



DANHOSFIBRA

DESARROLLAMOS
ÍCONOS INMOBILIARIOS

Somos un fideicomiso mexicano constituido principalmente para desarrollar, ser propietarios de, arrendar, operar y adquirir activos inmobiliarios comerciales icónicos y de calidad premier en México. Nuestro Portafolio Actual consiste de 14 inmuebles que incluyen centros comerciales, oficinas y proyectos de usos mixtos. Consideramos que un inmueble es icónico si tiene la habilidad única de transformar los alrededores en los que se ubica y consideramos que un inmueble es de calidad premier si se encuentra en ubicaciones destacadas, ha sido desarrollado con los estándares más altos de construcción y diseño, se compone de arrendatarios de alta calidad y, en el caso de centros comerciales, reporta un alto volumen de visitantes. Nuestra estrategia se enfoca principalmente en los segmentos de centros comerciales y oficinas. Somos la primera FIBRA en México enfocada en el desarrollo, redesarrollo, adquisición y administración de centros comerciales, oficinas y proyectos de usos mixtos de la más alta calidad en México, particularmente en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México ("ZMCM").

Semblanza de Fibra Danhos **2** / Datos financieros relevantes **4** / Carta a los accionistas **5**

Propiedades en operación **7** / Modelo de negocios integrado **8** / Portafolio comercial **10**

Portafolio usos mixtos **12** / Portafolio oficinas **19** / Propiedades en desarrollo **22** / Capital humano **24**

Responsabilidad social **25** / Análisis de resultados **26** / Comité Técnico **32** / Estados financieros consolidados **33**



- Estrategia inmobiliaria simple y clara, **ejecución eficiente.**
- **Desarrollador inmobiliario, creando valor** tangible a los accionistas.
- Portafolio de **14 Activos de Calidad Premier** en CDMX y Puebla.
- Enfoque al **mercado doméstico** y de **consumo interno.**
- **Alta visibilidad y bajo riesgo.**
- **Sólida Estructura de Capital,** con 6.9% de apalancamiento.
- Mejores prácticas en **Gobierno Corporativo.**
- **Incentivos alineados** con el grupo de control.
- **Equipo administrativo experimentado.**

FIBRA DANHOS

PORTAFOLIO COMERCIAL

USOS MIXTOS

PORTAFOLIO OFICINAS



PARQUE **TEZONTLE** / 2007



PARQUE **VÍA VALLEJO** / 2017



TORRE **VIRREYES** / 2015



PARQUE **LINDAVISTA** / 2006



TOREO **PARQUE CENTRAL** / 2014



URBITEC / 2009



PARQUE **DELTA** / 2005



REFORMA **222** / 2007



PARQUE **ESMERALDA** / 2000



PARQUE **DURAZNOS** / 2000



PARQUE **ALAMEDA** / 2003



PARQUE **VIRREYES** / 1989

PROPIEDADES EN
DESARROLLO

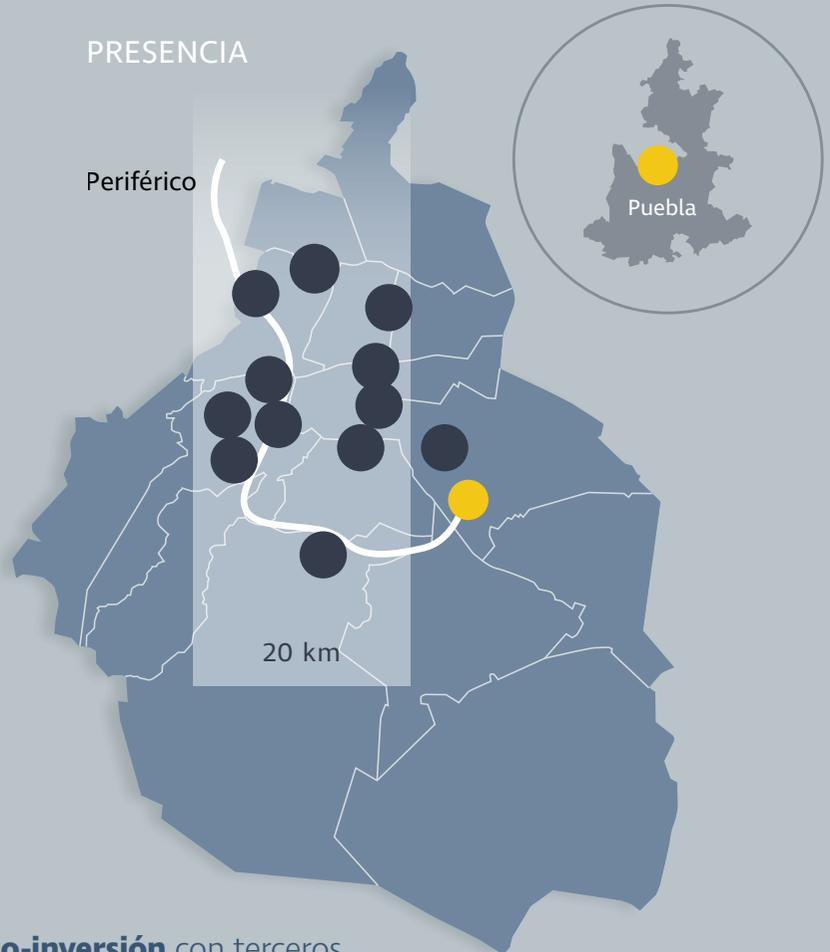


PARQUE PUEBLA / 2017



PARQUE LAS ANTENAS / 2018

PRESENCIA



Anunciamos nuestra **participación en co-inversión** con terceros no relacionados en un Proyecto en el Nororiente de la CDMX.

Nuestra **Área Rentable Bruta (ARB) ha crecido más de 3.3 veces** desde la Oferta Pública Inicial (OPI).

Desde la OPI, en octubre de 2013, **hemos añadido 428,000 m² de calidad premier a nuestro portafolio**, que representa una tasa de crecimiento anual compuesta de 22.1%.

Terminamos 100% de los desarrollos anunciados en la OPI.

A la fecha **el 78% de nuestro portafolio se encuentra en operación**, contra solo un 45% previo a la OPI.

Desde 2008, **la tasa de ocupación promedio**, medido a mismas propiedades, se ha mantenido **en niveles promedio de 97%**.

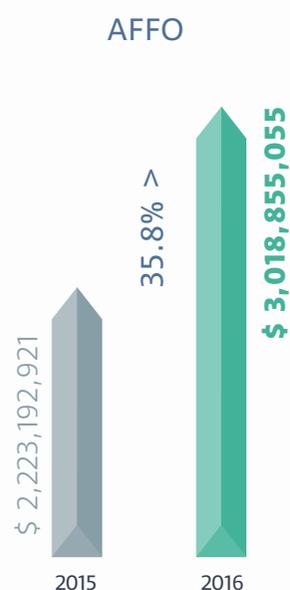
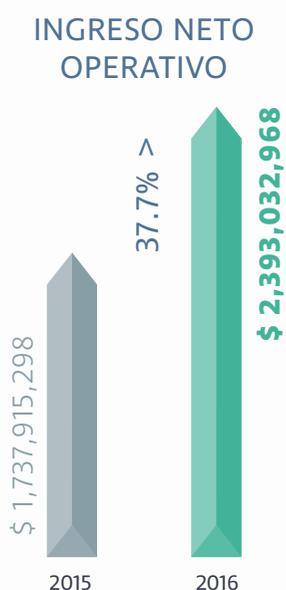
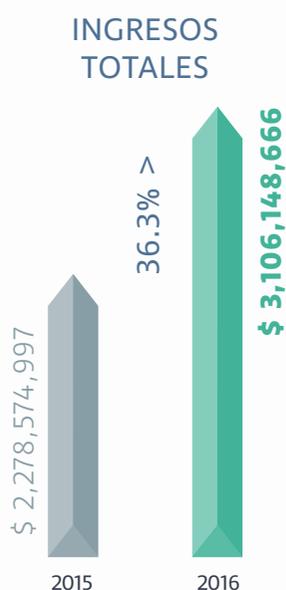
- Propiedades en operación
- Propiedades en desarrollo

DATOS FINANCIEROS RELEVANTES

INDICADORES FINANCIEROS	2016	2015	Cambio
Ingresos Totales	\$ 3,106,148,666	\$ 2,278,574,997	36.3%
Ingreso Neto Operativo	\$ 2,393,032,968	\$ 1,737,915,298	37.7%
EBITDA	\$ 1,916,061,188	\$ 1,368,987,544	40.0%
Utilidad Neta	\$ 5,872,748,276	\$ 2,699,927,347	117.5%
FFO	\$ 1,983,010,470	\$ 1,467,925,273	35.1%
AFFO	\$ 3,018,855,055	\$ 2,223,192,921	35.8%
AFFO por CBFi con derechos económicos	\$ 2.48	\$ 2.16	14.7%
Distribución a tenedores de CBFIs	\$ 2,585,548,025	\$ 2,037,430,984	26.9%
CBFIs con derechos económicos	1,213,398,432	1,029,005,547	17.9%
Distribución por CBFi con derechos económicos	\$ 2.13	\$ 1.98	7.6%

FFO (Flow from Operations) es el Flujo de las Operaciones, por sus siglas en inglés.

AFFO (Adjusted Flow from Operations) es el Flujo de las Operaciones Ajustado, por sus siglas en inglés.



CARTA A LOS ACCIONISTAS

En los últimos meses hemos sido testigos de un reacomodo político a nivel internacional, en el que los mercados financieros de nuestro país se han visto afectados mostrando alta volatilidad e incertidumbre. La paridad peso-dólar que se devaluó aproximadamente 8% de septiembre a la fecha, aunado al aumento en los precios de la gasolina y otros servicios, que han generando presiones inflacionarias y derivó en un incremento de 198 puntos base en la tasa de fondeo. Dentro de este entorno económico y financiero, nos hemos manejado con cautela, manteniendo una estrategia clara de inversión, enfocada en activos de calidad premier, excelente ubicación, extraordinaria conectividad y mezcla sólida de inquilinos en los sectores comercial y de oficinas. Nuestro mercado va dirigido a la economía interna, atendiendo por el lado de oficinas a las mejores empresas nacionales y extranjeras, y por el lado comercial a una creciente clase media, con una importante capacidad de consumo. Uno de nuestros principios fundamentales es mantener un perfil de deuda conservador, una fortaleza que nos distingue en el mercado. Nuestro nivel de apalancamiento es de apenas 6.9%, 100% de la deuda se estructuró en pesos, sin garantía, y 75% tiene vencimiento al 2026 a tasa fija de 7.8%, un costo similar al nivel actual del bono soberano a 10 años.

Por tercer trimestre consecutivo alcanzamos un AFFO récord de \$824.8 millones de pesos, que representó un crecimiento de 34% respecto al trimestre del año anterior. El AFFO del año se ubicó en \$3,018.8 millones de pesos, 36% más que el de 2015. Las Contraprestaciones Únicas (CU) del trimestre sumaron \$193.6 millones de pesos y acumularon \$800 millones en el año, superando la generación de guantes del año anterior y nuestra proyección anual de \$500 millones de pesos. Liberamos derechos económicos a 21.2 millones de CBFÍ adicionales durante el trimestre, liberando un total de 136.2 millones durante el año, cerrando 2016 con 1,254.6 millones. A medida que nuestro portafolio en operación madura y nuestros nuevos proyectos se consolidan, hemos venido creando valor tangible por CBFÍ con derechos económicos, que durante el trimestre registró \$0.66 pesos, es decir un 19.2% más que el año anterior.

Nuestro Comité Técnico aprobó un dividendo trimestral de \$0.54 pesos por CBFÍ, para alcanzar una distribución anual de \$2.13 pesos por CBFÍ. Incrementamos la distribución anual en 7.6%, un ritmo de más de dos veces la inflación. Más allá del aumento del dividendo, mantuvimos en nuestro balance durante el trimestre un flujo de efectivo no distribuido de \$147.3 millones de pesos y \$433.3 millones de pesos durante el año. Este flujo representa una importante fuente de recursos para financiar el desarrollo de nuestros proyectos y contribuye a minimizar nuestro costo de capital. El FFO recurrente de nuestro Portafolio financió el 95% de nuestra distribución del cuarto trimestre y más del 75% del dinero cobrado de Contraprestaciones Únicas se está reinvertiendo en nuestros proyectos en desarrollo que se traduce en mayores ganancias para los accionistas .

Una prioridad fijada para 2016 fue alquilar nuestros espacios de oficinas y superamos nuestro objetivo establecido para el año. Las torres B y C de Toreo alcanzaron en el trimestre el 64% de ocupación con contratos firmados y estamos en proceso de firmar 9,600 m² adicionales que llevarán el nivel de ocupación aproximadamente al 80%. Torre Virreyes, alcanzó el 100% de ocupación con contratos firmados en sus espacios de oficina por un total de aproximadamente 14,000 m². Durante 2016, comercializamos un total de 57,650 m², que representan el 23% de los 250,000 m² de absorción de nuevos espacios de oficinas en la ciudad de México, de acuerdo con Coldwell Banker Comercial.

Se concluyó la construcción de torre A de Toreo Parque Central, y con esto terminamos, antes de lo previsto, el 100% del plan de desarrollo anunciado en nuestra OPI. El complejo de usos mixtos de Toreo continúa consolidándose, al contar con 60,000 m² adicionales de inventario de oficinas, la apertura al público del hotel Fiesta Americana y la próxima apertura de Liverpool. Nuestro portafolio alcanzó los 695,000 m² de ARB, un incremento del 42.4% en el año y una tasa de crecimiento anual compuesto de 37% desde la OPI.

El pasado 12 de enero llevamos a cabo la ceremonia de "conclusión de obra" del centro comercial Parque Puebla, cumpliendo con el compromiso asumido con el Gobierno de dicha entidad. La obra de más de 200,000 m² de construcción se concluyó en tiempo record de 13 meses, la apertura al público esta programada para el mes de agosto de 2017. Parque Las Antenas, nuestro nuevo centro comercial al sur de la ciudad, reportó al cierre de año un avance de obra de 62.2% mientras que nuestro proyecto el nororiente de la Ciudad de México está en etapas iniciales.

Agradezco una vez más la confianza de nuestros inversionistas y el esfuerzo y entusiasmo de nuestros colaboradores en la consecución de estos resultados.

SALVADOR DANIEL KABBAZ ZAGA
Director General, Fibra Danhos

PROPIEDADES EN OPERACIÓN

COMERCIAL	Apertura	Estado / Municipio	ARB	% ARB	% Ocupación	Cajones de estacionamiento
Parque Alameda	2003	Cuauhtémoc, Ciudad de México	15,755	1.7	98.1	308
Parque Delta	2005	Benito Juárez, Ciudad de México	69,909	7.7	96.5	3,213
Parque Duraznos	2000	Miguel Hidalgo, Ciudad de México	15,855	1.7	97.9	969
Parque Lindavista	2006	Gustavo A. Madero, Ciudad de México	42,072	4.6	98.2	2,306
Reforma 222	2007	Cuauhtémoc, Ciudad de México	24,131	2.6	99.5	690
Parque Tezontle	2007	Iztapalapa, Ciudad de México	68,995	7.6	96.5	2,742
Toreo Parque Central	2014	Naucalpan, Estado de México	90,345	9.9	97.4	3,400
Parque Vía Vallejo	2016	Azcapotzalco, Ciudad de México	81,788	9.0	95.8	4,725
Subtotal comercial			408,850	44.9	97.1	18,353
OFICINAS						
Reforma 222	2007	Cuauhtémoc, Ciudad de México	20,323	2.2	100.0	690
Toreo (Torres B y C)	2016	Naucalpan, Estado de México	65,305	7.2	63.7	1,500
Toreo (Torre A)	2017	Naucalpan, Estado de México	60,000	6.6	0.0	1,500
Toreo (Hotel)	2016	Naucalpan, Estado de México	17,297	1.9	100.0	400
Parque Esmeralda	2000	Tlalpan, Ciudad de México	34,057	3.7	100.0	1,636
Torre Virreyes	2015	Miguel Hidalgo, Ciudad de México	67,886	7.5	99.4	2,300
Urbitec	2009	Miguel Hidalgo, Ciudad de México	12,912	1.4	83.3	501
Parque Virreyes	1989	Miguel Hidalgo, Ciudad de México	7,937	0.9	94.5	251
Subtotal oficinas			285,716	31.4	69.6	8,778
Total Portafolio en Operación Actual			694,566	76.2	85.8	27,131
PORTAFOLIO EN DESARROLLO						
Parque Puebla	2017e	Puebla, Puebla	70,000	7.7	NA	3,000
Parque Las Antenas	2018e	Iztapalapa, Ciudad de México	86,500	9.5	NA	3,000
Proyecto Nororiente CDMX	2019-2020e	Nororiente, Ciudad de México	60,000	6.6	NA	3,000
Subtotal propiedades en desarrollo			216,500	23.8%	NA	9,000
Total portafolio			911,066	100.0%	85.8%	36,131

MODELO DE NEGOCIO INTEGRADO

Capacidad de ejecución

Especializados en proyectos complejos y técnicamente exigentes en los que los competidores no tienen los recursos o la capacidad para desarrollar.

Modelo de negocios verticalmente integrado.

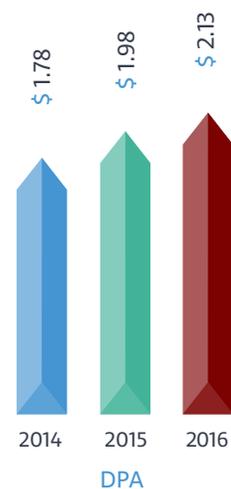
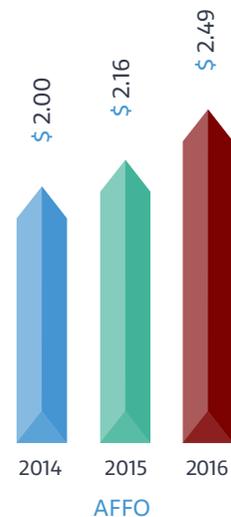
Primeros en desarrollar una propiedad de uso mixto pleno (Reforma 222) y un campus de oficinas en México (Parque Esmeralda).

Primer edificio de oficinas en México con la certificación LEED PLATINUM¹ (Torre Virreyes). Cuenta con la excavación más profunda del mundo para un edificio de oficina.

Siempre a la vanguardia utilizando sistemas de tecnología avanzados para administrar y maximizar el rendimiento de nuestras propiedades.

Enfoque en seguridad y eficiencia operativa.

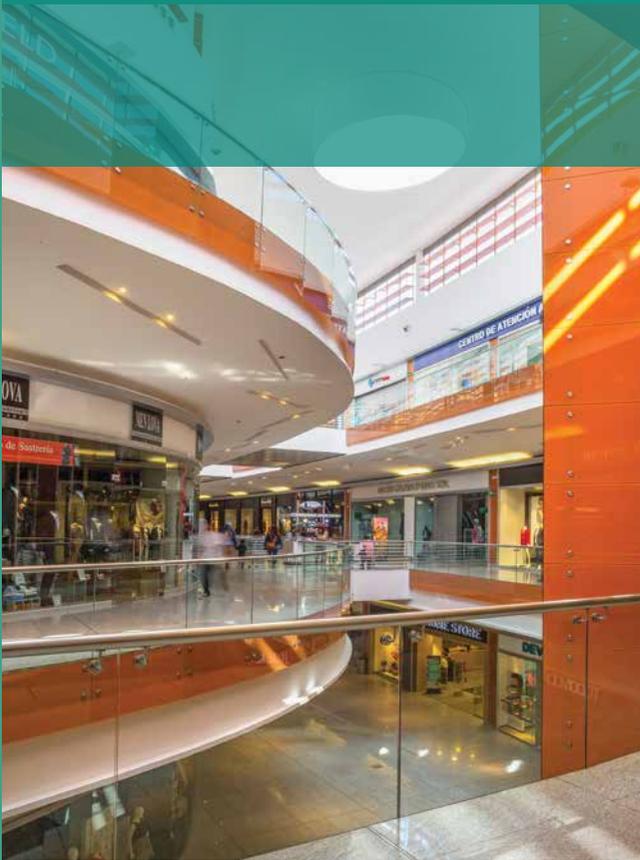
AFFO Y DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDO



¹ Certificación LEED PLATINUM, desarrollada por el U.S. Green Building Council; siendo el nivel más alto de diseño ambiental.

CREACIÓN DE VALOR





PARQUE DELTA

Primer centro comercial que combina una tienda departamental y un supermercado.

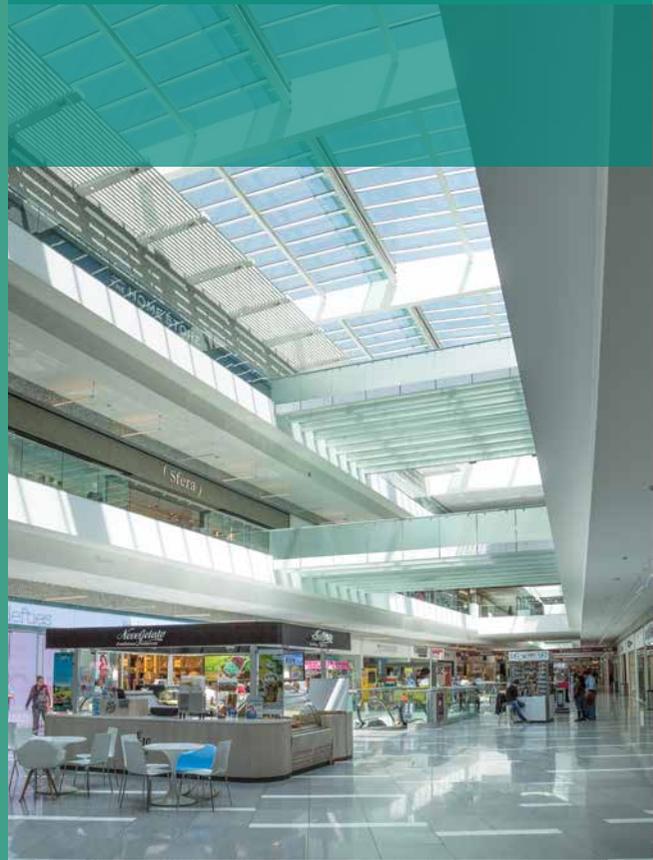
Área rentable*: 69,909 m²

Cajones de estacionamiento: 3,213

*Incluye expansión.

Desde su apertura, Parque Delta ha sido el centro comercial más exitoso por metro cuadrado en el país en términos de visitantes y en rentas para los arrendatarios. Está anclado por una tienda departamental, una tienda de autoservicio, un cine y más de 160 locales comerciales con restaurantes y tiendas.

La expansión de Parque Delta concluida en 2016 ha sido muy exitosa, incorporando espacios renovados y nuevos formatos comerciales.



PARQUE TEZONTLE

Hasta 2016, es la inversión privada más elevada en Iztapalapa, recibiendo Grupo Danhos reconocimiento por ello de parte de las autoridades locales.

Área rentable: 68,995 m²

Cajones de estacionamiento: 2,742

Con 231 locales comerciales, contribuye a consolidar una zona de servicio que se ha convertido en un subcentro regional con notable mejora de los negocios que lo rodean.

En 2015 se llevó a cabo una expansión que da una nueva imagen, incorporando inquilinos de renombre.



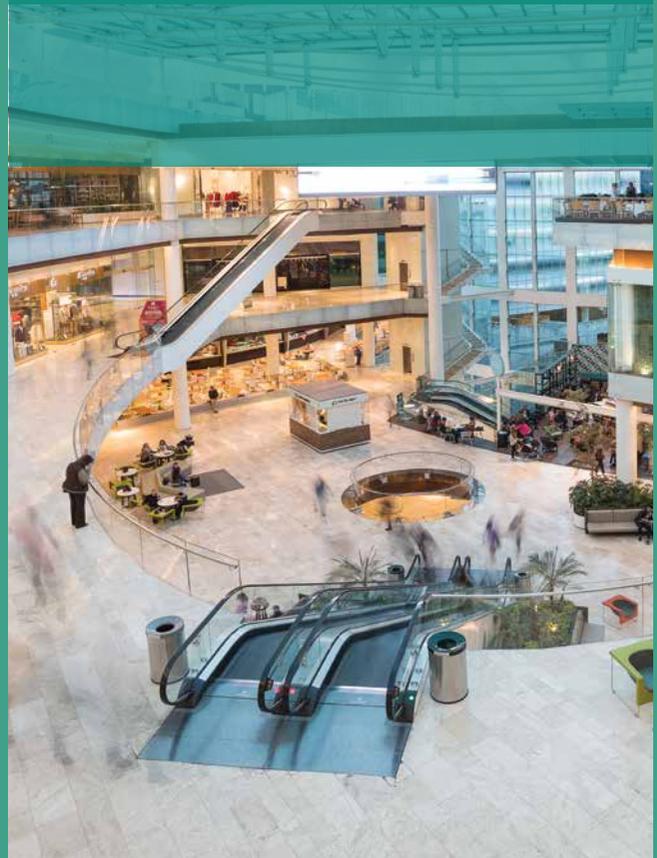
PARQUE **LINDAVISTA**

Situado en una colonia de clase media en el norte de la Ciudad de México, inmediatamente llenó una demanda desatendida para ir de compras dentro de un moderno y confortable ambiente.

Área rentable: 42,072 m²
Cajones de estacionamiento: 2,306

Diseñado por ARQUITECH, también ganó el Premio ADI para el mejor desarrollo inaugurado en 2006.

Anclado por una tienda departamental de 4 niveles, 11 pantallas de cine, club deportivo y más de 160 locales comerciales.



PARQUE **DURAZNOS**

Parque Duraznos fue el primer centro comercial de estilo de vida en el país.

Área rentable: 15,855 m²
Cajones de estacionamiento: 969

La apertura de Parque Duraznos restauró el interés de muchas empresas a trasladarse al corredor Duraznos-Ciruelos en el oeste de la Ciudad de México.

Diseñado por ARQUITECH, estudio de arquitectura especializado en centros comerciales de alta calidad, en 2009 recibió el Premio CEMEX para el diseño.

90,345

m² de espacio
comercial

3,400

cajones de
estacionamiento



TOREO PARQUE CENTRAL

El Toreo es un proyecto de usos mixtos localizado donde se encontraba el antiguo Toreo de Cuatro Caminos en la frontera de la Ciudad de México y el Estado de México; uno de los cruces más transitados de la zona metropolitana. Esta propiedad está sobre Periférico y aproximadamente a 35 minutos del Aeropuerto Internacional de la Ciudad de México, y localizada aproximadamente a cinco minutos de Torre Virreyes por el segundo piso del Periférico.

El Toreo Parque Central es la inversión inmobiliaria privada más importante del Estado de México y uno de los desarrollos inmobiliarios más importantes del país.

Complementamos una exitosa oferta comercial al incorporar Liverpool con 25,000 m².

**En 2014 recibió el premio "Obras"
a la mejor construcción reciente del país,
y el premio ADI por el mejor desarrollo inmobiliario.**





TOREO **TORRES B Y C**

Somos precursores del desarrollo de este corredor de oficina al norte de la CDMX, a tan solo cinco minutos de las Lomas de Chapultepec.

Los espacios de oficina en Toreo Parque Central, han tenido gran aceptación en el mercado por su conveniente ubicación, acceso y ventajas que ofrece un complejo de usos mixtos

Área rentable: 65,305 m²
Cajones de estacionamiento: 1500

Tenemos contratos de arrendamiento firmados que representan el 78% de su ARB. Entre nuestros inquilinos se encuentran AT&T, Bancomer, IOS Offices, GfK Mexico, Merck, Nielsen, OHL, Old Navy y Grupo Axo.

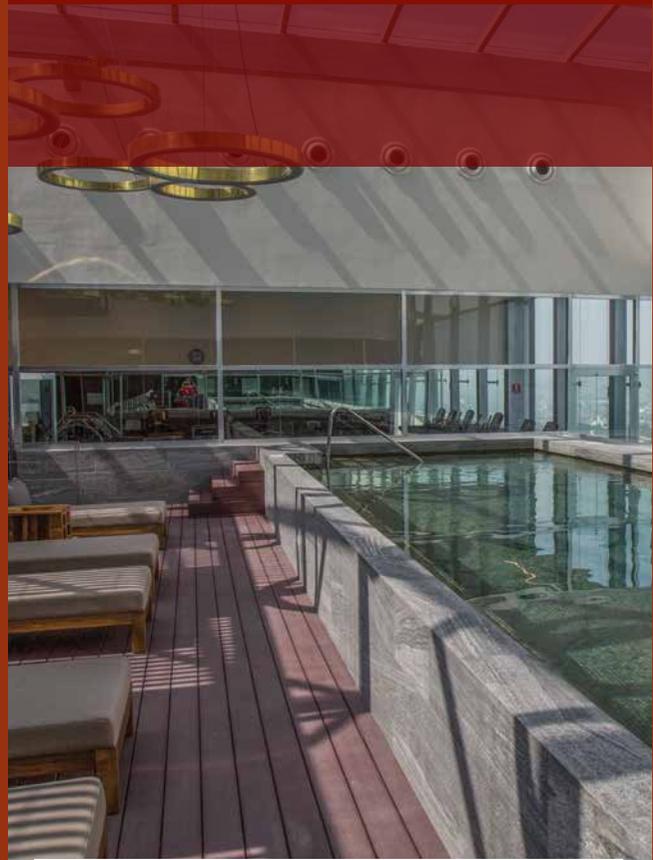


TOREO **TORRE A**

Con la terminación de la obra de la Torre A, no solo se concluye la fase inicial de Toreo Parque Central, sino que además se completa el 100% de los compromisos de desarrollo anunciados en nuestra OPI.

Área rentable: 60,000 m²
Cajones de estacionamiento: 1500

El inventario adicional de la Torre A, nos permite seguir atendiendo un mercado potencial de inquilinos AAA que muestra interés por el inmueble y la zona.



TOREO **HOTEL**

El hotel de Toreo comenzó operaciones en octubre de 2016. Es operado por Grupo Posadas bajo la marca Fiesta Americana (5 estrellas).

Área rentable: 17,297 m²
Cajones de estacionamiento: 400

Cuenta con 252 habitaciones de lujo, restaurantes, centro de negocios, salones para eventos y otras amenidades.

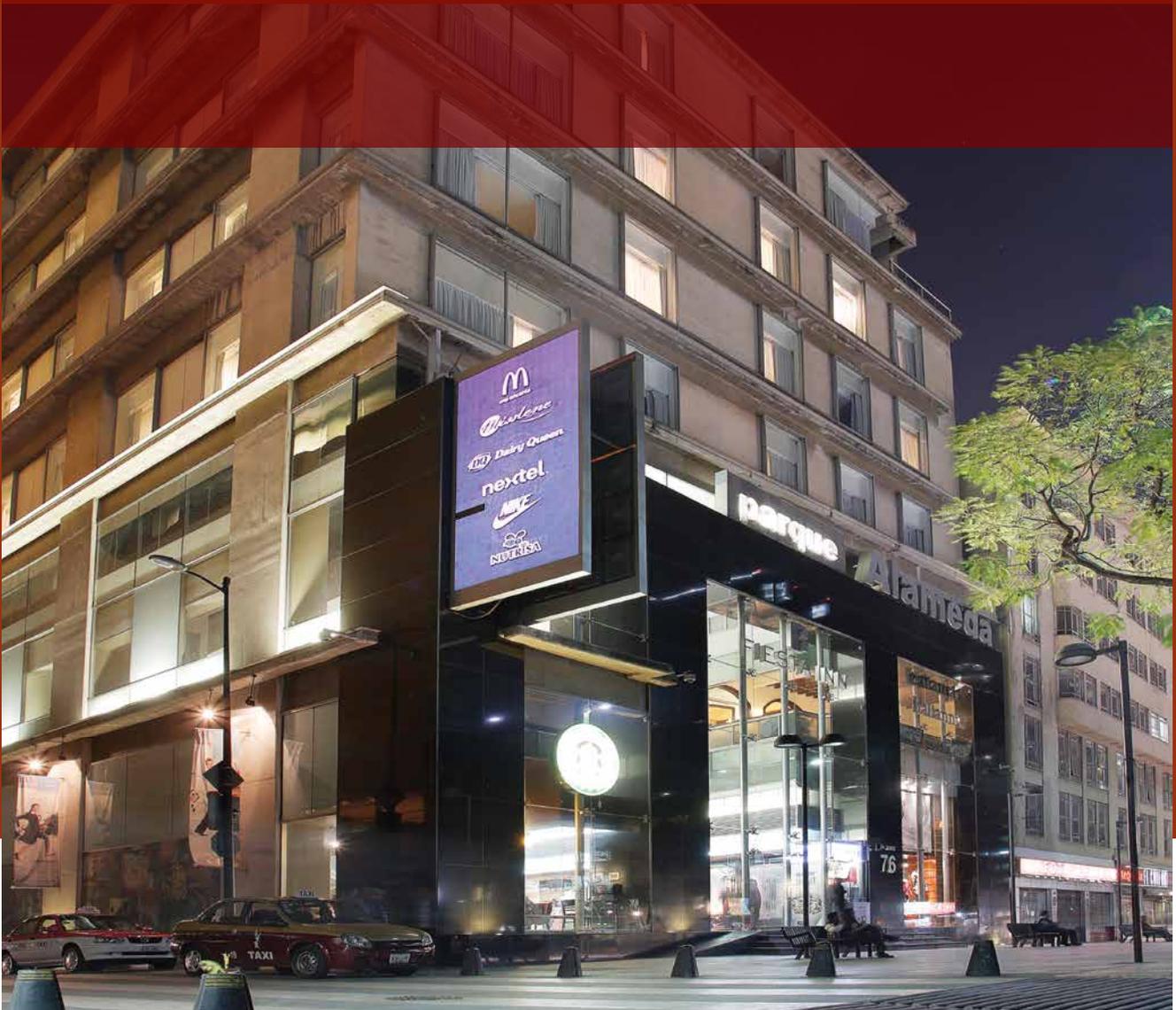


PARQUE **VÍA VALLEJO**

Parque Vía Vallejo es el Centro Comercial más grande de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México que abrió durante 2016 y contempla un componente comercial tipo "lifestyle", así como la posibilidad de desarrollar componentes adicionales comerciales, de oficinas o de vivienda.

Área rentable: 81,788 m²
Cajones de estacionamiento: 4,725

El proyecto contribuye a la regeneración urbana de la zona industrial Vallejo, céntricamente localizada en la ZMCM, con conexiones eficientes de transporte que permiten el acceso a empleos y servicios a una región altamente poblada. La zona ofrece una perspectiva favorable de crecimiento económico y demográfico.



PARQUE **ALAMEDA**

Paseo Alameda forma parte de un gran esfuerzo para revitalizar el Centro Histórico de la Ciudad de México.

Área rentable: 15,755 m²
Cajones de estacionamiento: 308

Parque Alameda es un desarrollo de uso mixto que incluye un centro comercial y un hotel que ha sido muy exitoso. El proyecto arquitectónico recrea los tradicionales pasajes comerciales del Centro Histórico, al unir dos avenidas de gran afluencia.



REFORMA 222

Reforma 222 cambió radicalmente la concepción del corredor de Paseo de la Reforma, ya que anteriormente no se había construido en la zona un centro comercial o nuevos apartamentos en más de medio siglo.

Área rentable: 44,454 m²
Cajones de estacionamiento: 1,380

En Reforma 222 se encuentran un exclusivo centro comercial, oficinas AAA y uno de los edificios residenciales más espectaculares de la CDMX.

REFORMA 222 Y TORRE VIRREYES

Ambos inmuebles emblemáticos y puntos de referencia en la CDMX, que gozan del reconocimiento del mercado.



TORRE **VIRREYES**

Torre Virreyes se encuentra 100% rentado a niveles que superaron nuestras expectativas iniciales y el promedio del corredor Lomas Palmas.

Área rentable: 67,886 m²
Cajones de estacionamiento: 2,300

Reúne una mezcla de inquilinos corporativos y comerciales AAA y se ha vuelto un referente inmobiliario de la CDMX, ofreciendo un nivel de excelencia en instalaciones y servicios, complementado con espacios públicos muy generosos.

Diseñados por el prestigioso arquitecto mexicano, Teodoro González de León, quien logró un estándar arquitectónico único.

TEODORO GONZÁLEZ DE LEÓN IN MEMORIAM



PARQUE **ESMERALDA**

Parque Esmeralda fue concebido como el primer campus de oficinas en la Ciudad de México.

Área rentable: 34,057 m²
Cajones de estacionamiento: 1,636

El edificio corporativo consta de 3 torres con 10 niveles cada una. Cuenta con plazas, espejos de agua y áreas verdes. Cada torre es independiente, ya que cuenta con un núcleo central de servicios, lo que le confiere autonomía a cada bloque.

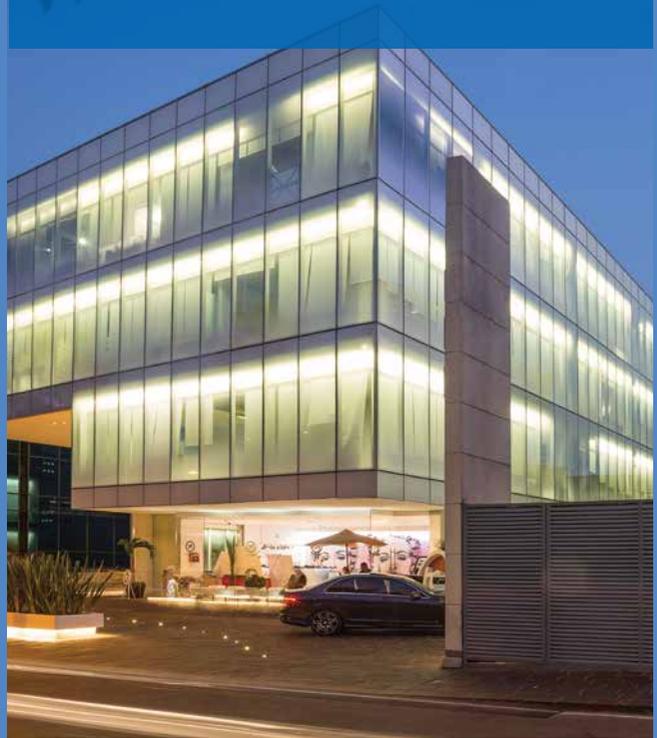


PARQUE VIRREYES

Torre de oficinas, construido en 1989, que se ha mantenido como uno de los edificios más atractivos de la parte baja de las Lomas de Chapultepec.

Área rentable: 7,937 m²
Cajones de estacionamiento: 251

En los 25 años transcurridos desde su apertura, la zona y sus alrededores se han consolidado como una de las concentraciones de oficinas más importantes de la Ciudad de México.



URBITEC

El desarrollo consta de dos edificios situados uno junto al otro en la próspera colonia Bosques de las Lomas.

Área rentable: 12,912 m²
Cajones de estacionamiento: 501

En la planta baja se contemplan locales comerciales, área de lobby y vestíbulo de la torre de oficinas, así como área rentable y un motor lobby. Las oficinas se distribuyen en 6 niveles con núcleos de servicios al centro de las plantas.



PARQUE **PUEBLA**

Con su próxima apertura Parque Puebla, Fibra Danhos mantiene su estrategia de desarrollo de activos de calidad premier y se diversifica en términos geográficos, contribuyendo al desarrollo de la zona metropolitana Puebla-Tlaxcala. La obra de más de 200,00 m² de construcción se concluyó en 13 meses, y la apertura está programada para el segundo semestre de 2017.

Área rentable: 70,000 m²
Cajones de estacionamiento: 3,000

Consistirá en un centro comercial y de entretenimiento regional con tiendas departamentales, sub-anclas, boutiques, restaurantes, cines, entretenimiento y una amplia gama de servicios para nuestros visitantes.



PARQUE **LAS ANTENAS**

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. La obra quedará concluida a finales de 2017 y su apertura está programada para el primer semestre de 2018.

Área rentable: 86,500 m²
Cajones de estacionamiento: 3,000

Contará con tiendas anclas, cines, restaurantes, boutiques, un supermercado y servicios como bancos y centros de atención telefónicos así como un parque de diversiones único en la zona.

CAPITAL HUMANO



Conscientes de que el **Capital Humano** es la base fundamental de nuestra organización, buscamos implementar espacios y programas de desarrollo que contribuyan a la formación integral de nuestra gente, con el fin de ser mejores y enriquecer el entorno laboral.

- Concluimos el diseño y equipamiento de nuestras nuevas oficinas en Parque Virreyes, incluyendo el reacondicionamiento de áreas funcionales y la revisión de procesos operativos.
- Logramos avances importantes en la implementación del nuevo ERP de última generación SAP S/4 HANA.

Hoy contamos con un mejor ambiente laboral que ha incrementado la productividad de nuestra organización.

RESPONSABILIDAD SOCIAL



Trabajamos continuamente en la implementación de tecnología y certificaciones para la preservación del medio ambiente, con programas de operación que abordan temas como agua, energía y residuos sólidos.

Hemos contribuido en el rescate y mantenimiento de áreas verdes y espacios públicos, como el parque desarrollado a un costado de Torre Virreyes, que se ha convertido en punto de encuentro y descanso para la comunidad.



México, CDMX, 2017

Grupo Danhos
PRESENTE

El patronato del Instituto Nacional de Pediatría te expresa su más profundo agradecimiento y a cada integrante de tu equipo, por la generosidad mostrada en su donativo para nuestros niños y niñas que son beneficiados por el INP.

La donación realizada benefició a más de 1 500 niños y padres de familia que se encuentran internados, así como, pacientes que actualmente son atendidos a través de consultas externas en el INP siendo sus padecimientos de alta especialidad y no contando su familia con seguridad médica o social. Estas acciones son parte de proyectos anuales que nos permiten trabajar con los pequeños en la parte emocional.

Su ayuda llega a manos de gente que lo necesita y con su generosidad, podremos continuar con nuestra misión de ayudar a mejorar a quienes lo necesitan.

"Gracias por apoyar a un México más sano"

Atentamente



Patronato del Instituto Nacional de Pediatría



Grupo Danhos ha apoyado a instituciones públicas y privadas con objetivos afines a su misión, entre las que destaca el Patronato de la Fundación del Instituto Nacional de Pediatría, en su programa de atención de cuidados paliativos para niños con enfermedades oncológicas.

ANÁLISIS DE RESULTADOS

Ingresos operativos

Durante 2016, el ingreso total operativo sumó \$3,106.1 millones de pesos, lo que representa un incremento de 36.3% con respecto al 2015. Este incremento obedece principalmente a la incorporación de Vía Vallejo, Torres de Oficina B&C y el hotel de Toreo, así como la expansión de Parque Tezontle y Parque Delta a nuestro Portafolio en Operación Actual durante 2016.

Del total de los ingresos operativos de Fibra Danhos, la Renta Fija representó aproximadamente 64%, la Renta Variable representó aproximadamente 5%, el ingreso por Contraprestaciones Únicas representó aproximadamente 5%, los ingresos por estacionamiento representaron aproximadamente 10%, y los ingresos por mantenimiento, operación, publicidad y otros representaron aproximadamente 16%.

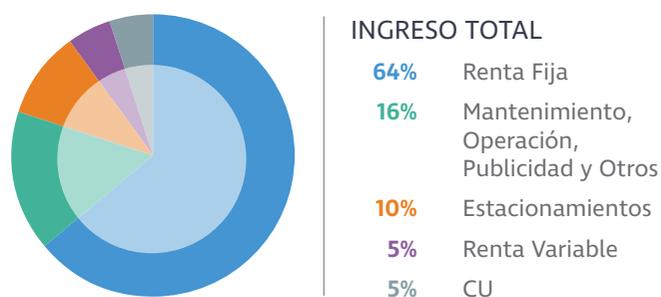
El ingreso por Renta Fija de Fibra Danhos sumó \$1,989.3 millones de pesos, lo que representa un incremento de 38.1% con respecto al 2015. Adicionalmente, en 2016 el crecimiento mismas propiedades fue de 7.4%, originado principalmente por el componente de Oficinas de Reforma 222 y Parque Virreyes debido a que la mayor parte de su ARB está rentado en dólares. El ingreso por Renta Fija mensual promedio por metro cuadrado alcanzó \$370 pesos en el 2016, lo que representa una variación anual de 1.5% contra los \$364.6 pesos por metro cuadrado reportados en el 2016.

Los ingresos por Renta Variable sumaron \$156 millones de pesos, lo que representa un incremento de 28.7% con respecto a 2015. Esta variación obedece principalmente a la incorporación del hotel de Toreo, Vía Vallejo y el incremento en ventas derivado de las expansiones de Parque Delta y Parque Tezontle.

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

Los ingresos por estacionamiento de Fibra Danhos alcanzaron \$301 millones de pesos en 2016, lo que representa una variación anual de 15.8% con respecto al 2015.

Los Ingresos por mantenimiento, operación, publicidad y otros sumaron \$498.6 millones de pesos, lo que representa un incremento de 19.1% con respecto al 2015.



El total de gastos de Fibra Danhos fue de \$1,190 millones de pesos en el ejercicio 2016. Esta variación es originada principalmente porque se reconoció el gasto de Vía Vallejo, las torres B&C y hotel de Toreo, así como la expansión de Parque Tezontle y Delta. Del total de gastos de Fibra Danhos los gastos de operación y mantenimiento representaron aproximadamente el 30.8%, la Comisión por Asesoría representó aproximadamente el 39.0%, la Comisión por Servicios de Representación representó aproximadamente el 6.9%, el impuesto predial representó aproximadamente el 7.5%, los seguros representaron aproximadamente 2.3% y los honorarios profesionales a partes no relacionadas representaron aproximadamente 1.1%.

Los Gastos de operación, mantenimiento y publicidad, sumaron \$514.5 millones de pesos, lo que representa un incremento de 30.4% con respecto al 2015. Esta variación es originada principalmente porque se reconoció el gasto de Vía Vallejo, las torres B&C y hotel de Toreo, así como la expansión de Parque Tezontle y Delta.

La Comisión por Asesoría y la Comisión por Servicios de Representación sumaron \$463.9 y \$82 millones de pesos respectivamente, lo que representa un incremen-

to de 30.8% y 37.1% respecto al 2015. El incremento en la Comisión por Servicios de Representación se debe primordialmente al incremento en los ingresos facturados y cobrados de las Contraprestaciones Únicas de las expansiones en Parque Delta, Parque Puebla y Parque Las Antenas, así como la inclusión de Parque Vía Vallejo, las torres B&C y el hotel de Toreo al Portafolio en Operación Actual.

Los honorarios profesionales de Fibra Danhos, que principalmente incluyen los honorarios pagados a nuestros asesores contables, legales y fiscales, así como a valuadores independientes, sumaron \$13.0 millones de pesos en el ejercicio 2016.

Los Gastos de predial y seguros sumaron \$88.9 y \$27.7 millones de pesos respectivamente, los cuales representan 32.2% y 46.1% con respecto a 2015. En el caso del predial el incremento se debe primordialmente a la incorporación de las torres B&C y hotel en Toreo, Vía Vallejo y al incremento observado en Torre Virreyes. En el caso de los seguros, el incremento se debió principalmente a la incorporación de Vía Vallejo, las torres B&C y hotel de Toreo y la expansión de Parque Delta y Parque Tezontle, así como por la fluctuación cambiaria que elevó el costo de nuestras pólizas de seguros ya que éstas cotizan en dólares americanos.

Los ingresos financieros de Fibra Danhos sumaron \$80.7 millones de pesos en el ejercicio 2016, derivados principalmente de la inversión del balance de efectivo en títulos de Renta Fija. En ese mismo periodo, los gastos financieros de Fibra Danhos sumaron \$21.5 millones de pesos, mientras que la ganancia cambiaria fue de \$110.3 millones de pesos, derivada principalmente de la apreciación del dólar con respecto al peso mexicano por la cobranza en dólares de la Fibra.

Los impuestos a la utilidad de la subsidiaria corresponden al Administrador, que es una entidad que declara y entera impuestos. En el ejercicio 2016, los impuestos a la utilidad de la subsidiaria sumaron \$2.1 millones de pesos.

Los ajustes al valor razonable de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014 fueron

por \$3,789.4 millones de pesos, \$1,200.9 millones de pesos y \$3,770.3 millones de pesos, respectivamente.

El Ingreso Neto Operativo de Fibra Danhos sumó \$2,393 millones de pesos, lo que representa un incremento de 37.7% respecto al 2015, derivado principalmente por la inclusión de las torres de oficinas B&C y hotel de Toreo, Parque Vía Vallejo y la expansión de Parque Delta al Portafolio en Operación Actual, la estabilización de Torre Virreyes y la expansión de Parque Tezontle.

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

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

FFO y AFFO (Pesos)

	2016	2015
Utilidad Neta	5,872,748,276	2,699,927,347
Ganancia Cambiaria Neta	100,357,942	31,113,385
Ajuste al Valor Razonable de las Propiedades - Neto	3,789,379,865	1,200,888,689
FFO	\$1,983,010,470	\$1,467,925,273
Gastos de Capital	(5,074,040)	(3,651,701)
Contraprestación Única Neta	638,385,232	422,373,552
Rentas Anticipadas Neto	(1,466,465)	(17,757,462)
Renta Lineal Neto	(29,343,012)	(6,700,967)
Predial y Seguros por Devengar Neto	(3,648,803)	(348,772)
Comisión por Asesoría y Representación Neto	436,991,674	361,352,998
AFFO	\$ 3,018,855,055	\$ 2,223,192,921

Distribuciones en efectivo: debido a la sólida generación de flujos en nuestras propiedades en operación durante el 2016, Fibra Danhos alcanzó un AFFO de \$3,018.8 millones de pesos, que representan un AFFO por CBFi con derechos económicos de \$2.49 pesos. En este sentido, nuestro Comité Técnico determinó una distribución a nuestros tenedores de CBFIs correspondiente a 2016 de \$2.13 pesos por CBFi, que representa un crecimiento de 7.6% con respecto a la distribución del cuarto trimestre de 2016, manteniendo en caja para usos corporativos diversos el equivalente a \$0.18 pesos por CBFi. Del total de la distribución, \$1,064,904 626 millones de pesos corresponden al 95% del resultado fiscal y \$847,255.2 millones de pesos corresponden a devolución de capital. La distribución aprobada se calculó con base en 1,118,351,210 CBFIs, que es el número de CBFIs resultante de restar a los CBFIs emitidos (1,541,245,024) los CBFIs sin Derechos Económicos (422,893,814).

Deuda

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

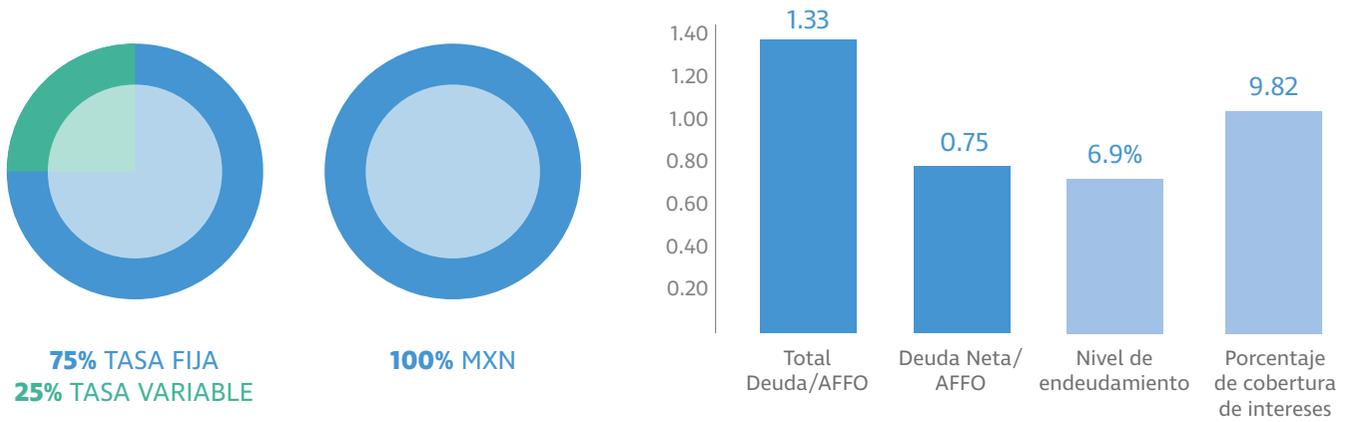
Deuda	Institución / Emisión	Moneda	Tasa de interés		Emisión	Fecha	Vencimiento	Plazo remanente (años)	Saldo insoluto
Cebures	Local (DANHOS 16)	MXN	Fija	7.80%	11/07/2016	31-dic.-16	29-jun.-26	9.28	\$3,000,000,000
Cebures	Local (DANHOS 16-2)	MXN	Variable	TIIIE+0.65%	11/07/2016	31-dic.-16	23-dic.-19	2.77	\$1,000,000,000
			Promedio	7.54%			Promedio	7.65	\$4,000,000,000

La mezcla de nuestros financiamientos es 75% fija y 25% variable. La totalidad de la deuda está denominada en pesos, el plazo ponderado remanente de la deuda es de 7.9 años y nuestro costo promedio de la deuda al 31 de diciembre de 2016 fue de 7.54%.

La siguiente tabla muestra información respecto al cumplimiento de los covenants financieros de la deuda:

Obligaciones de hacer	Fibra Danhos	Límite	Estatus
Nivel de endeudamiento (total deuda/total activo)	6.9%	50%	OK
Deuda garantizado	0%	40%	OK
Cobertura del servicio de la deuda (AFFO)	9.82	1.5 x min	OK
Activos totales no gravados	1434%	150%	OK

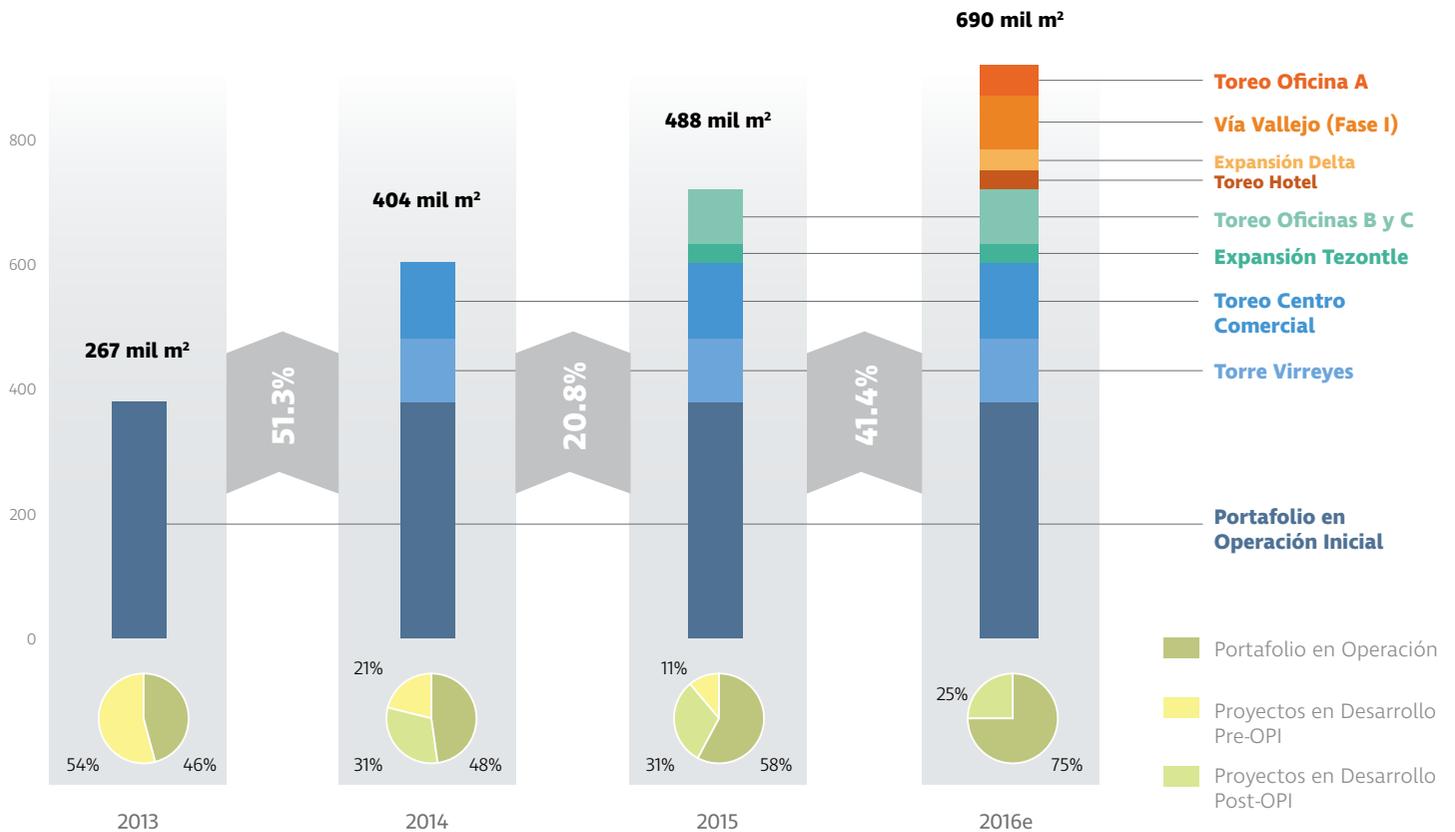
PERFIL DE DEUDA Y PRINCIPALES INDICADORES



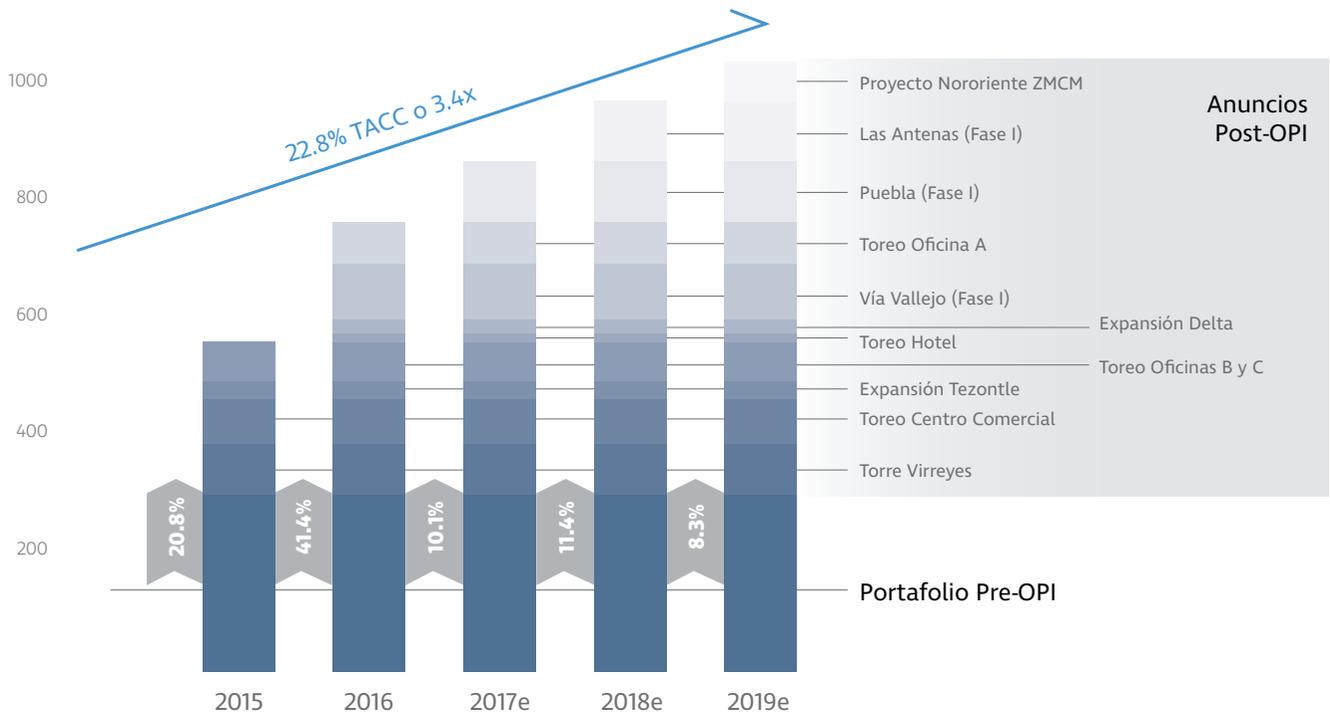
Desempeño de los inmuebles en nuestro portafolio de operación actual

Hemos incorporado 423 mil metros cuadrados de calidad premier a nuestro portafolio desde nuestro OPI en octubre de 2013, que representa un crecimiento de más del 158% respecto al Portafolio en Operación Inicial, que ascendía a 267 mil metros cuadrados.

TRAYECTORIA DESDE NUESTRA OPI



EVOLUCIÓN ESPERADA DEL ARB (000) m²

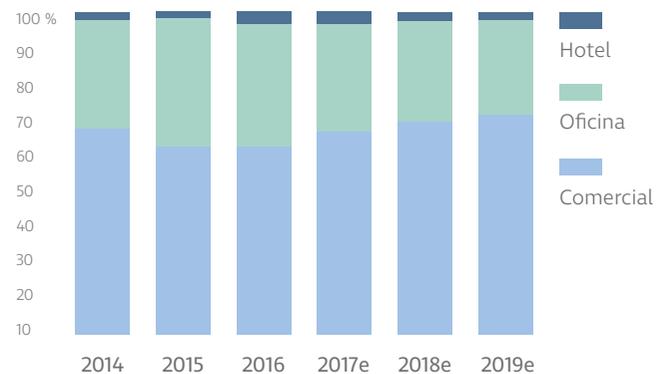


El día de nuestra OPI nuestro Portafolio en Operación Inicial como porcentaje de nuestra ARB proyectada representaba el 45% mientras que los proyectos en desarrollo anunciados en aquel entonces representaban el 55%. Al cierre de 2016, nuestro Portafolio en Operación Actual y las torres de oficinas B y C del Toreo representaban el 75% de nuestra ARB proyectada mientras los proyectos en desarrollo anunciados previo a nuestra OPI representaban el 0% y los proyectos en desarrollo anunciados después de nuestra OPI representaban el 25%.

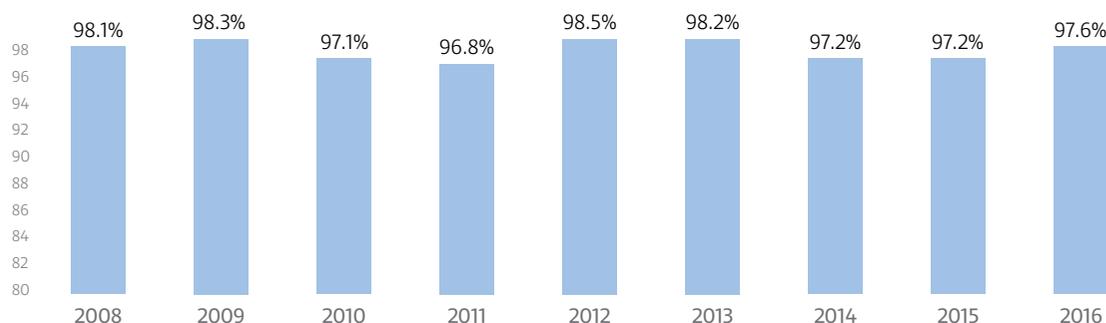
Tasa de Ocupación

La tasa de ocupación (mismas propiedades) de nuestro Portafolio en Operación Actual al cierre del 2016 fue de 97.6%, que representa un incremento de 90 pb comparada con la reportada en 2015 de 96.7%. La tasa de ocupación (propiedades totales) de nuestro Portafolio en Operación Actual al cierre del 2016 fue de 85.8% que representa una variación de -680 pb comparada con la cifra reportada al cierre del 2015 de 92.6%. La disminución en la tasa de ocupación (propiedades totales) se debe principalmente a la incorporación de 60,000 m² de ARB de la torre de oficinas A al Portafolio Actual en Operación y el espacio vacante en las torres de oficinas B y C de Toreo.

DISTRIBUCIÓN DE ARB EN EL TIEMPO

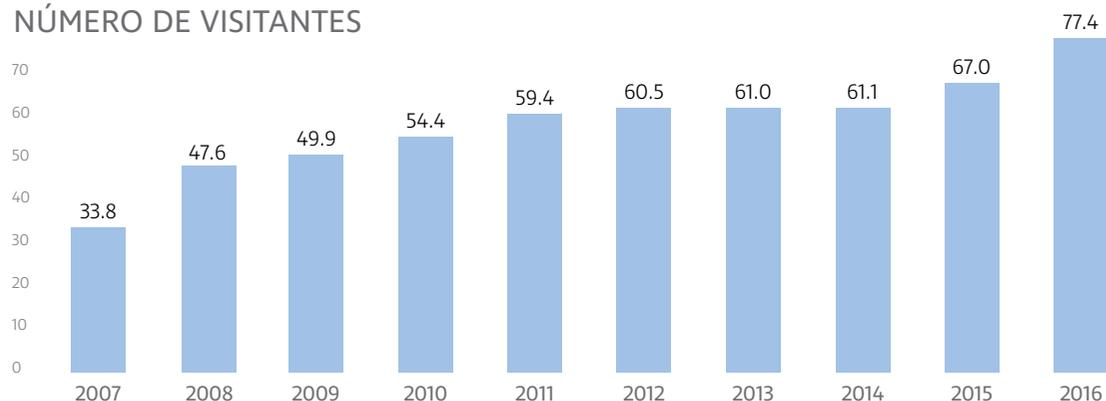


TASA DE OCUPACIÓN



El número de visitantes a nuestras propiedades comerciales y componentes comerciales de nuestras propiedades de usos mixtos alcanzó aproximadamente 77 millones en el 2016, lo que representa una variación de 15.6% con respecto a 2015. Este incremento se explica principalmente por la inclusión de Parque Vía Vallejo al Portafolio de Operación Actual y la maduración de la expansión de Parque Tezontle y Toreo Parque Central. Estos últimos dos centros comerciales recibieron 6.1 millones y 3.4 millones de visitantes, respectivamente y representan un incremento de 68.6% y 13.3% comparado con 2015.

NÚMERO DE VISITANTES



El Costo de Ocupación de los arrendatarios comerciales institucionales más significativos en términos de ARB y Renta Fija (el costo incurrido asociado con la ocupación de un local, el cual incluye Renta Fija, Renta Variable, así como las cuotas de mantenimiento de áreas comunes y publicidad, expresado como porcentaje de las ventas de dichos arrendatarios), fue 8.1% en el 2016, ligeramente mayor al 7.8 calculado para 2015. En este mismo periodo, la Tasa de Renovación (resultado de dividir el área rentable bruta de los locales que fueron renovados en un período determinado, entre el área bruta rentable total del portafolio) incrementó de 99.14% en 2015 a 99.55% en 2016.

La Cartera Vencida (pago de la renta con demora mayor a 60 días como porcentaje de los ingresos por Renta Fija anualizados del periodo respectivo) en las propiedades de nuestro Portafolio en Operación Inicial fue de 0.29% en 2016 y representa ligero incremento contra el 0.21% reportado en 2015. La Pérdida en Renta (cartera vencida mayor a 180 días como porcentaje de los ingresos por Renta Fija anualizados del periodo respectivo) fue 0.24% en 2016 incrementando 13 pb con respecto al 2015.

COMITÉ TÉCNICO

David Daniel Kabbaz Chiver

Presidente del Comité Técnico

Miembro propietario · 70 años

Socio fundador de Grupo Danhos, con 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. Forma parte del Consejo de Presidentes de la Comunidad Monte Sináí Judía de México. Asimismo, es miembro de los "300 líderes más influyentes de México", reconocimiento otorgado por la publicación "Líderes Mexicanos". Cursó estudios de arquitectura en la Universidad Nacional Autónoma de México.

Salvador Daniel Kabbaz Zaga

Director General y Vicepresidente del Comité Técnico

Miembro propietario · 43 años

Más de 25 años de experiencia en bienes raíces incluyendo la creación, desarrollo y administración de centros comerciales y oficinas de calidad premier. Asimismo, ha desempeñado varios cargos en la Comunidad Monte Sináí Judía de México. Actualmente, es Presidente de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios (ADI). 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.

Jose Daniel Kabbaz Chiver

Vicepresidente del Comité Técnico

Miembro propietario · 59 años

Socio fundador de Grupo Danhos, con 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. Cursó la Licenciatura en Arquitectura y posee Maestría en Desarrollo Inmobiliario por la Universidad Anáhuac.

Luis Moussali Mizrahi

Miembro propietario · 40 años

Es Vicepresidente del Grupo Vitraccoat, empresa líder en la fabricación de recubrimientos industriales. Tiene 17 años de experiencia como socio e inversionista en proyectos inmobiliarios comerciales, industriales y de oficinas.

Isaac Becherano Chiprut

Miembro propietario · 47 años

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 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.

Alberto Zaga Hop

Miembro propietario · 76 años

Es propietario de Textiles Electrónicos y Consejero de la Cámara de la Industria Textil en México. Durante su trayectoria empresarial también ha sido consejero de diversas instituciones bancarias y financieras.

Lino de Prado Sampedro

Miembro propietario · 71 años

Contador Público por la Escuela Bancaria y Comercial, de la cual es exalumno distinguido. Encomienda al mérito civil, otorgado por su majestad el Rey Juan Carlos I; Encomienda de número de Isabel La Católica, otorgado por su majestad el Rey Felipe VI. Ha participado en la promoción y desarrollo en México de exitosos proyectos en diferentes sectores clave para la economía del país: Presidente del Consejo de Administración de Zara y todas sus marcas asociadas, realizando su expansión desde sus inicios; Socio Consejo de la cadena de restaurantes el Bajío; Socio y miembro del consejo del Grupo Redegal, empresa de desarrollo de software y marketing Online (España, México y Colombia).

Adolfo Kalach Romano

Miembro propietario · 56 años

Socio Fundador de Avante Textil, empresa textil, en la que desempeñó el cargo de Director de Tejido y Acabado durante 13 años; cuenta con 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 aprox. 1,000,000 m2 cuadrados construidos y ha incursionado desde el 2004 en el sector hotelero con la construcción 2 resorts con 850 habitaciones, 14 restaurantes, salones de convenciones, etc. 130,000 m2 aprox. Es Contador Público egresado de la Universidad Iberoamericana.

Miguel Sánchez Navarro Madero

Miembro propietario · 40 años

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. 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 participante del programa de especialidad en Real Estate por Harvard Business School (HBS).

Francisco Gil Díaz

Miembro independiente · 72 años

Presidente de Telefónica México y Presidente del Consejo de Administración de Avanzía. 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. 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 Exi. También es miembro del cuerpo de gobierno de la Universidad Iberoamericana, de la Escuela Anderson de Negocios de la Universidad de California en los Ángeles y del Board del programa de doctorado de la Rand Corporation en Santa Mónica, California.

José Antonio Chedraui Obeso

Miembro independiente · 70 años

Es empresario mexicano que desde el año 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.

Pilar Aguilar Pariente

Miembro independiente · 48 años

Es consejera e inversionista para empresas de alto crecimiento en etapa venture. Fue Directora General de Endeavor México (2011-2016), organización enfocada a impulsar el crecimiento de la economía mexicana a través del apoyo a los emprendedores de alto impacto. 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 Corporativo en Satmex (1998-2000). Actualmente es miembro del Consejo de Administración de Zurich Vida, Zurich Seguros México y Kubo Financiero. Pertenece también al consejo directivo de Olimpiadas Especiales México y al patronato de la Fundación Laureles.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES



Galaz, Yamazaki,
Ruiz Urquiza, S.C.
Paseo de la Reforma 505
Colonia Cuauhtémoc
06500 México, D.F.
México

Tel: +52 (55) 5080 6000
Fax: +52 (55) 5080 6001
www.deloitte.com/mx

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

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados del Fideicomiso Irrevocable No. F/17416-3 (Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria) y Subsidiaria (la "Entidad" o el "Fideicomiso"), que comprenden los estados consolidados de situación financiera al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014, y los estados consolidados de utilidades integrales, de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes y los estados consolidados de flujos de efectivo, correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, así como las notas a los estados financieros consolidados, que incluyen un resumen de las principales políticas contables.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera consolidada del Fideicomiso Irrevocable No. F/17416-3 (Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria y Subsidiaria) al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014, así como su desempeño financiero y sus flujos de efectivo consolidados correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera ("IFRS" por sus siglas en inglés), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB").

Fundamento de la opinión

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

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

Cuestiones clave de la auditoría

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

Valuación de las propiedades de inversión

Como se explica en la Nota 7 de los estados financieros consolidados adjuntos, para estimar el valor razonable de las propiedades de inversión, con el apoyo de un perito independiente, la administración elige la técnica de valuación que considera más apropiada dadas las circunstancias particulares de cada propiedad de inversión. Los supuestos relativos a las estimaciones de los valores razonables de las propiedades de inversión incluyen entre otros, la obtención de las rentas contractuales, la expectativa de rentas futuras del mercado, las tasas de renovación, los requisitos de mantenimiento, las tasas de descuento que reflejen las incertidumbres del mercado actuales, las tasas de capitalización y los precios en transacciones recientes.

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

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

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

Reconocimiento de Ingresos por arrendamientos

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

Los ingresos asociados con arrendamientos operativos, son reconocidos contablemente de manera sistemática durante el plazo del arrendamiento, tomando en cuenta los incentivos otorgados, tales como períodos de gracia, así como los pagos mínimos que incluyen contraprestaciones recibidas al inicio de los arrendamientos. Las rentas contingentes (tales como las variables), se reconocen cuando se generan. El plazo del arrendamiento es el período no cancelable del contrato, incluyendo períodos adicionales por los cuales el arrendatario tiene la opción de prorrogar, cuando al inicio del arrendamiento, la administración tiene una certeza razonable de que el arrendatario ejercerá la opción.

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

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

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

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

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

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

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

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

La Administración del Fideicomiso es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de errores importantes debido a fraude o error.

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

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

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

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

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material de los estados financieros consolidados, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtuvimos evidencia de auditoría que es suficiente y apropiada para proporcionar las bases para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la anulación del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por la administración, de la norma contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fideicomiso deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y eventos relevantes de un modo que logran la presentación razonable.
- Obtuvimos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro de la Entidad para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del Fideicomiso. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

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

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

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

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



C. P. C. Miguel Ángel del Barrio Burgos

Ciudad de México, México
27 de marzo de 2017

Fideicomiso Irrevocable No. F/17416-3
(Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria) y Subsidiaria

ESTADOS CONSOLIDADOS DE POSICIÓN FINANCIERA

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

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

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

ESTADOS CONSOLIDADOS DE UTILIDADES INTEGRALES

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

	Notas	2016	2015	2014
Ingreso por renta fija		\$ 1,989,336,678	\$ 1,440,378,588	\$ 994,607,421
Ingreso por renta variable		155,967,064	121,190,914	112,510,251
Ingreso por contraprestación única		161,290,583	38,279,124	11,433,808
Ingreso por estacionamientos		300,990,879	259,993,470	227,754,297
Ingreso por mantenimiento y publicidad		498,563,463	418,732,899	332,756,515
		<u>3,106,148,667</u>	<u>2,278,574,995</u>	<u>1,679,062,292</u>
Comisión por asesoría		463,892,046	354,765,337	174,074,990
Comisión por servicios de representación		81,956,062	59,793,338	39,789,719
Honorarios profesionales		13,079,734	14,162,417	13,211,106
Gastos de operación y mantenimiento		514,475,811	394,586,615	330,286,873
Impuesto predial		88,936,994	67,291,472	53,343,579
Seguros		27,746,831	18,988,273	10,110,722
Ingresos financieros		(80,614,944)	(84,447,112)	(194,840,264)
Gastos financieros - Neto		21,526,292	350,272	320,979
Fluctuación cambiaria - Neta		(110,340,363)	(43,985,662)	(6,074,579)
Impuestos a la utilidad de subsidiaria		2,121,793	(1,968,613)	2,140,453
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión	7	(3,789,379,865)	(1,200,888,689)	(351,056,553)
Utilidad neta del año consolidada		<u>\$ 5,872,748,276</u>	<u>\$ 2,699,927,347</u>	<u>\$ 1,607,755,267</u>
Otras partidas de utilidad integral no reciclables a resultados: (Pérdidas) ganancias actuariales por obligaciones laborales, neto		(580,605)	(798,456)	363,267
Utilidad integral consolidada		<u>\$ 5,872,167,671</u>	<u>\$ 2,699,128,891</u>	<u>\$ 1,608,118,534</u>
Utilidad integral por CBFi básica (pesos)		<u>\$ 4.1670</u>	<u>\$ 2.6643</u>	<u>\$ 1.9752</u>
Utilidad integral por CBFi diluida (pesos)		<u>\$ 3.8198</u>	<u>\$ 1.8797</u>	<u>\$ 1.1043</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS FIDEICOMITENTES

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

	Patrimonio	Utilidades retenidas	Otras partidas de (pérdida) utilidad integral	Total
Saldos al 1 de enero de 2014	\$ 38,690,276,213	\$ 402,818,806	\$ (78,036)	\$ 39,093,016,983
Aportación de propiedad de inversión	1,180,640,475	-	-	1,180,640,475
Incremento al patrimonio por aportaciones en especie	3,419,270,374	-	-	3,419,270,374
Reembolso de patrimonio	(542,079,567)	-	-	(542,079,567)
Distribución de dividendos	-	(842,017,793)	-	(842,017,793)
Utilidad integral:				
Utilidad neta del año consolidada	-	1,607,755,267	-	1,607,755,267
Ganancias actuariales por obligaciones laborales	-	-	363,267	363,267
	-	1,607,755,267	363,267	1,608,118,534
Saldos al 31 de diciembre de 2014	42,748,107,495	1,168,556,280	285,231	43,916,949,006
Aportación de propiedad de inversión	1,328,907,820	-	-	1,328,907,820
Incremento al patrimonio por aportaciones en especie	1,465,540,409	-	-	1,465,540,409
Incremento al patrimonio por capitalización de pagos por comisión de asesoría	426,809,711	-	-	426,809,711
Reembolso de patrimonio	(847,255,198)	-	-	(847,255,198)
Distribución de dividendos	-	(986,195,382)	-	(986,195,382)
Utilidad integral:				
Utilidad neta del año consolidada	-	2,699,927,347	-	2,699,927,347
Pérdidas actuariales por obligaciones laborales	-	-	(798,456)	(798,456)
	-	2,699,927,347	(798,456)	2,699,128,891
Saldos al 31 de diciembre de 2015	45,122,110,237	2,882,288,245	(513,225)	48,003,885,257
Aportación de propiedad de inversión	1,053,291,737	-	-	1,053,291,737
Incremento al patrimonio por capitalización de pagos por comisión de asesoría	483,417,795	-	-	483,417,795
Reembolso de patrimonio	(2,050,355,397)	-	-	(2,050,355,397)
Distribución de dividendos	-	(1,628,066,247)	-	(1,628,066,247)
Utilidad integral:				
Utilidad neta del año consolidada	-	5,872,748,276	-	5,872,748,276
Pérdidas actuariales por obligaciones laborales	-	-	(580,605)	(580,605)
	-	5,872,748,276	(580,605)	5,872,167,671
Saldos al 31 de diciembre de 2016	\$ 44,608,464,372	\$ 7,126,970,274	\$ (1,093,830)	\$ 51,734,340,816

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

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

	2016	2015	2014
Flujos de efectivo de actividades de operación:			
Utilidad neta consolidada	\$ 5,872,748,276	\$ 2,699,927,347	\$ 1,607,755,267
Ajustes a la utilidad:			
Impuestos (beneficios) a la utilidad de subsidiaria	2,121,793	(1,968,613)	2,140,453
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión en operación	(3,789,379,865)	(1,200,888,689)	(351,056,553)
Comisión por asesoría liquidada mediante instrumentos de patrimonio	344,146,181	259,382,648	-
Obligaciones laborales	1,217,525	728,926	746,752
Depreciación de maquinaria y equipo	478,570	193,430	79,062
Ingresos financieros	(80,614,944)	(84,447,112)	(194,840,264)
Gastos financieros - Neto	21,526,292	350,272	320,979
Total	2,372,243,828	1,673,278,209	1,065,145,696
Cambios en el capital de trabajo:			
(Incremento) disminución en:			
Rentas por cobrar y otras	(264,464,477)	(116,380,888)	(105,376,003)
Cuentas por cobrar partes relacionadas	(60,891,255)	(3,838,261)	23,393,597
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	3,092,004	46,933,147	3,030,277,066
Incremento (disminución) en:			
Cuentas por pagar y gastos acumulados	49,044,963	1,862,285	2,590,903
Rentas cobradas por anticipado	11,861,411	12,558,064	35,655,860
Contraprestación única	740,648,773	510,918,458	157,415,309
Depósitos de los arrendatarios	103,485,220	192,401,222	17,303,968
Impuestos a la utilidad pagados	(2,393,382)	-	(13,018,579)
Cuentas por pagar a partes relacionadas	131,407,817	84,621,004	184,890,342
Flujo neto de efectivo generado en actividades de operación	3,084,034,902	2,402,353,240	4,398,278,159
Flujos de efectivo de actividades de inversión:			
Adquisición de propiedades de inversión	(3,303,716,359)	(1,884,904,085)	(1,280,654,318)
Adquisición de plataforma tecnológica	(13,943,542)	-	-
Adquisición de maquinaria y equipo	(5,102,884)	(83,519)	(1,685,000)
Venta de terrenos	74,394,746	-	-
Intereses recibidos	80,614,944	84,447,112	194,840,264
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	(3,167,753,095)	(1,800,540,492)	(1,087,499,054)
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:			
Préstamos obtenidos (pasivo financiero)	4,000,000,000	-	-
Gastos pagados por emisión de pasivo financiero	(41,848,695)	-	-
Reembolso de patrimonio	(2,050,355,397)	(847,255,198)	(542,079,567)
Distribución de dividendos	(1,628,066,247)	(986,195,382)	(842,017,793)
Intereses pagados del pasivo financiero	(4,526,441)	(350,272)	(320,979)
Flujo neto de efectivo generado (utilizado) en actividades de financiamiento	275,203,220	(1,833,800,852)	(1,384,418,339)
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido:			
Aumento (disminución) neto en efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	191,485,027	(1,231,988,104)	1,926,360,766
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al inicio del período	2,254,171,381	3,486,159,485	1,559,798,719
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del período	\$ 2,445,656,408	\$ 2,254,171,381	\$ 3,486,159,485
Partidas de inversión que no requirieron flujo:			
Aportación de propiedad de inversión (ver Nota 7)	\$ 1,053,291,737	\$ 1,328,907,820	\$ 1,180,640,475

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



Monte Pelvoux 220
Piso 7, Lomas de Chapultepec,
Del. Miguel Hidalgo
Ciudad de México
C.P. 11000

TEL. (52 55) 5284 0030

investor@fibradanhos.com.mx
www.fibradanhos.com.mx

