

CONSOLIDANDO

desarrollos **icónicos**

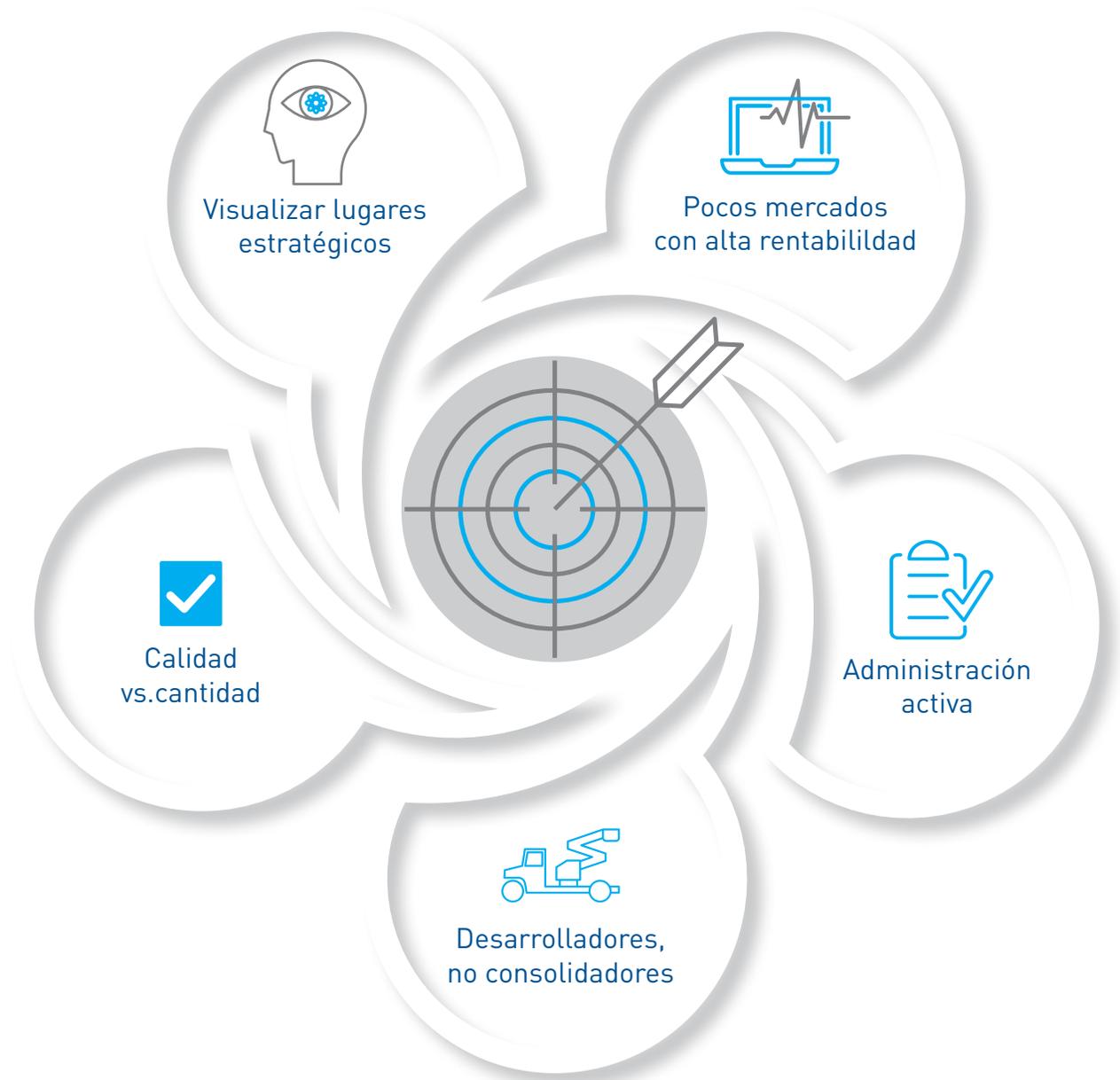


¿Por qué FIBRA DANHOS?

Somos un fideicomiso mexicano constituido principalmente para desarrollar, ser propietarios de, arrendar, operar y adquirir activos inmobiliarios comerciales icónicos y de calidad premier en México. Nuestro Portafolio Actual consiste de 15 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, 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") y en la Zona Metropolitana de la Ciudad de Puebla.

- Estrategia inmobiliaria simple y clara, ejecución eficiente.
- Desarrollador inmobiliario, creando valor tangible a los accionistas.
- Portafolio de 15 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 10% de apalancamiento.
- Mejores prácticas en Gobierno Corporativo.
- Implementación de sostenibilidad en todas las áreas de la Fibra.
- Incentivos alineados con el grupo de control.
- Equipo administrativo experimentado.





¿Por qué Fibra Danhos **1** • Semblanza Fibra Danhos **2** • Datos financieros y operativos relevantes **4** • Carta a los accionistas **6**
 Propiedades en operación **7** • Modelo de negocio **8** • Portafolio comercial **10** • Portafolio usos mixtos **18** • Portafolio oficinas **24**
 Propiedades en desarrollo **31** • Enfoque sostenible **32** • Análisis de resultados **40** • Comité Técnico **44** • Estados financieros consolidados **46**



SEMBLANZA



Parque Las Antenas

🏠 108,834 m²
Portafolio comercial



Parque Puebla

👤 1,649,387 🏠 71,368 m²
Portafolio comercial



Parque Delta

👤 21,355,516 🏠 70,932 m²
Portafolio comercial

Contamos con un portafolio de 15 propiedades de calidad premier en las mejores zonas metropolitanas del país; nos enfocamos en calidad, no en cantidad de inmuebles.



Parque Durazos

👤 3,252,222 🏠 16,219 m²
Portafolio comercial



Parque Tezontle

👤 21,934,449 🏠 68,423 m²
Portafolio comercial



Parque Lindavista

👤 12,329,416 🏠 41,558 m²
Portafolio comercial



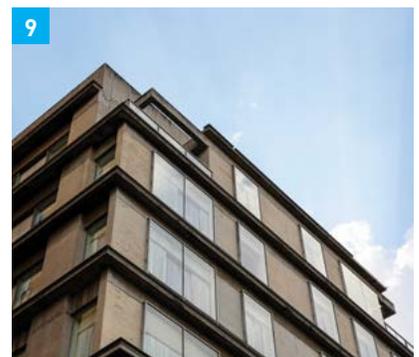
Tereo Parque Central

👤 14,027,129 🏠 92,703 m²
Usos mixtos



Parque Vía Vallejo

👤 10,481,454 🏠 84,533 m²
Usos mixtos



Parque Alameda

👤 3,350,201 🏠 15,755 m²
Usos mixtos

10



Reforma 222

15,404,246 Usos mixtos 44,692 m²

+110

Millones de visitantes en 2018

11



Torre Virreyes

67,879 m² Portafolio oficinas

12



Urbitec

12,912 m² Portafolio oficinas

13



Parque Esmeralda

34,151 m² Portafolio oficinas

14



Parque Virreyes

7,783 m² Portafolio oficinas



Parque Tepeyac

35,000 m² En desarrollo



Área rentable



Visitantes anuales

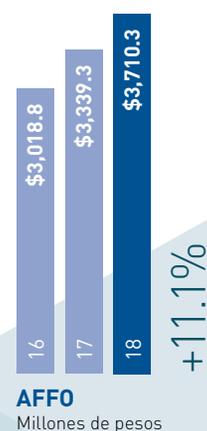
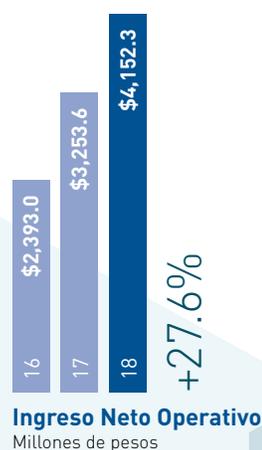
Datos Financieros y Operativos

RELEVANTES

Indicadores Financieros	2018	2017	Cambio
Ingresos Totales	\$ 5,152,971,813	\$ 4,136,664,162	24.6%
Ingreso Neto Operativo	\$ 4,152,300,948	\$ 3,324,039,219	24.9%
EBITDA	\$ 3,426,031,863	\$ 2,681,914,156	27.7%
Utilidad Neta	\$ 3,891,797,290	\$ 5,166,261,356	-24.7%
FFO	\$ 3,170,877,173	\$ 2,649,533,685	19.7%
AFFO	\$ 3,710,327,975	\$ 3,339,320,049	11.1%
AFFO por CBFI con derechos económicos	\$ 2.68	\$ 2.53	6.1%
Distribución a tenedores de CBFI	\$ 3,322,529,464	\$ 3,015,422,488	10.2%
CBFI con derechos económicos	1,384,387,277	1,322,146,046	4.7%
Distribución por CBFI con derechos económicos	\$ 2.40	\$ 2.28	5.3%

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

Cifras Relevantes Balance General	2018	2017	Cambio
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$ 1,808,607,828	\$ 3,088,324,660	-41.4%
Impuestos por recuperar, principalmente ISR	\$ 37,599,750	\$ 2,304,907	1531.3%
Propiedades de inversión	\$ 62,716,149,554	\$ 60,371,665,765	3.9%
Total activo	\$ 65,048,955,871	\$ 63,985,768,434	1.7%
Total deuda	\$ 6,500,000,000	\$ 6,500,000,000	0.0%
Total pasivo	\$ 8,840,851,982	\$ 9,035,500,497	-2.2%
Total patrimonio	\$ 56,208,103,889	\$ 54,950,267,937	2.3%
Nivel de endeudamiento (total deuda/total activo)	10.0%	10.20%	-16.6



NOI y Renta Fija y Variable por propiedad

Portafolio en Operación Actual	Ingreso Neto Operativo				Renta Fija y Variable			
	2018	2017	2016	Var. %	2018	2017	2016	Var. %
Comercial								
1. Parque Delta	666,330,922	623,040,518	394,545,409	6.9%	416,401,796	391,323,220	267,971,728	6.4%
2. Parque Duraznos	86,852,174	81,634,297	72,494,956	6.4%	65,119,939	65,591,717	57,925,141	-0.7%
3. Parque Lindavista	359,662,716	329,503,427	304,370,019	9.2%	263,505,123	248,953,453	228,490,955	5.8%
4. Parque Tezontle	505,178,328	452,559,526	381,709,078	11.6%	364,853,204	328,683,544	285,395,631	11.0%
5. Parque Vía Vallejo	240,347,396	205,015,371	69,665,028	17.2%	255,195,780	235,125,601	99,391,767	8.5%
6. Parque Puebla	236,579,993	25,945,659	-	NA	190,600,378	33,700,071	-	NA
7. Parque Las Antenas	135,905,268	-	-	NA	119,607,254	-	-	NA
Sub total Comercial	2,230,856,796	1,717,698,798	1,222,784,490	29.9%	1,675,283,474	1,303,377,606	939,175,222	28.5%
Oficinas								
8. Parque Esmeralda	118,158,782	109,926,715	97,746,036	7.5%	128,933,553	115,743,858	104,672,810	11.4%
9. Urbitec	49,840,413	44,779,166	40,098,011	11.3%	53,789,723	48,730,928	44,070,504	10.4%
10. Parque Virreyes	41,632,979	35,211,866	27,364,982	18.2%	44,383,357	38,302,659	30,687,698	15.9%
11. Torre Virreyes	586,588,137	470,534,734	331,486,619	24.7%	585,401,060	483,792,308	367,133,862	21.0%
Sub total Oficinas	796,220,311	660,452,481	496,695,648	20.6%	812,507,693	686,569,753	546,564,874	18.3%
Uso Mixto								
12. Parque Alameda	42,563,698	37,190,212	37,226,905	14.4%	44,150,840	40,122,607	39,187,623	10.0%
13.1. Reforma 222 (Centro Comercial)	160,514,807	139,471,196	127,095,743	15.1%	131,986,032	116,351,721	116,628,924	13.4%
13.2. Reforma 222 (Oficinas)	124,178,664	122,492,642	132,283,323	1.4%	129,976,365	131,407,742	121,389,289	-1.1%
14.1. Toreo (Centro Comercial)	408,463,230	359,448,587	332,188,887	13.6%	355,668,440	314,959,467	304,440,604	12.9%
14.2. Toreo (Oficina A)	116,226,773	1,130,087	-	NA	126,296,833	3,115,416	-	NA
14.3. Toreo (Oficinas B y C)	225,318,590	183,342,571	52,278,757	22.9%	244,145,953	197,394,881	71,088,846	23.7%
14.4. Toreo (Hotel)	54,370,691	49,918,965	6,790,115	8.9%	55,406,333	50,982,303	6,828,360	8.7%
Sub total Uso Mixto	1,131,636,453	892,994,260	687,863,730	26.7%	1,087,630,796	854,334,137	659,563,646	27.3%
Total	4,158,713,561	3,271,145,539	2,407,343,868	27.1%	3,575,421,963	2,844,281,496	2,145,303,742	25.7%

Principales Indicadores Operativos

Indicadores Operativos	2018	2017	2016	Cambio % / pb
Area Rentable Bruta (000' m ²)	882.1	771.7	694.6	14.3%
Tasa de Ocupación - Propiedades Totales	90.6%	88.2%	85.8%	0.027
Tasa de Ocupación - Mismas Propiedades	98.3%	97.7%	97.6%	10
Renta Fija Promedio Mensual por m ²	388.5	386.1	370.0	0.6%
Costo de Ocupación	8.7%	8.7%	8.1%	70
Tasa de Renovación	98.1%	95.6%	99.6%	-17
Ventas de Arrendatarios - Propiedades Totales	\$11,800,196,604	\$10,256,669,048	\$8,119,060,494	21.90%
Ventas por m ² (anuales) - Propiedades Totales	\$40,788	\$35,452	\$36,767	21.70%
Afluencia - Propiedades Totales	110,167,072	93,784,020	77,420,526	20.30%
Afluencia - Mismas Propiedades	21,765,469	43,018,312	42,612,589	1.00%
Cartera Vencida	0.26%	0.53%	0.29%	24
Pérdida en Renta	0.63%	0.85%	0.24%	61
Lease Spread	5.81%	10.40%	7.10%	330

Carta a los ACCIONISTAS

A pesar de una perspectiva de menor crecimiento económico, los indicadores de consumo interno para 2019 siguen mostrando niveles de confianza al alza, la inflación ha comenzado a ceder y el tipo de cambio se ha revaluado ante señales menos restrictivas de la Reserva Federal y de Banco de México. Consecuentemente se observa un aumento de apetito a riesgo en los mercados financieros.

Los resultados del 2018 son satisfactorios, con incrementos en nuestra generación de flujo y estabilidad en los niveles de ocupación. Comercialmente hablando, logramos cierres importantes durante el año al contratar 9,852 m² adicionales en las torres de oficinas de Tereo, con lo cual llegamos a un nivel de ocupación de 71% que representa 88,253 m² rentados en este complejo de usos mixtos. En Parque Puebla se terminó la construcción del hotel de negocios que inició operaciones en el primer trimestre de 2019. Parque Las Antenas alcanzó un avance en comercialización de 83% de su ARB y durante el cuarto trimestre del 2018 comenzó a operar el parque de diversiones que contribuyó a generar altos niveles de afluencia.

Al cierre de año nuestra estructura financiera es sólida, con un apalancamiento de 10%. A corto plazo tenemos programado el vencimiento de la emisión en tasa flotante Danhos 16-2 que pretendemos liquidar a través de la acumulación de flujo no distribuido, con lo cual mejoraremos aún más nuestro perfil de deuda e índice de liquidez. El resto de nuestro pasivo financiero se conforma por dos emisiones en moneda nacional a largo plazo, con vencimientos en 2026 y 2027 y un costo fijo promedio ponderado de 8.14%.

Reiniciada la actividad en ventanillas por parte de las autoridades de la CDMX, después de un periodo de cierre parcial, hemos concluido el proceso para la obtención de las licencias y permisos necesarios para Parque Tepeyac, esperamos reanudar la obra durante el primer semestre de 2019. Continuaremos con el programa de obra que será de 24 meses y una inversión estimada de 3,600 millones de pesos de los cuales nos corresponde el 50%.

Se generarán alrededor de 3,000 plazas temporales de trabajo y una vez concluido, se crearán 4,000 plazas permanentes.

El AFFO del 2018 fue de 3,710.3 millones de pesos, incluyendo una contribución de contraprestaciones únicas (CU o guantes) de 365.9 millones de pesos, y representa un AFFO por CBFÍ de 2.68 pesos. El NOI excluyendo CU fue de 3,786.4 millones de pesos en el 2018 que representa un crecimiento de 24.6% comparado con el año anterior. En base a estos resultados, nuestro Comité Técnico aprobó distribuciones de dividendos durante el año por un total de 2.40 pesos por CBFÍ, que representa un crecimiento de 5.2% contra el dividendo distribuido en 2017, mientras que los recursos no distribuidos ascendieron a 324 millones de pesos y se utilizarán en diversos fines corporativos, incluyendo la generación de una reserva para pago de deuda.

Buscaremos seguir creciendo de forma selectiva ofreciendo al mercado los mejores desarrollos y analizando oportunidades de inversión que sean rentables y viables para nuestros inversionistas. Asimismo, concientes de que nuestro modelo integral de negocio impacta a diversos grupos de interés, incluimos en este reporte una sección de sustentabilidad que describe temas relevantes en materia económica, ética, social y ambiental. Agradezco a nuestro equipo de colaboradores, consejeros y accionistas la confianza depositada en nosotros para el logro de estos resultados.

Salvador Daniel Kabbaz Zaga
Director General, Fibra Danhos



Propiedades en OPERACIÓN

Comercial	Año de Apertura	Estado / Municipio	ARB	% de ARB	Ocupación	Cajones de Estacionamiento
Parque Alameda	2003	Cuauhtémoc, Ciudad de México	15,755	1.7%	98.5%	308
Parque Delta	2005/2016 (expansión)	Benito Juárez, Ciudad de México	70,932	7.7%	99.8%	2,969
Parque Duraznos	2000	Miguel Hidalgo, Ciudad de México	16,219	1.8%	96.1%	968
Parque Las Antenas	2018	Iztapalapa, Ciudad de México	108,834	11.9%	82.9%	3,300
Parque Lindavista	2006	Gustavo A. Madero, Ciudad de México	41,558	4.5%	99.6%	2,299
Reforma 222 [Comercial]	2007	Cuauhtémoc, Ciudad de México	24,295	2.6%	99.0%	690
Parque Puebla	2017	Puebla, Puebla	71,368	7.8%	77.3%	3,496
Parque Tezontle	2007/2015 (expansión)	Iztapalapa, Ciudad de México	68,423	7.5%	99.3%	2,993
Toreo Parque Central [Comercial]	2014	Naucalpan, Estado de México	92,703	10.1%	99.1%	3,400
Vía Vallejo	2016	Iztapalapa, Ciudad de México	84,533	9.2%	95.1%	4,721
Sub total Comercial			594,620	64.8%	93.0%	25,144
Oficinas						
Reforma 222 [Oficinas]	2007	Cuauhtémoc, Ciudad de México	20,398	2.2%	92.3%	690
Toreo (Torres B y C)	2016	Naucalpan, Estado de México	64,432	7.0%	82.2%	1,500
Toreo (Torre A)	2017	Naucalpan, Estado de México	62,605	6.8%	56.4%	1,500
Toreo (Hotel)	2016	Naucalpan, Estado de México	17,297	1.9%	100.0%	400
Parque Esmeralda	2000	Tlalpan, Ciudad de México	34,151	3.7%	100.0%	1,636
Torre Virreyes	2015	Miguel Hidalgo, Ciudad de México	67,879	7.4%	100.0%	2,258
Urbitec	2009	Miguel Hidalgo, Ciudad de México	12,912	1.4%	88.6%	501
Parque Virreyes	1989	Miguel Hidalgo, Ciudad de México	7,783	0.8%	100.0%	251
Sub total Oficinas			287,457	31.3%	85.5%	8,736
Total Portafolio en Operación Actual			882,077	96.2%	90.5%	33,880
Portafolio en Desarrollo Actual						
Parque Tepeyac CDMX	2021e	Nororiental, Distrito Federal	35,000	3.8%	NA	2,000
Total Portafolio en Desarrollo Actual			35,000	3.8%	NA	2,000
Total Portafolio			917,077	100.0%	90.5%	35,880

MODELO de negocio

MERCADO

Enfocados al mercado de inmuebles icónicos de calidad premier.

CANALES

Somos reconocidos en el mercado por nuestra capacidad de desarrollar inmuebles icónicos de calidad premier, lo cual nos permite atraer arrendatarios con propuestas de negocio atractivas y modernas.

Contamos con un equipo de comercialización y mercadotecnia con más de 40 años de experiencia.

RELACIÓN CON CLIENTES

Establecemos y mantenemos relaciones cercanas de comunicación y apoyo para todos nuestros arrendatarios, así como un departamento de relaciones con los inversionistas, que nos permite tener un ciclo virtuoso de información y mejora continua.

FLUJOS DE OPERACIÓN

Contamos con más de 110 millones de visitantes al año y una ocupación promedio de alrededor de 98.3% en mismas propiedades y de 90.6% en propiedades totales, lo cual nos proporciona elevados y constantes flujos de operación.

RECURSOS CLAVE

Inmuebles icónicos de calidad premier con el poder de transformar económicamente y socialmente las zonas de influencia, base de clientes y arrendatarios de alta calidad, equipo experimentado en la construcción, operación y comercialización.

ACTIVIDADES CLAVE

Especializados en proyectos complejos y técnicamente exigentes en los que los competidores no tienen recursos o la capacidad para desarrollar. Siempre a la vanguardia utilizando sistemas de tecnología avanzados para administrar y maximizar el rendimiento de nuestras propiedades.

EQUIPO ADMINISTRATIVO Y SOCIOS CLAVE

El equipo directivo de Fibra Danhos cuenta con una experiencia promedio de más de 24 años en el sector inmobiliario. De igual manera, se cuenta con el respaldo del Comité Técnico, que 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.

ESTRUCTURA DE COSTOS

La mayoría de nuestros costos de operación tiene como fin el lograr el máximo desempeño y satisfacción de nuestros clientes. Nuestro crecimiento constante nos permite ser cada vez más eficientes en cuestión de costos con nuestros proveedores, insumos y recursos en general.



Parque LAS ANTENAS

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



108,834 m²
de área rentable



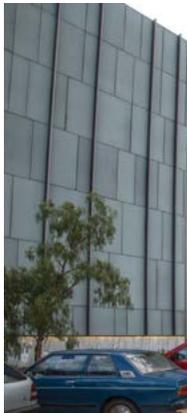
3,300
cajones de
estacionamiento



71,368 m²
de área rentable



3,496
cajones de
estacionamiento





Parque PUEBLA

Con Parque Puebla, 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 3 millones de habitantes y es la cuarta más poblada del país. La obra de más de 200,00 m² de construcción se concluyó en 13 meses, siendo un rotundo éxito con la apertura de Liverpool, Cinépolis, tiendas sub-ancla, boutiques, restaurantes, conceptos de entretenimiento y otros servicios. Hemos llegado a un acuerdo para la incorporación de un acuario en Parque Puebla que actualmente se encuentra en desarrollo. Este nuevo concepto de entretenimiento educativo ocupará un área de exhibición de alrededor de 10,000 m² y ofrecerá a nuestros visitantes un concepto único en la zona.





2,969
cajones de
estacionamiento

70,932 m²
de área rentable



Parque DELTA

Uno de los centros comerciales más rentables por metro cuadrado del país. 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 DURAZNOS

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



16,219 m²
de área rentable

968
cajones de
estacionamiento

Parque TEZONTLE



68,423 m²
de área rentable



2,993
cajones de
estacionamiento

Hasta 2016, es la inversión privada más elevada en Iztapalapa, recibiendo Grupo Danhos reconocimiento por ello de parte de las autoridades locales. Con 231 locales comerciales, contribuye a consolidar una zona de servicio que se ha convertido en un sub-centro 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. 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.



41,558 m²
de área rentable

2,299
cajones de
estacionamiento



TOREO PARQUE CENTRAL

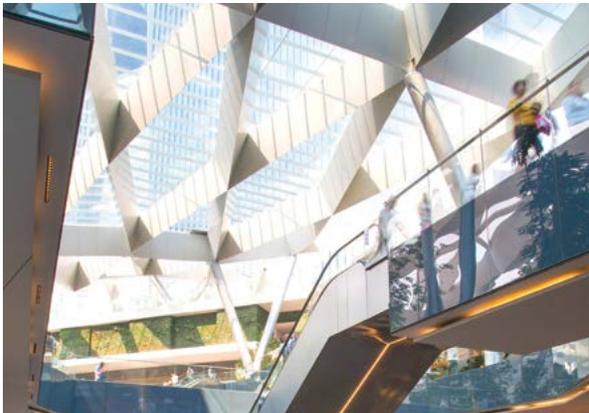
El Toreo es un proyecto de usos mixtos localizado donde se encontraba el antiguo Toreo de Cuatro Caminos en la frontera de la Ciudad de México y el Estado de México; uno de los cruces más transitados de la zona metropolitana. Esta propiedad está sobre Periférico y aproximadamente a 35 minutos del Aeropuerto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



92,703 m²
de área rentable



3,400
cajones de
estacionamiento



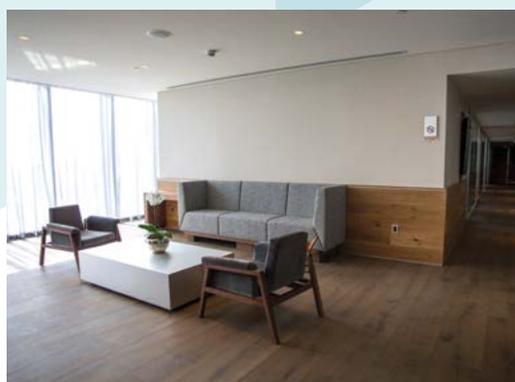


400

cajones de estacionamiento

17,297 m²

de área rentable



TOREO HOTEL

El hotel de Tereo comenzó operaciones en octubre de 2016. Es operado por Grupo Posadas bajo la marca Fiesta Americana (5 estrellas). Cuenta con 252 habitaciones de lujo, restaurantes, centro de negocios, salones para eventos y otras amenidades.

Parque VÍA VALLEJO



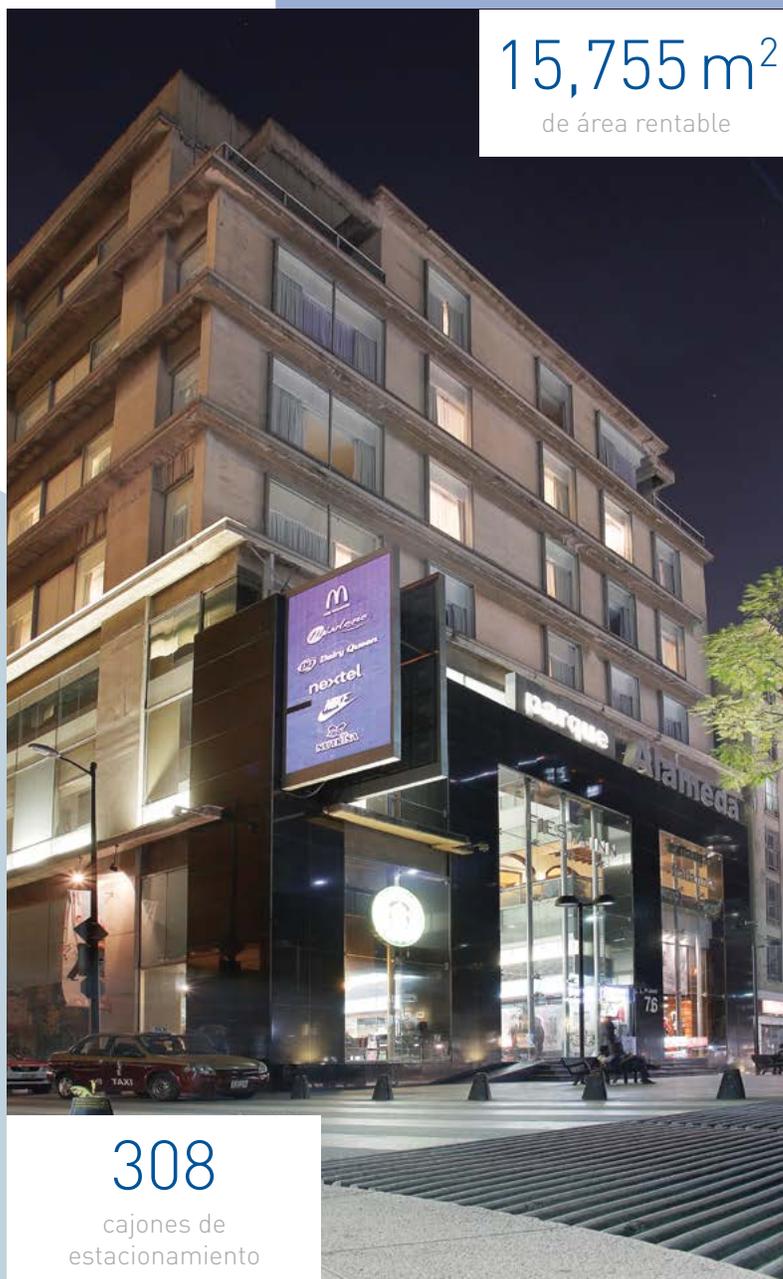
Parque Vía Vallejo es el Centro Comercial más grande de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México que abrió durante 2016 y contempla un componente comercial tipo “lifestyle”, así como la posibilidad de desarrollar componentes adicionales comerciales, de oficinas o de vivienda. El proyecto contribuye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



15,755 m²
de área rentable



308
cajones de
estacionamiento





44,692 m²
de área rentable



1,380
cajones de
estacionamiento

REFORMA 222

Reforma 222 cambió radicalmente la concepción del corredor de Paseo de la Reforma, ya que no se había construido en la zona un centro comercial o nuevos apartamentos en más de medio siglo. En Reforma 222 se encuentran un exclusivo centro comercial, oficinas AAA y uno de los edificios residenciales más espectaculares de la CDMX.

Toreo TORRES B y C

Somos precursores del desarrollo de este corredor de oficinas 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.

Tenemos contratos de arrendamiento firmados que representan el 86.1% de su ARB. Entre nuestros inquilinos se encuentran AT&T, Bancomer, IOS Offices, GfK México, Merck, Nielsen, OHL, Old Navy y Grupo Axo.

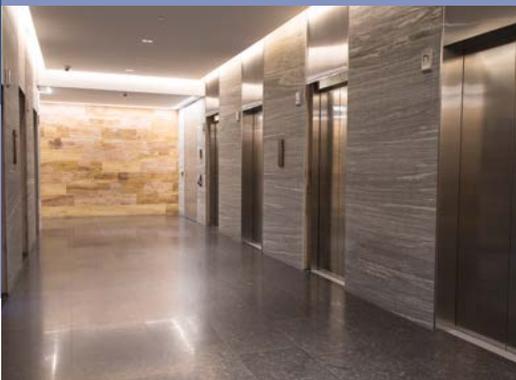
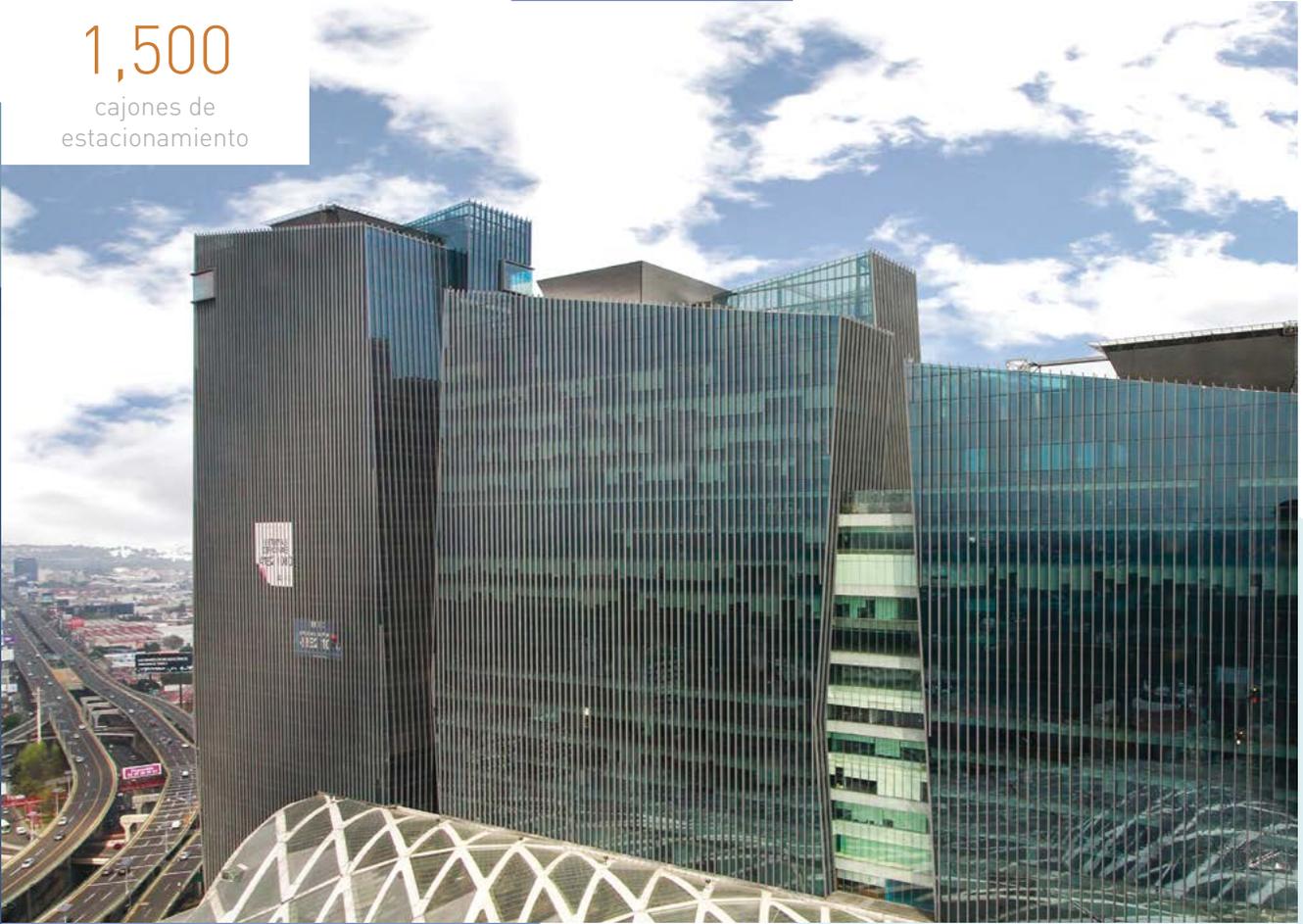


64,432 m²
de área rentable



1,500
cajones de
estacionamiento

1,500
cajones de
estacionamiento



62,605 m²
de área rentable

Toreo TORRE A

Con la terminación y comercialización de contratos firmados que representan el 40% (ARB) 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. 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.

Torre VIRREYES

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



2,258
cajones de
estacionamiento

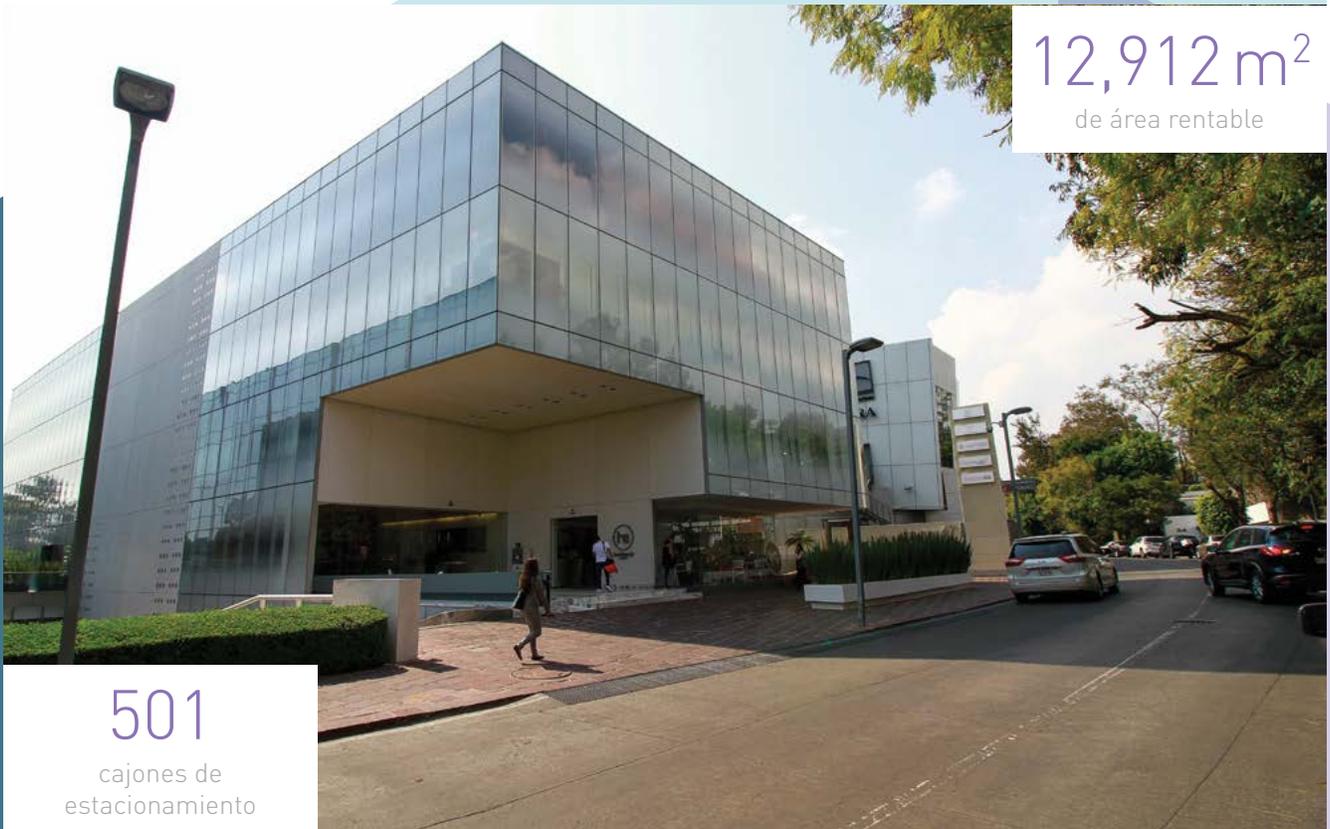
67,879 m²
de área rentable



URBITEC



12,912 m²
de área rentable



501
cajones de
estacionamiento



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

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



34,151 m²
de área rentable



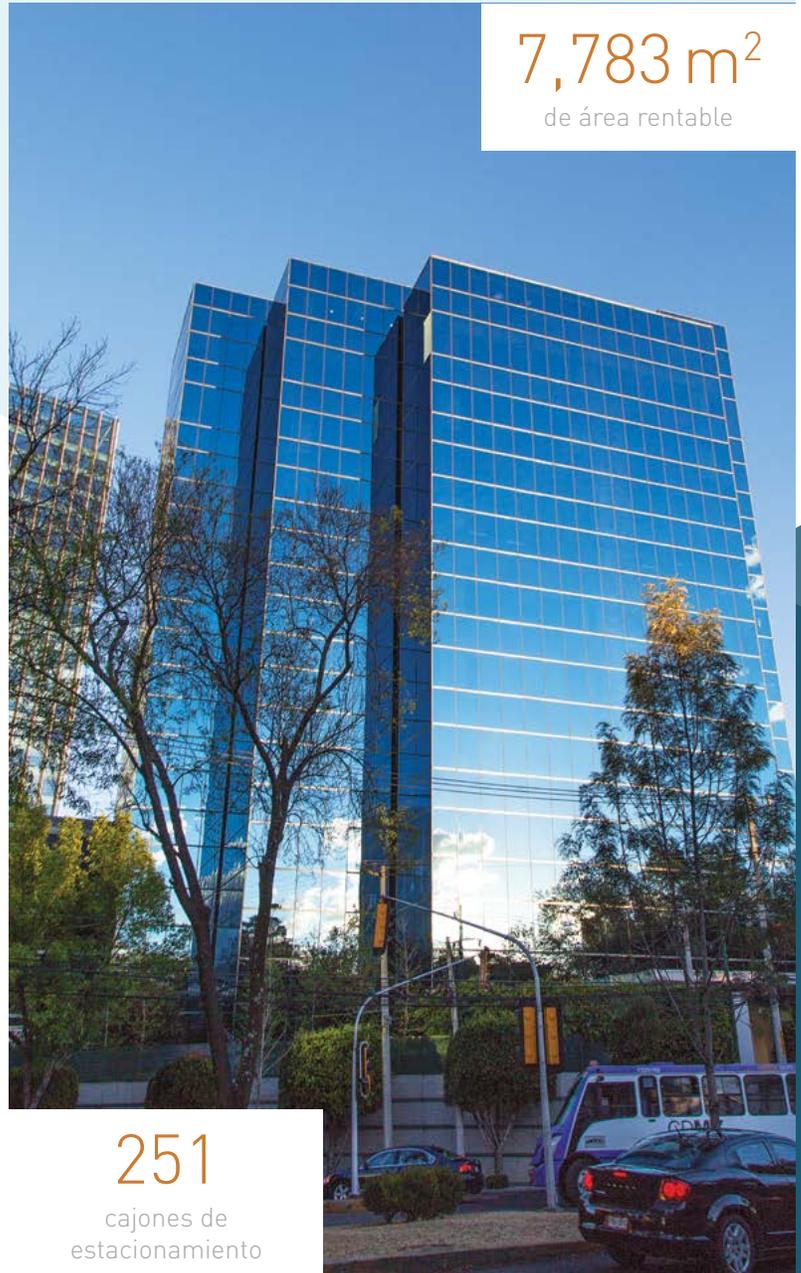
1,636
cajones de
estacionamiento

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. 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.



7,783 m²
de área rentable



251
cajones de
estacionamiento





35,000 m²
de área rentable

Parque TEPEYAC

Este nuevo desarrollo de usos mixtos está ubicado en el nororiente de la Ciudad de México, una zona con alta densidad poblacional y de vocación habitacional y comercial. Vamos a 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%.

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. Hemos firmado un contrato de arrendamiento con una cadena de cines, estamos en pláticas con sub-ancas y otros conceptos para su incorporación al proyecto. Esperamos tener el proyecto listo durante el 2021.

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. Parque Tepeyac cuenta con estudios de impacto urbano y ambiental y derechos.

Enfoque SOSTENIBLE

Estudio de Materialidad

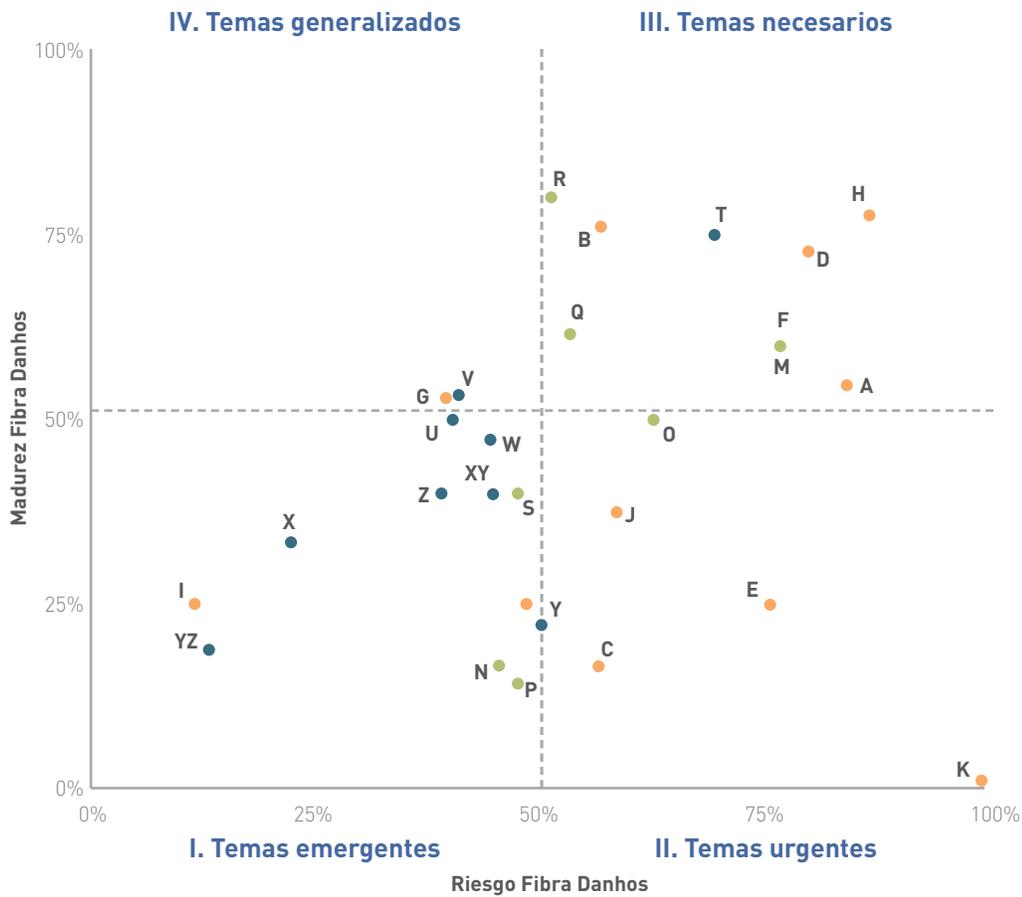
Con el fin de conocer a fondo las necesidades y expectativas de nuestros grupos de interés y del sector, en 2018 realizamos un estudio de materialidad, apoyados por un equipo de expertos en materia de ESG. Nuestra materialidad nos permite desarrollar un informe que muestre con más detalle la información de los temas relevantes que son de interés para nuestra audiencia e incluir nuestros temas significativos como organización. Asimismo, este trabajo nos permitió identificar tendencias, riesgos y oportunidades que son observados por el sector y grupos sociales.

El estudio de materialidad está integrado en nuestras estrategias de corto, mediano y largo plazo con nuestros grupos de interés, dentro y fuera de la organización; fue un trabajo que incluyó un entendimiento sobre el impacto económico, social y ambiental que generamos inherente a nuestras operaciones y en nuestra cadena de valor.

Los resultados obtenidos del análisis se encuentran plasmados en la siguiente matriz. El cuadrante de aspectos necesarios muestra los temas materiales para Fibra Danhos, el sector y los prescriptores. De igual manera, identificamos áreas de oportunidad, a las que prestaremos atención y monitoreo a mediano plazo; éstas se presentan en el cuadrante de aspectos urgentes.

En 2018 llevamos a cabo nuestro primer estudio de materialidad.





Temas económicos	Temas ambientales	Temas sociales
A Gestión de la RSC	M Sistema de gestión ambiental	T Atracción y retención de talento
B Gobierno corporativo	N Gestión de materiales/producto	U Satisfacción de empleados
C Gestión de riesgos	O Consumo de energía	V Desarrollo de capital humano
D Ética e integridad	P Biodiversidad	W Prácticas laborales
E Corrupción/soborno/transparencia	Q Cambio climático y otras emisiones atmosféricas	X Seguridad y salud ocupacional
F Gestión de la marca	R Gestión de recursos hídricos	Y Derechos humanos
G Temas financieros	S Gestión de residuos/efluentes	Z Impacto social en comunidades
H Operaciones		XY Relacionamiento con grupos de interés
I Gestión cadena de suministro		YZ Estándares con proveedores
J Responsabilidad de producto/calidad		
K Investigación y desarrollo		
L Gestión de relación con clientes		

De acuerdo con los factores de riesgo, los temas materiales resultantes para Fibra Danhos son:

- Gestión de la RSC
- Gobierno Corporativo
- Ética e integridad
- Gestión de la marca
- Operaciones
- Sistema de gestión ambiental
- Cambio climático y otras emisiones atmosféricas
- Gestión de recursos hídricos
- Atracción y retención de talento

Hoy en día, nuestro Comité Técnico está constituido por 11 miembros y tres de ellos son independientes (27%), por lo que cumple con los requerimientos de ley.



Nuestra esencia **Gobierno Corporativo**

2018 representa un hito en nuestra historia, pues como parte del compromiso de Fibra Danhos con la mejora continua, decidimos fortalecer la institucionalización de todos nuestros procesos.

En Fibra Danhos contamos con un sólido sistema de gobierno corporativo, el cual representa el soporte que orienta nuestro actuar hacia el mantenimiento de la confianza de nuestros inversionistas y el fortalecimiento de los vínculos con todos los grupos de interés.

El Comité Técnico es el máximo órgano de gobierno de Concentradora Fibra Danhos, S.A. de C.V., mientras que Administradora Fibra Danhos, S.C. es la empresa en la cual la Concentradora ha delegado la gestión y la administración de las operaciones por contrato. El Comité Técnico puede estar conformado por hasta 21 miembros y, de conformidad con la legislación vigente, 25% de ellos deben ser independientes.

Nuestro Comité Técnico cuenta con una amplia experiencia en la gestión de diversos temas en torno a la industria inmobiliaria mexicana y los miembros que lo conforman han operado en una gran variedad de negocios y ciclos económicos.

+200 años

de experiencia acumulada en diversos aspectos de la industria inmobiliaria mexicana y los miembros de nuestro Comité Técnico.

El Comité Técnico determina las estrategias necesarias para reforzar nuestras capacidades de desarrollo, adquisiciones selectivas y distribuciones de efectivo estables, con el fin de cumplir con el objetivo de proporcionar rendimientos atractivos a largo plazo a los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (CBFIs).

Así, para cumplir con este y otros objetivos, las funciones de nuestro Comité Técnico son apoyadas por diversos Comités –Auditoría, Nominaciones, Practicas, Innovación y ESG– los cuales contribuyen a la gestión estratégica de nuestro Fibra. Su entendimiento sustancial y amplio conocimiento sobre la industria permite el crecimiento de Fibra Danhos y la operación de un portafolio de inmuebles icónicos y de calidad premier, localizados principalmente en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México y otros centros urbanos en el país y con actividad comercial o empresarial robusta.

Fibra Danhos es el Fibra con la estructura de comisiones más clara y concisa del mercado.

EL 45%

de las acciones se encuentran en el grupo de control, representando el porcentaje más alto en el mercado y favoreciendo la alineación de los intereses y la toma de decisiones.

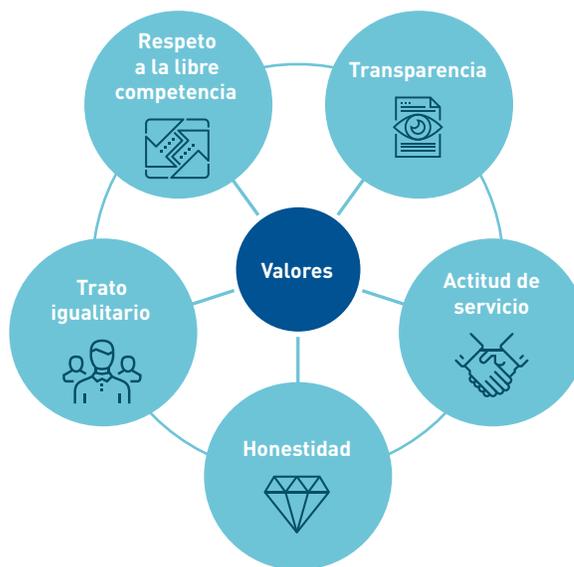
Ética e integridad

Nuestra Misión	Crear, operar e innovar con conocimiento, experiencia y pasión, íconos inmobiliarios premier que destaquen en identidad y calidad de vida.
Nuestra Visión	Pretendemos convertirnos en la Fibra de elección para el desarrollo de inmuebles icónicos y de calidad.

Principios éticos

	Integridad
	Objetividad
	Diligencia y competencia profesional
	Confidencialidad
	Comportamiento profesional

En Fibra Danhos creemos que las relaciones laborales sanas y productivas son vitales para el buen funcionamiento de toda organización, por lo que, a través del Código de Ética, impulsamos, como base de la relación con nuestros colaboradores, proveedores y clientes, los siguientes valores:



Código de Ética

En Fibra Danhos consideramos el respeto, la integridad y el profesionalismo como ejes fundamentales de nuestra actividad. Estamos convencidos de que la disciplina y apego a nuestros principios éticos es lo que nos permite dar cumplimiento al compromiso que tenemos con el desarrollo de México, por lo que implementamos un Código de Ética como directriz de nuestro desempeño. Fomentamos que nuestros colaboradores lo apliquen en sus labores cotidianas para mantener tanto la solidez como la reputación de la Compañía, y así, continuar generando el valor económico y bienestar social que nos caracterizan.

Consideramos el respeto a los derechos humanos un principio esencial en nuestra operación y en la relación con los grupos de interés.

En Administradora Fibra Danhos velamos por el cumplimiento de nuestro Código de Ética, y con un enfoque preventivo, brindamos a nuestros colaboradores herramientas para reportar incumplimientos o cualquier inquietud que tengan.



Política de Sostenibilidad

Establece nuestra visión en términos de sostenibilidad, la cual rige la toma de decisiones en la relación de la operación del negocio y la generación de valor.

Política de Relación con Grupos de Interés

Aporta un entendimiento común en las claves para la identificación de nuestros grupos de interés, la relación activa del Fibra con los mismos y su integración en la operación, así como la consideración de sus expectativas en la definición de nuestra visión hacia la sostenibilidad.

Política de Compras Sostenibles

Reúne esfuerzos en la práctica diaria por alcanzar los lineamientos legales, sociales y ambientales enfocados en la obtención de bienes y servicios.

Política anticorrupción

Tiene como objetivo establecer los lineamientos de la organización en materia de prevención, detección y reporte de los actos de corrupción y de lavado de dinero que puedan presentarse al interior de Fibra Danhos.

Política ambiental

Como parte del compromiso de Fibra Danhos con la sostenibilidad, establecemos estrategias para la utilización racional y eficiente de los recursos naturales necesarios para el desarrollo de las actividades de los inmuebles que gestionamos, así como para mitigar los impactos de nuestras operaciones en el entorno.

Nuestro compromiso con el entorno

Sistema de gestión ambiental

En Fibra Danhos estamos comprometidos con el cuidado y preservación del medio ambiente. Por ello, fomentamos la creación de soluciones que contribuyen a mitigar nuestro impacto. Contamos con políticas y sistemas que nos ayudan a medir el impacto de las actividades que llevamos a cabo.

De esta manera, fomentamos el consumo responsable del agua y de la energía, así como la gestión adecuada de residuos y la mitigación de las emisiones en el interior y exterior, generando un cambio de conciencia y hábitos y, por consiguiente, un incremento en ahorros.

Cambio climático y otras emisiones atmosféricas

El cambio climático es sumamente relevante para Fibra Danhos, ya que estamos comprometidos con generar acciones que reviertan o mitiguen los daños causados al planeta y poder recuperar las condiciones ambientales necesarias para la supervivencia de las generaciones futuras.

Tenemos como objetivo abastecer con energía renovable hasta un 90% de las áreas comunes en los inmuebles de Fibra Danhos.

24,412.45
toneladas de gases de efecto invernadero son emitidas en todas nuestras operaciones.



Gestión de recursos hídricos

En Fibra Danhos, tenemos un firme compromiso con el cuidado de los recursos, por ello realizamos el monitoreo y seguimiento de nuestro impacto hídrico, con el objetivo de reducirlo a través de diversas iniciativas.

496,770 m³ de agua consumidos en 2018, provenientes de la red municipal, equivalente al 46% del total de nuestro consumo.

Nuestro consumo de servicios de agua fue de

350,208 m³

Contamos con un sistema de extracción de agua, del cual este año se obtuvo un total de

240,562 m³

de agua subterránea.

En línea con este compromiso contamos con plantas de tratamiento de agua residual, en las cuales logramos un total de 308,970 m³ de agua tratada; 28% de ella fue reutilizada en riego y descargas en sanitarios, entre otras acciones.

Este año hemos recirculado un total de

132,209 m³

de agua residual



Nuestro talento

Atracción y retención de talento

Para Fibra Danhos es de suma importancia contar con el mejor talento humano, pues sabemos que eso nos ayudará a incrementar la rentabilidad y a cumplir con los objetivos de la Compañía. Por esta razón, buscamos atraer y conservar a los colaboradores más capacitados y profesionales por medio del reconocimiento diario de sus competencias, así como con la reiteración de valores para que sean fieles a la identidad del Fibra.

Nuestra Política de Reclutamiento, Selección y Contratación de Personal establece los lineamientos para estos procesos, los cuales se centran en la evaluación de los conocimientos y habilidades de los candidatos, evitando cualquier tipo de discriminación por género, edad, discapacidades, orientación sexual, entre otras.

Debido a nuestro firme compromiso con el crecimiento de los colaboradores, buscamos cubrir las vacantes de manera interna. Realizamos evaluaciones y convocatorias para cubrir estos puestos por colaboradores; en ellas valoramos los perfiles, conocimientos y psicometría, así como el desempeño y la trayectoria de los candidatos dentro de Fibra Danhos.

208

colaboradores en Ciudad de México y Puebla

El desglose de los colaboradores por región es:
208 en Ciudad de México y cinco en Puebla.



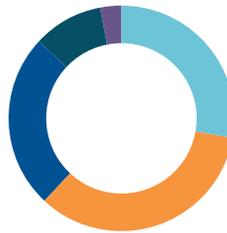
139



69

50%

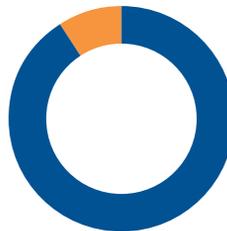
de la alta dirección está conformada por mujeres.



Plantilla por grupo etario

(años)

- 18-29: 28%
- 30-39: 34%
- 40-49: 25%
- 50-59: 10%
- 60-69: 3%



Tipo de contrato

(años)

- Tiempo indeterminado: 91%
- Tiempo determinado: 9%

Contamos con un plan de prestaciones y beneficios competitivos y por encima de la ley, buscando retener al mejor talento al contribuir a mejorar su calidad de vida. Consideramos a toda nuestra plantilla como personal de confianza, por lo cual les brindamos beneficios como los mejores espacios de trabajo y condiciones laborales que favorecen su desarrollo personal y profesional. Además, los salarios se determinan de acuerdo con el nivel de responsabilidad y funciones de cada puesto, logrando, así, la igualdad de oportunidades y el cumplimiento de los objetivos. Durante 2018 incorporamos al paquete el Fondo de ahorro, el cual corresponde al 10% del salario nominal de cada colaborador.

Asimismo, evaluamos el desempeño de todos nuestros colaboradores de manera anual. En el caso de personal de nuevo ingreso, se realiza una valoración inicial para el otorgamiento del contrato indeterminado.

Durante 2018, el 82% de la plantilla recibió evaluaciones de desempeño; el 6.5% fue promovido.



Con el fin de mejorar el clima laboral, todos los años llevamos a cabo una encuesta de clima laboral. En 2018 participó el 53% de la plantilla, y los aspectos más relevantes para los colaboradores fueron mejores prestaciones, mayor oferta de capacitación y aumento de comunicación entre las áreas.

Debido al sobresaliente ambiente de trabajo que hemos creado, nuestra tasa de rotación es baja; demostrando así, el éxito de nuestra estrategia de retención. En 2018, esta tasa fue de 15.42%.

Capacitación

Nos esforzamos en formar a todos los colaboradores no sólo en las capacidades necesarias para sobresalir en sus funciones, sino en herramientas útiles para su desarrollo personal. Por ello, promovemos especialmente la diversidad cultural y la defensa de los Derechos Humanos. Aseguramos la igualdad y la no discriminación en todos nuestros procesos y operaciones.

Así, nos encontramos desarrollando pláticas y talleres acerca de equidad de género, derechos humanos, ética e integridad, salud y seguridad, así como el desarrollo de habilidades para gestionar el talento

Adicionalmente, durante 2018 llevamos a cabo una alianza con Bancomer para ofrecer educación financiera a nuestros colaboradores. El objetivo es brindar talleres financieros, opciones de banca segura, finanzas personales, entre otras.

En Fibra Danhos somos una empresa rentable e íntegra, con diversos proyectos a corto y mediano plazo. El valor de nuestra gente es lo más importante, somos un gran lugar para trabajar y crecer.

Salud y seguridad

Sabemos que la excelencia en nuestro servicio depende en gran medida de las condiciones en las que nuestros colaboradores se encuentran para ofrecer una calidad impecable en sus labores diarias. Por ello, creemos que es de suma importancia concentrar esfuerzos en el bienestar de su salud y seguridad. En el año 2016 incorporamos la prestación de Seguro de Gastos médicos mayores a todos nuestros colaboradores, actualmente con una suma asegurada de \$40,000.000 por cada evento presentado

En oficinas corporativas e inmuebles ofrecemos servicio de paramédicos para que nuestros colaboradores reciban atención médica inicial. Además, en todos los inmuebles contamos con programas de protección civil y comités internos de brigadistas –capacitados en primeros auxilios, combate contra incendios, evacuación, búsqueda y rescate– en caso de contingencias dentro de las instalaciones.

Asimismo, cada incapacidad es comunicada a la Gerencia de Capital Humano quien, junto con Dirección se revisa los casos de riesgos de trabajo, sus respectivas causas y soluciones.

Análisis de RESULTADOS

Ingresos:

Durante el 2018, el Ingreso Total Operativo fue de \$5,153 millones de pesos, lo que representa un incremento de 24.6% con respecto al 2017. 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, Vía Vallejo y Parque Puebla, así como la incorporación de Parque Las Antenas a nuestro Portafolio en Operación Actual. Del total de ingresos operativos de Fibra Danhos, la Renta Fija representó aproximadamente 65%, la Renta Variable representó aproximadamente 4.4%, el ingreso por Contraprestaciones Únicas representó aproximadamente 7%, los ingresos por estacionamiento representaron aproximadamente 8.2%, y los ingresos por mantenimiento, operación, publicidad y otros representaron aproximadamente 15.3%.

Renta Fija:

El ingreso por Renta Fija de Fibra Danhos alcanzó \$3,346.4 millones de pesos durante 2018, lo que representa un incremento anual de 28.5% con respecto al 2017. 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, Vía Vallejo y Parque Puebla, así como la incorporación de Parque Las Antenas a nuestro Portafolio en Operación Actual.

Renta Variable:

Los ingresos por Renta Variable alcanzaron \$229 millones de pesos durante 2018, lo que representa un decremento anual de 4.9%. Este decremento obedece principalmente a una conversión de rentas variables a rentas fijas de algunos de nuestros arrendatarios en Parque Delta y Parque Tezontle.

El crecimiento orgánico (mismas propiedades) en Renta Fija y Renta Variable durante el año fue de 10.6% con respecto al 2017.

Contraprestación Única:

Las Contraprestaciones Únicas (contables) sumaron \$366 millones de pesos durante el 2018, lo que representa un incremento anual de 28.3% con respecto al 2017. Las Contraprestaciones Únicas (flujo) sumaron \$305.1 millones de pesos, esta cifra es menor a los \$436.6 millones cobrados durante 2017. 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 \$421.5 millones de pesos en 2018, lo que representa un incremento anual de 14.7% con respecto al 2017. 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 como Parque Puebla, así como la incorporación de Parque Las Antenas a nuestro Portafolio en Operación Actual.

Mantenimiento, Operación, Publicidad y otros:

El ingreso por Mantenimiento, Operación, Publicidad y Otros de Fibra Danhos alcanzó \$790.2 millones de pesos en 2018, lo que representa un incremento anual de 23.5% con respecto al 2017. 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, Vía Vallejo y Parque Puebla, así como la incorporación de Parque Las Antenas a nuestro Portafolio en Operación.

Gastos

Gastos Totales Operativos:

El total de gastos operativos de Fibra Danhos fue de \$1,727 millones de pesos durante 2018, lo que representa un incremento de 18.7% contra 2017. 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 2018. Del total de gastos operativos, los gastos de operación, mantenimiento, publicidad y otros representaron aproximadamente el 43%, la Comisión por Asesoría el 35%, la Comisión por Servicios de Representación el 6%, Gastos de la administración el 1.3%, el gasto de impuesto predial el 7.4% y el gasto de seguros el 2%.

Gastos de Operación, Mantenimiento, Publicidad y Otros:

Los gastos de operación, mantenimiento, publicidad y otros de Fibra Danhos alcanzaron \$739.7 millones de pesos en 2018, lo que representa un incremento anual de 29.9%. 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 2018, incluyendo Tereo Parque Central, Vía Vallejo y Parque Puebla, así como la apertura de Parque Las Antenas.

Comisión por Asesoría y por Servicios de Representación:

La Comisión por Asesoría y la Comisión por Servicios de Representación de Fibra Danhos sumaron 609.1 millones de pesos y \$100.3 millones de pesos, respectivamente, lo que representa un incremento de 10.2% y 18.4% con respecto a 2017.

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 0.9375% a 1.0% 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.

Gastos de Administración:

Los Gastos de Administración de Fibra Danhos, que principalmente incluyen los honorarios pagados a nuestros asesores contables, legales y fiscales, así como a valuadores independientes, sumaron \$117.2 millones de pesos en el ejercicio 2018.

Gastos de Predial y Seguros:

Los gastos de predial y seguros alcanzaron \$127.1 millones de pesos y \$33.6 millones de pesos en 2018, respectivamente. Este decremento del 0.8% se debe principalmente a una fluctuación en el impuesto predial de nuestras propiedades.

Adicionalmente, en el caso de los seguros a pesar de que observamos un decremento derivado de la fluctuación cambiaria en las primas en nuestras pólizas debido a que cotizan en dólares americanos, el incremento se debe principalmente a la apertura de Parque Las Antenas.

Otros Ingresos (Gastos)

Ingresos financieros, gastos financieros y ganancia cambiaria (neta):

Los ingresos financieros de Fibra Danhos sumaron \$80.2 millones de pesos en el ejercicio 2018, 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 \$333 millones de pesos, mientras que la ganancia cambiaria fue de \$6.6 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 2018, los impuestos a la utilidad de la subsidiaria sumaron \$2.63 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 2018 y 2017 fueron por 727.7 millones de pesos y \$2,520.1 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 \$4,152.3 millones de pesos en 2018, lo que representa un incremento anual de 24.9% con respecto a 2017. El crecimiento orgánico (mismas propiedades) durante el año fue de 12.5%. El margen neto operativo, excluyendo el ingreso por Contraprestaciones Únicas, fue de 79.1% para el 2018, ligeramente mayor al margen reportado en 2017 de 78.9%.

EBITDA:

El EBITDA de Fibra Danhos alcanzó \$3,426.0 millones de pesos en 2018, lo que representa un incremento anual de 27.7% con respecto a 2017. El margen EBITDA fue de 66.5%, mayor al 64.8% reportado en 2017.

Utilidad Neta, FFO y AFFO:

La Utilidad Neta, el FFO y el AFFO de Fibra Danhos para el 2018 sumaron \$3,891.8 millones de pesos, \$3,170.9 millones de pesos, y \$3,710.3 millones de pesos, respectivamente. Estas cifras representan variaciones de -24.7%, 19.7% y 11.1%, respectivamente, con respecto a los resultados obtenidos en 2017.

Pesos	2018	2017
Utilidad Neta	3,891,797,290	5,166,261,363
Ganancia cambiaria neta	(6,827,971)	(3,406,365)
Ajuste al valor razonable de las propiedades - Neto	727,748,088	2,520,134,043
FFO	3,170,877,173	2,649,533,685
Gastos de capital		
Contraprestación Única neta	(60,845,507)	151,388,627
Rentas anticipadas neto	3,189,217	(5,116,639)
Renta lineal neto	(15,217,792)	(16,166,996)
Predial y seguros por devengar neto	(6,120,788)	(701,893)
Comisión por asesoría y representación neto	618,445,671	560,383,265
AFFO	3,710,327,975	3,339,320,049

Distribuciones en efectivo:

Debido a la sólida generación de flujo proveniente de nuestro Portafolio en Operación durante el 2018, Fibra Danhos alcanzó un AFFO de \$3,710.3 millones de pesos, que representan un AFFO por CBFI con derechos económicos de \$2.68 pesos. En este sentido, nuestro Comité Técnico determinó una distribución a nuestros tenedores de CBFI correspondiente a 2018 de \$2.40 pesos por CBFI, que representa un crecimiento de 5.2% con respecto a la distribución de \$2.28 pesos por CBFI efectuada en 2017, manteniendo en caja para usos corporativos diversos el equivalente a \$0.28 pesos por CBFI

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).

DANHOS 16-2: 1,000,000,000.00 (mil millones 00/100 pesos mexicanos) en tasa flotante (TIIE 28 + 65 pbs).

DANHOS 17: 2,500,000,000.00 (dos mil quinientos millones 00/100 pesos mexicanos) en tasa fija nominal a 10 años, la cual se colocó con un cupón de 8.54% (Mbono 2027 + 169 pbs).



Deuda	Institución / Emisión	Moneda	Tasa de Interés	Emisión	Vencimiento	Plazo remanente (años)	Saldo Insoluto		
Cebures	Local (DANHOS 16)	MXN	Fija	7.80%	11-jul-16	29-jun-26	7.52	3,000,000,000	
Cebures	Local (DANHOS 16-2)	MXN	Variable	TIIE + 0.65%	11-jul-16	23-dic-19	0.99	1,000,000,000	
Cebures	Local (DANHOS 17)	MXN	Fija	8.54%	10-jul-17	28-jun-27	8.52	2,500,000,000	
			Prom.	8.30%			Prom.	6.90	6,500,000,000

La mezcla de nuestros financiamientos es 85% fija y 15% variable. La totalidad de la deuda está denominada en pesos, el plazo ponderado remanente de la deuda es de 6.9 años y nuestro costo promedio de la deuda al 31 de diciembre de 2018 fue de 8.30%.

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

Cumplimiento de covenants al 31 Diciembre del 2018	Fibra Danhos	Límite	Estatus
Nivel de endudamiento (total deuda/total activo)	10.0%	50%	OK
Deuda garantizada	0%	40%	OK
Coertura del servicio de la deuda (AFFO)	7.76x	1.5 x min	OK
Activos totales no gravados	993%	150%	OK

Desempeño de los inmuebles en nuestro portafolio de operación actual

Hemos cumplido con el 100% de los compromisos de desarrollo planteados durante la OPI. Seguimos trabajando en el desarrollo de Parque Tepeyac, cuya apertura está programada para el 2021 Hemos multiplicado el ARB de nuestro Portafolio en Operación Inicial 3.8 veces y hemos añadido más de 615,143 metros cuadrados de calidad premier a nuestro portafolio desde octubre 2013.

Al 31 de diciembre de 2018, el Portafolio en Operación Actual de Fibra Danhos estaba conformado por catorce propiedades, con un ARB de 882,067 metros cuadrados con una tasa de ocupación mismas propiedades de 98.3 % y 90.6% propiedades totales. Parque Tepeyac se encuentra en desarrollo con fecha de apertura tentativa para el 2021.

Afluencia

Nuestro portafolio comercial registró una afluencia anual de visitantes de 110 millones, un incremento de 18.0% respecto a 2017. La ocupación a mismas propiedades registró un nivel estable de 98.3%, mientras que la ocupación a propiedades totales fue de 90.6%, un aumentos de 0.7% y 1.6% respectivamente con respecto al 2017.

Costo de Ocupación

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 8.7% en el 2018, ligeramente mayor al 8.5 calculado para 2017. 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) fue ligeramente menor, de 99.38% en 2017 a 98.10% en 2018.

Cartera Vencida

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 0.26% en 2018 y representa decremento contra el 0.53% reportado en 2017. La Pérdida en Renta (cartera vencida mayor a 180 días como porcentaje de los ingresos por Renta Fija anualizados del periodo respectivo) fue 0.63% en 2018 teniendo una disminución de 22 pb con respecto al 2017.

Comité TÉCNICO

David Daniel Kabbaz Chiver **Presidente del Comité Técnico**

Miembro propietario · 72 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 Sinaí 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 · 45 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 Sinaí 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.

Carlos Daniel Kabbaz Chiver

El Sr. Carlos Daniel estudió en diferentes Colegios de la ciudad de México; Participo en cursos de Ingeniería Industrial aplicada a la confección en México y Canadá. Laboró en la Fabrica de Ropa intima Festival como Socio y Director del Departamento de Producción así como también en la Fábrica de Corsetería Vel-Form de México. Fue Socio fundador y Director de La Fábrica de Lencería Grupo industrial Antinea. Actualmente Participa como Socio en diferentes Boutiques de Retail.

Luis Moussali Mizrahi

Miembro propietario · 42 años

Es Vicepresidente del Grupo Vitracoat, 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 · 49 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

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 la Ciudad de México. 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

Miembro propietario · 72 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 del 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 · 57 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.

Francisco Gil Díaz

Miembro independiente · 73 años

Presidente de Telefónica México y Presidente del Consejo de Administración de Avanza. 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 · 71 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 · 49 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

Deloitte.

Galaz, Yamazaki,
Ruiz Urquiza, S.C.
Paseo de la Reforma 505
Piso 28
Colonia Cuauhtémoc
06500 México,
Ciudad de México
México
Tel: +52 (55) 5080 6000
www.deloitte.com/mx

Informe de los auditores independientes al Comité Técnico y Fideicomitentes del Fideicomiso Irrevocable N° F/17416-3 (Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria) y subsidiarias

Hemos auditado los estados financieros consolidados del Fideicomiso Irrevocable N° F/17416-3 (Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria) y Subsidiarias (la "Entidad" o el "Fideicomiso"), que comprenden los estados consolidados de situación financiera al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016, 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 Subsidiarias al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016, 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, se selecciona la técnica de valuación que considera más apropiada dadas las circunstancias particulares de cada propiedad de inversión. Los supuestos relativos a las estimaciones de los valores razonables de las propiedades de inversión incluyen entre otros, la obtención de las rentas contractuales, la expectativa de rentas futuras del mercado, las tasas de renovación, los requisitos de mantenimiento, las tasas de descuento que reflejen las incertidumbres del mercado actuales, las tasas de capitalización y los precios en transacciones recientes.

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

Nos reunimos con los valuadores independientes y obtuvimos los reportes de valuación de todas las propiedades. Observamos dichos reportes y confirmamos que el método de valuación de cada propiedad se realizó de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad 40 "Propiedades de Inversión" y que el uso en la determinación del valor en libros fue el adecuado para efecto de los estados financieros. Adicionalmente, involucramos a nuestros especialistas internos de valuación para comparar las valuaciones de cada propiedad contra nuestra expectativa de valor de mercado, además de revisar y retar la metodología y los supuestos de valuación considerados por el valuador independiente, para esto utilizamos evidencia de operaciones de mercado comparables y nos enfocamos en particular en propiedades donde el crecimiento de valores de capital fuera más alto o más bajo 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 2018. Por la relevancia del asunto comentado, un cambio en el estatus del Fideicomiso con base en la Ley del Impuesto Sobre la Renta, puede tener un efecto material sobre los estados financieros consolidados. Los resultados de nuestros procedimientos de auditoría fueron razonables.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material de los estados financieros consolidados, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtuvimos evidencia de auditoría que es suficiente y apropiada para proporcionar las bases para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la anulación del control interno.

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

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

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

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

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

C. P. C. Cesar Roman Navarrete Esparza
 Ciudad de México, México
 13 de marzo de 2019

Estados Consolidados de POSICIÓN FINANCIERA

Al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016
(En pesos mexicanos)

Activos	2018	2017	2016
Activo circulante:			
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$ 1,808,607,828	\$ 3,088,324,660	\$ 2,445,656,408
Rentas por cobrar y otras	402,240,593	448,387,766	533,609,317
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	793,288	5,389,558	64,729,516
Impuestos por recuperar	37,599,750	2,304,907	121,053,178
Pagos anticipados, principalmente seguros por amortizar y depósitos en garantía	27,156,963	24,197,582	11,592,029
Total de activo circulante	2,276,398,422	3,568,604,473	3,176,640,448
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	62,716,149,554	60,371,665,765	55,044,271,556
Adquisición de plataforma tecnológica	13,287,101	14,016,090	13,943,542
Otros activos	10,000,000	10,000,000	7,500,000
Maquinaria y equipo	22,911,806	14,465,805	6,120,342
Impuesto sobre la renta diferido de subsidiaria	10,208,988	7,016,301	5,674,000
Total de activo no circulante	62,772,557,449	60,417,163,961	55,077,509,440
Total de activo	65,048,955,871	63,985,768,434	58,254,149,888
Pasivos y patrimonio			
Pasivo circulante:			
Pasivo Financiero a corto plazo	\$ 1,000,000,000	\$ -	\$ -
Intereses por pagar del pasivo financiero	217,875,405	218,913,060	114,038,889
Contraprestación única	360,136,899	310,499,229	190,326,018
Cuentas por pagar y gastos acumulados	56,230,830	192,928,447	90,155,840
Rentas cobradas por anticipado	39,174,502	39,108,432	60,719,173
Cuentas por pagar a partes relacionadas	190,416,516	184,942,223	518,239,633
Impuestos por pagar	69,533,984	57,585,850	5,571,309
Total de pasivo circulante	1,933,368,136	1,003,977,241	979,050,862
Pasivo no circulante:			
Pasivo financiero a largo plazo	5,462,500,832	6,452,720,449	3,967,746,985
Contraprestación única	1,034,433,630	1,202,608,816	1,249,238,492
Depósitos en garantía de los arrendatarios	397,290,015	366,234,292	315,323,934
Obligaciones laborales	13,259,369	9,959,699	8,448,799
Total de pasivo no circulante	6,907,483,846	8,031,523,256	5,540,758,210
Total de pasivo	8,840,851,982	9,035,500,497	6,519,809,072
Patrimonio de los fideicomitentes:			
Aportaciones de los fideicomitentes	42,383,005,320	43,610,750,525	44,608,464,372
Utilidades retenidas	13,072,255,847	10,878,899,354	7,126,970,274
Otras partidas de pérdida integral	-2,154,136	-1,075,211	-1,093,830
Participación controladora	55,453,107,031	54,488,574,668	51,734,340,816
Participación no controladora	754,996,858	461,693,269	-
Total de patrimonio	56,208,103,889	54,950,267,937	51,734,340,816
Total de pasivos y patrimonio de los fideicomitentes	\$ 65,048,955,871	\$ 63,985,768,434	\$ 58,254,149,888

Estados Consolidados de UTILIDADES INTEGRALES

Al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016
 (En pesos mexicanos)

	2018	2017	2016
Ingreso por renta fija	\$ 3,346,441,358	\$ 2,603,591,802	\$ 1,989,336,678
Ingreso por renta variable	228,967,634	240,689,801	155,967,064
Ingreso por contraprestación única	365,925,798	285,231,182	161,290,583
Ingreso por estacionamientos	421,461,742	367,305,390	300,990,879
Ingreso por mantenimiento y publicidad	790,175,281	639,845,987	498,563,463
	5,152,971,813	4,136,664,162	3,106,148,667
Comisión por asesoría	609,094,198	552,475,415	463,892,046
Comisión por servicios de representación	100,285,549	84,697,987	81,956,062
Gastos administrativos	117,174,886	19,258,564	13,079,734
Gastos de operación y mantenimiento	739,690,898	639,919,739	514,475,811
Impuesto predial	127,108,282	128,171,406	88,936,994
Seguros	33,586,136	30,226,896	27,746,831
Ingresos financieros	-80,173,400	-113,293,979	-80,614,944
Gastos financieros	332,969,621	130,441,513	21,526,292
Fluctuación cambiaria - Neta	6,560,786	18,406,362	-110,340,363
Impuestos a la utilidad de subsidiaria	2,625,654	232,946	2,121,793
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión	-727,748,087	-2,520,134,043	-3,789,379,865
Utilidad neta del año consolidada	\$ 3,891,797,290	\$ 5,166,261,356	\$ 5,872,748,276
Utilidad atribuible a:			
Participación controladora	3,889,865,680	5,166,261,356	5,872,748,276
Participación no controladora	1,931,610	-	-
Utilidad neta del año consolidada	3,891,797,290	5,166,261,356	5,872,748,276
(Pérdidas) ganancias actuariales por obligaciones laborales, neto	\$ -1,078,925	\$ 18,619	\$ -580,605
Utilidad integral consolidada	\$ 3,890,718,365	\$ 5,166,279,975	\$ 5,872,167,671
Utilidad integral por CBFi básica (pesos)	\$ 2.7221	\$ 3.6590	\$ 4.1670
Utilidad integral por CBFi diluida (pesos)	\$ 2.5854	\$ 3.4016	\$ 3.8198

Estados Consolidados de CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS FIDEICOMITENTES

Al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016
 (En pesos mexicanos)

	Patrimonio	Utilidades retenidas
Saldos al 1 de enero de 2016	\$ 45,122,110,237.00	\$ 2,882,288,245.00
Aportación de propiedad de inversión	1,053,291,737.00	-
Incremento al patrimonio por capitalización de pagos por comisión de asesoría	483,417,795.00	-
Reembolso de patrimonio	-2,050,355,397.00	-
Distribución de dividendos	-	-1,628,066,247.00
Utilidad integral:		
Utilidad neta del año consolidada	-	5,872,748,276.00
Pérdidas actuariales por obligaciones laborales	-	-
		5,872,748,276.00
Saldos al 31 de diciembre de 2016	44,608,464,372.00	7,126,970,274.00
Incremento al patrimonio por capitalización de pagos por comisión de asesoría	486,341,093.00	-
Reembolso de patrimonio	-1,484,054,940.00	-
Distribución de dividendos	-	-1,414,332,276.00
Utilidad integral:		
Utilidad neta del año consolidada	-	5,166,261,356.00
Utilidades actuariales por obligaciones laborales	-	-
	-	5,166,261,356.00
Participación no controladora	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2017	43,610,750,525.00	10,878,899,354.00
Incremento al patrimonio por capitalización de pagos por comisión de asesoría	580,061,236.00	-
Reembolso de patrimonio	-1,567,037,927.00	-
Distribución de dividendos	-	-1,696,509,187.00
Cancelación de CBFIs Vía Vallejo	-240,768,514.00	-
Aportación de participación no controladora	-	-
Utilidad integral:		
Utilidad neta del año consolidada	-	3,889,865,680.00
Utilidades actuariales por obligaciones laborales	-	-
	-	3,889,865,680.00
Saldos al 31 de diciembre de 2018	\$ 42,383,005,320.00	\$ 13,072,255,847.00

	Otras partidas de (pérdida) utilidad integral		Total de la participación controladora		Participación no controladora		Total
\$	-513,225.00	\$	48,003,885,257.00	\$	-	\$	48,003,885,257.00
	-		1,053,291,737.00		-		1,053,291,737.00
	-		483,417,795.00		-		483,417,795.00
	-		-2,050,355,397.00		-		-2,050,355,397.00
	-		-1,628,066,247.00		-		-1,628,066,247.00
	-		5,872,748,276.00		-		5,872,748,276.00
	-580,605.00		-580,605.00		-		-580,605.00
	-580,605.00		5,872,167,671.00		-		5,872,167,671.00
	-1,093,830.00		51,734,340,816.00		-		51,734,340,816.00
	-		486,341,093.00		-		486,341,093.00
	-		-1,484,054,940.00		-		-1,484,054,940.00
	-		-1,414,332,276.00		-		-1,414,332,276.00
	-		5,166,261,356.00		-		5,166,261,356.00
	18,619.00		18,619.00		-		18,619.00
	18,619.00		5,166,279,975.00		-		5,166,279,975.00
	-		-		461,693,269.00		461,693,269.00
	-1,075,211.00		54,488,574,668.00		461,693,269.00		54,950,267,937.00
	-		580,061,236.00		-		580,061,236.00
	-		-1,567,037,927.00		-		-1,567,037,927.00
	-		-1,696,509,187.00		-		-1,696,509,187.00
	-		-240,768,514.00		-		-240,768,514.00
	-		-		291,371,979.00		291,371,979.00
	-		3,889,865,680.00		1,931,610.00		3,891,797,290.00
	-1,078,925.00		-1,078,925.00		-		-1,078,925.00
	-1,078,925.00		3,888,786,755.00		1,931,610.00		3,890,718,365.00
\$	-2,154,136.00	\$	55,453,107,031.00	\$	754,996,858.00	\$	56,208,103,889.00

Estados Consolidados de FLUJOS DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016
 (En pesos mexicanos)

Flujos de efectivo de actividades de operación:	2018		2017		2016	
Utilidad neta consolidada	\$	3,891,797,290.00	\$	5,166,261,356.00	\$	5,872,748,276.00
Ajustes a la utilidad:						
Impuestos (beneficios) a la utilidad de subsidiaria		2,625,654.00		232,946.00		2,121,793.00
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión en operación		-727,748,087.00		-2,520,134,043.00		-3,789,379,865.00
Comisión por asesoría liquidada mediante instrumentos de patrimonio		580,061,236.00		486,341,092.00		344,146,181.00
Obligaciones laborales		1,758,347.00		1,537,498.00		1,217,525.00
Depreciación de maquinaria y equipo		2,909,347.00		706,508.00		478,570.00
Amortización plataforma tecnológica		5,986,376.00		4,672,030.00		-
Ingresos financieros		-80,173,400.00		-113,293,979.00		-80,614,944.00
Gastos financieros – Neto		332,969,621.00		130,441,514.00		21,526,292.00
Total		4,010,186,384.00		3,156,764,922.00		2,372,243,828.00
Cambios en el capital de trabajo:						
(Incremento) disminución en:						
Rentas por cobrar y otras		43,187,791.00		72,615,999.00		-264,464,477.00
Cuentas por cobrar partes relacionadas		4,596,270.00		59,339,958.00		-60,891,255.00
Impuestos por recuperar		-35,294,843.00		118,748,271.00		3,092,004.00
Incremento (disminución) en:						
Cuentas por pagar y gastos acumulados		-135,956,300.00		101,422,326.00		49,044,963.00
Rentas cobradas por anticipado		66,070.00		-21,610,741.00		11,861,411.00
Contraprestación única		-118,537,516.00		73,543,533.00		740,648,773.00
Depósitos de los arrendatarios		31,055,723.00		50,910,358.00		103,485,220.00
Impuestos a la utilidad pagados		5,355,945.00		51,781,595.00		-2,393,382.00
Cuentas por pagar a partes relacionadas		5,474,293.00		-333,297,410.00		131,407,817.00
Flujo neto de efectivo generado en actividades de operación		3,810,133,817.00		3,330,218,811.00		3,084,034,902.00
Flujos de efectivo de actividades de inversión:						
Adquisición de propiedades de inversión		-1,641,815,898.00		-2,112,519,857.00		-3,303,716,359.00
Adquisición de plataforma tecnológica		-5,257,387.00		-4,744,578.00		-13,943,542.00
Adquisición de maquinaria y equipo		-11,355,349.00		-9,051,971.00		-5,102,884.00
Ingreso por venta de terrenos		-		62,953,798.00		74,394,746.00
Intereses recibidos		80,173,400.00		113,293,979.00		80,614,944.00
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión		-1,578,255,234.00		-1,950,068,629.00		-3,167,753,095.00
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:						
Préstamos obtenidos por emisión de deuda		-		2,500,000,000.00		4,000,000,000.00
Gastos pagados por emisión de deuda		-		-20,928,176.00		-41,848,695.00
Comisiones por apertura de deuda		-		-2,500,000.00		-
Reembolso de patrimonio		-1,567,037,927.00		-1,484,054,940.00		-2,050,355,397.00
Distribución de dividendos		-1,696,509,187.00		-1,414,332,276.00		-1,628,066,247.00
Aportaciones de capital a Fideicomiso Invex 3381 (Parque Tepeyac)		291,371,976.00		-		-
Intereses pagados del pasivo financiero		-539,420,277.00		-315,666,538.00		-4,526,441.00
Flujo neto de efectivo (utilizado) generado en actividades de financiamiento		-3,511,595,415.00		-737,481,930.00		275,203,220.00
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido:						
(Disminución) aumento neto en efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido		-1,279,716,832.00		642,668,252.00		191,485,027.00
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al inicio del período		3,088,324,660.00		2,445,656,408.00		2,254,171,381.00
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del período		1,808,607,828.00		3,088,324,660.00		2,445,656,408.00
Partidas que no requirieron flujo:						
Aportación de propiedad de inversión (ver Nota 7)	\$	-	\$	-	\$	1,053,291,737.00
Comisión por asesoría liquidada mediante instrumentos de patrimonio (ver Nota 13)		580,061,236.00		486,341,092.00		344,146,181.00
Cancelación de CBFIs Via Vallejo (ver Nota 1 "Eventos relevantes")		-240,768,514.00		-		-
Total de Partidas que no requieren flujo	\$	339,292,722.00	\$	486,341,092.00	\$	1,397,437,918.00



Monte Pelvoux 220
Piso 7, Lomas de Chapultepec,
Alcaldía Miguel Hidalgo
Ciudad de México
C.P. 11000
Tel. (52 55) 52 84 00 30



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