



DANHOS INDUSTRIAL | CUAUTITLÁN I
ESTADO DE MÉXICO, MÉXICO



El propósito de esta Presentación (la "Presentación") es introducir al lector a la primera gran inversión de Fibra Danhos ("Fibra") en el Estado de México para el diseño, construcción y desarrollo de un parque industrial de tamaño completo ubicado dentro del Municipio de Cuautitlán, Estado de México (el "Proyecto") a menos de 8 KM de la caseta de cobro de Tepetzotlán, permitiendo un rápido acceso a la autopista 57 (antes conocida como "Autopista TLCAN") y a 3.3 KM del Circuito Exterior Mexiquense.

El proyecto permitirá a los usuarios dar servicio a la extensa área metropolitana de Ciudad de México, que es la mayor de América y la tercera del mundo, con más de 21 millones de habitantes¹. Con la capacidad de suministrar dos edificios flexibles de "logistics-to-suit" en cross-dock, que suman más de 2.000.000 de pies cuadrados, Fibra Danhos podrá satisfacer la demanda de almacenamiento a gran escala, impulsada por los servicios de distribución/logística, junto con operaciones de manufactura ligera/ensamblaje y orientadas al comercio electrónico.

El único propósito de esta Presentación es proporcionar información general sobre el Proyecto, sin asumir ningún compromiso con respecto a la información aquí presentada, incluidos, entre otros, el Plan Maestro, las especificaciones generales o los plazos de entrega. Esta Presentación no pretende ser exhaustiva ni contener toda la información que un posible arrendatario pueda necesitar para evaluar una posible transacción. En caso de interés, Fibra Danhos proporcionará la información adicional necesaria para resolver todas las cuestiones relacionadas.

La Presentación ha sido preparada por Fibra Danhos y es el único responsable de su contenido. Fibra Danhos o sus filiales o sus directores, socios, empleados o asesores o cualquier otra persona no ofrecen ni ofrecerán ninguna declaración o garantía, expresa o implícita, en cuanto a la exactitud, integridad o imparcialidad de esta Presentación y no se acepta responsabilidad alguna por la exactitud o suficiencia de la misma o por cualesquiera errores, omisiones o inexactitudes, negligentes o de otro tipo, relacionados con la misma. El uso de esta Presentación se regirá por los términos del Acuerdo de Confidencialidad previamente suscrito, que limita estrictamente el uso, circulación y copia de la información aquí contenida, y la existencia de esta Presentación y la información contenida en la misma constituirán "Información" según se define en el Acuerdo de Confidencialidad. El usuario debe estar familiarizado con estas y otras obligaciones a las que está sujeto en virtud del Acuerdo de Confidencialidad. Esta Presentación no podrá ser fotocopiada, reproducida o distribuida a terceros en ningún momento sin el consentimiento previo por escrito de Fibra Danhos. Previa solicitud, el destinatario devolverá inmediatamente todo el material recibido de Fibra Danhos (incluida esta Presentación) sin conservar ninguna copia del mismo, y destruirá todos los análisis, compilaciones y otros documentos que contengan o reflejen dicho material, todo ello de conformidad con las disposiciones del Acuerdo de Confidencialidad y con sujeción a las mismas.

Si usted no ha firmado un Acuerdo de Confidencialidad, y ha recibido esta Presentación por error, por favor notifíquelo a Fibra Danhos inmediatamente y borre o devuelva esta Presentación a los representantes de Danhos como se especifica al final de esta Presentación. Al facilitar esta Presentación, Danhos no asume ninguna obligación de proporcionar al destinatario acceso a ninguna información adicional. El destinatario reconoce que Fibra Danhos, sus filiales, directores, socios, empleados o asesores no tienen ninguna obligación de aceptar ninguna oferta o propuesta de cualquier persona o entidad en relación con cualquier transacción potencial.

¹ Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI).

Fundado en 1976, Grupo Danhos es un grupo desarrollador mexicano dedicado a construir, rentar, operar y administrar propiedades comerciales, de oficinas y de usos mixtos de calidad premier e icónicas en la zona metropolitana de la Ciudad de México y Puebla.

El origen de Grupo Danhos viene de la decisión de los hermanos David y José Daniel de diversificar su negocio de la industria textil a la construcción, enfocándose primordialmente en activos que produjeran un ingreso complementario en un sector industrial con alto potencial de crecimiento. En 1997 Salvador Daniel (segunda generación), se unió a la empresa. La experiencia de Grupo Danhos reside principalmente en la creación, desarrollo y administración de propiedades de calidad premier, generando valor en sus propiedades y en sus alrededores.

El portafolio actual consta de 15 propiedades operacionales que incluyen espacios comerciales, oficinas y proyectos de uso mixto, todas ellas propiedades icónicas y de primera calidad, construidas en una ubicación privilegiada y desarrolladas y explotadas de forma sostenible con los más altos estándares de construcción y diseño.



 **MISIÓN**

Crear, operar e innovar con conocimiento, experiencia y pasión íconos inmobiliarios premier que destacan en identidad y calidad de vida.

 **VISIÓN**

Transformar áreas urbanas selectas en zonas metropolitanas del país a través de la adquisición o el desarrollo, la renovación y administración de inmuebles comerciales, de oficinas y de usos mixtos, expandiendo nuestro portafolio y generando valor a todos nuestros grupos de interés.

 **VALORES**

- Transparencia
- Actitud de servicio
- Honestidad
- Trato igualitario
- Respeto a la libre competencia

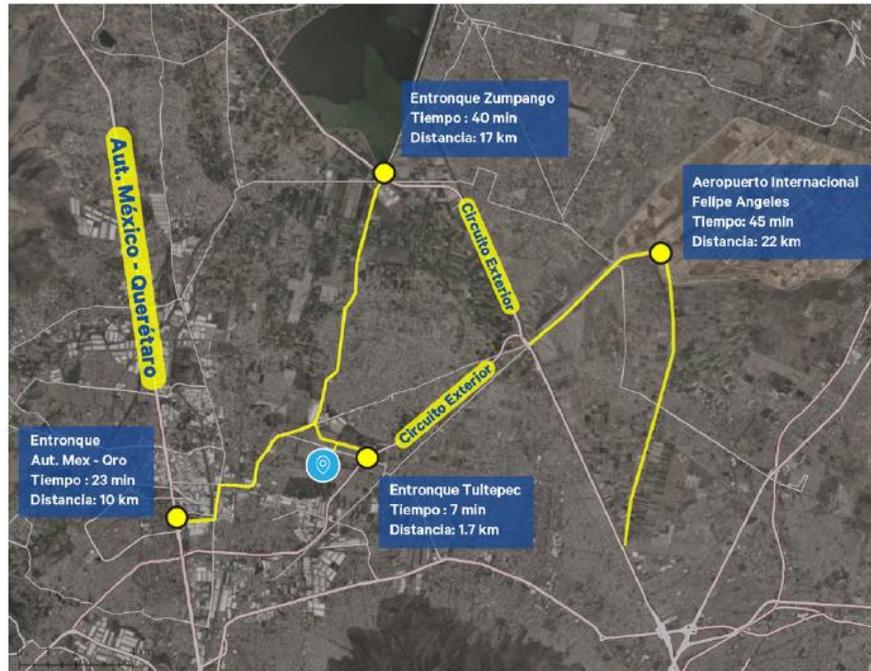
Estos principios representan la sólida estructura sobre la que hemos construido la compañía y fortalecen nuestra actuación frente a todos nuestros grupos de interés. También son la base de las políticas que conforman la normatividad organizacional.

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO | CUAUTITLÁN I



UBICACIÓN

- Primer gran proyecto de desarrollo industrial integral de Fibra Danhos en el Estado de México ubicado a menos de 8 KM de la caseta de cobro de Tepetzotlán, permitiendo un rápido acceso a la autopista 57 (antes conocida como "Autopista TLAN") y a 3.3 KM del Circuito Exterior Mexiquense.
- El Parque Industrial Cuautitlán I (el "Parque") se encuentra ubicado en el Municipio de Cuautitlán México, Estado de México, el cual forma parte del submercado más representativo que sirve a la Gran Área Metropolitana de la Ciudad de México y es reconocido como el centro de consolidación/desconsolidación de carga más importante del país.



DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO | CUAUTITLÁN I



DATOS GENERALES

- Ubicación privilegiada en el centro logístico de la Ciudad de México. Opera desde el Circuito Exterior Mexiquense para atender CDMX, Bajío, Centro y Norte.
- Solución ideal para operaciones logísticas centradas en el consumo nacional, incluido el comercio electrónico.
- Grandes espacios con configuración cross-dock.
- Logistics-to-Suit; los edificios flexibles se adaptan a las necesidades específicas del cliente.
- Estacionamiento de vehículos, caminos internos y zonas de maniobra de camiones totalmente de concreto.
- Acceso eficiente mediante carriles reversibles de entrada y salida, de día y de noche.
- Valla perimetral y muro de concreto, vigilancia por circuito cerrado de televisión, control de acceso y seguridad privada (no armada) 24 horas al día, 7 días a la semana.



CUAUTITLÁN I | PLANO Y ESPECIFICACIONES GENERALES

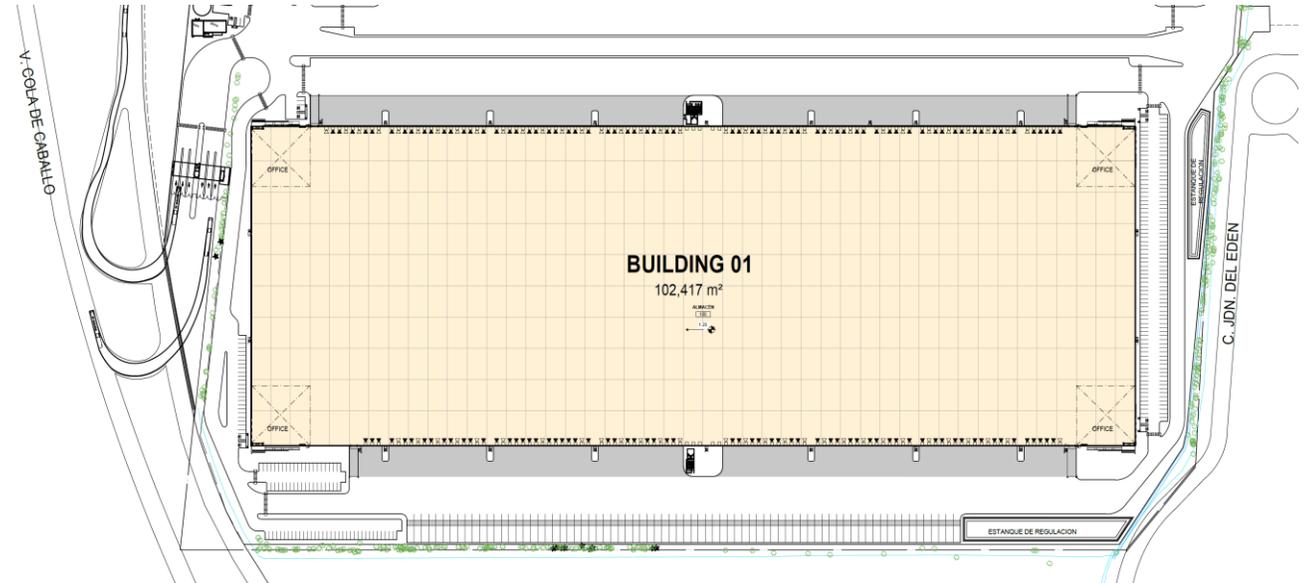


- Superficie total del terreno: 36.65 hectáreas
- Área Bruta Rentable Aproximada: 102,417 m²
- 55.89% FAR.
- Suministro de hasta 4.000 kVA (derechos eléctricos) de voltaje medio.
- Pozo de agua con un volumen de agua subterránea autorizado de 691.000 m³/año (en dos títulos de concesión de agua).
- Carretera principal de 2 carriles (11 m) de concreto 100% resistente (en el centro).
- Caseta de seguridad / Acceso controlado & Perímetro asegurado (totalmente vallado: valla arquitectónica en la entrada principal y concreto/block/ alambrado de púas).
- CCTV de última generación para las zonas comunes, incluidos el acceso principal, el perímetro y las vías internas.



ASPECTOS GENERALES Y MEDIDAS

- Superficie total de los inmuebles: 102,417 m²
- Longitud del inmueble: 546,20 metros (1,792 pies)
- Ancho: 185.90 metros (610 pies)
- Tamaño de la bahía : 12.1 x 18.3 metros (39'-10" x 60')
- Bahía de velocidad : 12.1 x 19.8 metros (39'-10" x 65')
- Profundidad de Patios de Maniobra: 40 metros (131 pies)
- Lugares de estacionamiento (vehículos ligeros): 528 espacios
- Lugares ADA (vehículos ligeros): 16 espacios
- Lugares de Estacionamiento Camiones : 127 espacios
- Posiciones de Carga/descarga: 132 puertos (64 knock outs)
- Rampas de Acceso: 4 rampas

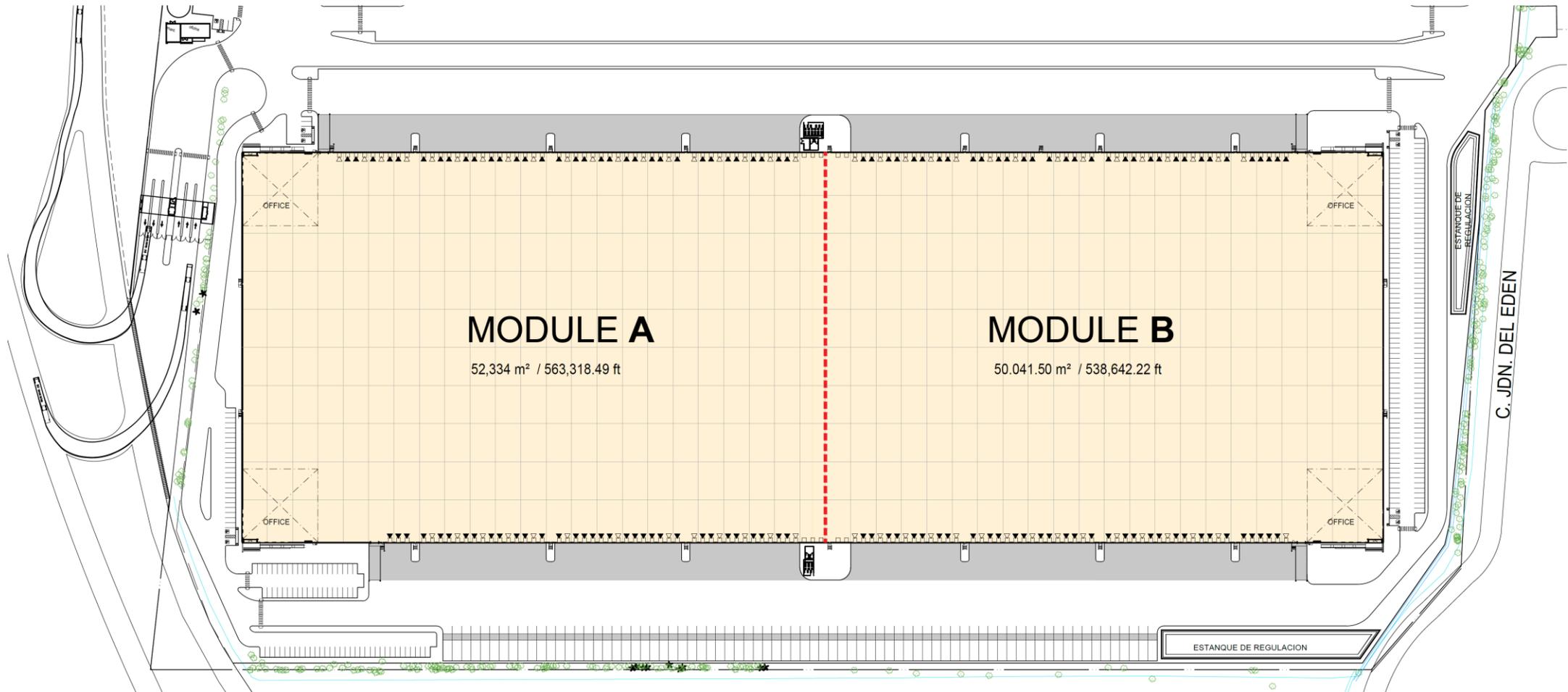


ACCESO PRINCIPAL | ESPECIFICACIONES GENERALES

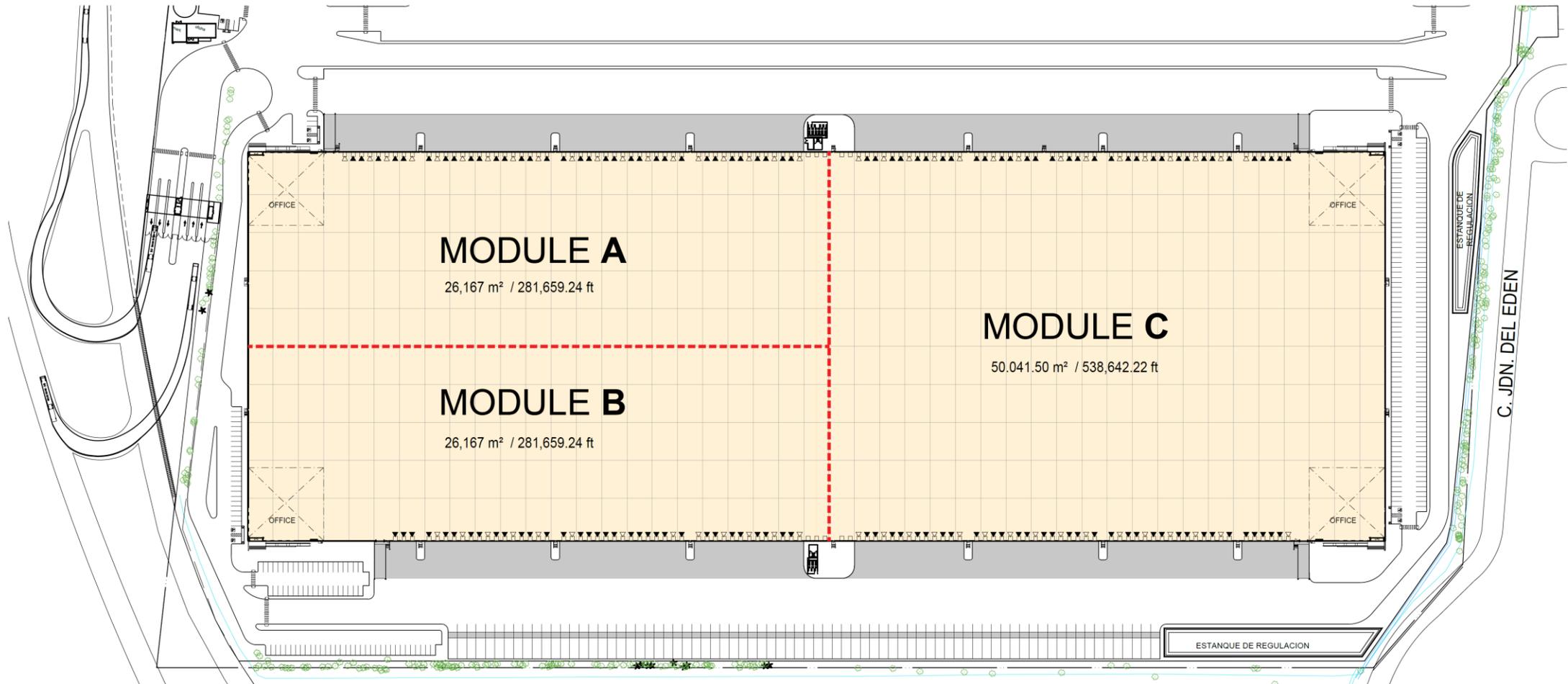
- La totalidad de las 36,65 ha están totalmente cercadas y protegidas.
- Acceso principal de "6 carriles" totalmente protegido y vigilado, equipado con un sistema de CCTV de última generación para los caminos internos y las zonas comunes.
- Acceso peatonal controlado de manera independiente.
- El frente del Parque Industrial contempla un muro arquitectónico tubular de 2.1 metros de altura y una base de concreto de 0.60 metros.
- El resto del perímetro considera una base de concreto de 0.60 m. y block de concreto con 2.10 metros de altura.
- Cada carril incluye barras de acceso y puntas para pinchar llantas que se activan automáticamente cuando la barra de acceso no está abierta.
- La caseta de vigilancia incluye una sala de control que cuenta con un sistema de circuito cerrado de televisión con personal las 24 horas del día, los 7 días de la semana.



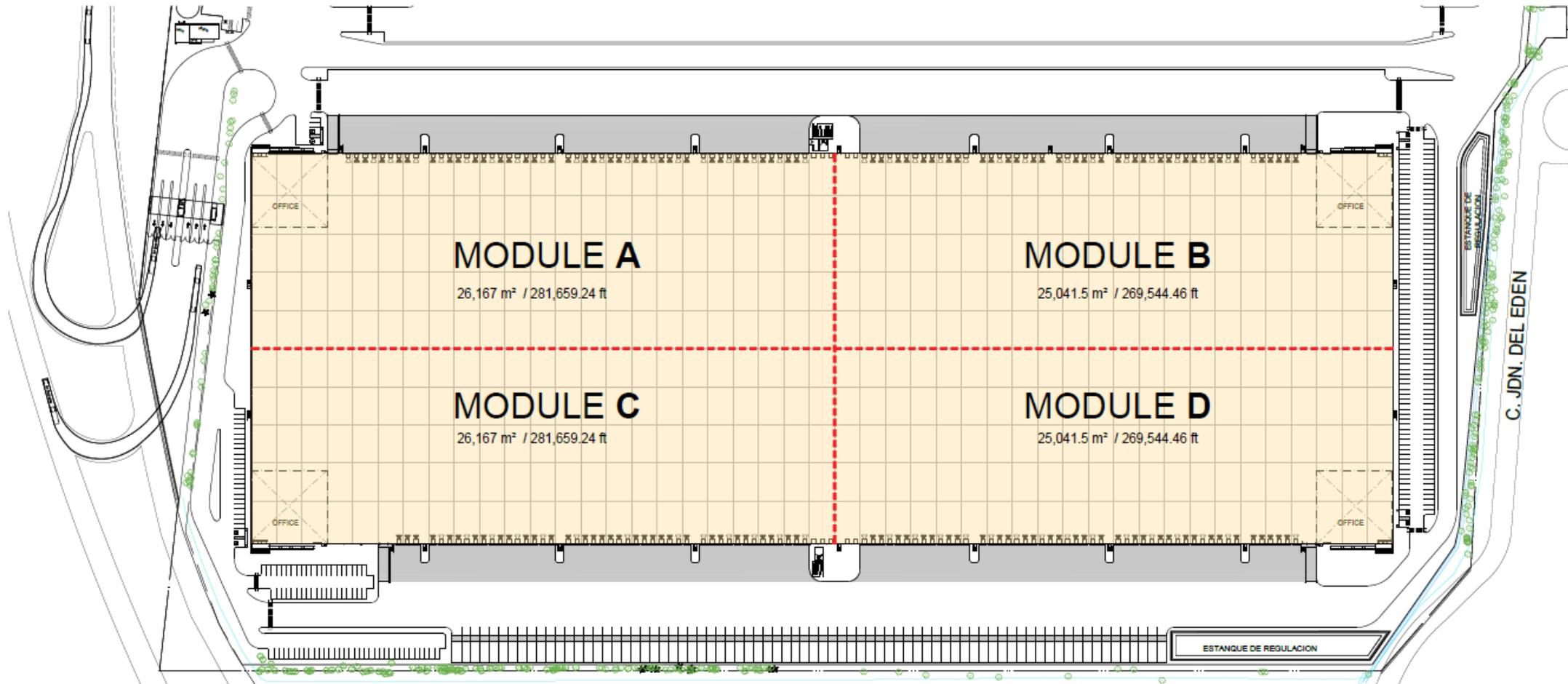
INMUEBLE 01 | ALTERNATIVA "A" | 2 MODULOS



INMUEBLE 01 | ALTERNATIVA "A" | 3 MODULOS



INMUEBLE 01 | ALTERNATIVA "A" | 4 MODULOS





DANHOS INDUSTRIAL | CUAUTITLÁN I
ESTADO DE MÉXICO, MÉXICO

