incorporó 33% de ese crecimiento.

La superficie de tiendas especializadas al término de 2017 se incrementó cerca del 10% con respecto al año anterior. Aunque los formatos de autoservicio y departamental también presentan una variación positiva, la mayor proporción de los m² de piso de venta incorporando al mercado pertenecen a las tiendas de especialidad, que agrupan a la tiendas de cadena más representativas del país y que complementan la oferta de servicios y productos en los centros comerciales. En términos acumulados de los tres últimos años, el volumen de m² de piso de venta aportados por los nuevos espacios en tiendas especializadas, representó el 65% del crecimiento total. El inventario nacional de espacio de piso de venta en centros comerciales

alcanzó a finales de 2017 una superficie cercana a 22 millones de m². La mayor proporción de la superficie comercial se encuentra en formato de Centro de Comunidad.

Los precios de renta en tiendas especializadas han mantenido su tendencia creciente desde el 2013. En 2010, el promedio de renta por m² para tiendas especializadas se estima en \$399/m², mientras que en 2017, este valor ascendió a \$523/m². Para el caso del precio de renta por m² de tiendas departamentales, se aprecia un incremento moderado ya que en 2010, el precio de renta se estimó en \$232/m² y en 2017 ascendió a \$315/m². Las rentas por m² promedio pagadas por las tiendas de autoservicio presentan un cambio marginal, al pasar de un estimado de \$121/m² a \$146/m² en el mismo período bajo estudio.

Al término de 2017 la superficie en centros comerciales representó el 11.2% del total del comercio a nivel nacional, de dicho inventario la Zona Metropolitana de la Ciudad de México (ZMCM) cuenta con el 29%. En cuanto a número de centros comerciales la ZMCM cuenta con el 28% de los inmuebles, seguido por Monterrey. De 2015 a 2017 el mayor crecimiento se ha dado en la ZMCM, esto significó una incorporación al mercado de 889 mil m². Monterrey incrementó 1.4% su inventario en el último año. Guadalajara no registró crecimiento significativo desde el 2015-2016.

Para el caso del mercado de espacios de oficinas, las principales ciudades en donde hay oficinas en renta y hay suficientes transacciones para generar un mercado son la Ciudad de México, Monterrey y Guadalajara.

El desarrollo de edificios de oficinas no está supeditado a grupos específicos de promotores inmobiliarios solo para el giro de oficinas. Dado que en su mayoría los edificios de oficinas formales se ofertan en renta, el desarrollo de estos edificios se da por promotores individuales, o grupos promotores que también generan inmuebles de otros giros o en proyectos de usos mixtos.

El desarrollo de edificios de oficinas, tiene un carácter local o regional y no es común que un grupos desarrolladores cuenten con edificios en diversas plazas del país. El desarrollo de dos o más edificios de oficinas por un mismo grupo se concentra geográficamente para hacer eficiente la administración de las rentas y el mantenimiento menor y mayor de los edificios.

La gran mayoría de los edificios de oficinas se construyen, comercializan y administran de forma independiente. El reciente auge de desarrollos de usos mixtos permite combinar el desarrollo, comercialización, administración y mantenimiento de los edificios de oficinas en conjunto con otros espacios de otros giros. Ya sea en el mismo inmueble o en el mismo conjunto inmobiliario.

En el caso específico de la Ciudad de México, el inventario ocupado sigue su tendencia creciente. La desocupación ha crecido influenciada por el desarrollo de más metros cuadrados de inventario en la primera mitad del 2017. Durante el 2017 los corredores con mayor crecimiento en inventario fueron Polanco, Periférico Sur, Insurgentes y Santa Fe. Estos cuatro corredores incorporaron más de 438 mil m² en el año 2017. Aunque en la Ciudad de México hay mucho inventario en proceso (>1,500,000 m²), pareciera que el mercado está absorbiendo adecuadamente la producción.

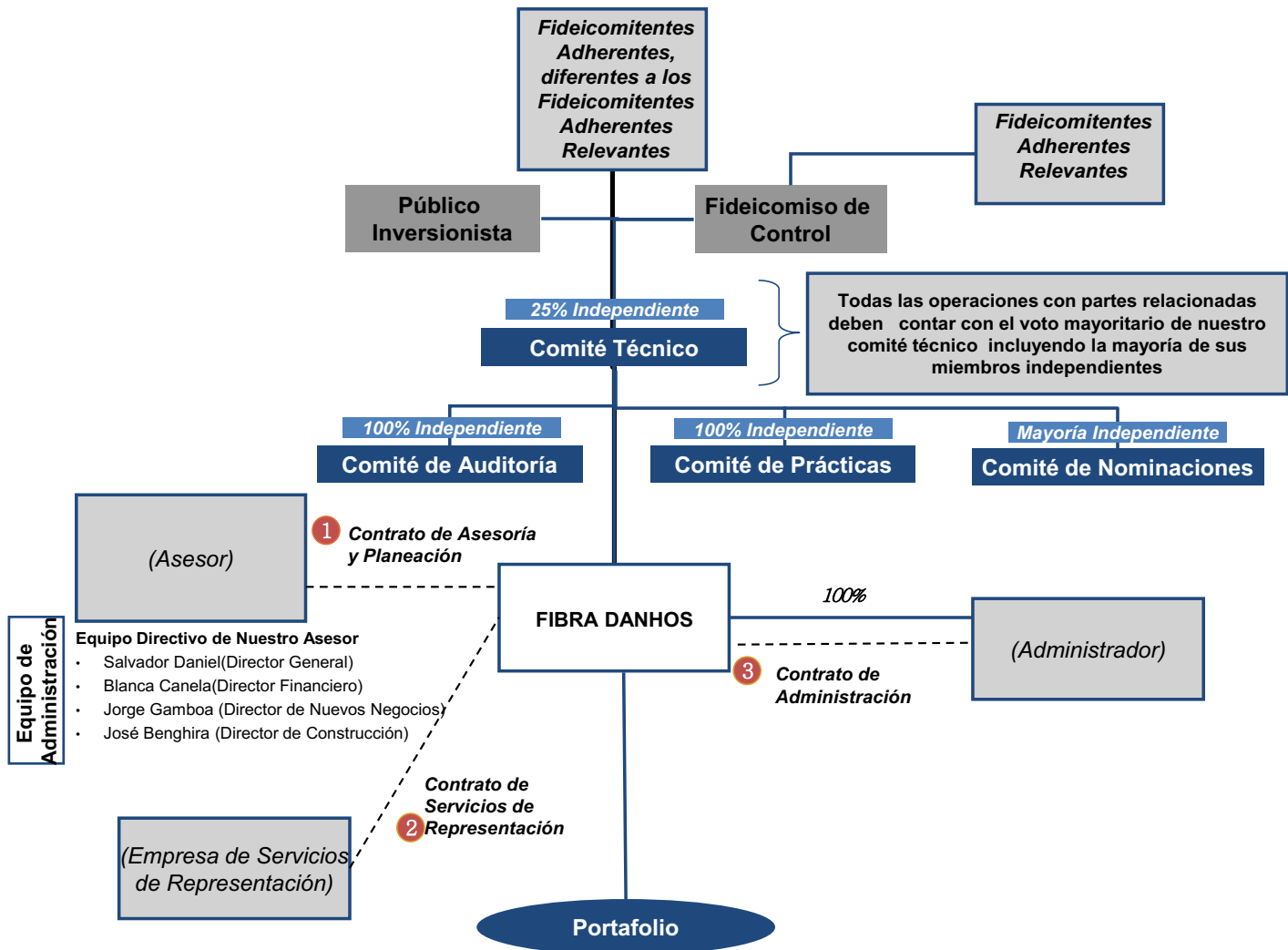
Monterrey tuvo un incremento en el último trimestre de 2.7% en la ocupación de oficinas de clase A. Los precios de esta misma clase se incrementaron en 2.3% en el último trimestre.

En el último año los precios han mostrado un decremento de 2.7% en clase A, ubicándose en US\$22.57 en el último trimestre. Los corredores Contry, Monterrey Centro y San Jerónimo Constitución son los que muestran los mejores índices de ocupación. En el último año el corredor Margain - Gómez Morín tuvo el mayor crecimiento de inventario, el cual superó los 53 mil m², que representa el 75.6% del total agregado en el 2017.

El inventario total de Guadalajara ha crecido en un 13.8% en el último año, mientras que la ocupación en inmuebles de clase A se ha incrementado en un 17.8% en el 2017. Los precios repuntaron sensiblemente a finales del 2017, superando el pico máximo mostrado a principios del año. Providencia y Periférico Sur disminuyeron notablemente sus niveles de desocupación. Puerta de Hierro se ha mantenido como la zona con mayor incremento de oferta. Durante el 2017 el corredor Puerta de Hierro registró el mayor crecimiento de inventario, el cual fue cercano a 48 mil m², seguido por el corredor López Mateos - Américas.

(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 aplace 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 seis centros comerciales, cuatro propiedades de oficinas y tres proyectos de usos mixtos así como dos proyectos en desarrollo. Nuestros inmuebles incluyen principalmente componentes comerciales y de oficinas, catorce 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. Nuestro más reciente proyecto en desarrollo es Parque Tepeyac en el cual ya se empezaron los trabajos preparativos de pre-construcción y se estima que la obra quedará concluida durante el primer semestre de 2020.

Al 31 de diciembre de 2017, el Portafolio en Operación de Fibra Danhos estaba conformado por trece propiedades con un ARB de 771,660 metros cuadrados con una tasa de

ocupación mismas propiedades de 97.9% y 89.0% propiedades totales. Parque Las Antenas, y Parque Tepeyac se encuentran en desarrollo.

Los inmuebles en nuestro Portafolio en Operación Actual consisten en:

Los Inmuebles en nuestro Portafolio en Operación Actual consisten en:

- Seis centros comerciales con un total de aproximadamente 350,715 m² de ARB (aproximadamente 45.4% (cuarenta y cinco punto cuatro por ciento) de nuestro Portafolio en Operación Actual) que al 31 de diciembre de 2017 estaban rentados aproximadamente en un 97.9% (noventa y siete punto nueve por ciento) mismas propiedades y 91.6% (noventa y uno punto seis por ciento) propiedades totales en términos de ARB;
- Cuatro edificios de oficinas con aproximadamente 122,725 m² de ARB (aproximadamente 15.9% (quince punto nueve por ciento) de nuestro Portafolio en Operación Actual) que al 31 de diciembre del 2017 estaban rentados al 98.3% (noventa y ocho punto tres) en términos de ARB;
- Tres proyectos de usos mixtos, que incluyen componentes comerciales, de oficina y hotel, con un total de aproximadamente 298,220 m² de ARB, que se integran por 122,226 m² comerciales, 148,192 m² de oficina y 27,802 m² de hotel. En conjunto, representan aproximadamente 38.6% (treinta y ocho punto seis por ciento) de nuestro Portafolio en Operación Actual. Al 31 de diciembre de 2017, los proyectos de usos mixtos en nuestro Portafolio en Operación Actual estaban rentados en aproximadamente un 97.5% (noventa y siete punto cinco por ciento) mismas propiedades y 82.0% (ochenta y dos por ciento) propiedades totales en términos de ARB.

Catorce 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 (aproximadamente E.U.A.\$17,500 en 2016 de acuerdo a datos publicados por la Secretaría de Desarrollo Económico¹¹), en promedio 2.35 veces mayor al resto del país. Adicionalmente, la Ciudad de México representa el 17.5% del PIB nacional aproximadamente, de acuerdo con cifras publicadas por la Secretaría de Desarrollo Económico¹². Nuestros edificios de oficinas se ubican en algunos de los corredores de oficinas, clasificados por el 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

¹¹ <http://reporteeconomico.sedecodf.gob.mx/index.php/site/main/21>

¹² <http://reporteeconomico.sedecodf.gob.mx/index.php/site/main/21>

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, la cual, en cuanto a población, es la delegación más grande de México y consideramos que seguirá teniendo un considerable aumento en ingresos domésticos.

Adicionalmente, uno de los inmuebles, Parque Puebla, del Portafolio en Operación 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 (de acuerdo a la Encuesta Intercensal de 2015 realizada por el INEGI¹³), 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						
<i>Comercial</i>						
14. Parque Las Antenas	2018e	Iztapalapa, Ciudad de México	76,000	8.7%	NA	3,300
15. Parque Tepeyac	2019e	Nororiental, Ciudad de México	35,000	3.4%	NA	1,500
Sub total Comercial			111,000	12.1%	NA	4,800
Total Portafolio en Desarrollo Actual			111,000	12.1%	NA	4,800

A. 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 brinda servicio a aproximadamente 93 millones de pasajeros anualmente de los cuales aproximadamente 7.5 millones provienen de la estación Periférico Oriente (conforme a las cifras publicadas por el Sistema de Transporte Colectivo)¹⁴, permitirá la afluencia de familias de otras delegaciones y municipios.

Los dos predios, que suman aproximadamente 105,000 m² 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 más de 100,000 m² de área rentable (excluyendo al local asignado a la Feria Kataplum) de los cuales 76,000 m² corresponden a la primera etapa. La inversión prevista para la construcción de la primera etapa es de aproximadamente de 3,600 millones de pesos (incluyendo terreno).

¹³ <http://cuentame.inegi.org.mx/monografias/informacion/pue/poblacion/default.aspx?tema=me&e=21>

¹⁴ <http://data.metro.cdmx.gob.mx/operacion/afluencia.html>

Tenemos programada la apertura del centro comercial para el próximo 7 de junio junto con Liverpool, Sears, Wal-Mart, Cinépolis, restaurantes, sub-anclas y tiendas satélite. La Feria Kataplum tiene programada su apertura durante el mes de julio.

B. Parque Tepeyac

En la sesión de Comité Técnico del 21 de julio de 2016 se aprobó la participación de Fibra Danhos en un nuevo desarrollo de usos mixtos en el nororiente de la Ciudad de México, una zona con alta densidad poblacional y de vocación habitacional y comercial. El 21 de diciembre de 2017 firmamos un convenio vinculatorio de asociación con terceros no relacionados para participar en el desarrollo de un centro comercial y de entretenimiento en el nororiente de la Ciudad de México denominado Parque Tepeyac. La participación de Fibra Danhos en el proyecto es del 50%.

El proyecto se desplantará en varios predios con una superficie conjunta de aproximadamente 51,700 m². Fibra Danhos estará a cargo de la gestión, construcción, operación y administración del proyecto. Asimismo, firmamos con Liverpool un convenio de inversión para que participe como tienda ancla en el centro comercial. Estamos en pláticas con cines, sub-anclas y otros conceptos para su incorporación al proyecto. Arrancamos la etapa de pre-construcción en febrero y esperamos tener el proyecto listo durante el primer semestre de 2020.

El área comercial total estimada del proyecto es de 108,000 m² aproximadamente, incluyendo tiendas ancla y el área rentable de Fibra Danhos (50%) será de 35,000 m² aproximadamente. La inversión neta estimada de Fibra Danhos será de aproximadamente 1,800 millones de pesos, incluyendo terreno.

(iii) Evolución de los activos del Fideicomiso:

Portafolio Fibra Danhos	Año de Apertura	Estado / Municipio	ARB	% de ARB	Ocupación	Cajones de Estacionamiento
Portafolio en Operación Actual						
<i>Comercial</i>						
1. Parque Alameda	2003	Cuauhtémoc, Ciudad de México	15,755	1.8%	98.5%	308
2. Parque Delta	2005/2016 (expansión)	Benito Juárez, Ciudad de México	70,826	8.1%	99.9%	2,969
3. Parque Duraznos	2000	Miguel Hidalgo, Ciudad de México	16,325	1.9%	96.2%	968
4. Parque Lindavista	2006	Gustavo A. Madero, Ciudad de México	41,558	4.7%	99.6%	2,299
5.1 Reforma 222 (Comercial)	2007	Cuauhtémoc, Ciudad de México	24,273	2.8%	99.0%	690
6. Parque Puebla	2017	Puebla, Puebla	71,402	8.1%	67.0%	3,496
7. Parque Tezontle	2007/2015 (expansión)	Iztapalapa, Ciudad de México	68,309	7.8%	99.0%	2,993
8.1 Toreo Parque Central (Comercial)	2014	Naucalpan, Estado de México	92,703	10.6%	96.0%	3,400
9. Via Vallejo	2016	Azcapotzalco, Ciudad de México	82,294	9.4%	94.8%	4,721
Sub total Comercial			483,446	55.1%	93.0%	21,844
<i>Oficinas</i>						
5.2 Reforma 222 (Oficinas)	2007	Cuauhtémoc, Ciudad de México	20,398	2.3%	100.0%	690
8.2 Toreo (Torres B y C)	2016	Naucalpan, Estado de México	65,189	7.4%	80.4%	1,500
8.3 Toreo (Torre A)	2017	Naucalpan, Estado de México	62,605	7.1%	41.5%	1,500
8.4 Toreo (Hotel)	2016	Naucalpan, Estado de México	17,297	2.0%	100.0%	400
10. Parque Esmeralda	2000	Tlalpan, Ciudad de México	34,151	3.9%	100.0%	1,636
11. Torre Virreyes	2015	Miguel Hidalgo, Ciudad de México	67,879	7.7%	100.0%	2,258
12. Urbitec	2009	Miguel Hidalgo, Ciudad de México	12,912	1.5%	86.6%	501
13. Parque Virreyes	1989	Miguel Hidalgo, Ciudad de México	7,783	0.9%	95.3%	251
Sub total Oficinas			288,214	32.8%	82.1%	8,736
Total Portafolio en Operación Actual			771,660	87.9%	89.0%	30,580
Portafolio en Desarrollo Actual						
<i>Comercial</i>						
14. Parque Las Antenas	2018e	Iztapalapa, Ciudad de México	76,000	8.7%	NA	3,300
15. Parque Tepeyac	2019e	Nororiente, Ciudad de México	30,000	3.4%	NA	1,500
Sub total Comercial			106,000	12.1%	NA	4,800
Total Portafolio en Desarrollo Actual			106,000	12.1%	NA	4,800
Total Portafolio			877,660	100.0%	89.0%	35,380
<i>Subtotal/ Prom. Pond. Comercial</i>			<i>589,446</i>	<i>67.2%</i>	<i>93.0%</i>	<i>26,644</i>
<i>Sub total/ Prom. Pond. Oficinas</i>			<i>288,214</i>	<i>32.8%</i>	<i>82.1%</i>	<i>8,736</i>

(iv) Desempeño de los activos del Fideicomiso

Fibra Danhos	Ingreso Neto Operativo				Renta Fija y Variable			
	2017	2016	2015	Var. %	2017	2016	2015	Var. %
Portafolio en Operación Actual								
Comercial								
1. Parque Delta	623,040,518	394,545,409	246,653,786	57.9%	391,323,220	267,971,728	194,445,816	46.0%
2. Parque Duraznos	81,634,297	72,494,956	67,143,829	12.6%	65,591,717	57,925,141	54,148,204	13.2%
3. Parque Lindavista	329,503,427	304,370,019	296,762,194	8.3%	248,953,453	228,490,955	222,673,183	9.0%
4. Parque Tezontle	452,559,526	381,709,078	277,839,093	18.6%	328,683,544	285,395,631	230,908,032	15.2%
5. Parque Vía Vallejo	210,667,624	69,665,028	-	202.4%	235,125,601	99,391,767	-	136.6%
6. Parque Puebla	25,945,659	-	-	NA	33,700,071	-	-	NA
Sub total Comercial	1,723,351,051	1,222,784,490	888,398,902	40.9%	1,303,377,606	939,175,222	702,175,235	38.8%
Oficinas								
7. Parque Esmeralda	109,926,715	97,746,036	103,173,928	12.5%	115,743,858	104,672,810	109,700,970	10.6%
8. Urbitec	44,779,166	40,098,011	37,171,886	11.7%	48,730,928	44,070,504	40,228,646	10.6%
9. Parque Virreyes	35,211,866	27,364,982	25,699,135	28.7%	38,302,659	30,687,698	28,858,323	24.8%
10. Torre Virreyes	470,534,734	331,486,619	155,348,279	41.9%	483,792,308	367,133,862	169,956,854	31.8%
Sub total Oficinas	660,452,481	496,695,648	321,393,228	33.0%	686,569,753	546,564,874	348,744,793	25.6%
Uso Mixto								
11. Parque Alameda	37,190,212	37,226,905	37,034,902	-0.1%	40,122,607	39,187,623	38,947,837	2.4%
12.1. Reforma 222 (Centro Comercial)	139,471,196	127,095,743	113,227,046	9.7%	116,351,721	116,628,924	105,257,620	-0.2%
12.2. Reforma 222 (Oficinas)	122,492,642	132,283,323	117,848,559	-7.4%	131,407,742	121,389,289	109,553,849	8.3%
13.1. Toreo (Centro Comercial)	359,448,587	332,188,887	265,942,674	8.2%	314,959,467	304,440,604	256,890,169	3.5%
13.2. Toreo (Oficina A)	1,130,087	-	-	NA	3,115,416	-	-	NA
13.3. Toreo (Oficinas B y C)	183,342,571	52,278,757	-	250.7	197,394,881	71,088,846	-	177.7%
13.4. Toreo (Hotel)	49,918,965	6,790,115	-	635.2	50,982,303	6,828,360	-	646.6%
Sub total Uso Mixto	892,994,260	687,863,730	534,053,181	29.8%	854,334,137	659,563,646	510,649,475	29.5%
Total	3,276,797,792	2,407,343,868	1,743,845,311	36.1%	2,844,281,496	2,145,303,742	1,561,569,503	32.6%

(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 quince propiedades. Nuestro Portafolio en Operación Actual se compone de trece propiedades icónicas y de calidad premier y nuestro Portafolio de Desarrollo Actual de dos proyectos que están en desarrollo. Hemos multiplicado el ARB de nuestro Portafolio en Operación Inicial 2.9 veces y hemos añadido más de 500,000 metros cuadrados de calidad premier a nuestro portafolio desde octubre de 2013.

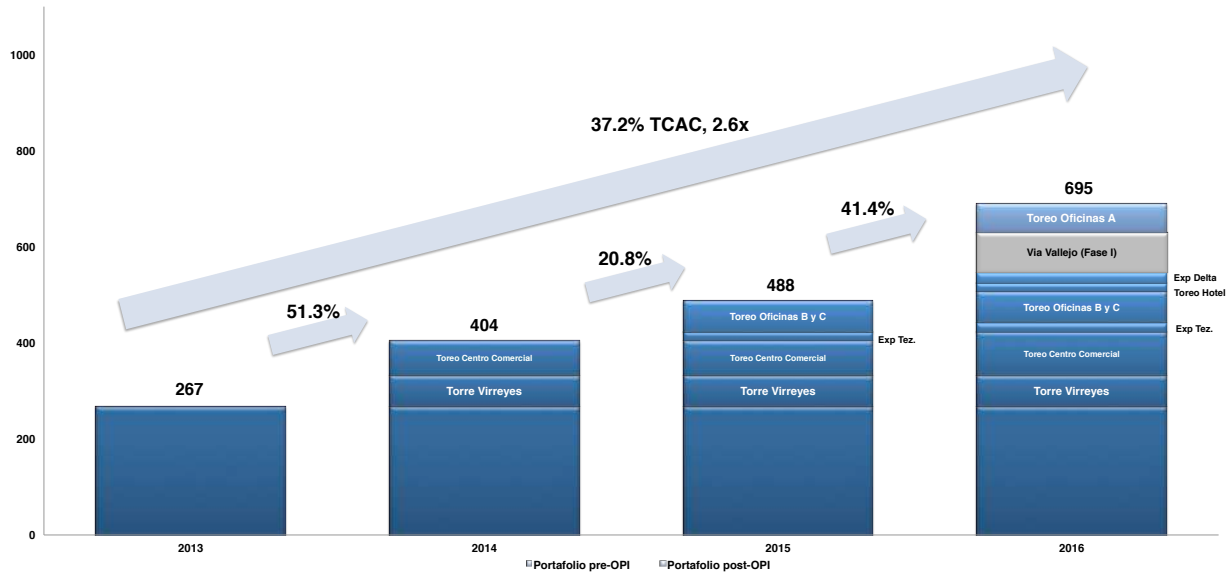
El día de nuestra Oferta Global nuestro Portafolio en Operación Inicial como porcentaje de nuestra ARB proyectada representaba el 45% mientras que los proyectos en desarrollo anunciados en aquel entonces representaban el 55%. Al cierre de 2017, nuestro Portafolio en Operación Actual representa el 87% de nuestra ARB mientras los proyectos en desarrollo representan el 13%

Evolución esperada del ARB (operación vs. desarrollo)

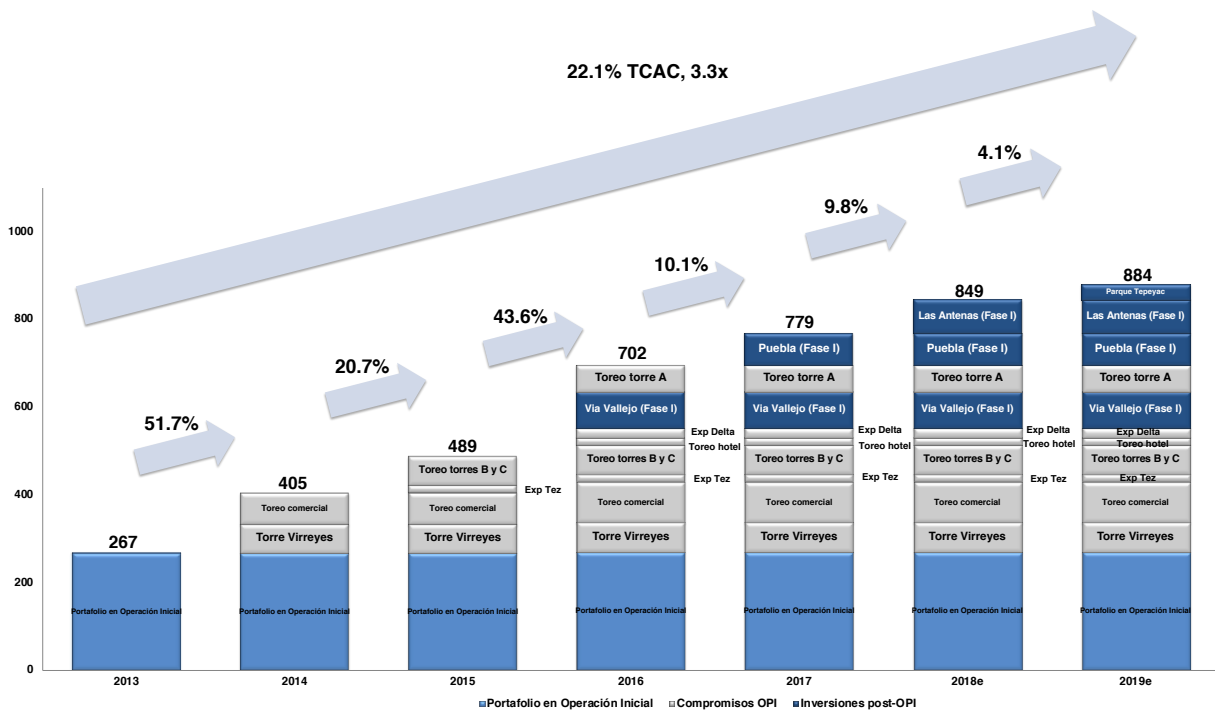
Fibra Danhos	2013	2014	2015	2016	2017	2018e	2019e
Portafolio en Operación	45%	49%	60%	79%	88%	96%	100%
Portafolio en Desarrollo pre-OPI	55%	23%	12%	0%	0%	0%	0%
Portafolio en Desarrollo post-OPI	0%	28%	28%	21%	12%	4%	0%
Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

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

Trayectoria desde nuestra Oferta Global

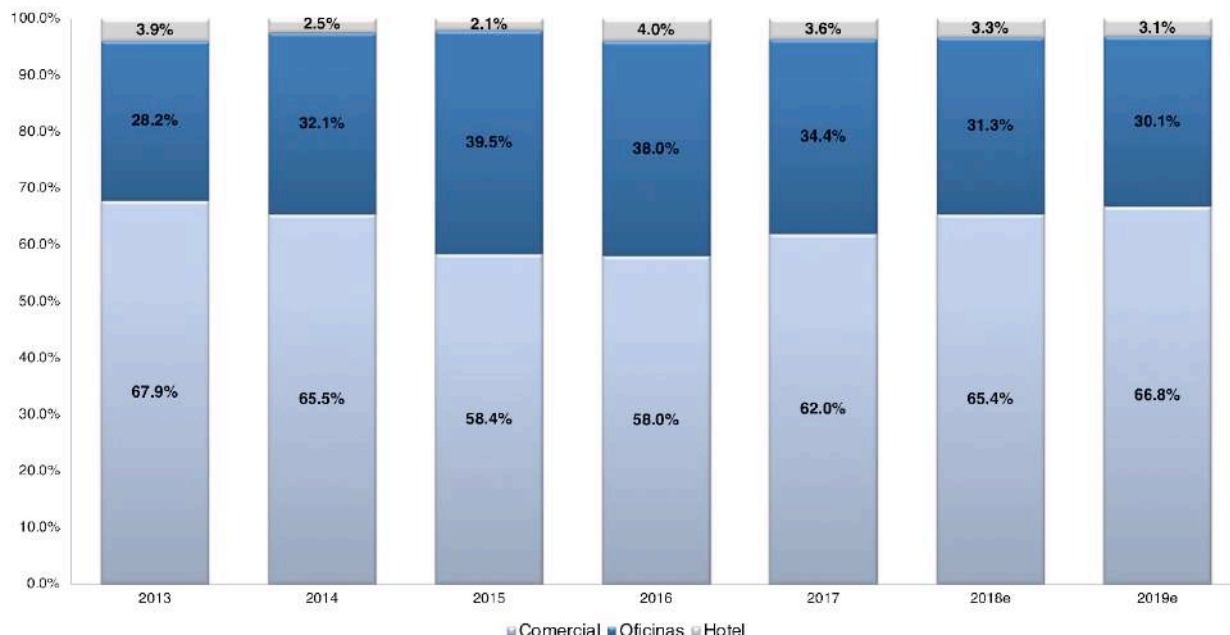


Evolución esperada del ARB (000) m²



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



Informe de deudores relevantes

A la fecha de preparación del presente Reporte, no existen deudores relevantes que deban ser reportados de conformidad con las disposiciones aplicables.

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. Ineval 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 modificatorio 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; **(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; y **(4)** bajo el número 0181-1.81-2017-005, de conformidad con el oficio emitido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores número 153/10259/2017 de fecha 18 de mayo de 2017.

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.

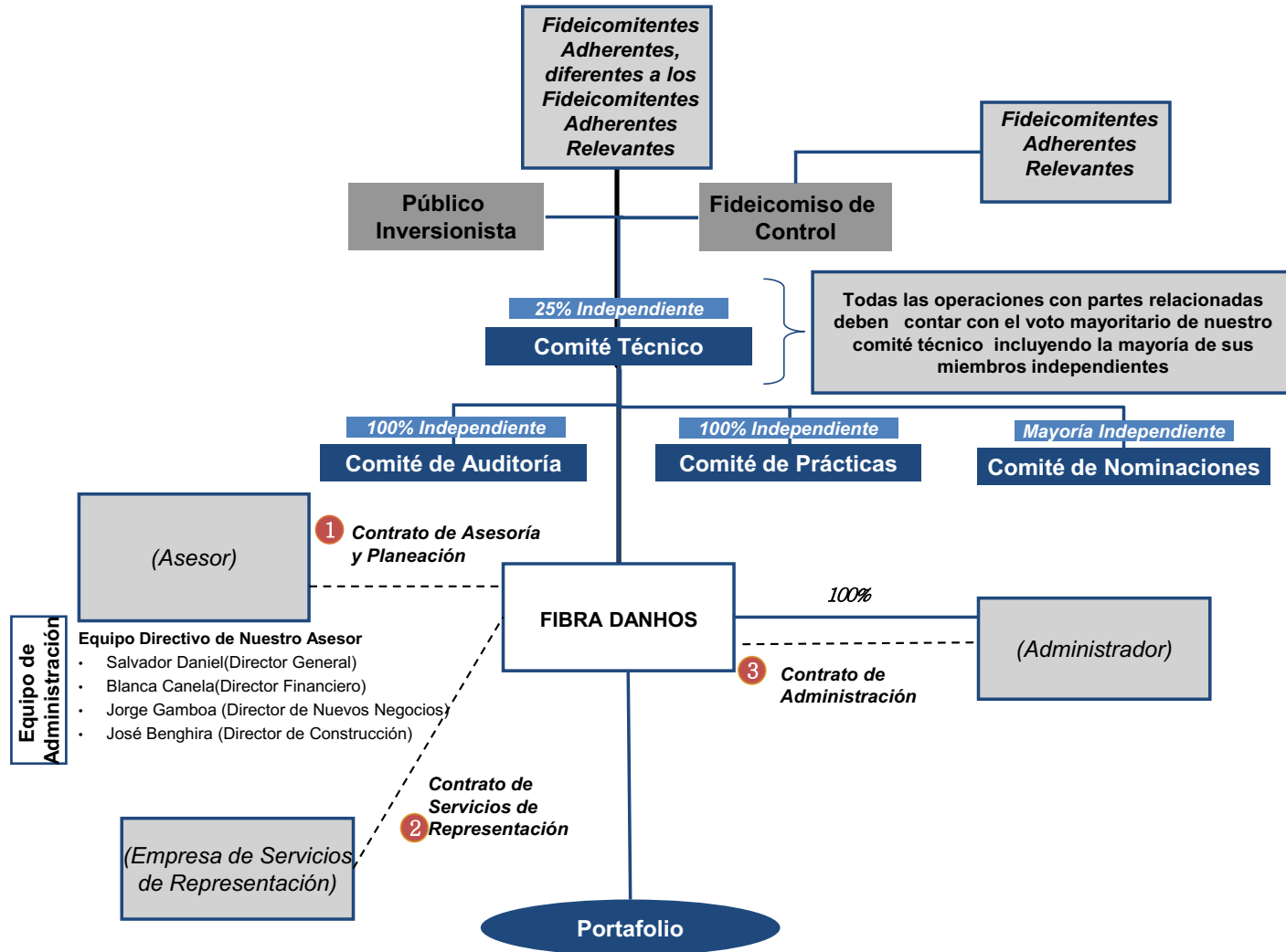
Resumen de las Entidades y Funciones Principales de Nuestro Gobierno Corporativo

Asesor	Fiduciario	Comité Técnico⁽¹⁾	Comité de Auditoría⁽²⁾	Comité de Prácticas⁽³⁾
<p>Asesorar en la formulación e implementación de estrategias financieras y de inversión.</p> <p><u>Empresa de Servicios de Representación</u></p> <p>Llevar a cabo ciertos servicios de marketing, comercialización y desarrollo de negocio</p> <p><u>Fideicomiso de Control</u></p> <p>Designar al Presidente del Comité Técnico</p> <p>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.</p> <p>Llevar a cabo, administrar y mantener inversiones conforme a los Criterios de Elegibilidad.</p> <p>Llevar a cabo el proceso de liquidación al concluir nuestro Fideicomiso.</p> <p>Administrador</p> <p>Llevar a cabo las operaciones diarias y proporcionar funciones de administración y soporte necesarias para conducir el negocio.</p> <p><u>Asamblea de Tenedores de CBFIs</u></p> <p>Elegir a un miembro del Comité Técnico por cada 10% (diez por ciento) de CBFIs en circulación⁽⁵⁾</p> <p>Destituir y nombrar el Representante Común⁽⁶⁾</p> <p>Destituir al Asesor y a la Empresa de Servicios de Representación sin que medie Conducta de Destitución⁽⁷⁾</p> <p>Aprobar operaciones inmobiliarias que representen 20% (veinte por ciento) o más de los activos⁽⁷⁾⁽¹¹⁾</p> <p>Modificar el Contrato de Fideicomiso (diferente porcentaje de CBFIs en circulación según modificación)⁽⁷⁾</p> <p>Dar por terminado el</p>	<p>Administración de nuestro negocio</p> <p>Aprobar la emisión inicial de CBFIs.</p> <p>Aprobar modificaciones a los Criterios de Elegibilidad⁽⁸⁾</p> <p>Aprobar políticas con respecto a y autorizar la celebración de contratos, operaciones y relaciones importantes con partes relacionadas⁽⁸⁾</p> <p>Aprobar operaciones inmobiliarias que representen hasta 19.99% (diecinueve punto noventa y nueve por ciento) de los activos⁽¹¹⁾</p> <p>Designar Asesor Fiscal y Contable⁽⁴⁾</p> <p>Analizar y aprobar operaciones fuera de los Criterios de Elegibilidad⁽⁸⁾</p> <p>Designar al Asesor Fiscal y al Asesor Contable y dar instrucciones al Fiduciario para contratarlos</p> <p>Designar y destituir al Auditor Externo, con la recomendación del Comité de Auditoría.</p> <p>Aprobar controles internos y reglas de auditoría interna, con la previa opinión del Comité de Auditoría</p> <p>Establecer políticas contables con la previa opinión del Comité de Auditoría</p> <p>Aprobar estados financieros, con la previa opinión del 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⁽⁸⁾</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</p>	<p>Evaluar a los auditores externos y analizar sus informes</p> <p>Analizar los estados financieros del fideicomiso y discutirlos con el personal correspondiente, y recomendar su aprobación al Comité Técnico</p> <p>Informar al Comité Técnico su opinión sobre los controles internos y el sistema de auditoría interna incluyendo cualquier irregularidad detectada</p> <p>Solicitar y obtener opiniones de expertos independientes</p> <p>Investigar incumplimientos con lineamientos y políticas de operación y contables o con los controles internos o el sistema de auditoría interna</p> <p>Informar al Comité Técnico de cualquier irregularidad importante y proponer medidas correctivas</p> <p>Convocar asambleas de Tenedores de nuestros CBFIs y solicitar que se agreguen asuntos al orden del día según considere necesario</p> <p>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</p> <p>Vigilar que se establezcan mecanismos y controles internos que permitan verificar que los actos y operaciones del Fiduciario, del Asesor, de la Empresa de Servicios de Representación y del Administrador, se apeguen a la Legislación Aplicable y los actos y convenios celebrados con los mismos, así como implementar metodologías que posibiliten revisar el cumplimiento de lo anterior.</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>Dar opiniones al Comité Técnico respecto a operaciones con Personas Relacionadas y Fideicomitentes Adherentes Relevantes</p> <p>Hacer recomendaciones sobre los informes que el Comité Técnico debe solicitar al Asesor, la Empresa de Servicios de Representación o el Fiduciario</p> <p>Asesorar al Comité Técnico en el desempeño de sus funciones conforme al Contrato de Fideicomiso</p> <p>Dar opiniones al Comité Técnico respecto del valor de las operaciones realizadas en ejercicio de las facultades del Comité Técnico.</p> <p>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><u>Comité de Nominaciones⁽¹¹⁾</u></p> <p>Buscar, analizar y evaluar candidatos para ser Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico. 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>

Contrato de Fideicomiso ⁽⁷⁾	Planeación, del Administrados con el Contrato de Administración y de la Empresa de Servicios de Representación con el Contrato de Servicios de Representación 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 ⁽⁸⁾ Aprobar a Tenedores o (Grupo de estos) que tengan 9% o más de los CBFIs en circulación. ⁽⁹⁾ Aprobar acuerdos de votación entre Tenedores (o grupo de éstos) del 9% o más de los CBFIs en circulación. ⁽⁹⁾ Aprobar venta de inmuebles en relación con el ejercicio de derechos preferentes y el derecho de reversión ⁽¹⁰⁾ 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:

Nombre	Edad	Cargo
Salvador Daniel Kabbaz Zaga	46	Director General del Asesor
Blanca Canela Talancón	65	Directora de Finanzas del Asesor
Jorge Gamboa de Buen	65	Director de Desarrollo de Negocios del Asesor
José Benghira Sacal	44	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 aquellas relacionadas con los CBFIs y derivadas de la LMV y disposiciones relacionadas;

(viii) Asesorar en las actividades de supervisión de los auditores internos y externos del Fideicomiso, así como de los asesores legales, técnicos y demás prestadores de servicios del Fiduciario;

(ix) Recomendar todas las actividades tendientes a detectar oportunidades de negocio y nuevas inversiones del Fideicomiso, incluyendo proporcionar asesoría y planeación para: (a) estudios o análisis de viabilidad y factibilidad; (b) "*due diligence*"; (c) estudios de mercado; y (d) análisis financieros, a efecto de que el Comité Técnico pueda decidir al respecto;

(x) Recomendar y establecer las bases, políticas y lineamientos para la realización de todos los trámites para la obtención de licencias, permisos y autorizaciones que resulten necesarios para el desarrollo y operación de los proyectos y de los inmuebles;

(xi) Asesorar, recomendar y definir las bases, para las recomendaciones a nuestro Comité Técnico con respecto a la enajenación de nuestros Bienes Inmuebles que convenga a los fines del Fideicomiso;

(xii) Recomendar las actividades que a su juicio sean necesarias respecto de la mercadotecnia para promover y mantener los niveles de ocupación de nuestros inmuebles;

(xiii) Realizar todos los estudios y programas de investigación que a su juicio sean necesarios para la más eficiente administración, operación, así como prestar asesoramiento comercial y/o sobre construcción a nuestro Comité Técnico;

(xiv) A solicitud del Comité Técnico, informar a dicho Comité Técnico el resultado de sus actividades;

(xv) Contratar a cualesquier terceros a fin de cumplir con sus Servicios de Asesoría en Planeación;

(xvi) En general, llevar a cabo todas las funciones necesarias para prestar los servicios conforme al Contrato de Asesoría en Planeación.

Informes

El Contrato de Asesoría en Planeación exige a nuestro Asesor proporcionar al Fiduciario y a nuestro Comité Técnico informes trimestrales, así como cualquier otra información que el Fiduciario o nuestro Comité Técnico razonablemente solicite.

Comisión de Asesoría

De acuerdo con los términos del Contrato de Asesoría en Planeación, nuestro Asesor tiene derecho a recibir una comisión anual, en cada año natural y pagadera trimestralmente, como contraprestación por los servicios prestados a Fibra Danhos, salvo por aquellas cantidades que sean solicitadas por el Asesor al Fideicomiso a ser pagadas en efectivo para ser destinadas al pago de impuestos relacionados con la Contraprestación Anual, en CBFIs con el número de CBFIs que resulte de dividir la cantidad equivalente a: (i) (a) un porcentaje fijo del valor en libros no depreciado del Portafolio Inicial, excluyendo (x) los componentes de oficina y hotel de Toreo, (y) las expansiones potenciales en Parque Tezontle y en otras propiedades del Portafolio en Operación y (z) efectivo, más el correspondiente IVA, porcentaje que incrementará del factor 0.75% (punto setenta y cinco por ciento) en 2013 y 2014 al factor 1.0% (uno por ciento) en 2018, (con un incremento en una base lineal de .0625% (punto cero seiscientos veinticinco) cada año), y (b) el factor 1.0% (uno por ciento) del valor en libros, no depreciado, del resto de los activos del Fideicomiso, excluyendo efectivo, más IVA, en el supuesto de que el Comité Técnico del Fideicomiso determine registrar los activos del Fideicomiso a valor de mercado; o (ii) el factor de 1.0% (uno por ciento) del valor en libros, no depreciado, de los activos del Fideicomiso, excluyendo efectivo, ajustado por inflación anualmente, más el correspondiente IVA, si en un futuro de conformidad con lo establecido bajo IFRS (por sus siglas en inglés) el Comité Técnico del Fideicomiso determina llevar los registros contables de los Bienes Inmuebles a costo histórico depreciable, en virtud de que dicho cambio da lugar a que los estados financieros proporcionen información más relevante y fiable sobre los efectos de las transacciones, otros eventos o condiciones sobre la situación financiera del Fideicomiso, el rendimiento financiero o los flujos de efectivo; entre el valor unitario de los CBFIs, considerando como tal el precio ponderado por volumen que resulte de las cotizaciones diarias¹⁵ del período que corresponda al pago. No se pagarán al Asesor comisiones por

¹⁵ 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.

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 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 42% (cuarenta y dos 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 a la jurisdicción de los tribunales de la Ciudad de México en relación con cualquier controversia derivada de la interpretación o incumplimiento de dicho instrumento.

(iv) Contrato de Administración

Nuestro Administrador se encarga del manejo y administración diarios de nuestros negocios. La siguiente tabla establece los nombres, edades y cargos de los funcionarios y personal clave de nuestro Administrador:

Nombre	Edad	Cargo
Blanca Canela Talancón	65	Directora Ejecutiva del Administrador
Jorge Gamboa de Buen	65	Director de Desarrollo de Negocios del Administrador
Jorge Serrano Esponda	48	Director de Finanzas del Administrador
Fernando de Corcuera Pérez	46	Director de Operaciones del Administrador
Susana Cann Llamosa	44	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 35 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 46 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 27 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.

Fernando de Corcuera Pérez es el Director de Operaciones de nuestro Administrador. El señor Fernando de Corcuera cuenta con más de 25 años de experiencia en el área de

operaciones y más de diez años en el ramo inmobiliario, Fernando de Corcuera ha participado en la fusión de empresas de Telecomunicaciones así como en la planeación, desarrollo y puesta en operación de complejos inmobiliarios como centros comerciales, oficinas y de usos mixtos. En los últimos años ha participado en empresas desarrolladoras como México Retail Properties (MRP) y Fibra Uno. Recientemente se unió a Fibra Danhos para ocupar el puesto de Director de Operaciones. Fernando de Corcuera cuenta con curso de Centros Comerciales del ICSC. Es Licenciado en Administración y cuenta con una maestría en Administración de Empresas (MBA) de la Universidad Internacional de La Rioja España.

Susana Cann Llamosa la Directora Jurídica (CLO) de nuestro Administrador, desde julio de 2016. Con más 21 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 300 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 2017 nuestro Administrador recibió una contraprestación por sus servicios pagadera mensualmente, equivalente a \$52,802.79 (Cincuenta y dos mil ochocientos dos Pesos 79/100 M.N.) por los primeros diez meses del año y \$56,166.33 (Cincuenta y seis mil ciento sesenta y seis Pesos 33/100 M.N.) 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 Administrador¹⁶

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 \$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

16

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 \$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 \$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 Certificado 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.

d) 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 diarias¹⁷ 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.

De acuerdo con los términos de nuestro Contrato de Administración reembolsaremos todos los gastos netos erogados por nuestro Administrador. Asimismo, durante 2017 nuestro Administrador recibió una contraprestación por sus servicios pagadera mensualmente, equivalente a \$52,802.79 (Cincuenta y dos mil ochocientos dos Pesos 79/100) por los primeros diez meses del año y \$56,166.33 (Cincuenta y seis mil ciento sesenta y seis Pesos 33/100) 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.

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.

¹⁷ El que resulte del importe total en Pesos Mexicanos operado durante el período de que se trate, entre el número total de CBFIs operados durante dicho período, de acuerdo a la información que publique la BMV en su página de Internet.

Nuestro 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 26 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 46 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 (veintiún) 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 15 de marzo de 2018 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
Salomón Zaga Hop
María José de Prado Freyre
Rafael Kalach Romano
Juan Sánchez Navarro Redo

Secretario no Miembro

Suplente del Secretario no Miembro

Los miembros independientes de nuestro Comité Técnico deben ser nombrados por su experiencia, capacidad y prestigio profesional, y ser capaces de cumplir con sus funciones libres de cualquier conflicto de interés y sin considerar sus intereses personales, patrimoniales o económicos, de conformidad con la Ley del Mercado de Valores. La independencia de estos miembros tiene que ser determinada por la mayoría de los votos presentes en la asamblea de los Tenedores de nuestros CBFIs en la que sean nombrados o ratificados, previa opinión del Comité de Nominaciones.

La determinación de si un miembro de nuestro Comité Técnico es independiente toma en cuenta, entre otras cosas, su relación con los Fideicomitentes Adherentes de los inmuebles aportados o con las partes relacionadas de los mismos. No obstante lo anterior, una persona no puede ser un Miembro Independiente si dicha persona es:

(i) un consejero o empleado de nosotros, nuestro Asesor, la Empresa de Servicios de Representación nuestro Fideicomitente, nuestro Administrador o cualquier Fideicomitente Adherente, o una empresa que forme parte de sus respectivos grupos empresariales, incluyendo sus comisarios, e incluyendo a cualquier persona física o moral que haya ocupado dicho cargo durante los 12 (doce) meses anteriores;

(ii) cualquier persona que tenga influencia significativa o poder de mando sobre nosotros, nuestro Asesor, la Empresa de Servicios de Representación nuestro Fideicomitente, nuestro Administrador o cualquier Fideicomitente Adherente;

(iii) un accionista que forme parte de un grupo de personas que tengan control sobre nosotros, nuestro Asesor, la Empresa de Servicios de Representación nuestro Fideicomitente, nuestro Administrador o cualquier Fideicomitente Adherente;

(iv) un cliente, prestador de servicios, proveedor, deudor, acreedor, socio, abogado o empleado de una empresa que también sea un cliente, prestador de servicios, proveedor, deudor o acreedor de nosotros, nuestro Asesor, la Empresa de Servicios de Representación nuestro Fideicomitente, nuestro Administrador o cualquier Fideicomitente Adherente, si: (A) en el caso de un cliente, prestador de servicios o proveedor, las ventas totales de dicho cliente, prestador de servicios o proveedor derivadas de nosotros, nuestro Asesor, la Empresa de Servicios de Representación nuestro Fideicomitente, nuestro Administrador o cualquier Fideicomitente Adherente representan más del 10% (diez por ciento) de las ventas totales durante los 12 (doce) meses anteriores de dicho cliente, prestador de servicios o proveedor, (B) en el caso de un deudor, el monto del crédito adeudado por dicho deudor a nosotros, nuestro Asesor, la Empresa de Servicios de Representación nuestro Fideicomitente o nuestro Administrador representa más del 15% (quince por ciento) de los activos de nosotros, nuestro Asesor, la Empresa de Servicios de Representación nuestro Fideicomitente o nuestro Administrador o de algún deudor, o (C) en el caso de un acreedor, el monto del crédito otorgado por dicho acreedor a nosotros, nuestro Asesor, la Empresa de Servicios de Representación nuestro Fideicomitente o nuestro Administrador representa más del 15% (quince por ciento) de los activos de nuestro Asesor, nuestra Empresa de Servicios de Representación, nuestro Fideicomitente o nuestro Administrador o de dicho acreedor;

(v) un director o empleado de cualquier arrendatario de cualquiera de nuestros inmuebles que represente 10% (diez por ciento) o más de nuestra renta base anual, que haya ocupado dicho cargo durante los 12 (doce) meses previos;

(vi) cualquier Auditor Externo de nosotros, nuestro Asesor o la Empresa de Servicios de Representación, que haya ocupado dicho cargo durante los 12 (doce) meses previos (de conformidad con el artículo 24 de la Ley del Mercado De Valores); y

(vii) cualquier persona que tenga una relación familiar, consanguínea, por afinidad o civil hasta el cuarto grado o por afinidad hasta el cuarto grado y también los cónyuges o la concubina o concubinario, de cualquier persona mencionada en los incisos (i) a (vi) anteriores.

Elección del Comité Técnico

Conforme a nuestro Contrato de Fideicomiso, en cada Asamblea de Tenedores de nuestros CBFIs para la designación de nuestros miembros del Comité Técnico, cualquier tenedor o grupo de Tenedores con el 10% (diez por ciento) de nuestros CBFIs en circulación tendrá derecho a nombrar a un miembro titular (y a su respectivo suplente) de nuestro Comité Técnico. Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes tendrán derecho de designar, a través del Fideicomiso de Control que han establecido y mientras el Fideicomiso de Control tenga el 15% (quince por ciento) o más de los CBFIs en circulación, a un número de miembros de nuestro Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) equivalente a cuando menos la mitad del número total de los miembros de nuestro Comité Técnico en ese momento, más un miembro adicional (garantizando efectivamente que, durante ese tiempo, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes podrán designar a la mayoría de los miembros de nuestro Comité Técnico). Los Fideicomitentes Adherentes de los inmuebles que forman nuestro portafolio también tendrán la capacidad, a su discreción, de designar exclusivamente a los miembros de nuestro Comité Técnico que no se consideren como miembros independientes. Los Tenedores de nuestros CBFIs que cumplan con dichos porcentajes de titularidad deberán presentar al Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria (o cualquier institución designada como sucesora de la misma), o al Fiduciario, constancia de su titularidad antes de una asamblea de los Tenedores de nuestros CBFIs.

Actualmente Michell Nader S. es el Secretario del Comité Técnico, sin ser miembro del mismo en cumplimiento con nuestro Contrato de Fideicomiso. El Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple, o cualquier institución designada como sucesora de la misma, conforme a lo dispuesto en nuestro Contrato de Fideicomiso, actúa como el Representante Común de los Tenedores de nuestros CBFIs, o el Representante Común. El Representante Común puede asistir (mas no participar en) las reuniones de nuestro Comité Técnico. A la presente fecha nuestro Comité Técnico está integrado por las siguientes personas:

Miembros Tenedores	Edad
David Daniel Kabbaz Chiver	72
Salvador Daniel Kabbaz Zaga	46
José Daniel Kabbaz Chiver	61
Luis Moussali Mizrahi	42
Isaac Becherano Chiprut	49
Alberto Zaga Hop	78
Lino de Prado Sampedro	72

Adolfo Kalach Romano	58
Miguel Sánchez Navarro Madero	42
Francisco Gil Díaz*	74
José Antonio Chedraui Obeso*	72
Pilar Aguilar Pariente*	49

*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 aquellos 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 Díaz
José Antonio Chedraui Obeso
Pilar Aguilar Pariente

Nuestro Comité de Prácticas es responsable, entre otras cosas, de (i) proporcionar opiniones a nuestro Comité Técnico con relación a las operaciones en las que nuestro Comité de Prácticas está involucrado con partes relacionadas y los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, (ii) proporcionar opiniones a nuestro Comité Técnico con relación al valor de las operaciones en las que participa nuestro Comité Técnico en el cumplimiento de sus funciones, (iii) hacer recomendaciones a nuestro Comité Técnico sobre los informes que debe solicitar a nuestra Empresa de Servicios de Representación, a nuestro Administrador o al Fiduciario para cumplir con sus funciones, (iv) asesorar a nuestro Comité Técnico en el cumplimiento de sus funciones conforme a nuestro Contrato de Fideicomiso, (v) presentar a nuestro Comité Técnico estudios de mercado relacionados con los sectores a los que pertenecen nuestros activos y bienes, y hacer las recomendaciones que correspondan, (vi) solicitar y obtener opiniones de expertos independientes; y (vii) vigilar que se establezcan los mecanismos y controles que permitan verificar que la contratación o asunción de créditos, préstamos o financiamientos se apeguen a lo dispuesto por el Contrato de Fideicomiso, la Circular Única de Emisoras y demás disposiciones aplicables, y en su caso, informar al Comité Técnico sobre el ejercicio de la facultad de vigilancia y cualquier desviación a lo dispuesto por el Contrato de Fideicomiso, la Circular Única y demás disposiciones aplicables.

Comité de Nominaciones

Nuestro comité de nominaciones es responsable, entre otras cosas, de: (i) buscar, analizar y evaluar candidatos para elección o nombramiento como miembros independientes de nuestro Comité Técnico; (ii) proponer a la asamblea de Tenedores de CBFIs que, en la opinión del comité y con base en la satisfacción de los requisitos de independencia conforme a la Ley del Mercado de Valores, pueden ser miembros independientes de nuestro Comité Técnico, o en su caso, miembros suplentes de dichos miembros independientes y cuando sea procedente, proponer a la asamblea de Tenedores de CBFIs a miembros independientes quienes, en la opinión del comité, deban sustituirse; (iii) monitorear y evaluar todos los asuntos relacionados con la independencia de los miembros independientes de nuestro Comité Técnico, incluyendo cualquier asunto que implique posibles conflictos de interés; (iv) considerar la opinión de nuestro Comité de Auditoría sobre la destitución de miembros de nuestro Comité Técnico cuando emita dicha opinión a la Asamblea de Tenedores de CBFIs; y (v) cualquier otra tarea

que les sea asignada por la Asamblea de Tenedores de CBFIs de nuestro Comité Técnico. Nuestro comité de nominaciones sustentará sus nominaciones de miembros independientes de nuestro Comité Técnico certificando, a la satisfacción de la Asamblea de Tenedores de CBFIs, la independencia, experiencia y prestigio profesional de los candidatos, y también considerando que estas personas puedan cumplir sus funciones de libre de conflictos de interés, y sin estar sujetos a intereses personales, patrimoniales o económicos que puedan presentar conflictos con nuestros intereses.

El Comité de Nominaciones se integra por 5 miembros del Comité Técnico, 3 de los cuales son Miembros Independientes, determinados por el propio Comité Técnico. Los 2 miembros restantes son miembros designados por los Fideicomitentes Adherentes. La Asamblea de Tenedores de CBFIs puede, a su discreción, aceptar o rechazar las recomendaciones de nuestro Comité de Nominaciones.

A la fecha del presente Reporte Anual, el comité de nominaciones está integrado de la siguiente forma:

Francisco Gil Díaz
José Antonio Chedraui Obeso
Pilar Aguilar Pariente
David Daniel Kabbaz Chiver
Salvador Daniel Kabbaz Zaga

Deberes de Diligencia, de Lealtad y de Responsabilidad de los Miembros de nuestro Comité Técnico

Nuestro Fideicomiso exige los deberes de diligencia, de lealtad y de responsabilidad a los miembros de nuestro Comité Técnico considerados en la LMV y a sus estipulaciones aplicables a los miembros de Sociedades Anónimas Bursátiles, ya que no existe un reglamento específico aplicable a los miembros del Comité Técnico de una FIBRA.

Conforme a Ley del Mercado de Valores, el deber de cuidado consiste en actuar de buena fe y tomando en cuenta nuestros intereses. Para tal efecto, los miembros de nuestro Comité Técnico están obligados a obtener la información necesaria de nuestro Asesor, los auditores externos o cualquier otra persona para estar preparados para actuar tomando en cuenta nuestro mejor interés. El deber de cuidado se cumple principalmente asistiendo a las sesiones de nuestro comité y declarando información importante obtenida por el miembro relevante de nuestro Comité Técnico en las mismas. La falta de cuidado por los miembros de nuestro Comité Técnico los hará solidariamente responsables por los daños y perjuicios que suframos nosotros y nuestras subsidiarias.

El deber de lealtad consiste principalmente en mantener la confidencialidad de la información recibida en relación con el desempeño de las obligaciones y en abstenerse de discutir o votar sobre asuntos en los cuales un miembro de nuestro Comité Técnico tenga un conflicto de interés. Asimismo, el deber de lealtad es violado si un tenedor o un grupo de Tenedores se ven favorecido, sin la aprobación expresa de nuestro Comité Técnico o en caso de que un director tome ventaja de una oportunidad corporativa. El deber de lealtad también es violado en caso de (i) que no se divulgue al Comité de Auditoría y a los auditores externos cualquier irregularidad que un miembro del Comité Técnico pueda encontrar en el desempeño de sus obligaciones y (ii) en caso de que se divulgue información que sea falsa o engañosa o se omita el registro de cualquier transacción en nuestros registros que pudiera afectar nuestros

estados financieros. La violación del deber de lealtad resultaría en la responsabilidad solidaria de los miembros de nuestro Comité Técnico, por los daños y perjuicios causados a nosotros y a nuestras subsidiarias; esta responsabilidad también se originaría si los daños y las pérdidas fueran causadas como resultado de beneficios obtenidos por el miembro, los miembros o terceros, como resultado de acciones de dichos miembros de nuestro Comité Técnico.

Las acciones de responsabilidad por daños y perjuicios que resulten de la violación del deber de cuidado o del deber de lealtad únicamente podrán ser ejercidas para nuestro beneficio y podrán ser entabladas por nosotros o por los Tenedores que representen el 5% (cinco por ciento) o más de nuestros CBFIs en circulación. En caso de ser aplicable, las acciones penales únicamente podrán ser entabladas por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, previa opinión de la CNBV.

Como protección para los miembros de nuestro Comité Técnico, las responsabilidades anteriormente especificadas (incluyendo responsabilidad penal) no serán aplicables si el miembro respectivo, actuando de buena fe, (i) cumplió con la ley aplicable, (ii) tomó la decisión con base en información proporcionada por nuestro Asesor o terceros expertos, cuya capacidad y credibilidad no podría estar sujeta a una duda razonable y (iii) tomó la alternativa más adecuada de buena fe o si los efectos negativos de dicha decisión no podrían haberse previsto.

Asambleas Generales de Tenedores

Asamblea General de Tenedores del 31 de marzo de 2017

El 31 de marzo del 2017 se celebró una Asamblea General de Tenedores de CBFIs. En dicha Asamblea se adoptaron, entre otros, los siguientes acuerdos:

Con un porcentaje de 98.75% votos presentes a favor, 0.12% en contra y 1.13% votos en abstención, se tomó el siguiente acuerdo: Se tomó nota de la recomendación del Comité Técnico y se aprobaron los estados financieros auditados para el ejercicio fiscal 2017.

Con un porcentaje de 92.06% votos presentes a favor, 7.18% en contra y 0.77% votos en abstención, se tomaron los siguientes acuerdos: Se resolvió ratificar el nombramiento de la totalidad de los miembros del Comité Técnico, así como la calidad de independiente de los miembros independientes del mismo.

Con un porcentaje de 98.49% votos presentes a favor, 0.10% en contra y 1.41% votos en abstención, se tomaron los siguientes acuerdos:

1. Se tomó nota del informe rendido por el Administrador en el sentido que a la fecha de la Asamblea no se ha realizado ninguna recompra de Certificados emitidos por Fibra Danhos.

2. Se aprobó llevar a cabo la compra del número de Certificados equivalente a hasta el 5% (cinco por ciento) de la totalidad de los Certificados emitidos por Fibra Danhos (la "**Recompra**") computando dicho porcentaje el día que se lleve a cabo cualquier Recompra, por el periodo comprendido a partir del 31 de marzo de 2018 y hasta el 30 de marzo de 2019.

Como consecuencia de lo anterior, se aprobó facultar y/o delegar las facultades suficientes al Administrador para llevar a cabo o bien, para que este último instruya al Fiduciario o cualquier tercero, para que lleve a cabo, todos los actos necesarios para efectuar la Recompra, incluyendo sin limitar, la celebración de uno o más contratos de intermediación bursátil, así como para determinar los momentos, los términos y las condiciones bajo los cuales se realice la Recompra.

3. Se aprobó el monto máximo para la Recompra durante el periodo comprendido a partir del 31 de marzo de 2018 y hasta el 30 de marzo de 2019 sea la cantidad que resulte de multiplicar el número de Certificados emitidos por 5% (cinco por ciento) por el precio promedio ponderado de cierre de cotización de los CBFIs en la BMV de los últimos 90 (noventa) días naturales. Lo anterior, computado el día que se lleve a cabo cualquier Recompra.

4. Cualquier CBFI que sea materia de la 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 (i) el Comité Técnico decida otorgarles derechos económicos y/o corporativos, y/o (ii) sean recolocados entre el gran público inversionista en los términos de la legislación aplicable o cancelado.

5. En el ejercicio e instrucción para la Recompra según fue acordado en la Resolución Segunda anterior, 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 2018 o aquella que la sustituya, para los Fideicomisos de Inversión en Bienes Raíces ("**Fibras**"), es decir, entre otras, que (i) 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 (ii) 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.

6. De conformidad con la legislación aplicable, los Certificados propios 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.

e) 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 \$50,000.00 (Cincuenta mil Pesos 00/100 Moneda Nacional) más IVA (en octubre de 2013) que se ajustará 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 2017, 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 2017, nuestro Administrador recibió una contraprestación por sus servicios, equivalente a \$52,802.79 (Cincuenta y dos mil ochocientos dos Pesos 79/100) mensuales por los primeros diez meses del año y \$56,166.33 (Cincuenta y seis mil ciento sesenta y seis Pesos 33/100) 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 2017, el Administrador recibió una comisión equivalente a \$640,360.56 (Seiscientos cuarenta mil trescientos sesenta Pesos 56/100 Moneda Nacional) más el IVA correspondiente.

Contrato de Asesoría en Planeación

Celebramos el Contrato de Asesoría en Planeación con fecha de 3 de octubre de 2013 y celebramos el Primer Convenio Modificatorio al mismo con fecha 10 de abril de 2015 de conformidad con lo aprobado por la Asamblea de Tenedores de fecha 11 de marzo de 2015, conforme al cual se pactó que nuestro Asesor tiene derecho a recibir una comisión anual, en cada año natural y pagadera trimestralmente, como contraprestación por los servicios prestados a Fibra Danhos, salvo por aquellas cantidades que sean solicitadas por el Asesor al Fideicomiso a ser pagadas en efectivo para ser destinadas al pago de impuestos relacionados

con la Contraprestación Anual, en CBFIs con el número de CBFIs que resulte de dividir la cantidad equivalente a: (i) (a) un porcentaje fijo del valor en libros no depreciado del Portafolio Inicial, excluyendo (x) los componentes de oficina y hotel de Toreo, (y) las expansiones potenciales en Parque Tezontle y en otras propiedades del Portafolio en Operación y (z) efectivo, más el correspondiente IVA, porcentaje que incrementará del factor 0.75% (punto setenta y cinco por ciento) en 2013 y 2014, 0.8125% (punto ochenta y uno veinticinco por ciento) en 2015 hasta llegar al factor 1.0% (uno por ciento) en 2018, (con un incremento en una base lineal de .0625% (punto cero seiscientos veinticinco) cada año), y (b) el factor 1.0% (uno por ciento) del valor en libros, no depreciado, del resto de los activos del Fideicomiso, excluyendo efectivo, más IVA, en el supuesto de que el Comité Técnico del Fideicomiso determine registrar los activos del Fideicomiso a valor de mercado; o (ii) el factor de 1.0% (uno por ciento) del valor en libros, no depreciado, de los activos del Fideicomiso, excluyendo efectivo, ajustado por inflación anualmente, más el correspondiente IVA, si en un futuro de conformidad con lo establecido bajo IFRS (por sus siglas en inglés) el Comité Técnico del Fideicomiso determina llevar los registros contables de los Bienes Inmuebles a costo histórico depreciable, en virtud de que dicho cambio da lugar a que los estados financieros proporcionen información más relevante y fiable sobre los efectos de las transacciones, otros eventos o condiciones sobre la situación financiera del Fideicomiso, el rendimiento financiero o los flujos de efectivo; entre el valor unitario de los CBFIs, considerando como tal el precio ponderado por volumen que resulte de las cotizaciones diarias¹⁸ 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 2017, se entregaron 15,333,263 (Quince millones trescientos treinta y tres mil doscientos sesenta y tres) CBFIs equivalentes a \$521,361,093 (Quinientos veintiún millones trescientos sesenta y un mil noventa y tres Pesos 00/100) a nuestro Asesor que corresponden al pago de la contraprestaciones devengadas de los periodos 4T16, 1T17, 2T17 y 3T17 como se muestra a continuación:

Periodo	Importe actualizado	Precio	Certificados
Cuarto trimestre 2016	119,745,865	32.9579	2,571,337
Primer trimestre 2017	132,439,111	30.7947	4,300,705
Segundo trimestre 2017	133,820,456	32.3847	4,132,207
Tercer trimestre 2017	135,355,661	31.2671	4,329,014
	<u>521,361,093</u>		<u>15,333,263</u>

En febrero 2018, se entregaron 4,846,851 CBFIs y \$24,137,629.89 que en conjunto suman la contraprestación correspondiente al 4T17 de nuestro Asesor por \$150,860,186.80.

¹⁸ 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.

Para la contraprestación al Asesor durante el 2017 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 2017, la Comisión por Representación ascendió a \$84,697,987 (Ochenta y cuatro millones seiscientos noventa y siete mil novecientos ochenta y siete Pesos 00/100 Moneda Nacional) más el IVA correspondiente.

f) 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 2017 y hasta la presente fecha fueron como sigue:

	2017	2016	2015
Comisión por asesoría (1)	<u>\$ 552,475,415</u>	<u>\$ 463,892,046</u>	<u>\$ 354,765,337</u>
Comisión por servicios de representación (2)	<u>\$ 84,697,987</u>	<u>\$ 81,956,062</u>	<u>\$ 59,793,338</u>

- (1) Con base en el contrato de servicios de asesoría celebrado el 8 de octubre 2013 y modificado en 2016, 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:

	2017	2016	2015
Por cobrar:			
Constructora El Toreo, S.A de C.V	\$ 3,202,432	\$ 6,404,864	\$ -
Banco Invex, S.A. Fideicomiso 1629	1,298,597	4,500,000	-
Construcciones de Inmuebles	462,411	49,742,000	133,836

Premier GD, S.A. de C.V.			
Eduardo Zaga Y Copropietarios.	-	963,825	963,825
Banco Multiva Fideicomiso 317-1	-	-	2,740,600
Ad Space & Comm Skills, S.C.	426,118	1,314,293	-
Corporativo Pedregal	-	1,438,993	-
Otras partes relacionadas	-	365,541	-
	<u>\$ 5,389,558</u>	<u>\$ 64,729,516</u>	<u>\$ 3,838,261</u>
Por pagar:			
DSD1, S.C.	\$ 174,997,817	\$ 138,905,203	\$ 161,555,072
DSD2, S.C.	9,174,244	9,395,569	7,641,686
Constructora El Toreo, S.A. de C.V.	750,020	649,250	-
Ad Space & Comm Skills, S.C.	20,142	-	-
Construcciones de Inmuebles			
Premier GD, S.A. de C.V.	-	352,789,611	4,117,062
Constructora El Toreo, S.A. de C.V.	649,250	-	3,003,004
Banco Invex S.A. Fideicomiso 1629	-	16,500,000	-
	<u>\$ 184,942,223</u>	<u>\$ 518,239,633</u>	<u>\$ 173,313,820</u>

Las operaciones antes mencionadas, se encuentran documentadas a través de contratos con vigencia de diez años, renovables.

g) 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.

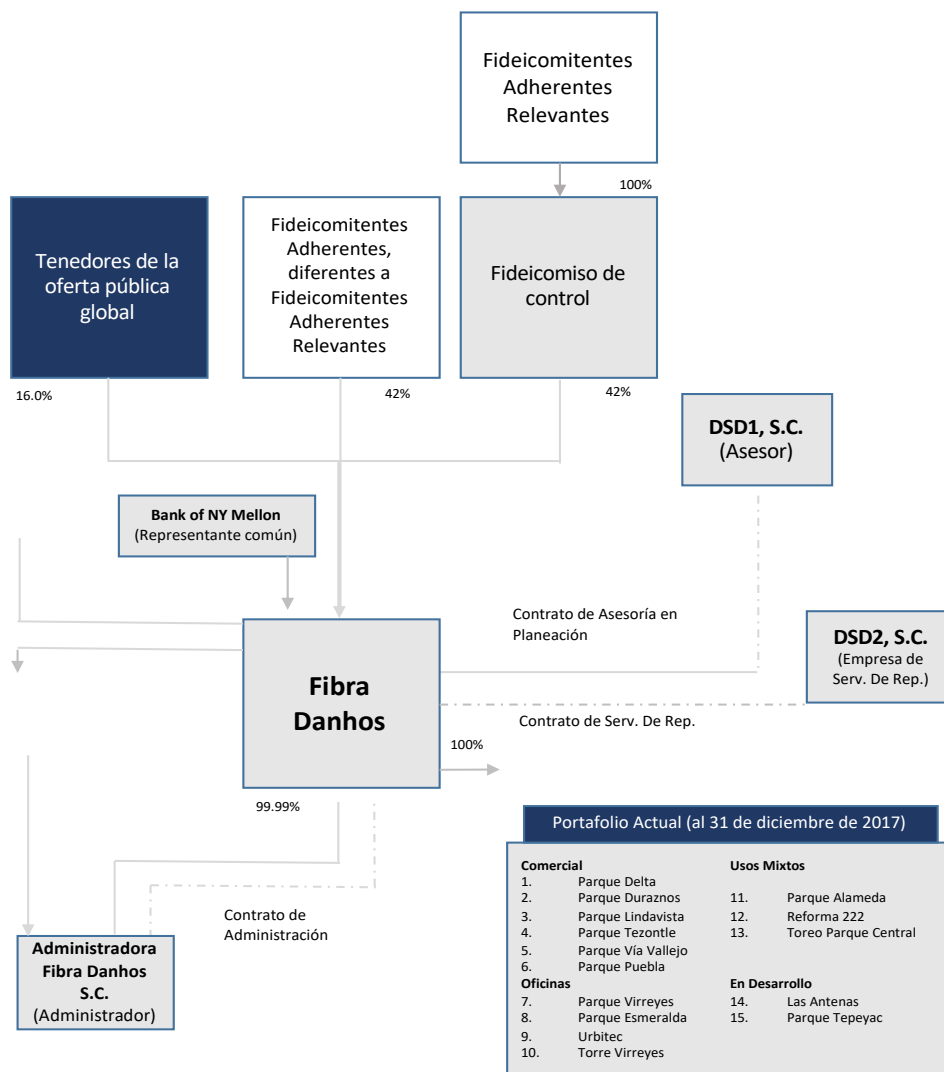
h) Otros terceros obligados con el Fideicomiso o los Tenedores

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

i) 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 26 años de experiencia en bienes raíces, incluyendo la creación, el desarrollo y la administración de centros comerciales y oficinas de calidad premier. Previo a unirse a Grupo Danhos en 1993, el Sr. Salvador Daniel realizó diversos proyectos arquitectónicos principalmente consistentes en edificios de oficina en la Ciudad de México. Ya en Grupo Danhos participó en la elaboración del proyecto arquitectónico de Parque Durazos y de uno de los edificios de Urbitec, entre otros. Asimismo, ha desempeñado varios cargos en la Comunidad Monte Sinaí Judía de México. Actualmente, es 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 Sánchez 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 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 95% del 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).

El 27 de abril de 2017, el Comité Técnico de Fibra Danhos aprobó una distribución por un total de \$715.1 millones de pesos, correspondiente al periodo enero-marzo 2017, que fue pagada el 12 de mayo de 2017. Esta distribución equivale a 56.00 centavos de peso por CBFI. Del total de la distribución, \$399.4 millones de pesos correspondieron al 95% del resultado fiscal de Fibra Danhos y \$315.6 millones de pesos correspondieron a una devolución de capital. La distribución aprobada se calculó con base en 1,276,913,043 CBFIs, que es el número de CBFIs resultante de restar a los CBFIs emitidos (1,518,764,772) los CBFIs sin Derechos Económicos (241,851,729).

El 25 de julio de 2017, el Comité Técnico de Fibra Danhos aprobó una distribución por un total de \$743.2 millones de pesos, correspondiente al periodo abril-junio 2017, que fue pagada el 9 de agosto de 2017. Esta distribución equivale a 57.00 centavos de peso por CBFI. Del total de la distribución, \$243.5 millones de pesos correspondieron al 100% del resultado fiscal de Fibra Danhos y \$499.7 millones de pesos correspondieron a una devolución de capital. La distribución aprobada se calculó con base en 1,303,845,661 CBFIs, que es el número de CBFIs resultante de restar a los CBFIs emitidos (1,518,764,772) los CBFIs sin Derechos Económicos (214,919,111).

El 26 de octubre de 2017, el Comité Técnico de Fibra Danhos aprobó una distribución por un total de \$762.6 millones de pesos, correspondiente al periodo julio-septiembre 2017, que fue pagada el 8 de noviembre de 2017. Esta distribución equivale a 57.00 centavos de peso por CBFi. Del total de la distribución, \$371.3 millones de pesos correspondieron al 100% del resultado fiscal de Fibra Danhos y \$391.3 millones de pesos correspondieron a una devolución de capital. La distribución aprobada se calculó con base en 1,337,962,083 CBFis, que es el número de CBFis resultante de restar a los CBFis emitidos (1,518,764,772) los CBFis sin Derechos Económicos (180,802,689).

El 22 de febrero de 2018, el Comité Técnico de Fibra Danhos aprobó una distribución por un total de \$794.5 millones de pesos, correspondiente al periodo octubre-diciembre 2017, que fue pagada el 13 de marzo de 2018. Esta distribución equivale a 58.00 centavos de peso por CBFi. Del total de la distribución, \$544.8 millones de pesos correspondieron al 95% del resultado fiscal de Fibra Danhos y \$249.6 millones de pesos correspondieron a una devolución de capital. La distribución aprobada se calculó con base en 1,369,863,396 CBFis, que es el número de CBFis resultante de restar a los CBFis emitidos (1,518,764,772) los CBFis sin Derechos Económicos (148,901,376).

Los CBFis de Fibra Danhos (DANHOS13.MX en la BMV) cerraron el 2017 con un precio de \$30.61 pesos/CBFi, lo cual representa un incremento del 17.73% con respecto al precio del IPO de \$26.00 por CBFi y una disminución de 2.55% con respecto al precio de cierre del 2016.

Últimos dos años (trimestral)

Clave de Pizarra: DANHOS13	Precio de cierre (alto)	Precio de cierre (bajo)	Precio de cierre promedio	Volumen promedio diario (CBFis)	Precio de cierre del periodo
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
1T17	\$31.60	\$29.67	\$31.00	949,375	\$31.00
2T17	\$33.46	\$31.16	\$32.68	762,437	\$32.67
3T17	\$32.86	\$30.36	\$31.47	819,701	\$31.19
4T17	\$32.48	\$30.03	\$31.29	641,677	\$30.61

Últimos seis meses (mensual)

Clave de Pizarra: DANHOS13	Precio de cierre (alto)	Precio de cierre (bajo)	Precio de cierre promedio	Volumen promedio diario (CBFIs)	Precio de cierre del periodo
julio-17	\$32.86	\$31.71	\$32.38	512,244	\$31.73
agosto-17	\$32.00	\$30.53	\$30.94	1,012,629	\$31.21
septiembre-17	\$31.88	\$30.36	\$31.04	915,855	\$31.19
octubre-17	\$32.48	\$30.28	\$30.96	793,153	\$32.48
noviembre-17	\$32.36	\$31.27	\$31.75	511,953	\$31.70
diciembre-17	\$31.71	\$30.03	\$30.82	602,837	\$30.61

Últimos cuatro años

Clave de Pizarra: DANHOS13	Precio de cierre (alto)	Precio de cierre (bajo)	Precio de cierre promedio	Volumen promedio diario (CBFIs)	Precio de cierre del periodo
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
2017	\$33.46	\$29.67	\$31.36	794,839	\$30.61

Desempeño de nuestros CBFIs al 31 de diciembre de 2017



(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 42 (cuarenta y dos) 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 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*.”

(ii) Recursos humanos

A la fecha de preparación del presente Reporte Anual, Administradora Fibra Danhos, S.C. cuenta con aproximadamente 300 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:

	Socio	Parte Social	Valor de la Parte Social
1.	Fideicomiso Fibra Danhos	1	\$9,999.00
2.	Evercore Casa de Bolsa, S.A de C.V., División Fiduciaria, únicamente en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso identificado con el número F/0151, celebrado con fecha 3 de octubre de 2013, mediante escritura pública número 62,731, otorgada ante la fe de Mildred M. Novelo Rivas, notario público número 27 del Distrito Federal.	1	\$1
TOTAL		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 2017, 2016 y 2015 e Informe de los auditores independientes del 14 de marzo de 2018. La información está basada en la información financiera de Fibra Danhos por el período comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015.

Nuestros Estados Financieros contenidos en el presente Reporte Anual, están denominados en pesos mexicanos salvo que se indique lo contrario. Nuestros Estados Financieros Consolidados fueron auditados 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 el Anexo A del presente Reporte:**

Estados consolidados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015
(En pesos)

Activos	2017	2016	2015
<i>Activo circulante:</i>			
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$ 3,088,324,660	\$ 2,445,656,408	\$ 2,254,171,381
Rentas por cobrar y otras	448,387,766	533,609,317	274,759,604
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	5,389,558	64,729,516	3,838,261
Impuestos por recuperar, principalmente I.S.R.	2,304,907	121,053,178	124,145,182
Pagos anticipados, principalmente seguros por amortizar y depósitos en garantía	24,197,582	11,592,029	5,977,264
Total de activo circulante	<u>3,568,604,473</u>	<u>3,176,640,448</u>	<u>2,662,891,692</u>
<i>Activo no circulante:</i>			
Propiedades de inversión	60,371,665,765	55,044,271,556	46,521,679,058
Adquisición de plataforma tecnológica	14,016,090	13,943,542	-
Otros activos	10,000,000	7,500,000	-
Maquinaria y equipo	14,465,805	6,120,342	1,496,028
Impuesto sobre la renta diferido de subsidiaria	7,016,301	5,674,000	4,100,125
Total de activo no circulante	<u>60,417,163,961</u>	<u>55,077,509,440</u>	<u>46,527,275,211</u>
Total de activo	<u>\$ 63,985,768,434</u>	<u>\$ 58,254,149,888</u>	<u>\$49,190,166,903</u>
Pasivos y patrimonio			
<i>Pasivo circulante:</i>			
Intereses por pagar del pasivo financiero	\$ 218,913,060	\$ 114,038,889	\$ -
Contraprestación única	310,499,229	190,326,018	161,290,584
Cuentas por pagar y gastos acumulados	192,928,447	90,155,840	41,671,873
Rentas cobradas por anticipado	39,108,432	60,719,173	48,857,762
Cuentas por pagar a partes relacionadas	184,942,223	518,239,633	173,313,820
Impuestos por pagar	57,585,850	5,571,309	5,281,902
Total de pasivo circulante	<u>1,003,977,241</u>	<u>979,050,862</u>	<u>430,415,941</u>
<i>Pasivo no circulante:</i>			
Pasivo financiero a largo plazo	6,452,720,449	3,967,746,985	-
Contraprestación única	1,202,608,816	1,249,238,492	537,625,153
Depósitos en garantía de los arrendatarios	366,234,292	315,323,934	211,838,714
Obligaciones laborales	9,959,699	8,448,799	6,401,838
Total de pasivo	<u>9,035,500,497</u>	<u>6,519,809,072</u>	<u>1,186,281,646</u>
<i>Patrimonio de los fideicomitentes:</i>			
Aportaciones de los fideicomitentes	43,610,750,525	44,608,464,372	45,122,110,237
Utilidades retenidas	10,878,899,354	7,126,970,274	2,882,288,245
Otras partidas de pérdida integral	(1,075,211)	(1,093,830)	(513,225)
Participación controladora	54,488,574,668	51,734,340,816	48,003,885,257
Participación no controladora	461,693,269	-	-
Total de patrimonio	<u>54,950,267,937</u>	<u>51,734,340,816</u>	<u>48,003,885,257</u>
Total de pasivos y patrimonio de los fideicomitentes	<u>\$63,985,768,434</u>	<u>\$58,254,149,888</u>	<u>\$49,190,166,903</u>

Estados consolidados de utilidades integrales

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015
(En pesos)

	2017	2016	2015
Ingreso por renta fija	\$ 2,603,591,802	\$ 1,989,336,678	\$ 1,440,378,588
Ingreso por renta variable	240,689,801	155,967,064	121,190,914
Ingreso por contraprestación única	285,231,182	161,290,583	38,279,124
Ingreso por estacionamientos	367,305,390	300,990,879	259,993,470
Ingreso por mantenimiento y publicidad	<u>639,845,987</u>	<u>498,563,463</u>	<u>418,732,899</u>
	<u>4,136,664,162</u>	<u>3,106,148,667</u>	<u>2,278,574,995</u>
Comisión por asesoría	552,475,415	463,892,046	354,765,337
Comisión por servicios de representación	84,697,987	81,956,062	59,793,338
Honorarios profesionales	19,258,564	13,079,734	14,162,417
Gastos de operación y mantenimiento	639,919,739	514,475,811	394,586,615
Impuesto predial	128,171,406	88,936,994	67,291,472
Seguros	30,226,896	27,746,831	18,988,273
Ingresos financieros	(113,293,979)	(80,614,944)	(84,447,112)
Gastos financieros - Neto	130,441,513	21,526,292	350,272
Fluctuación cambiaria - Neta	18,406,362	(110,340,363)	(43,985,662)
Impuestos a la utilidad de subsidiaria	232,946	2,121,793	(1,968,613)
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión	<u>(2,520,134,043)</u>	<u>(3,789,379,865)</u>	<u>(1,200,888,689)</u>
Utilidad neta del año consolidada	<u>\$ 5,166,261,356</u>	<u>\$ 5,872,748,276</u>	<u>\$ 2,699,927,347</u>
Otras partidas de utilidad integral no reciclables a resultados: (Pérdidas) ganancias actuariales por obligaciones laborales, neto	<u>18,619</u>	<u>(580,605)</u>	<u>(798,456)</u>
Utilidad integral consolidada	<u>\$ 5,166,279,975</u>	<u>\$ 5,872,167,671</u>	<u>\$ 2,699,128,891</u>
Utilidad atribuible a: Participación controladora	<u>\$ 5,166,279,975</u>	<u>\$ 5,872,167,671</u>	<u>\$ 2,699,128,891</u>
Utilidad integral por CBFi básica (pesos)	<u>\$ 3.6590</u>	<u>\$ 4.1670</u>	<u>\$ 2.6643</u>
Utilidad integral por CBFi diluida (pesos)	<u>\$ 3.4016</u>	<u>\$ 3.8198</u>	<u>\$ 1.8797</u>

Estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015
(En pesos)

	Patrimonio	Utilidades retenidas	Otras partidas de (pérdida) utilidad integral	Total de la participación controladora	Participación no controladora	Total
Saldos al 1 de enero de 2015	\$ 42,748,107,495	\$ 1,168,556,280	\$ 285,231	\$ 43,916,949,006	\$ -	\$ 43,916,949,006
Aportación de propiedad de inversión	1,328,907,820	-	-	1,328,907,820	-	1,328,907,820
Incremento al patrimonio por aportaciones en especie	1,465,540,409	-	-	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	-	426,809,711
Reembolso de patrimonio	(847,255,198)	-	-	(847,255,198)	-	(847,255,198)
Distribución de dividendos	-	(986,195,382)	-	(986,195,382)	-	(986,195,382)
Utilidad integral:						
Utilidad neta del año consolidada	-	2,699,927,347	-	2,699,927,347	-	2,699,927,347
Pérdidas actuariales por obligaciones laborales	-	-	(798,456)	(798,456)	-	(798,456)
	<u>-</u>	<u>2,699,927,347</u>	<u>(798,456)</u>	<u>2,699,128,891</u>	<u>-</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	-	48,003,885,257
Aportación de propiedad de inversión	1,053,291,737	-	-	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	-	483,417,795
Reembolso de patrimonio	(2,050,355,397)	-	-	(2,050,355,397)	-	(2,050,355,397)
Distribución de dividendos	-	(1,628,066,247)	-	(1,628,066,247)	-	(1,628,066,247)
Utilidad integral:						
Utilidad neta del año consolidada	-	5,872,748,276	-	5,872,748,276	-	5,872,748,276
Pérdidas actuariales por obligaciones laborales	-	-	(580,605)	(580,605)	-	(580,605)
	<u>-</u>	<u>5,872,748,276</u>	<u>(580,605)</u>	<u>5,872,167,671</u>	<u>-</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	-	51,734,340,816
Aportación de propiedad de inversión	-	-	-	-	-	-
Incremento al patrimonio por capitalización de pagos						
por comisión de asesoría	486,341,093	-	-	486,341,093	-	486,341,093
Reembolso de patrimonio	(1,484,054,940)	-	-	(1,484,054,940)	-	(1,484,054,940)
Distribución de dividendos	-	(1,414,332,276)	-	(1,414,332,276)	-	(1,414,332,276)
Utilidad integral:						
Utilidad neta del año consolidada	-	5,166,261,356	-	5,166,261,356	-	5,166,261,356
Utilidades actuariales por obligaciones laborales	-	-	18,619	18,619	-	18,619
	<u>-</u>	<u>5,166,261,356</u>	<u>18,619</u>	<u>5,166,279,975</u>	<u>-</u>	<u>5,166,279,975</u>
Participación no controladora	-	-	-	-	461,693,269	461,693,269
Saldos al 31 de diciembre de 2017	\$ <u>43,610,750,525</u>	\$ <u>10,878,899,354</u>	\$ <u>(1,075,211)</u>	\$ <u>54,488,574,668</u>	\$ <u>461,693,269</u>	\$ <u>54,950,267,937</u>

Estados consolidados de flujos de efectivo
Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2017, 2016, 2015
(En pesos)

	2017	2016	2015
Flujos de efectivo de actividades de operación:			
Utilidad neta consolidada	\$ 5,166,261,356	\$ 5,872,748,276	\$ 2,699,927,347
Ajustes a la utilidad:			
Impuestos (beneficios) a la utilidad de subsidiaria	232,946	2,121,793	(1,968,613)
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión en operación	(2,520,134,043)	(3,789,379,865)	(1,200,888,689)
Comisión por asesoría liquidada mediante instrumentos de patrimonio	486,341,092	344,146,181	259,382,648
Obligaciones laborales	1,537,498	1,217,525	728,926
Depreciación de maquinaria y equipo	706,508	478,570	193,430
Amortización plataforma tecnológica	4,672,030	-	-
Ingresos financieros	(113,293,979)	(80,614,944)	(84,447,112)
Gastos financieros - Neto	<u>130,441,514</u>	<u>21,526,292</u>	<u>350,272</u>
Total	3,156,764,922	2,372,243,828	1,673,278,209
Cambios en el capital de trabajo:			
(Incremento) disminución en:			
Rentas por cobrar y otras	72,615,999	(264,464,477)	(116,380,888)
Cuentas por cobrar partes relacionadas	59,339,958	(60,891,255)	(3,838,261)
Impuestos por recuperar	118,748,271	3,092,004	46,933,147
Incremento (disminución) en:			
Cuentas por pagar y gastos acumulados	101,422,326	49,044,963	1,862,285
Rentas cobradas por anticipado	(21,610,741)	11,861,411	12,558,064
Contraprestación única	73,543,533	740,648,773	510,918,458
Depósitos de los arrendatarios	50,910,358	103,485,220	192,401,222
Impuestos a la utilidad pagados	51,781,595	(2,393,382)	-
Cuentas por pagar a partes relacionadas	<u>(333,297,410)</u>	<u>131,407,817</u>	<u>84,621,004</u>
Flujo neto de efectivo generado en actividades de operación	<u>3,330,218,811</u>	<u>3,084,034,902</u>	<u>2,402,353,240</u>
Flujos de efectivo de actividades de inversión:			
Adquisición de propiedades de inversión	(2,112,519,857)	(3,303,716,359)	(1,884,904,085)
Adquisición de plataforma tecnológica	(4,744,578)	(13,943,542)	-
Adquisición de maquinaria y equipo	(9,051,971)	(5,102,884)	(83,519)
Ingreso por venta de terrenos	62,953,798	74,394,746	-
Intereses recibidos	<u>113,293,979</u>	<u>80,614,944</u>	<u>84,447,112</u>
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	<u>(1,950,068,629)</u>	<u>(3,167,753,095)</u>	<u>(1,800,540,492)</u>
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:			
Préstamos obtenidos por emisión de deuda	2,500,000,000	4,000,000,000	-
Gastos pagados por emisión de deuda	(20,928,176)	(41,848,695)	-
Comisiones por apertura de deuda	(2,500,000)	-	-
Reembolso de patrimonio	(1,484,054,940)	(2,050,355,397)	(847,255,198)
Distribución de dividendos	(1,414,332,276)	(1,628,066,247)	(986,195,382)
Intereses pagados del pasivo financiero	<u>(315,666,538)</u>	<u>(4,526,441)</u>	<u>(350,272)</u>
Flujo neto de efectivo (utilizado) generado en actividades de financiamiento	<u>(737,481,930)</u>	<u>275,203,220</u>	<u>(1,833,800,852)</u>
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido:			
Aumento (disminución) neto en efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	642,668,252	191,485,027	(1,231,988,104)
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al inicio del período	<u>2,445,656,408</u>	<u>2,254,171,381</u>	<u>3,486,159,485</u>
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del período	<u>\$ 3,088,324,660</u>	<u>\$ 2,445,656,408</u>	<u>\$ 2,254,171,381</u>
Partidas de inversión que no requirieron flujo:			
Aportación de propiedad de inversión (ver Nota 7)	\$ -	\$ 1,053,291,737	\$ 1,328,907,820

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 y el 10 de julio de 2017 fueron llevadas a cabo las emisiones de los Certificados de Deuda 16, de los Certificados de Deuda 16-2 y de los Certificados de Deuda 17 al amparo del Programa, por un monto total de 6,500,000,000.00 (seis mil quinientos millones de Pesos 00/100).

De conformidad con los documentos de la emisión de los Certificados de Deuda 16, de los Certificados de Deuda 16-2 y de los Certificados de Deuda 17, el Fiduciario, en su carácter de emisor de dichos Certificados de Deuda 16, 16-2 y 17, 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 16,16-2 y 17 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. Pagará o hará que se paguen, sujeto a su régimen fiscal, todos los impuestos, derechos y demás contribuciones fiscales que establezcan las leyes o autoridades fiscales sobre sus ingresos o propiedades, en el entendido que el Emisor, al no ser experto fiscal, podrá dar cumplimiento a dichas obligaciones fiscales a través de asesores contables y fiscales. Lo anterior excepto en los casos en que las obligaciones fiscales estén siendo impugnadas de buena fe por medio de procedimientos adecuados, siempre y cuando el Emisor haya mantenido las reservas apropiadas correspondientes.

Línea de Crédito

El 21 de diciembre de 2015 formalizamos el establecimiento de una línea de crédito sin garantías, revolvente y comprometida por un monto de \$1,500 millones de pesos hasta por cuatro años. Adicionalmente, el 19 de junio de 2017 firmamos una ampliación del monto de línea comprometida a \$2,000 millones de pesos y una extensión de vigencia al 20 de diciembre de 2020, 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. A la fecha del presente Reporte, no hemos realizado disposiciones de la línea de crédito anteriormente mencionada.

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

Ingresos

Ingresos Totales Operativos: Durante el 2017, el Ingreso Total Operativo fue de \$4,136.7 millones de pesos, lo que representa un incremento de 33.2% con respecto al 2016. Este incremento obedece principalmente a la consolidación y maduración de algunos de nuestros inmuebles incluyendo Toreo Parque Central en sus componentes comerciales, de oficina y hotel, la operación y ocupación económica al 100% de Torre Virreyes y la maduración de Vía Vallejo así como la incorporación de Parque Puebla a nuestro Portafolio en Operación Actual. Del total de ingresos operativos de Fibra Danhos, la Renta Fija representó aproximadamente 62.9%, la Renta Variable representó aproximadamente 5.8%, el ingreso por Contraprestaciones Únicas representó aproximadamente 6.9%, los ingresos por estacionamiento representaron aproximadamente 8.9%, y los ingresos por mantenimiento, operación, publicidad y otros representaron aproximadamente 15.5%.

Renta Fija: el ingreso por Renta Fija de Fibra Danhos alcanzó \$2,603.6 millones de pesos durante 2017, lo que representa un incremento anual de 30.9% con respecto al 2016. Este incremento obedece principalmente a la consolidación y maduración de algunos de nuestros inmuebles incluyendo Toreo Parque Central en sus componentes comerciales, de oficina y hotel, la operación y ocupación económica al 100% de Torre Virreyes y la maduración

de Vía Vallejo así como la incorporación de Parque Puebla a nuestro Portafolio en Operación Actual.

Renta Variable: los ingresos por Renta Variable alcanzaron \$240.7 millones de pesos durante 2017, lo que representa un incremento anual de 54.3%. Este incremento obedece principalmente a incrementos en las ventas de nuestros arrendatarios en Parque Delta y Parque Tezontle, así como la contribución de rentas del hotel y el almacén de Liverpool de Toreo Parque Central.

El crecimiento orgánico (mismas propiedades) en Renta Fija y Renta Variable durante el año fue de 10.3%.

Contraprestación Única: las Contraprestaciones Únicas (contables) sumaron \$285.2 millones de pesos durante el 2017, lo que representa un incremento anual de 76.8% con respecto al 2016. Las Contraprestaciones Únicas (flujo) sumaron \$436.6 millones de pesos, esta cifra es significativamente menor a los \$799.7 millones cobrados durante 2016. Esta tendencia de crecimiento en NOI combinada con menor flujo vía Contraprestaciones Únicas la observamos a lo largo del año, y significa una generación de flujo más estable y predecible proveniente de nuestro Portafolio en Operación derivado de la disminución de proyectos en desarrollo y el incremento de proyectos en operación estabilizados.

Estacionamiento: El ingreso por estacionamiento de Fibra Danhos alcanzó \$367.3 millones de pesos en 2017, lo que representa un incremento anual de 22.0% con respecto al 2016. Este incremento es originado por el incremento anual de tarifas en algunos de nuestros componentes comerciales y el incremento en flujo de vehículos en nuestras propiedades, incluyendo Parque Delta, Torre Virreyes, Toreo Parque Central y Vía Vallejo.

Mantenimiento, Operación, Publicidad y otros: el ingreso por Mantenimiento, Operación, Publicidad y Otros de Fibra Danhos alcanzó \$639.8 millones de pesos en 2017, lo que representa un incremento anual de 28.3% con respecto al 2016. Este incremento obedece a los cobros de tarifas de mantenimiento, operación y publicidad derivados de la consolidación y maduración de algunos de nuestros inmuebles incluyendo Toreo Parque Central, Torre Virreyes, Vía Vallejo y Parque Puebla.

Gastos

Gastos Totales Operativos: el total de gastos operativos de Fibra Danhos fue de \$1,454.8 millones de pesos durante 2017, lo que representa un incremento de 22.2% contra 2016. Este incremento obedece principalmente al reconocimiento de gastos operativos de los proyectos incorporados al Portafolio en Operación así como proyectos que se encontraban en maduración durante 2017. Del total de gastos operativos, los gastos de operación, mantenimiento, publicidad y otros representaron aproximadamente el 44%, la Comisión por Asesoría el 38%, la Comisión por Servicios de Representación el 5.8%, los honorarios profesionales a terceros y otros el 1.3%, el gasto de impuesto predial el 8.8% y el gasto de seguros el 2.1%.

Gastos de Operación, Mantenimiento, Publicidad y Otros: Los gastos de operación, mantenimiento, publicidad y otros de Fibra Danhos alcanzaron \$639.9 millones de pesos en 2017, lo que representa un incremento anual de 24.4%. Este incremento obedece principalmente al reconocimiento de gastos operativos de los proyectos incorporados al

Portafolio en Operación así como proyectos que se encontraban en maduración durante 2017 incluyendo Toreo Parque Central, Torre Virreyes, Vía Vallejo y Parque Puebla.

Comisión por Asesoría y por Servicios de Representación: la Comisión por Asesoría y la Comisión por Servicios de Representación de Fibra Danhos sumaron \$552.5 millones de pesos y \$84.7 millones de pesos, respectivamente, lo que representa un incremento de 19.1% y 3.3% con respecto a 2016.

El incremento en la Comisión por Asesoría se debe principalmente al incremento de las Propiedades de Inversión que sirven como base para el cálculo, así como el porcentaje para el cálculo que subió de 0.8750% a 0.9375% sobre Propiedades de Inversión como está establecido en los documentos de la Oferta Pública Inicial.

El incremento en la Comisión por Servicios de Representación se debe principalmente al incremento en los ingresos cobrados y facturados que sirven como base para el cálculo de la comisión.

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 \$19.3 millones de pesos en el ejercicio 2017.

Gastos de Predial y Seguros: los gastos de predial y seguros alcanzaron \$128.2 millones de pesos y \$30.2 millones de pesos en 2017, respectivamente. Estos incrementos se debe principalmente a las incorporaciones de la Torre A en Toreo Parque Central y Parque Puebla a nuestro Portafolio en Operación Actual. Adicionalmente, en el caso de los seguros observamos un incremento derivado de la fluctuación cambiaria ya que las primas en nuestras pólizas cotizan en dólares americanos.

Otros Ingresos (Gastos)

Ingresos financieros, gastos financieros y ganancia cambiaria (neta): Los ingresos financieros de Fibra Danhos sumaron \$113.3 millones de pesos en el ejercicio 2017, derivados principalmente de la inversión del balance de efectivo en títulos de Renta Fija. En ese mismo período, los gastos financieros (contables) de Fibra Danhos sumaron \$130.4 millones de pesos, mientras que la ganancia cambiaria fue de \$18.4 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 2017, los impuestos a la utilidad de la subsidiaria sumaron \$0.23 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 2017 y 2016 fueron por 2,520.1 millones de pesos y \$3,789.4 millones de pesos, respectivamente. Estos ajustes se derivan de los avalúos realizados por peritos independientes que determinan el valor de mercado con base en avalúos de nuestras Propiedades de Inversión anualmente con ajustes trimestrales.

NOI, EBITDA, Utilidad Neta, FFO y AFFO

Ingreso Neto Operativo: el Ingreso Neto Operativo de Fibra Danhos alcanzó \$3,253.6 millones de pesos en 2017, lo que representa un incremento anual de 36.0% con respecto a 2016. El crecimiento orgánico (mismas propiedades) durante el año fue de 11.4%. El margen neto operativo, excluyendo el ingreso por Contraprestaciones Únicas, fue de 77.1% para el 2017, ligeramente mayor al margen reportado en 2016 de 75.8%.

EBITDA: el EBITDA de Fibra Danhos alcanzó \$2,681.9 millones de pesos en 2017, lo que representa un incremento anual de 40.0% con respecto a 2016. El margen EBITDA fue de 64.8%, mayor al 61.7% reportado en 2016.

Utilidad Neta, FFO y AFFO: la Utilidad Neta, el FFO y el AFFO de Fibra Danhos para el 2017 sumaron \$5,166.3 millones de pesos, \$2,649.5 millones de pesos, y \$3,339.3 millones de pesos, respectivamente. Estas cifras representan variaciones de -12.0%, 33.6% y 10.6%, respectivamente, con respecto a los resultados obtenidos en 2016.

Distribuciones en efectivo

Distribuciones en efectivo: debido a la sólida generación de flujo proveniente de nuestro Portafolio en Operación durante el 2017, Fibra Danhos alcanzó un AFFO de \$3,339.3 millones de pesos, que representan un AFFO por CBFi con derechos económicos de \$2.53 pesos. En este sentido, nuestro Comité Técnico determinó una distribución a nuestros tenedores de CBFIs correspondiente a 2017 de \$2.28 pesos por CBFi, que representa un crecimiento de 7% con respecto a la distribución de \$2.13 pesos por CBFi efectuada en 2016, manteniendo en caja para usos corporativos diversos el equivalente a \$0.25 pesos por CBFi.

c) 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.

d) Control Interno

Nuestro Control Interno está basado en:

- Ambiente de control: Estructura Organizacional, Gobierno Corporativo y Sustentabilidad.
- 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 2017, 2016 y 2015
(En pesos)

Activos	2017	2016	2015
<i>Activo circulante:</i>			
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$45,561,427	\$27,862,370	\$26,909,154
Rentas por cobrar y otras	34,153,521	39,448,123	27,647,096
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	42,285,023	57,580,700	29,596,531
Impuestos por recuperar, principalmente I.S.R.	23,334,766	18,861,301	14,292,865
Pagos anticipados, principalmente seguros por amortizar y depósitos en garantía	<u>3,173,845</u>	-	<u>133,402</u>
Total de activo circulante	148,508,582	143,752,494	98,579,048
<i>Activo no circulante:</i>			
Adquisición de plataforma tecnológica	14,016,090	13,943,542	-
Maquinaria y equipo	14,465,805	6,120,343	1,496,028
Total de activo no circulante	<u>28,481,895</u>	<u>20,063,885</u>	<u>1,496,028</u>
 Total de activo	 <u>\$176,990,477</u>	 <u>\$163,816,379</u>	 <u>\$100,075,076</u>
 Pasivos y patrimonio			
<i>Pasivo circulante:</i>			
Cuentas por pagar y gastos acumulados	\$69,876,800	\$67,645,773	\$33,047,868
Rentas cobradas por anticipado	1,297,721	1,489,352	1,509,640
Cuentas por pagar a partes relacionadas	65,936,214	60,194,591	41,387,668
Impuestos por pagar	<u>18,194,123</u>	<u>17,866,454</u>	<u>12,202,886</u>
Total de pasivo circulante	<u>155,304,858</u>	<u>147,196,170</u>	<u>88,148,062</u>
<i>Pasivo no circulante:</i>			
Depósitos de los arrendatarios	2,849,375	967,088	1,216,488
Obligaciones laborales	<u>9,959,699</u>	<u>8,448,799</u>	<u>6,401,838</u>
Total de pasivo	<u>168,113,932</u>	<u>156,612,057</u>	<u>95,766,388</u>
<i>Capital contable:</i>			
Capital social	10,000	10,000	10,000
Resultado de ejercicios anteriores	8,288,152	4,811,913	-5,263,222
Resultado del ejercicio	1,653,604	3,476,239	10,075,135
Obligaciones laborales	<u>-1,075,211</u>	<u>-1,093,830</u>	<u>-513,225</u>
Total de capital contable	<u>8,876,545</u>	<u>7,204,322</u>	<u>4,308,688</u>
 Total de pasivos y capital contable	 <u>\$176,990,477</u>	 <u>\$163,816,379</u>	 <u>\$100,075,076</u>

Estado de utilidades integrales

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015
(En pesos)

	2017	2016	2015
Ingreso por estacionamientos	364,006,571	297,613,712	256,934,464
Ingreso por mantenimiento y publicidad	<u>119,207,418</u>	<u>179,123,259</u>	<u>166,933,719</u>
Total ingresos operación	<u>483,213,989</u>	<u>476,736,971</u>	<u>423,868,183</u>
Partes Relacionadas - Neto	(155,363,074)	(46,740,697)	(32,145,917)
Gastos de operación y mantenimiento	631,800,292	509,781,847	376,317,857
Honorarios profesionales a partes no relacionadas y otros gastos no operativos	2,743,702	3,348,177	2,983,202
Seguros	<u>2,188,407</u>	<u>4,931,621</u>	<u>2,608,393</u>
Total gastos operación	<u>481,369,327</u>	<u>471,320,948</u>	<u>414,055,369</u>
Ingresos financieros	1,361,850	744,332	477,375
Gastos financieros - Neto	189,267	-	-
Fluctuación cambiaria - Neta	(1,130,695)	(562,324)	(151,682)
Impuestos a la utilidad de subsidiaria	232,946	2,121,793	(1,968,613)
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión	-	-	(2,031,985)
Utilidad neta del año	<u>\$1.653.604</u>	<u>\$3.476.238</u>	<u>\$10.075.135</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 operativo total del Administrador fue de \$483.2 millones de pesos durante 2017, lo que representa un incremento anual del 1.4%. El incremento se debe principalmente al aumento de operaciones de la entidad relacionadas a la administración de los inmuebles del Fideicomiso Fibra Danhos.

Gastos

El gasto operativo total del Administrador fue de \$481.4 millones de pesos, lo que representa un incremento anual del 2.1%. El incremento 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 \$1.8 millones de pesos durante 2017, lo que representa una variación de -65.9% con respecto a 2016.

Activo total

El activo total del Administrador fue de \$177.0 millones de pesos al 31 de diciembre de 2017, lo cual representa un incremento anual del 8.0% con respecto a 2016.

Pasivo total

El pasivo total del Administrador fue de \$168.1 millones de pesos al 31 de diciembre de 2017, lo cual representa un incremento del 7.3% con respecto a 2016, principalmente por las cuentas por pagar, gastos acumulados y la reserva de beneficios a empleados.

Capital contable

El capital contable total del Administrador, fue de \$8.9 millones de pesos al 31 de diciembre de 2017, lo cual representa un incremento de 23.2% con respecto a 2016.

6. PERSONAS RESPONSABLES

De conformidad con lo previsto por las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras d Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, se presentan las siguientes declaraciones:

El Administrador

“Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de los bienes, derechos o valores fideicomitidos contenida en el presente reporte anual al 31 de diciembre de 2017, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.”

Administradora Fibra Danhos, S.C.

Nombre: Blanca Estela Canela Talancón*
Cargo: Directora Ejecutiva 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.

Auditor Externo

“El suscrito manifiesto 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, División Fiduciaria) y Subsidiaria al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015 que contiene el presente Reporte Anual, fueron dictaminados con fecha 14 de marzo de 2018, 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.”

C.P.C. Miguel Ángel del Barrio Burgos
Representante legal y Auditor externo
Socio de Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited

Fiduciario

Los Representantes legales del Fiduciario, al calce de la leyenda siguiente:

“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 2017, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación y que se cercioró de que en el periodo reportado no existieran diferencias relevantes entre los ingresos del fideicomiso atribuibles a los bienes, derechos o valores fideicomitados y la información que recibió del administrador u operador relativa a 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 Mitchel Arroyo Morales
Cargo: Delegado Fiduciario

Por: Ulises Reyes López
Cargo: Delegado Fiduciario

Fiduciario

Los Representantes legales del Fiduciario, al calce de la leyenda siguiente:

“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 2017, 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 Mitschel Arroyo Morales
Cargo: Delegado Fiduciario

Por: Ulises Reyes López
Cargo: Delegado Fiduciario

Representante Común

“El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de representante común, revisó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la relacionada con los valores emitidos, los contratos aplicables y los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de los bienes, derechos o valores fideicomitados, contenida en el presente reporte anual al 31 de diciembre de 2017, 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 2017, 2016 y 2015, e Informe de los auditores independientes del 14 de marzo de 2018.**