

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



FIDEICOMITENTE

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



FIDUCIARIO EMISOR

Banco Nacional de México, S.A., Integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria
FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO 17416-3.

DANHOS13

REPORTE ANUAL QUE SE PRESENTA DE ACUERDO CON LAS DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL APLICABLES A LAS EMISORAS DE VALORES Y A OTROS PARTICIPANTES DEL MERCADO POR EL PERIODO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014.

Plazo y fecha de vencimiento: Los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (“**CBFIs**”) emitidos por el Fideicomiso no son amortizables y por lo mismo no están sujetos a un plazo o fecha de vencimiento.

Número de series en que se divide la emisión: Los CBFIs fueron emitidos bajo una serie única.

Número de emisión correspondiente: Los CBFIs fueron emitidos (i) en la Oferta Pública de fecha 8 de octubre de 2013, y (ii) en la Emisión de ciertos Certificados Bursátiles adicionales (los “**Certificados Bursátiles Adicionales**”) el 15 de octubre de 2014, con la finalidad de utilizar dichos Certificados Bursátiles Adicionales como pago por la aportación de un proyecto inmobiliario al Fideicomiso denominado Vía Vallejo (“**Vía Vallejo**”) y como pago por ciertos predios adyacentes en la Zona Metropolitana de Puebla (“**ZMP**”), según fue acordado por la Asamblea de Tenedores de fecha 18 de junio de 2014 (la “**Emisión Subsecuente**”).

Número de Fideicomiso y datos relativos al contrato de Fideicomiso: Contrato de Fideicomiso irrevocable celebrado con Banco Nacional de México, S.A., Integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, e identificado bajo el número 17416-3, constituido en fecha 10 de junio de 2013 mismo que fue modificado en fecha (i) 3 de octubre de 2013, y (ii) 9 de octubre de 2014.

Tipo de Oferta: Oferta pública primaria, inicial y global.

Monto Total de la Oferta Global Inicial: Ps. \$5,200,000,000.00 (Cinco mil doscientos millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional), sin considerar los CBFIs materia de la opción de sobreasignación y Ps. \$5,454,865,520 (Cinco mil cuatrocientos cincuenta y cuatro millones ochocientos sesenta y cinco mil quinientos veinte Pesos 00/100 Moneda Nacional), considerando los CBFIs materia de la opción de sobreasignación ejercida.

Monto Total Ofertado en México: Ps. \$3,222,607,726.00 (Tres mil doscientos veintidós millones seiscientos siete mil setecientos veintiséis Pesos 00/100 Moneda Nacional), sin considerar los CBFIs materia de la opción de sobreasignación y Ps. \$3,380,556,109.43 (Tres mil trescientos ochenta millones quinientos cincuenta y seis mil ciento nueve Pesos 43/100 Moneda Nacional), considerando los CBFIs materia de la opción de sobreasignación EJERCIDA.

Monto Total Ofertado Internacionalmente: Ps. \$1,977,392,274.00 (Mil novecientos setenta y siete millones trescientos noventa y dos mil doscientos setenta y cuatro Pesos 00/100 Moneda Nacional), sin considerar los CBFIs materia de la opción de sobreasignación y Ps. \$2,074,309,410.57 (Dos mil setenta y cuatro millones trescientos nueve mil cuatrocientos diez Pesos 57/100 Moneda Nacional), considerando los CBFIs materia de la opción de sobreasignación EJERCIDA.

Fiduciario Emisor: Banco Nacional de México, S.A., Integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, actuando exclusivamente como Fiduciario del Fideicomiso 17416-3 (“**Fibra Danhos**”), constituido el 10 de junio de 2013, mismo que fue modificado el 3 de octubre de 2013 y el 9 de octubre de 2014.

Fideicomitente: Concentradora Fibra Danhos, S.A. de C.V.

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

Fideicomitente Adherente Relevante: significa todas y/o cualquiera de las personas integrantes de la Familia Daniel, la Familia Moussali, así como Esther Monique Guindi Hemsani, en la medida en que, directa o indirectamente, cada una de esas personas en lo individual o conjuntamente, a través del Fideicomiso de Control, tenga el control de cuando menos el 3% (tres por ciento) de los CBFIs en circulación, en cualquier tiempo.

Fideicomisarios en Primer Lugar: Los Tenedores de los CBFIs.

Fideicomisario en Segundo Lugar: Los Fideicomitentes Adherentes en cuanto a los derechos de reversión sobre los Bienes Inmuebles Aportados y los Bienes Inmuebles Aportados Adicionales, en su caso.

Fideicomisario en Tercer Lugar: El Fideicomitente, única y exclusivamente respecto a la Aportación Inicial.

Administrador: Administradora Fibra Danhos, S.C.

Asesor: DSD1, S.C.

Empresa de Servicios de Representación: DSD2, S.C.

Especificación de las características de los títulos en circulación (clase, serie, tipo, el nombre de las bolsas donde están registrados, etc.): Los CBFIs son Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios emitidos por el Fiduciario de conformidad con el Fideicomiso, la Ley del Mercado de Valores, la Circular Única de Emisoras, la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito y otras disposiciones aplicables. Los CBFIs son de una sola clase, serie y tipo y se encuentran listados en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

Acto Constitutivo / Fideicomiso: Todos los CBFIs fueron emitidos por el Fiduciario de conformidad con los términos del Fideicomiso, de fecha 10 de junio de 2013 y sus anexos respectivos, según el mismo fue modificado el 3 de octubre de 2013 y el 9 de octubre de 2014, y según sea modificado de tiempo en tiempo, celebrado por el Fideicomitente y el Fiduciario, mismo al cual el Representante Común se ha adherido.

Patrimonio del Fideicomiso: El Patrimonio del Fideicomiso se integra principalmente con (i) la Aportación Inicial; (ii) (a) los Bienes Inmuebles Aportados, (b) los Bienes Inmuebles Aportados Adicionales y (c) los Bienes Inmuebles Adquiridos; (iii) la aportación de los Derechos de Arrendamiento; (iv) la aportación de los Derechos de Operación; (v) los Recursos Derivados de la Emisión; (vi) las cantidades derivadas de los Ingresos por Arrendamiento; (vii) las cantidades derivadas de los Ingresos por Servicios; (viii) los Bienes Inmuebles, los Derechos de Arrendamiento y Derechos de Operación que se adquieran con los Recursos Derivados de la Emisión o con cualquier otro recurso; (ix) las Inversiones Permitidas y, en su caso, con sus productos; (x) los rendimientos financieros que se obtengan por la inversión de los recursos en las Cuentas, en su caso; (xi) los recursos que se obtengan de Emisiones futuras; (xii) los recursos que se obtengan de la emisión de valores representativos de deuda; (xiii) los derechos derivados de cualquier contrato, convenio o acuerdo suscrito por el Fiduciario o adquirido por él, ya sea directamente o indirectamente, en cumplimiento de los fines del Fideicomiso, incluyendo enunciativa mas no limitativamente los derechos que deriven de cualquier fideicomiso; (xiv) los derechos y/o las cantidades que deriven del ejercicio de cualquier derecho que corresponda al Fideicomiso; (xv) cualesquier productos o rendimientos derivados de los bienes y derechos del Fideicomiso; y (xvi) las demás cantidades y derechos de que sea titular el Fideicomiso, por cualquier causa válida.

Características relevantes de los bienes a fideicomitir: El Patrimonio del Fideicomiso está compuesto por el Portafolio Actual. El Portafolio Actual está constituido por (a) el Portafolio en Operación Actual, que incluye cuatro centros comerciales, tres edificios de oficinas y tres proyectos de usos mixtos de los cuales dos se encuentran en operación y en uno, el componente comercial se encuentra en operación y los componentes de oficinas y hotel en desarrollo, y (b) el Portafolio en Desarrollo Actual que incluye 2 centros comerciales, 1 edificio de oficinas y 2 proyectos de usos mixtos de los cuales uno se encuentra completamente en desarrollo y en uno, el componente comercial se encuentra en operación y los componentes de oficinas y hotel en desarrollo. Todos los inmuebles se encuentran ubicados en el Zona Metropolitana de la Ciudad de México.

Intermediarios Colocadores: Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer, y Evercore Casa de Bolsa, S.A. de C.V.

Tipo de Valor: Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (para efectos del presente Reporte Anual se denominarán "**Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios**" o "**CBFIs**").

Número de CBFIs materia de la Oferta Global incluyendo la opción de sobreasignación efectivamente ejercida: 209,802,520 (Doscientos nueve millones ochocientos dos mil quinientos veinte).

Número de CBFIs materia de la Oferta Internacional incluyendo la opción de sobreasignación efectivamente ejercida: 79,781,131 (Setenta y nueve millones setecientos ochenta y un mil ciento treinta y uno).

Número de CBFIs materia de la Oferta en México incluyendo la opción de sobreasignación efectivamente ejercida: 130,021,389 (Ciento treinta millones veintiún mil trescientos ochenta y nueve).

Número de CBFIs materia de la Emisión Subsecuente: 143,135,622 (ciento cuarenta y tres millones ciento treinta y cinco mil seiscientos veintidós).

Número de CBFIs actualmente en circulación: 1,456,195,024 (mil cuatrocientos cincuenta y seis millones ciento noventa y cinco mil veinticuatro) actualmente representados por el Título, de los cuales se precisa que existen 267,730,701 (doscientos sesenta y siete millones setecientos treinta mil setecientos un) CBFIs **no liberados** desglosados de la siguiente manera:

Tesorería Fibra Danhos (no liberados y no entregados):

16,291,667 (dieciséis millones doscientos noventa y un mil seiscientos sesenta y siete) CBFIs emitidos para el pago de ZMP.

159,820,279 (ciento cincuenta y nueve millones ochocientos veinte mil doscientos setenta y nueve) CBFIs correspondientes a Virreyes y Toreo.

Fideicomiso de Administración Vía Vallejo (entregados pero no liberados):

91,618,795 (noventa y un millones seiscientos dieciocho mil setecientos noventa y cinco) CBFIs.

Clave de Pizarra: DANHOS 13.

Denominación: Los CBFIs están denominados en Pesos.

Precio de Colocación: Ps. \$26.00 (Veintiséis Pesos 00/100 Moneda Nacional) por CBFi.

Fecha de Publicación del Aviso de Oferta Pública: 7 de octubre de 2013.

Fecha de la Oferta Pública: 8 de octubre de 2013.

Fecha de Cierre de Libro: 8 de octubre de 2013.

Fecha de Registro en BMV: 9 de octubre de 2013.

Fecha de Cruce en BMV: 9 de octubre de 2013.

Fecha de Liquidación: 14 de octubre de 2013.

Fecha de la Emisión Subsecuente: 15 de octubre de 2014.

Fecha de Publicación del Aviso con Fines Informativos de la Emisión Subsecuente: 15 de octubre de 2014.

Inversiones en Bienes Inmuebles: El Fiduciario del Fideicomiso llevará a cabo las inversiones que se realicen con cargo al Patrimonio del Fideicomiso en Bienes Inmuebles que sean adquiridos o construidos con los recursos obtenidos de las Colocaciones o de cualquier otra forma.

Derechos que confieren a los Tenedores: Los CBFIs confieren a los Tenedores, de conformidad con el artículo 63 fracción II de la Ley del Mercado de Valores, el derecho a una parte de los frutos, rendimientos y en su caso, al valor residual de los bienes o derechos afectos con ese propósito al Fideicomiso, por lo que confieren el derecho a recibir Distribuciones de Efectivo del Patrimonio del Fideicomiso, en la medida en que éste sea suficiente para realizar dichas Distribuciones de Efectivo. Lo anterior en el entendido que los CBFIs no otorgan derecho particular alguno a disponer de la propiedad de los Bienes Inmuebles a sus Tenedores.

Distribuciones: El Comité Técnico podrá instruir al Fiduciario a que este último realice Distribuciones de Efectivo, las cuales se entregarán en cada Fecha de Distribución de Efectivo. El Comité Técnico determinará la política de distribución para la entrega de Distribuciones de Efectivo, cumpliendo siempre con los requisitos establecidos en el artículo 187 de la Ley del Impuesto sobre la Renta.

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

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

Lugar y Forma de Pago: Todos los pagos en efectivo que deban realizarse a los Tenedores de los CBFIs se harán mediante transferencia electrónica a través de S.D. Ineval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, 06500, México D.F.

Representante Común: CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (antes The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple).

Recursos Netos Derivados de la Oferta Global: Ps. \$5,173,192,144.32 (Cinco mil ciento setenta y tres millones ciento noventa y dos mil ciento cuarenta y cuatro Pesos 32/100 Moneda Nacional), considerando los CBFIs materia de la opción de sobreasignación efectivamente ejercidos.

Recursos Netos Derivados de la Oferta Inicial en México: Ps. \$3,206,003,123.09. (Tres mil doscientos seis millones tres mil ciento veintitrés Pesos 09/100 Moneda Nacional), considerando los CBFIs materia de la opción de sobreasignación efectivamente ejercidos.

Recursos Netos Derivados de la Oferta Internacional: Ps. \$1,967,189,021.23 (Mil novecientos sesenta y siete millones ciento ochenta y nueve mil veintiún Pesos 23/100 Moneda Nacional), considerando los CBFIs materia de la opción de sobreasignación efectivamente ejercidos.

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

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

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

Inscripción en el Registro Nacional de Valores: Los CBFIs se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores ("**RNV**") con el número 0181-1.81-2014-002 y son aptos para ser listados en el listado correspondiente de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. ("**BMV**").

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

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

La leyenda a que hace referencia el penúltimo párrafo del artículo 86 de la Ley: La inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad de los valores, la solvencia del Emisor o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en el Reporte Anual, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

REPORTE ANUAL QUE SE PRESENTA DE ACUERDO CON LAS DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL APLICABLES A LAS EMISORAS DE VALORES Y A OTROS PARTICIPANTES DEL MERCADO POR EL PERIODO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014.

ÍNDICE

1. INFORMACIÓN GENERAL	5
Glosario de Términos y Definiciones.....	5
Resumen Ejecutivo.....	17
a) Fibra Danhos	17
(i) Nuestro Portafolio Actual y Nuestro Portafolio en Operación Actual	17
(ii) Nuestro Portafolio en Desarrollo Actual	26
1. Torre Virreyes	26
2. El Toreo	27
3. Expansiones en Nuestro Portafolio en Operación Actual	28
4. Vía Vallejo.....	28
5. Las Antenas.....	29
6. Proyecto en la Zona Metropolitana de Puebla	29
(iii) Avalúos de nuestras propiedades	30
b) Grupo Danhos	30
c) Principales Eventos Relevantes.....	32
d) Inversiones del Fideicomiso en sociedades mercantiles	93
e) Cumplimiento del Plan de Negocios	93
f) Acontecimientos Recientes	94
g) Nuestra Administración	105
h) Oportunidades de Mercado.....	107
i) Nuestras Fortalezas Competitivas	109
j) Nuestros Objetivos de Negocio y Estrategias de Crecimiento	114
k) Ajuste de CBFIs de Torre Virreyes y el componente comercial de Toreo	116
l) Adquisición del Portafolio Inicial y Operaciones Iniciales	117
m) Nuestra Estructura.....	117
n) El Contrato de Asesoría y Planeación, el Contrato de Administración, el Contrato de Servicios de Representación y Contrato de Arrendamiento con el Administrador.	119
Gobierno Corporativo	124
Política de Distribución.....	125
Resumen de Información Financiera Seleccionada.....	126
Fondos y Cuentas del Fideicomiso	133
Factores de Riesgo	133
a) Riesgos relacionados con la asunción de pasivos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso	133
b) Riesgos relacionados con nuestros inmuebles y operaciones	134
c) Riesgos relacionados con el Desarrollo Inmobiliario y nuestro Portafolio en Desarrollo	139
d) Riesgos relacionados a la relación con nuestro Administrador, nuestro Asesor y nuestra Empresa de Servicios de Representación	141
e) Riesgos relacionados con México.....	142
f) Riesgos relacionados con la regulación Fiscal	143
Otros Valores.....	144
Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el Registro Nacional de Valores	144
Destino de los fondos en su caso	144
Documentos de carácter público.....	144
2. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN	146
a) Patrimonio del Fideicomiso.....	146
i. Evolución de los bienes fideicomitados:	146
ii. Garantías sobre los activos.....	163
iii. CBFIs en Tesorería de Fibra Danhos y derechos de los mismos	163
iv. Desempeño de los valores emitidos	163
v. Contratos y acuerdos.....	165
1) Fideicomiso Fibra Danhos.....	165
CBFIs.....	166

Cambios en CBFIs, Otros Valores, Derechos de Preferencia y Amortización	167
El Representante Común	167
Nuestros Activos Iniciales.....	168
El Fiduciario	168
Restricciones sobre la Titularidad de Nuestros CBFIs.....	169
Asambleas de los Tenedores de nuestros CBFIs y Derechos de Voto	169
Registro y Transmisión.....	171
Distribuciones	171
Plazo y Terminación	172
Liquidación.....	172
Protecciones a Minorías en Nuestro Contrato de Fideicomiso	172
Disposiciones para Impedir la Adquisición de Control	173
Ley Aplicable; Jurisdicción	174
Modificaciones a Nuestro Contrato de Fideicomiso	174
Auditor Externo.....	174
Nuestro Comité Técnico.....	174
Elección del Comité Técnico.....	176
Destitución de Miembros.....	177
Facultades de nuestro Comité Técnico	178
Remuneración.....	179
Comité de Auditoría, Comité de Prácticas y Comité de Nominaciones.....	180
Deberes de Diligencia, de Lealtad y de Responsabilidad de los Miembros de nuestro Comité Técnico	181
Resumen de las Entidades y Funciones Principales de Nuestro Gobierno Corporativo	183
Fondos y Cuentas del Fideicomiso	187
2) El Fideicomiso de Control	188
3) Contrato de Asesoría y Planeación.....	189
4) Contrato de Administración	194
5) Contrato de Servicios de Representación.....	197
b) Cumplimiento del plan de negocios:	200
c) Valuación.....	201
d) Comisiones, costos y gastos del administrador:	201
e) Información relevante del periodo:	203
f) Otros terceros obligados con el Fideicomiso o los tenedores:	203
g) Asambleas Generales de Tenedores:.....	203
h) Auditores Externos	204
i) Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés:	204
3. LA FIDEICOMITENTE	206
a) Concentradora Fibra Danhos S.A. de C.V.	206
b) Grupo Danhos	206
c) Nuestra Administración	207
d) Información de mercado.....	209
e) Estructura Corporativa	211
f) Descripción de sus principales activos.....	211
g) Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales	211
h) Reestructuraciones societarias	211
i) Otros convenios.....	212
j) Auditor Externo.....	212
k) Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés	212
4. INFORMACIÓN FINANCIERA	213
a) Información financiera seleccionada del Fideicomiso.....	213
b) Información financiera seleccionada de las sociedades respecto de las cuales el Fideicomiso invierta.....	218
c) Información de créditos relevantes	218

5. DISCUSIÓN Y ANÁLISIS DE La ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA	219
6. POLÍTICAS DE INVERSIÓN Y POLÍTICAS CON RESPECTO A CIERTAS ACTIVIDADES.....	237
Políticas de inversión.....	237
Política de Desinversión	239
Políticas de Apalancamiento	241
Política de conflictos de interés	243
Políticas Respecto a Determinadas Actividades.....	243
7. PERSONAS RESPONSABLES	245
ANEXOS.....	250
A. Estados Financieros Dictaminados	250

1. INFORMACIÓN GENERAL

Glosario de Términos y Definiciones

<u>Términos</u>	<u>Definiciones</u>
<i>Adjusted Funds From Operations (AFFO)</i>	Significa el resultado de ajustar el FFO restando o sumando, según corresponda, los siguientes rubros: (i) restando los gastos de capital para mantener o mejorar la calidad de los activos; (ii) restando los pagos a principal de los financiamientos existentes; (iii) sumando o restando las Contraprestaciones Únicas Netas que se componen de las Contraprestaciones Únicas cobradas en el período corriente que estén pendientes de devengar menos las Contraprestaciones Únicas cobradas en períodos anteriores que estén devengadas en el período corriente; (iv) sumando las Rentas Anticipadas Netas que se componen de las rentas cobradas por anticipado en el período corriente que estén pendientes de devengar menos las rentas cobradas por anticipado en períodos anteriores que estén devengadas en el período corriente; (v) sumando la Comisión por Asesoría y Representación netas que son las Comisiones por Asesoría y Representación devengadas en el período corriente, que están pendientes de pago; menos las comisiones por Asesoría y Representación pagadas en el período corriente que estén pendientes de amortizar, sumando las comisiones por Asesoría y Representación pagadas en períodos anteriores que estén amortizadas en el período corriente; (vi) ajustando por el efecto en línea recta (efecto de reconocer los montos de Renta Fija, proporcionalmente en línea recta a lo largo del plazo de los contratos de arrendamiento, sin importar el método de pago acordado con el arrendatario); (vii) y sumando el Predial y Seguros por devengar del periodo corriente menos Predial y Seguros devengados en este periodo que correspondan al periodo anterior. AFFO es una medida de la capacidad de generación de flujos.
ARB	Significa Área Rentable Bruta.
Administrador	Significa Administradora Fibra Danhos, S.C. o la sociedad civil que la sustituya de tiempo en tiempo conforme lo previsto en el Fideicomiso, en el entendido de que el Fiduciario de nuestro Fideicomiso, detentará y controlará como socio al menos el 99.99% (noventa y nueve punto noventa y nueve por ciento) de los derechos sociales y corporativos del Administrador, incluyendo la facultad de designar a su órgano de administración, y cuyo objeto social es la administración, operación y mantenimiento del Fideicomiso y de sus propiedades, actividades que deberá de llevar a cabo conforme a los términos del Contrato de Administración que celebre con el Fiduciario.
Agente Estructurador	Significa el agente estructurador de la Oferta Global, Evercore Partners México, S. de R.L.
Asamblea de Tenedores	Significa una asamblea de Tenedores en términos de la LMV y de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito
Asesor	Significa DSD1, S.C.

<u>Términos</u>	<u>Definiciones</u>
Asesor Contable	Briones, Flores, Valadez, Velasco y Cia. S.C.
Asesor Fiscal	González Luna, Moreno y Armida, S.C.
Auditor Externo	Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited.
Bienes Inmuebles	Significa conjuntamente los Bienes Inmuebles Aportados, los Bienes Inmuebles Aportados Adicionales, los Bienes Inmuebles Adquiridos y cualesquier otros bienes inmuebles incluyendo, de manera enunciativa mas no limitativa, todas las construcciones edificadas sobre los mismos que generen Ingresos por Arrendamiento, Ingresos por Servicios y Derechos de Operación.
Bienes Inmuebles Adquiridos	Significa los bienes inmuebles (incluyendo, en su caso, los derechos fideicomisarios que correspondan a dichos bienes inmuebles) incluyendo, de manera enunciativa mas no limitativa, todas las construcciones edificadas sobre las Propiedades y que sean destinadas a la operación de las Propiedades, Derechos de Arrendamiento, Ingresos por Servicios y Derechos de Operación, según corresponda a cada uno de ellos, en su caso, que han sido y que serán adquiridos por el Fiduciario, única y exclusivamente con tal carácter, con los Recursos Derivados de la Emisión y que sean adquiridos por el Fiduciario de tiempo en tiempo, previa instrucción del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según corresponda, conforme a lo establecido en el Fideicomiso.
Bienes Inmuebles Aportados	Significa los bienes inmuebles (incluyendo, en su caso, los derechos fideicomisarios que correspondan a dichos bienes inmuebles) incluyendo, de manera enunciativa mas no limitativa, todas las construcciones edificadas sobre las Propiedades y que sean destinadas a la operación de las Propiedades, Derechos de Arrendamiento, Ingresos por Servicios y Derechos de Operación, según corresponda a cada uno de ellos, en su caso, que fueron aportados con motivo de la primera Emisión por los Propietarios, conforme a lo previsto en la Cláusula Segunda del Fideicomiso.
Bienes Inmuebles Aportados Adicionales	Significa los bienes inmuebles (incluyendo, en su caso, los derechos fideicomisarios que correspondan a dichos bienes inmuebles) incluyendo, de manera enunciativa mas no limitativa, todas las construcciones edificadas sobre las Propiedades y que sean destinadas a la operación de las Propiedades, Derechos de Arrendamiento, Ingresos por Servicios y Derechos de Operación, según corresponda a cada uno de ellos, en su caso, que han sido y podrán ser aportados por los Propietarios Adicionales posteriormente a la primera Emisión, conforme a lo previsto en la Cláusula Segunda del Fideicomiso.
BMV	Significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
Cartera Vencida	Significa rentas pendientes de pago por parte de los arrendatarios con una morosidad superior a los 60 Días. Cuando se presenta como un porcentaje,

Términos

Definiciones

la Cartera Vencida representa las rentas pendientes de pago por parte de los arrendatarios con una morosidad superior a los 60 Días como porcentaje de la Renta Fija anualizada del período respectivo.

Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios o CBFIs

Significa los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios emitidos y/o a ser emitidos por el Fiduciario conforme al Fideicomiso, la LMV, la Circular Única de Emisoras y otras disposiciones legales aplicables, a ser inscritos en el RNV y listados en la BMV.

CNBV

Significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

Colocación

Significa la colocación entre el público inversionista de CBFIs emitidos conforme a una Emisión.

Comité de Auditoría

Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Novena, sección 9.2.1 del Fideicomiso.

Comité de Prácticas

Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Novena, sección 9.3.1 del Fideicomiso.

Comité de Nominaciones

Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Novena, sección 9.4.1 del Fideicomiso.

Comité Técnico

Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Novena, sección 9.1, del Fideicomiso.

Conducta de Destitución

Significa, (i) respecto de cualquier funcionario de primero y segundo nivel la sentencia o resolución judicial firme que declare a dicha persona responsable de fraude, dolo, mala fe o negligencia inexcusable respecto de las funciones de dicha persona; o (ii) el concurso mercantil respecto del Administrador, el Asesor y/o la Empresa de Servicios de Representación. Al tener conocimiento de una Conducta de Destitución prevista en el inciso (i) anterior, el Asesor, la Empresa de Servicios de Representación y/o el Administrador, según corresponda, deberán tomar las medidas que consideren necesarias para remover a la persona correspondiente del cargo que ocupa y, si la Conducta de Destitución hubiere causado un daño o perjuicio al Fideicomiso, el Asesor, la Empresa de Servicios de Representación y/o el Administrador, según corresponda, deberá tomar las acciones legales que sus abogados recomienden para tratar de obtener la reparación del daño y/o perjuicio. En caso de que el Asesor, la Empresa de Servicios de Representación y/o el Administrador, según corresponda, no remueva a la persona que haya incurrido en la conducta de destitución y, en su caso, no lleve a cabo las acciones legales correspondientes, incurrirá en una Conducta de Destitución.

Contraprestación

Términos

Definiciones

Única (o Guante)

Pago único y no-reembolsable que recibimos de ciertos arrendatarios entrantes en nuestras propiedades comerciales y en los componentes comerciales de nuestras propiedades de uso mixto. La contraprestación única usualmente se recibe al momento de arrendar nuevos espacios o cuando un contrato que expira no es renovado y dicho local es arrendado a un nuevo arrendatario.

Contrato de Administración

Significa el contrato que fue celebrado el 3 de octubre de 2013 por el Fiduciario y el Administrador conforme a las instrucciones del Comité Técnico, mismo que fue modificado con fecha 10 de abril de 2015, incluyendo cualesquier modificaciones a dicho contrato que sean autorizadas por el Comité Técnico y acordadas con el Administrador, a efecto de que el Administrador proporcione los Servicios de Administración. Lo anterior en el entendido que dicho contrato deberá estipular un plazo forzoso de por lo menos 10 años y renovaciones automáticas por el mismo término de 10 años.

Contratos de Arrendamiento

Significa todos aquellos contratos de arrendamiento sobre los Bienes Inmuebles (o cualquier parte de los mismos, incluyendo aquellos contratos accesorios o futuros derivados de dichos contratos y cualquier convenio modificatorio a los mismos), que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo, de manera enunciativa mas no limitativa, cualesquiera contratos de arrendamiento que sean celebrados con el Administrador en relación con la operación que éste lleve a cabo de los Bienes Inmuebles (o cualquier parte de los mismos).

Contrato de Asesoría en Planeación

Significa el contrato que fue celebrado el 3 de octubre de 2013 por el Fiduciario y el Asesor conforme a las instrucciones del Comité Técnico, mismo que fue modificado el 10 de abril de 2015, incluyendo cualesquier modificaciones a dicho contrato que sean autorizadas por el Comité Técnico y acordadas con el Asesor, a efecto de que este último proporcione los Servicios de Asesoría en Planeación. Lo anterior en el entendido que dicho contrato deberá estipular un plazo forzoso de por lo menos 10 años y renovaciones automáticas por el mismo término de 10 años.

Contrato de Colocación

Significa el contrato de colocación que fue celebrado el 8 de octubre de 2013 entre el Fiduciario y el Intermediario Colocador respecto de la oferta y colocación de los CBFIs por medio de una Oferta Pública a través de la BMV o cualquiera otra bolsa de valores o mecanismo de negociación en México o cualquier otra jurisdicción, según corresponda.

Contratos de Operación

Significan todos aquellos contratos de operación, contratos de administración, los contratos de prestación de servicios y cualesquier convenios y contratos celebrados para la operación de hoteles, bodegas y naves industriales, presentes o futuros, sobre los Bienes Inmuebles (o cualquier parte de los mismos) que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, mismos que, en lo que respecta a los Bienes Inmuebles Aportados, se relacionaron en el Anexo D del Fideicomiso, según el mismo

Términos

Definiciones

se modifique de tiempo en tiempo.

Contrato de Servicios de Representación

Significa el contrato que fue celebrado el 3 de octubre de 2013 por el Fiduciario y la Empresa de Servicios de Representación conforme a las instrucciones del Comité Técnico, incluyendo cualesquier modificaciones a dicho contrato que sean autorizadas por el Comité Técnico y acordadas con la Empresa de Servicios de Representación, a efecto de que esta última proporcione los Servicios de Representación. Lo anterior en el entendido que dicho contrato deberá estipular un plazo forzoso de por lo menos 10 años y renovaciones automáticas por el mismo término de 10 años.

Convenio de Adhesión

Significa el convenio que conforme a las instrucciones del Comité Técnico celebraron el 5 de octubre del 2013 los Propietarios y, en su caso, los Propietarios Adicionales, con el Fiduciario, mediante el cual los Propietarios y/o los Propietarios Adicionales, aportaron al Patrimonio del Fideicomiso los Bienes Inmuebles Aportados y los Bienes Inmuebles Aportados Adicionales, según corresponda a cada uno de ellos, los Propietarios y, en su caso, los Propietarios Adicionales se adhirieron al Fideicomiso y adquirieron en consecuencia el carácter de Fideicomitentes Adherentes a partir del 9 de octubre del 2013.

Costo de Ocupación

Significa, para el caso de arrendatarios comerciales institucionales más significativos en términos de ARB y Renta Fija, el costo incurrido asociado con la ocupación de un local, consistente en la Renta Fija, la Renta Variable, así como las cuotas de mantenimiento de áreas comunes y publicidad, expresado como porcentaje de las ventas de dichos arrendatarios.

Criterios de Elegibilidad

Significa aquellos criterios que se establecen en el Fideicomiso y el presente Reporte Anual a efecto de que el Fiduciario pueda realizar Inversiones en Bienes Inmuebles con posterioridad a la aplicación de los recursos obtenidos por la primera Emisión de CBFIs que realice el Fiduciario. Dichos Criterios de Elegibilidad podrán ser modificados de tiempo en tiempo conforme lo determine el Comité Técnico, a propuesta del Administrador, incluyendo el voto favorable de la mayoría de los miembros independientes del Comité Técnico.

Derecho de Readquisición

Significa el derecho que tienen los Fideicomitentes Adherentes para readquirir la propiedad de los Bienes Inmuebles Aportados y, en su caso, los Bienes Inmuebles Aportados Adicionales, que hayan sido aportados por cada uno de ellos, en caso de (i) enajenación de los mismos por el Fiduciario, o (ii) por extinción del Fideicomiso.

Derechos de Arrendamiento

Significa los derechos que adquiera el Fiduciario y/o el Administrador conforme a lo previsto en el Fideicomiso, consistentes en los derechos al cobro y los ingresos derivados de los Contratos de Arrendamiento.

<u>Términos</u>	<u>Definiciones</u>
Derechos Económicos	Significa los derechos de los tenedores de CBFIs a recibir Distribuciones en Efectivo, de acuerdo con los documentos legales de la Oferta Global.
Derechos de Operación	Significa los derechos que adquiera el Fiduciario y/o el Administrador conforme a lo previsto en el Fideicomiso, consistentes en los derechos de cobro y los ingresos derivados de los Contratos de Operación.
Desinversión	Tiene el significado que se indica en el inciso (xiv), sub inciso A de la sección 9.1.24 de la Cláusula Novena del Fideicomiso.
Día	Significa con mayúscula o con minúscula, día natural.
Día Hábil	Significa cualquier día que no sea sábado o domingo y en el cual las instituciones de crédito de México abran al público, de acuerdo con el calendario que al efecto publica la CNBV.
Distribución	Significa los recursos derivados de las Inversiones en Bienes Inmuebles, que sean provenientes del Resultado Fiscal del Fideicomiso que han sido y que serán entregados a los Tenedores en los montos que determine el Comité Técnico, los cuales serán equivalentes a por lo menos el 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso; en el entendido de que para que el Comité Técnico pueda acordar un monto de Distribución superior a dicho 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso, requerirá adicionalmente del voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes.
Distribución de Efectivo	Significa la Distribución más cualquier otra cantidad que el Comité Técnico determine sea entregada a los Tenedores en términos del Fideicomiso incluyendo, de manera enunciativa mas no limitativa, los Ingresos por Arrendamiento, Ingresos por Servicios y Derechos de Operación, en su caso, netos de gasto.
Dólares	Significa la moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.
EBITDA	Significa utilidad antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización. En el caso de la información financiera de Fibra Danhos, la Comisión por Asesoría y los honorarios profesionales a partes no relacionadas, si existieren, son deducidos de los ingresos para calcular el EBITDA. En cualquier caso, el EBITDA se calcula previo a cualquier ajuste por cambios en la valuación de los activos llevados a resultados.
Emisión	Significa cada emisión de CBFIs que realice el Fiduciario, de tiempo en tiempo en cada Fecha de Emisión, de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso y al amparo de lo previsto por los artículos 187 y 188 de la LISR.
EMISNET	Significa el Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores a cargo de la BMV.
Empresa de Servicios de Representación	Significa DSD2, S.C.

<u>Términos</u>	<u>Definiciones</u>
Eventos Relevantes	Tiene el significado atribuido a eventos relevantes por la LMV.
Familia Daniel	Significa todos y/o cualquiera de los señores David Daniel Kabbaz Chiver, Salvador Daniel Kabbaz Zaga y José Daniel Kabbaz Chiver.
Familia Moussali	Significa todos y/o cualquiera de los señores Luis Moussali Mizrahi y Eduardo Moussali Stern.
Fecha de Emisión	Significa la fecha en que se lleve a cabo una Emisión de CBFIs por el Fideicomiso.
FIBRAS	Significa los fideicomisos de inversión en bienes raíces en los términos de los artículos 187 y 188 de la LISR.
Fideicomisarios en Primer Lugar	Significa los Tenedores de los CBFIs representados por el Representante Común.
Fideicomisarios en Segundo Lugar	Significa los Fideicomitentes Adherentes en cuanto a los derechos de readquisición.
Fideicomisario en Tercer Lugar	Significa el Fideicomitente, única y exclusivamente respecto a la Aportación Inicial.
Fideicomiso o Fibra Danhos	Significa el Contrato de Fideicomiso Irrevocable celebrado con Banco Nacional de México, S.A., Integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, e identificado bajo el número 17416-3, de fecha 10 de junio de 2013, mismo que fue modificado (i) el 3 de octubre de 2013, y (ii) el 9 de octubre de 2014, incluyendo todos sus Anexos, antecedentes y declaraciones, según el mismo sea modificado de tiempo en tiempo.
Fideicomiso de Control	Significa el contrato de fideicomiso irrevocable de administración identificado con el número F/0150 celebrado el 3 de octubre de 2013, con Evercore Casa de Bolsa, S.A. de C.V., División Fiduciaria como fiduciario, por algunos de los Propietarios y, en su caso, los Propietarios Adicionales, a cuyo patrimonio los Propietarios y, en su caso, los Propietarios Adicionales, aportaron todos los CBFIs que recibieron como contraprestación por la aportación de los Bienes Inmuebles Aportados y los Bienes Inmuebles Aportados Adicionales, según corresponda, al Patrimonio del Fideicomiso. Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes tendrán la facultad de determinar, de manera exclusiva, aquellos Propietarios y, en su caso, Propietarios Adicionales, que formarán parte del Fideicomiso de Control.
Fideicomitente	Significa Concentradora Fibra Danhos, S.A. de C.V.
Fideicomitente Adherente	Significa cualquier Propietario y/o Propietario Adicional que aporte los Bienes Inmuebles Aportados y/o los Bienes Inmuebles Aportados Adicionales, al Patrimonio del Fideicomiso, según corresponda, por cuya aportación adquirirá para efectos del Fideicomiso los derechos y

Términos

Definiciones

obligaciones establecidos en el Fideicomiso y en el Convenio de Adhesión respectivo.

Fideicomitente Adherente Relevante

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

Fiduciario o Emisor

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

***Funds From Operations* (FFO)**

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

Gastos de Emisión

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

Grupo Danhos

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

Indeval

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

Índice de Cobertura de Deuda

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

Ingresos por Arrendamiento

Significa los ingresos obtenidos o relacionados por el otorgamiento del uso o goce de los Bienes Inmuebles (o cualquier parte de los mismos) derivados de los Contratos de Arrendamiento, conforme las disposiciones legales aplicables.

Ingresos por Servicios

Significa ingresos de cualquier tipo obtenidos por, de manera enunciativa mas no limitativa, eventos, mantenimiento, traspasos, servicios de recolección de basura, de agua, de electricidad y cualesquier otros servicios prestados a los Bienes Inmuebles, excluyendo los Ingresos por Arrendamiento.

Ingreso Neto Operativo

Se calcula deduciendo gastos operativos de las propiedades (excluyendo ingresos/gastos netos financieros y Comisión por Asesoría), de los ingresos operativos de las propiedades.

<u>Términos</u>	<u>Definiciones</u>
Intermediarios Colocadores	Significa los Intermediarios Colocadores en México y los Intermediarios Internacionales.
Intermediarios Colocadores en México	Significa Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer y Evercore Casa de Bolsa, S.A. de C.V.
Intermediarios Internacionales	Significa Goldman, Sachs & Co., Evercore Group L.L.C. y Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.
Inversiones en Bienes Inmuebles	Significa las inversiones que se realicen con cargo al Patrimonio del Fideicomiso en Bienes Inmuebles que sean adquiridos o construidos con los recursos obtenidos de las Colocaciones o de cualquier otra forma.
Inversiones Permitidas	Significa las inversiones que se realicen con cargo al Patrimonio del Fideicomiso exclusivamente de conformidad con la Legislación Aplicable, que sean autorizadas para las Fibras.
IVA	Significa el impuesto previsto por la Ley del Impuesto al Valor Agregado.
Lease Spread	Compara en un mismo periodo de tiempo, el precio por m ² de Renta Fija de los contratos de arrendamiento renovados y de nuevos arrendatarios con respecto al precio por m ² de los contratos de arrendamiento que vencieron o terminaron anticipadamente en ese mismo periodo.
Legislación Aplicable	Significa las leyes, reglamentos, decretos, circulares y demás ordenamientos jurídicos de carácter federal, estatal y/o municipal (incluyendo, sin limitar, de carácter ambiental) vigentes en México el Día en que se lleva a cabo cada Emisión y durante la vigencia del Fideicomiso.
LIC	Significa la Ley de Instituciones de Crédito.
Límite de Apalancamiento	Tiene el significado que se atribuye a dicho término en la Cláusula 8.1, inciso (xx), inciso (a) del Fideicomiso.
Liquidador	Tiene el significado atribuido en la Cláusula Vigésima Tercera, sección 23.3, inciso (i) del Fideicomiso.
LISR	Significa la Ley del Impuesto Sobre la Renta.
LMV	Significa la Ley del Mercado de Valores.
LTV	Significa la razón financiera calculada de conformidad con la metodología establecida en el Anexo M del Fideicomiso.
México	Significa los Estados Unidos Mexicanos.
Miembro	

<u>Términos</u>	<u>Definiciones</u>
Independiente	Significa cualquier persona que se ajuste a lo previsto en los artículos 24 segundo párrafo y 26 de la LMV y cuya independencia deberá de calificarse respecto de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, el Administrador y el Fiduciario.
Oferta en México u Oferta u Oferta Pública	Significa la oferta de CBFIs a que se refiere el Prospecto.
Oferta Global	Significa conjuntamente la Oferta en México y la Oferta Internacional.
Oferta Internacional	Significa la oferta privada al amparo de la Regla 144A (<i>Rule 144A</i>) de la Ley de Valores de 1933 de los Estados Unidos de América (<i>U.S. Securities Act of 1933</i>) y en otros países de conformidad con la Regulación S (<i>Regulation S</i>) de dicha Ley de Valores de 1933 y las disposiciones legales aplicables del resto de los países en que dicha oferta sea realizada.
Oficio SAT	Significa el oficio expedido por el Administrador de Normatividad Internacional "1" del Servicio de Administración Tributaria, mediante el cual se confirme que (i) con relación al Fideicomiso, al Fiduciario le es aplicable el régimen fiscal previsto por el artículo 224 (actualmente, artículo 188) de la LISR (según se define más adelante), siempre y cuando no incumpla los requisitos establecidos en el artículo 223 (actualmente, artículo 187) de la LISR; y (ii) que no se pagará el impuesto al valor agregado, sobre los ingresos derivados de la enajenación de los CBFIs que se emitan conforme al Fideicomiso.
Operaciones Iniciales	Significa las operaciones que hemos realizado para consolidar nuestro Portafolio Actual.
Partes Relacionadas	Tendrá el significado que se le atribuye a dicho término en la LMV.
Patrimonio del Fideicomiso	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Cuarta del Fideicomiso.
Pérdida en Renta	Significa las rentas pendientes de pago por parte de los arrendatarios con una morosidad superior a los 180 Días. Cuando se presenta como un porcentaje, la Pérdida en Renta representa las rentas pendientes de pago por parte de los arrendatarios con una morosidad superior a los 180 Días como porcentaje de la Renta Fija anualizada del período respectivo.
Pesos	Significa la moneda de curso legal en México.
Plan Correctivo de Índice de Cobertura de Deuda	Tiene el significado que se atribuye a dicho término en la Cláusula 8.1, inciso (xx), inciso (b) del Fideicomiso.
Plan Correctivo de Límite de	

<u>Términos</u>	<u>Definiciones</u>
Apalancamiento	Tiene el significado que se atribuye a dicho término en la Cláusula 8.1, inciso (xx), inciso (a) del Fideicomiso.
Portafolio en Desarrollo Actual	Significa los bienes inmuebles y componentes de bienes inmuebles que actualmente se encuentran en desarrollo y/o fase conclusiva (Torre Virreyes, componente de oficinas de Toreo Parque Central, componente de hotel de Toreo Parque Central, proyecto de expansión en Parque Tezontle, proyecto de expansión en Parque Delta, Las Antenas y Vía Vallejo).
Portafolio en Desarrollo Inicial	Significa los dos inmuebles en desarrollo que fueron aportados al Fideicomiso con motivo de la Oferta Global (Toreo Parque Central y Torre Virreyes).
Portafolio en Operación Actual	Significa, conjuntamente, los bienes inmuebles que forman parte del Portafolio en Operación Inicial y el componente comercial de Toreo Parque Central. (Parque Alameda, Parque Delta, Parque Duraznos, Parque Esmeralda, Parque Lindavista, Reforma 222, Parque Tezontle, el componente comercial de Toreo Parque Central, Urbitec y Parque Virreyes)
Portafolio en Operación Inicial	Significa los nueve inmuebles en operación que fueron aportados al Fideicomiso con motivo de la Oferta Global. (Parque Alameda, Parque Delta, Parque Duraznos, Parque Esmeralda, Parque Lindavista, Reforma 222, Parque Tezontle, Urbitec y Parque Virreyes)
Portafolio Actual	Significa, conjuntamente, los Bienes Inmuebles que forman parte del Portafolio en Operación Actual y el Portafolio en Desarrollo Actual.
Portafolio Inicial	Significa el Portafolio el Operación Inicial y el Portafolio en Desarrollo Inicial.
Propietarios	Significa los Fideicomitentes Adherentes que aportaron al Patrimonio del Fideicomiso los Bienes Inmuebles Aportados, conforme a lo establecido en la Cláusula Segunda, sección 2.4. del Fideicomiso.
Propietarios Adicionales	Significa los Fideicomitentes Adherentes que, en su caso, aporten al Patrimonio del Fideicomiso los Bienes Inmuebles Aportados Adicionales, conforme a lo establecido en la Cláusula Segunda, sección 2.5. del Fideicomiso.
Prospecto	Significa el prospecto de colocación definitivo relacionado con cada Emisión de conformidad con las disposiciones legales aplicables.
Renta Fija	Significa renta fija mínima pagada por los arrendatarios de acuerdo con los contratos de arrendamiento.
Renta Variable	Significa la diferencia pagada en renta (cuando es positiva), entre la Renta Fija y la renta que consiste en un porcentaje de las ventas del arrendatario, como se estipula en los contratos de arrendamiento de espacios comerciales.

<u>Términos</u>	<u>Definiciones</u>
Rotación	Significa el resultado de dividir el área bruta rentable de los locales que fueron arrendados a nuevos arrendatarios en un período determinado, entre el área bruta rentable total del portafolio.
Utilidad Neta	Significa el resultado de (i) restar de los ingresos operativos (Renta Fija, Renta Variable, ingresos por Contraprestaciones Únicas, ingresos por estacionamiento e ingresos por mantenimiento, operación, publicidad y otros) los gastos de operación y mantenimiento; predial; seguros; Comisión por Asesoría; Comisión por Servicios de Representación; honorarios profesionales a partes no relacionadas; los ingresos/gastos financieros netos; los impuestos atribuibles al Administrador; y (ii) de restar o sumar, según sea el caso, ajustes por cambios en la valuación de los activos llevados a resultados.
Valor Promedio	Significa el Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior a la fecha que se lleve a cabo dicho cálculo.
Ventas de Arrendatarios	Significa, para aquellos arrendatarios comerciales institucionales más significativos en términos de ARB y Renta Fija que tienen una obligación en su contrato de arrendamiento para reportar ventas, ventas generadas en el local arrendado en un periodo determinado.

Resumen Ejecutivo

El presente Reporte Anual contiene Información Financiera disponible al 31 de diciembre de 2014, así como otra información referente al Patrimonio del Fideicomiso disponible a la presente fecha.

a) Fibra Danhos

Somos un fideicomiso mexicano constituido principalmente para desarrollar, ser propietarios de, arrendar, operar y adquirir activos inmobiliarios comerciales icónicos y de calidad premier en México. Nuestro Portafolio Actual consiste de 13 inmuebles que incluyen centros comerciales, oficinas y proyectos de usos mixtos. Consideramos que un inmueble es icónico si tiene la habilidad única de transformar los alrededores en los que se ubica y consideramos que un inmueble es de calidad premier si se encuentra en ubicaciones destacadas, ha sido desarrollado con los estándares más altos de construcción y diseño, se compone de arrendatarios de alta calidad y, en el caso de centros comerciales, reporta un alto volumen de visitantes. Nuestra estrategia se enfoca principalmente en los segmentos de centros comerciales y oficinas. Somos la primera FIBRA en México enfocada en el desarrollo, redesarrollo, adquisición y administración de centros comerciales, oficinas y proyectos de usos mixtos de la más alta calidad en México, particularmente en el Zona Metropolitana de la Ciudad de México ("**ZMCM**"). Para mayor información respecto al desempeño financiero de Fibra Danhos ver la sección "**4) INFORMACIÓN FINANCIERA**" del presente Reporte.

Realizamos nuestra Oferta Pública Inicial el 8 de octubre de 2013, mediante la cual recaudamos un monto agregado bruto (considerando la opción de sobreasignación efectivamente ejercida) de Ps. \$5,454,865,520.00 (Cinco mil cuatrocientos cincuenta y cuatro millones ochocientos sesenta y cinco mil quinientos veinte Pesos 00/100 M.N.). Con relación a nuestra Oferta Pública Inicial, realizamos una serie de transacciones a la que nos referimos como nuestras Operaciones Iniciales, que consolidaron nuestro Portafolio Inicial.

Al 31 de diciembre de 2014 nuestro Portafolio Actual estaba conformado por trece inmuebles, de los cuales diez estaban en operación, y tres estaban en proceso de desarrollo. (En uno, el componente comercial se encontraba en operación y los componentes de oficinas y hotel en desarrollo a esa fecha).

A la conclusión de la Oferta Global se entregaron a los Fideicomitentes Adherentes (i) 604,372,398 (seiscientos cuatro millones trescientos setenta y dos mil trescientos noventa y ocho) CBFIs por la aportación del Portafolio en Operación Inicial y (ii) 339,064,205 (trescientos treinta y nueve millones sesenta y cuatro mil doscientos cinco) CBFIs por la aportación del Portafolio en Desarrollo Inicial, quedando pendientes de entrega, como contraprestación, 159,820,279 (ciento cincuenta y nueve millones ochocientos veinte mil doscientos setenta y nueve) CBFIs que durante la sesión del comité técnico de Fibra Danhos el pasado 24 de febrero de 2015, se aprobó su liberación dada la terminación de obra en el proyecto Torre Virreyes, el inicio de operaciones del componente comercial de Toreo el pasado 13 de noviembre de 2014 y la terminación de la construcción de los cimientos y estacionamientos de los componentes de oficina y hotel. **Es importante recordar que los CBFIs correspondientes tienen derechos económicos restringidos y que serán liberados conforme la propiedad genere ingresos (*pari-passu*) aun cuando estos ya hayan sido entregados a sus aportantes** (sumando un total de 498,884,484 CBFIs por el Portafolio en Desarrollo Inicial).

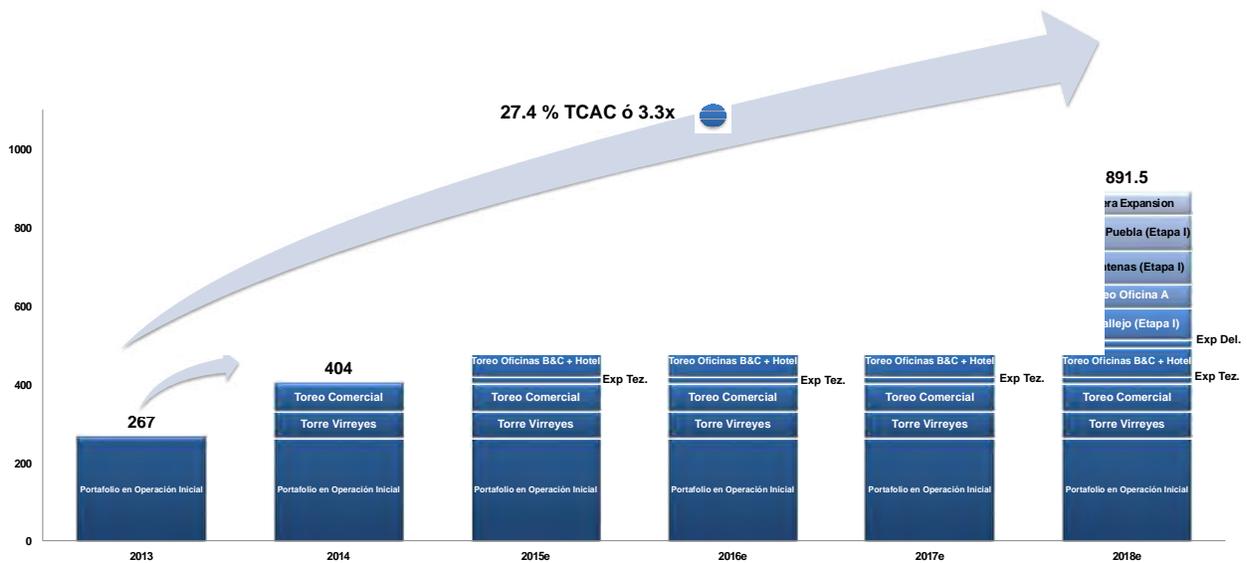
(i) Nuestro Portafolio Actual y Nuestro Portafolio en Operación Actual

Nuestro Portafolio Actual está compuesto por cinco centros comerciales, cuatro propiedades de oficinas y cuatro proyectos de usos mixtos, los cuales incluyen principalmente componentes comerciales y de oficinas, localizados dentro de áreas en la ZMCM con un alto producto interno bruto, o PIB, per cápita, o con una creciente actividad económica, en áreas altamente pobladas y en algunos de los corredores de oficinas más prominentes de la ZMCM.

Al 31 de diciembre de 2014, el Portafolio en Operación Actual de Fibra Danhos estaba conformado por diez propiedades con ARB de 337,047.3 metros cuadrados con una tasa de ocupación de 97.2%.

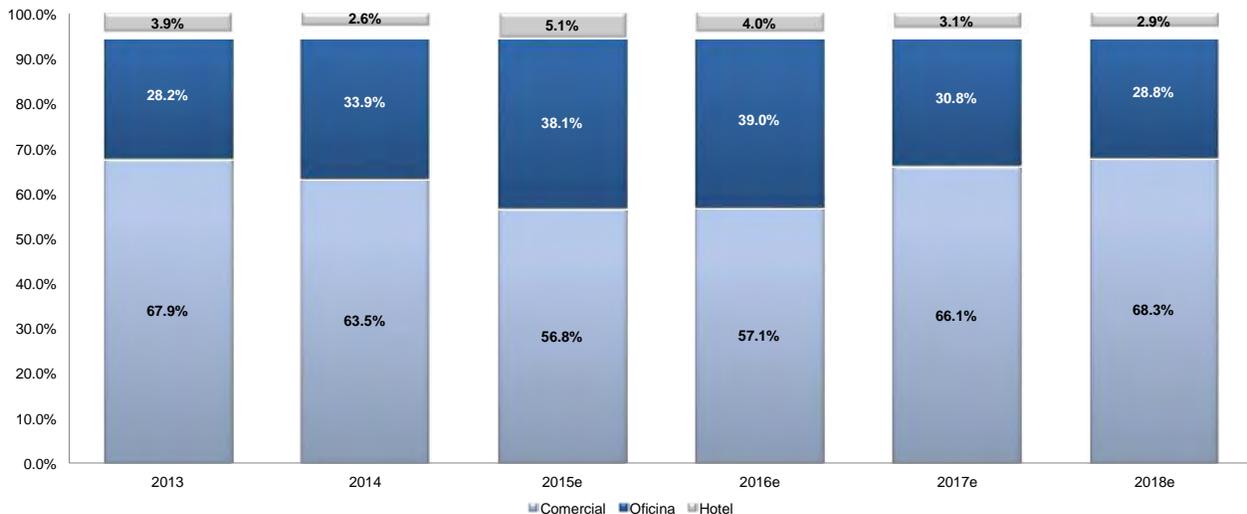
Durante el Día del Inversionista de Fibra Danhos (*Fibra Danhos Investor Day*) que se llevó a cabo el pasado 15 de enero de 2015, anunciamos nuestro plan de crecimiento para los próximos años. Durante 2014 crecimos el ARB de nuestro portafolio de 267.1 mil m² a 404 mil m² aproximadamente con la inclusión del componente comercial de Toreo a nuestro Portafolio en Operación Inicial y con Torre Virreyes en su fase conclusiva, lo que representa un crecimiento del 51.3%. Esperamos crecer nuestra ARB a una tasa anual compuesta promedio de 27.4% durante los próximos tres años (2014-2017) con la inclusión de las expansiones de Parque Tezontle (2015) y Parque Delta (2016), los componentes de oficinas y hotel en Toreo (2015-2016), la etapa I de Vía Vallejo (2016), la etapa I de Las Antenas (2017) y el centro comercial y de entretenimiento regional en la ZMP (2017). Considerando lo anterior, esperamos incrementar el ARB de nuestro portafolio de 404 mil m² al cierre de 2014 a 891.5 mil m² al cierre de 2018.

Evolución esperada del ARB (000) m²



La siguiente tabla muestra la distribución del ARB actual y la esperada en el tiempo por espacio comercial, de oficina y de hotel dado nuestro plan de crecimiento expuesto en la tabla anterior:

Distribución de ARB en el Tiempo



Los inmuebles en nuestro Portafolio en Operación Actual consisten en:

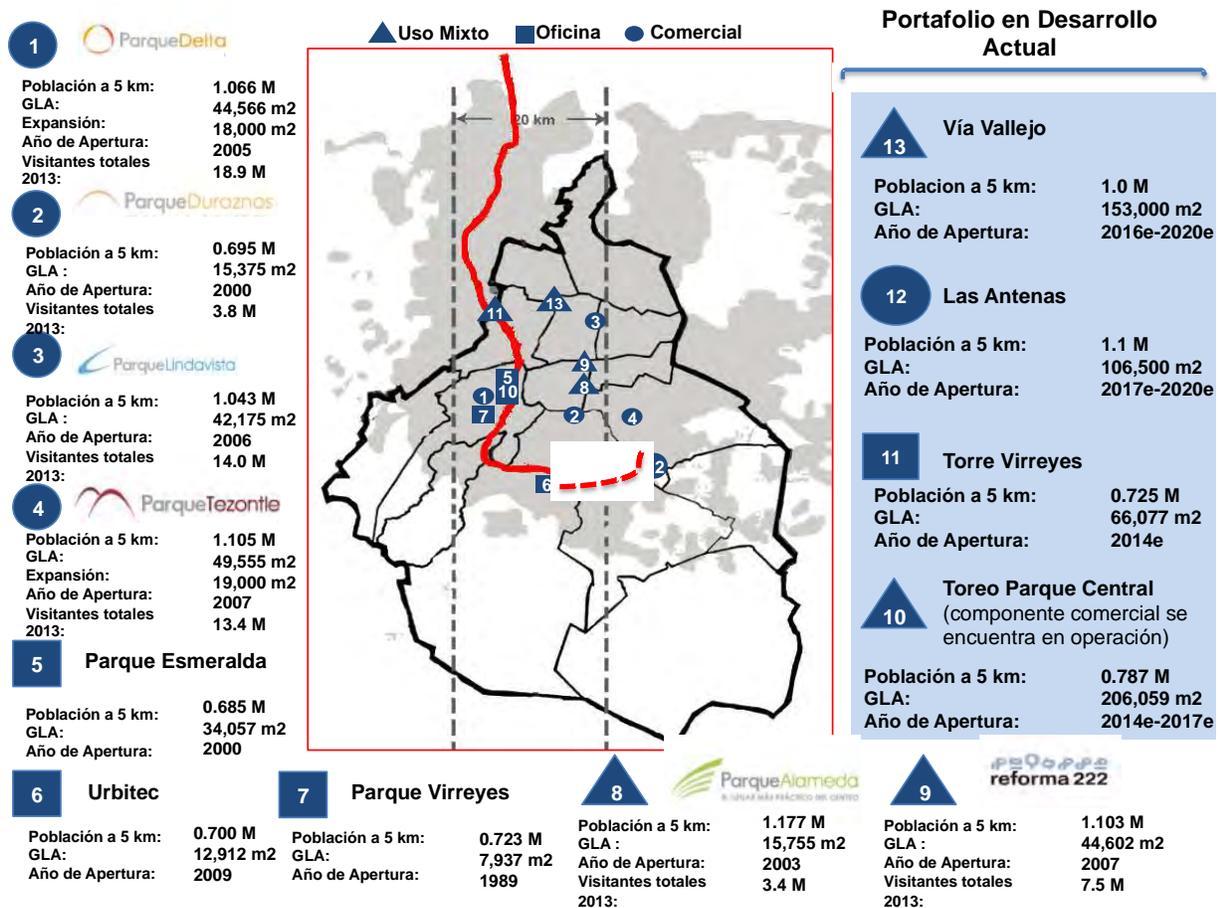
- Cuatro centros comerciales con un total de aproximadamente 151,879 m² de ARB (aproximadamente 45.1% (cuarenta y cinco punto uno por ciento) de nuestro Portafolio en Operación Actual) que al 31 de diciembre de 2014 estaban ocupados aproximadamente en un 97.1% (noventa y siete punto uno por ciento) en términos de ARB;
- Tres edificios para oficinas con aproximadamente 54,906 m² de ARB (aproximadamente 16.3% (dieciséis punto tres por ciento) de nuestro Portafolio en Operación Actual) que al 31 de diciembre del 2014 estaban ocupados al 98.9% (noventa y ocho punto nueve por ciento) en términos de ARB; y
- Tres proyectos de usos mixtos, que incluyen componentes comercial, de oficina y hotel, con un total de aproximadamente 130,262 m² de ARB (aproximadamente 38.6% (treinta y ocho punto seis por ciento) de nuestro Portafolio en Operación Actual), que incluyen el componente comercial de El Toreo. El Toreo es una propiedad cuyo componente comercial se encuentra en operación y sus componentes de oficinas y hotel en desarrollo tendrán a su terminación un total de aproximadamente 206,059 m² de ARB. Al 31 de diciembre de 2014, los proyectos de usos mixtos en nuestro Portafolio en Operación Actual estaban ocupados en aproximadamente un 96.5% (noventa y seis punto cinco por ciento), en términos de ARB.

Todos los inmuebles en nuestro Portafolio Actual se encuentran ubicados en la ZMCM, un área con una población de más de 20 millones de habitantes, de la cual aproximadamente 56% (cincuenta y seis por ciento) oscila entre los 15-49 años, de conformidad con el censo nacional de 2010, y la cual tiene uno de los productos internos brutos per cápita más altos del país (E.U.A.\$19,200 en 2010). Nuestros edificios de oficinas se ubican en algunos de los corredores de oficinas, clasificados por el Instituto Comercial e Industrial ("ICEI"), más prominentes dentro de la ZMCM, los cuales se caracterizan por una fuerte demanda de arrendamiento y altos niveles de renta. Doce de los inmuebles del Portafolio Actual se ubican principalmente en un corredor que se extiende 10 kilómetros al oeste y este de la sección occidental de la avenida Periférico. La avenida Periférico es de aproximadamente 121 kilómetros de largo

y conecta las regiones este, sur, oeste y norte del Distrito Federal, la cual la convierte en una de las avenidas más importantes de la ZMCM.

Del 2000 al 2012, se otorgaron concesiones a empresas privadas para construir el segundo piso de la avenida Periférico a lo largo de la sección oeste. Esta inversión adicional de infraestructura ha incrementado la capacidad, facilitado el tránsito de y hacia los alrededores del Periférico, ha reducido el tiempo de traslado y ha mejorado la conectividad dentro de la Ciudad de México. Esta sección oeste del Periférico es de aproximadamente 55 kilómetros de largo y, en 2010, ayudó al traslado de 232,000 vehículos diariamente, de conformidad con un reporte preparado por el arquitecto Manuel Contreras Durán, un experto en estudios de impacto urbano. Las comunidades de clase media y alta más robustas y más densamente pobladas de México se han desarrollado a lo largo de esta sección oeste del Periférico. Como resultado, este estrecho de avenida cuenta con infraestructura de alta calidad y áreas públicas accesibles, y constituye corredor con altos niveles de gasto de los consumidores y con un crecimiento económico concentrado. Nuestros edificios de oficinas están ubicados en algunos de los corredores de oficinas más prominentes dentro de la ZMCM, conforme a la clasificación del ICEI, los cuales se caracterizan por una fuerte demanda de arrendamiento y altos niveles de rentas. La mayoría de nuestros inmuebles se ubican dentro de un radio de 20 kilómetros del Periférico.

Dos de los inmuebles en nuestro Portafolio Actual, Parque Tezontle (Portafolio en Operación Actual) y Las Antenas (Portafolio en Desarrollo Actual), se encuentran estratégicamente ubicados en la delegación Iztapalapa, en la región este de la Ciudad de México, el cual, en cuanto a población, es la delegación más grande de México y que seguirá teniendo un considerable aumento en ingresos domésticos.



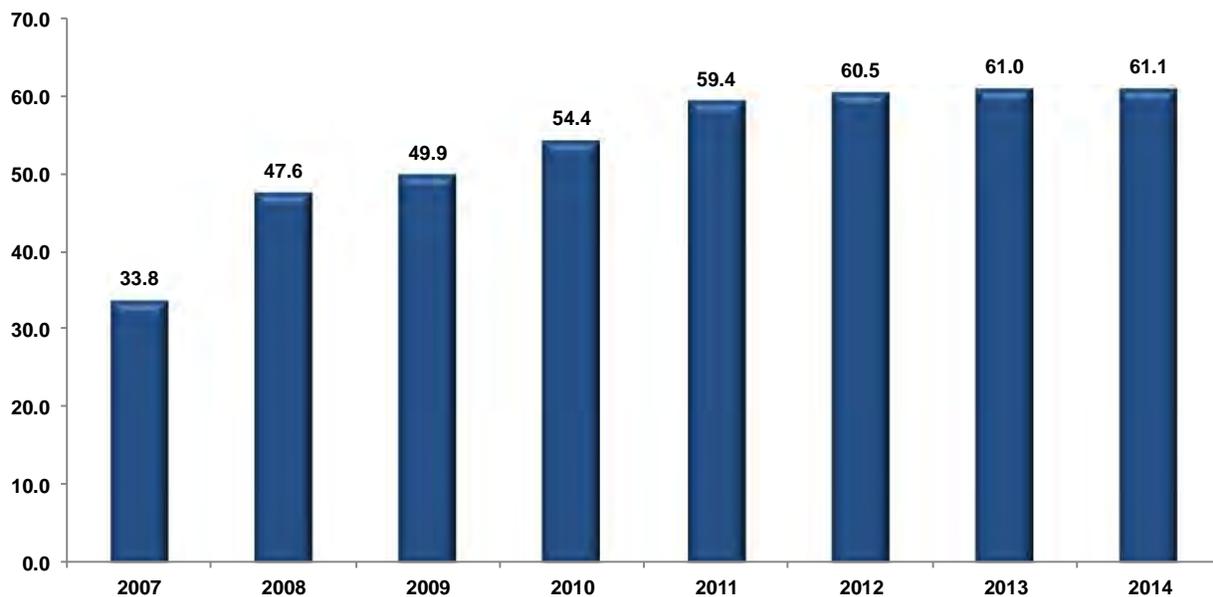
Para fines de comparación, en este documento presentamos información de indicadores operativos correspondiente al periodo de 2014 de nuestro Portafolio en Operación Actual e información

de indicadores operativos correspondiente al periodo de 2013 de las 9 propiedades en nuestro Portafolio en Operación Inicial.

A la fecha del presente Reporte Anual, tenemos el mayor número de metros cuadrados de centros comerciales, oficinas e inmuebles de usos mixtos de calidad premier, consolidados en un solo portafolio en México. Asimismo, como resultado de la calidad premier de nuestros inmuebles y de nuestra activa administración de activos, nuestras propiedades tienen un desempeño sobresaliente, el cual medimos a través de los siguientes indicadores operativos.

El número total de visitantes a los centros y componentes comerciales de nuestro Portafolio en Operación aumentó de 33.8 millones en el 2007 a 61.1 millones en el 2014, una tasa de crecimiento anual compuesta del 8.6% (ocho punto seis por ciento). Con base en datos de Grupo Aeroportuario de la Ciudad de México, esta cifra fue cercana al doble de los pasajeros pasando por el Aeropuerto Internacional de la Ciudad de México durante 2014. En el periodo anual 2014, el flujo de visitantes ascendió a 61.1 millones, que representa un incremento del 0.1% con respecto al mismo período del año anterior.

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



Conforme al sistema Traffic Pro, el número total de automóviles que entraron a nuestros centros comerciales, inmuebles de usos mixtos y Urbitec aumentó de aproximadamente 9.4 millones en 2010 a aproximadamente 10.4 millones en 2011 a 11.0 millones en 2012, disminuyó a aproximadamente 10.7 millones en 2013 y a 10.1 millones en 2014 debido principalmente a que el flujo vehicular en Parque Tezontle fue adversamente afectado por las obras de expansión en la propiedad, que implicaron el cierre de un acceso y de un área del estacionamiento actual.

En 2014, los arrendatarios comerciales institucionales más significativos en términos de ARB y Renta Fija que reportaron ventas por obligación contractual ("Ventas de Arrendatarios") representaron aproximadamente el 41.2% de nuestro ARB comercial durante el 2014. Las Ventas de Arrendatarios (mismas propiedades) en el 2014 ascendieron 1.6% con respecto al 2013. Este crecimiento se compara con la variación de 0.8% registrada en ventas totales mismas tiendas de la Asociación Nacional de Tiendas Departamentales y de Autoservicio ("ANTAD"). Asimismo, cabe señalar que durante el 2014 las ventas totales por metro cuadrado de nuestros arrendatarios comerciales institucionales más significativos en términos de ARB y Renta Fija fueron superiores en aproximadamente 31.9% a las ventas por metro cuadrado reportadas por la ANTAD.

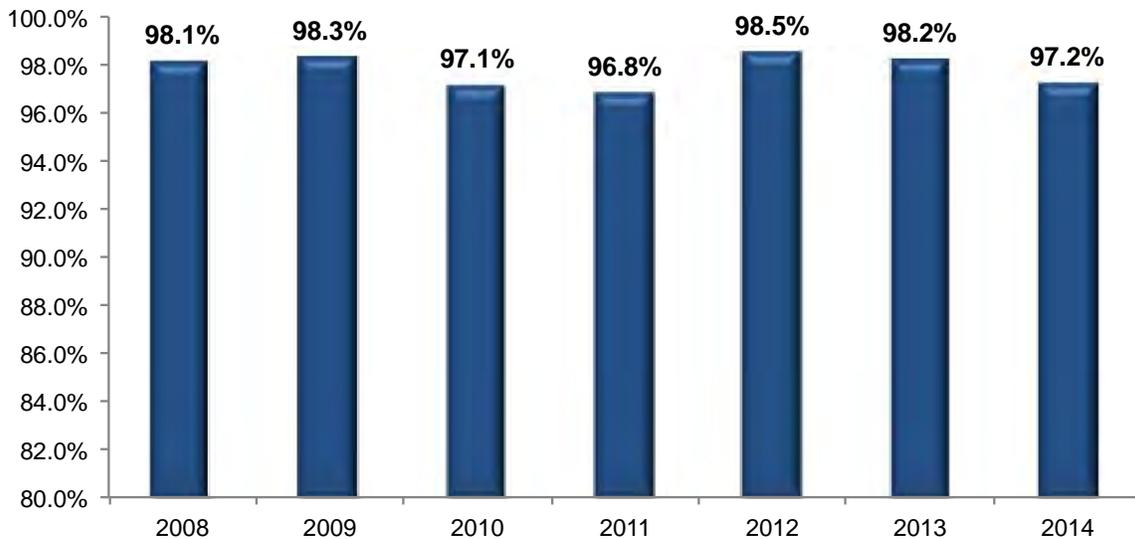
**Ventas de Arrendatarios (mismas propiedades)
Portafolio en Operación Inicial**

Propiedad	2014	2013	Var. %
Parque Alameda	\$ 39,634,331	\$ 38,620,819	2.6%
Parque Delta	\$ 1,707,359,082	\$ 1,603,150,492	6.5%
Parque Duraznos	\$ 174,842,580	\$ 198,701,715	-12.0%
Parque Lindavista	\$ 1,097,201,711	\$ 1,120,768,352	-2.1%
Reforma 222	\$ 867,980,338	\$ 862,225,624	0.7%
Parque Tezontle	\$ 829,375,280	\$ 818,297,116	1.4%
Total	\$ 4,716,393,323	\$ 4,641,764,117	1.6%
Ventas Mensuales x M2*	\$ 5,270	\$ 5,186	

* De los arrendatarios institucionales más significativos en Renta Fija y ARB que reportan ventas

El decremento en las ventas en Parque Duraznos se explica principalmente por la remodelación temporal de los cines y una de sus tiendas ancla, que afectaron también las ventas globales del centro comercial.

Ocupación histórica Portafolio en Operación (cierre de año)

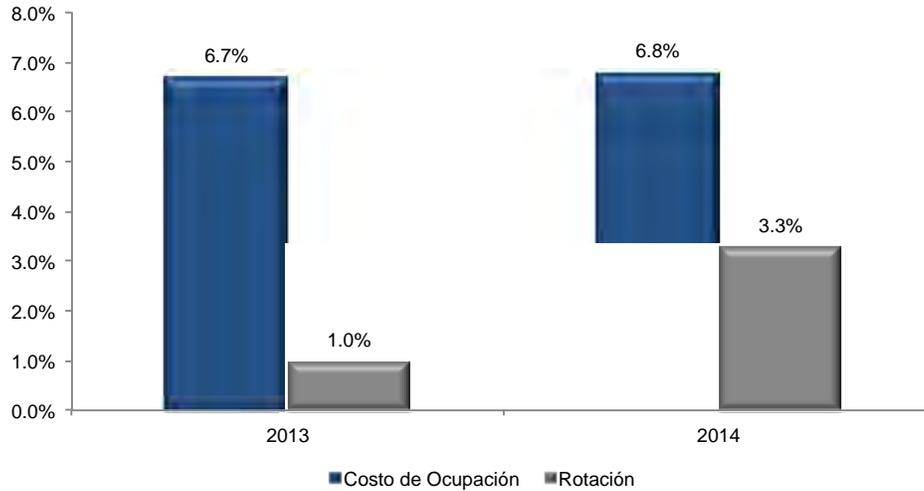


El Costo de Ocupación (para el caso de arrendatarios comerciales institucionales más significativos en términos de ARB y Renta Fija, el costo incurrido asociado con la ocupación de un local, el cual incluye Renta Fija, Renta Variable, así como las cuotas de mantenimiento de áreas comunes y publicidad, expresado como porcentaje de las ventas de dichos arrendatarios), fue 6.8% durante 2014 contra 6.7% en 2013. La Rotación (resultado de dividir la superficie bruta rentable de los locales que fueron arrendados a nuevos arrendatarios en un período determinado, entre la superficie bruta rentable total del portafolio) aumentó de 1.0% a 3.3% de la superficie bruta rentable.

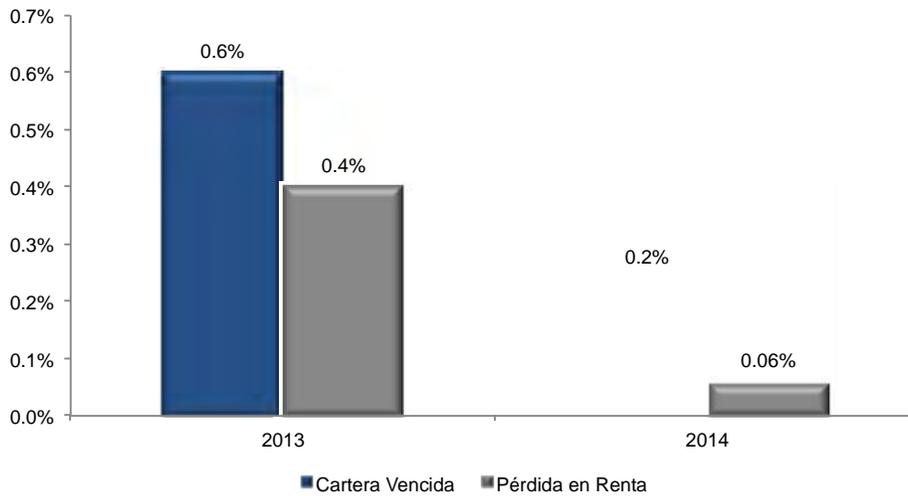
La Cartera Vencida en las propiedades de nuestro Portafolio en Operación Inicial fue de 0.2% al 31 de diciembre de 2014 contra 0.6% al 31 de diciembre de 2013. La Pérdida en Renta alcanzó 0.06% al 31 de diciembre de 2014 en comparación con 0.4% al 31 de diciembre de 2013.

Las siguientes tablas presentan el Costo de Ocupación, la Rotación, la Cartera Vencida y la Perdida en Renta en nuestro Portafolio en Operación Inicial:

**Rotación y Costo de Ocupación
9 Propiedades de Nuestro Portafolio en Operación Inicial**



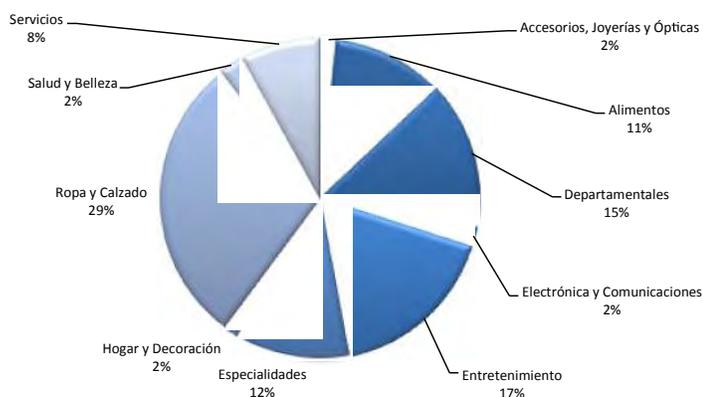
**Cartera Vencida y Pérdida en Renta
9 Propiedades de Nuestro Portafolio en Operación Inicial**



Tenemos una base de arrendatarios estable y ampliamente diversificada. Al 31 de diciembre de 2014, existían aproximadamente 1,034 contratos de arrendamiento independientes con arrendatarios de los inmuebles en nuestro Portafolio en Operación Actual, los cuales operan en un amplio rango de industrias, incluyendo tiendas departamentales, entretenimiento, alimentos, electrónica y comunicaciones, tiendas de especialidades, medios de comunicación y servicios financieros, entre otros. Tenemos un sólido historial de administración activa de nuestro negocio para asegurar una mezcla diversificada de arrendatarios de calidad, incluyendo la introducción de nuevas marcas a México. Nuestros inmuebles se distinguen por la calidad de nuestros arrendatarios, muchos de los cuales están entre las más grandes y reconocidas compañías en México y el mundo.

La siguiente gráfica muestra la distribución de la superficie bruta rentable por tipo de negocio de nuestros arrendatarios en nuestras propiedades comerciales y en los componentes comerciales de nuestras propiedades de usos mixtos en nuestro Portafolio en Operación Actual, al 31 de diciembre de 2014:

Distribución del ARB por tipo de negocio de los arrendatarios comerciales



Durante el 2014, la tasa de renovación en nuestro Portafolio en Operación Actual, definida como el cociente del área rentable bruta que venció y fue renovada dividida entre el área bruta rentable total que venció durante ese mismo periodo, fue de aproximadamente el 85.1% (ochenta y cinco punto uno por ciento). Al 31 de diciembre de 2014, nuestros 10 arrendatarios más significativos en términos de Renta Fija y ARB, ocuparon aproximadamente el 42.0% (cuarenta y dos por ciento) de la superficie bruta rentable de nuestro Portafolio en Operación Actual y representaron aproximadamente 36.7% (treinta y seis punto siete por ciento) de las Rentas Fijas, sin que ningún arrendatario representara individualmente más de 10.1% (diez punto uno por ciento) de la superficie bruta rentable o más del 8.3% (ocho punto tres por ciento) de las Rentas Fijas atribuibles a nuestro Portafolio en Operación Actual.

La siguiente tabla muestra información relacionada con nuestros diez arrendatarios más significativos en términos de Renta Fija y ARB al 31 de diciembre de 2014:

Tipo de Arrendatario	ARB Ocupado (m2)	Porcentaje de ARB Total	Renta Base Mensual	Porcentaje de Renta Base Mensual Total
Minorista especializado, servicios financieros y medios de comunicación	34,057	10.1%	\$ 8,775,595	8.3%
Moda y ropa	27,811	8.3%	\$ 6,519,379	6.2%
Tiendas departamentales, servicios financieros, telecomunicaciones y minorista especializado	19,622	5.8%	\$ 5,108,921	4.8%
Tienda departamental, moda y ropa	18,290	5.4%	\$ 2,974,549	2.8%
Ropa, equipo deportivo y gimnasios	11,751	3.5%	\$ 3,098,499	2.9%
Restaurantes	10,055	3.0%	\$ 4,135,173	3.9%
Moda y ropa	5,099	1.5%	\$ 2,456,035	2.3%
Servicios financieros	4,948	1.5%	\$ 1,988,572	1.9%
Moda y ropa	4,936	1.5%	\$ 2,234,438	2.1%
Entretenimiento	4,896	1.5%	\$ 1,524,809	1.4%
Total	141,466	42.0%	\$ 38,815,970	36.7%

ARB = área rentable bruta

Durante el 2014, recibimos aproximadamente 87.1% (ochenta y siete punto uno por ciento) de nuestros pagos de arrendamientos de Renta Fija en Pesos y aproximadamente 12.9% (doce punto nueve por ciento) en Dólares.

La siguiente tabla incluye información con respecto al vencimiento de los contratos de arrendamiento de las 10 propiedades en nuestro Portafolio en Operación Actual al 31 de diciembre de 2014:

Año de Expiración de Contratos ⁽¹⁾	Número de Contratos que Expiran	M ² de Contratos que Expiran ⁽²⁾	% M ² de Contratos que Expiran	Renta Anualizada que Expira ⁽⁴⁾ (Ps.)	% de Renta Fija de Contratos que Expiran	Renta Fija Mensual (Ps.) por M ²
2015	408	63,926	19.5%	\$ 304,341,109	24.0%	\$ 397
2016	186	31,958	9.7%	\$ 168,755,315	13.3%	\$ 440
2017	120	63,324	19.3%	\$ 220,654,959	17.4%	\$ 290
2018	26	30,622	9.3%	\$ 105,629,104	8.3%	\$ 287
2019	197	50,797	15.5%	\$ 247,339,572	19.5%	\$ 406
Posterior	64	79,386	24.2%	\$ 188,494,495	14.8%	\$ 198
Indefinido ⁽³⁾	33	7,926	2.4%	\$ 34,750,312	2.7%	\$ 365
Total	1,034	327,939	100.0%	\$ 1,269,964,866	100.0%	\$ 323

(1) Ciertos Contratos de Arrendamiento inician su vigencia en la fecha en que el espacio rentable es entregado, la cual podría no estar determinada en la fecha del presente reporte, y podría ser una fecha posterior a la fecha de firma del Contrato de Arrendamiento respectivo. Por lo tanto, ciertos Contratos de Arrendamiento pueden vencer en un año posterior al que se muestra.

(2) Se refiere al área rentable ocupada.

(3) Contratos que generan renta y que tienen fecha de vencimiento en o anterior al 31 de diciembre de 2014.

(4) Renta anualizada significa la Renta Fija mínima mensual al 31 de diciembre de 2014 multiplicada por 12.

Al 31 de diciembre de 2014, el promedio ponderado por ARB de la vigencia remanente de los contratos de arrendamiento de los inmuebles en nuestro Portafolio en Operación Actual, era de aproximadamente 4.5 años. El promedio ponderado de la vigencia remanente de los contratos de arrendamiento en las propiedades comerciales, oficinas y proyectos de usos mixtos en nuestro Portafolio en Operación Actual, fue de aproximadamente 3.8, 2.8 y 5.7 años, respectivamente.

En 2014, vencieron contratos por 25,977 m² los cuales fueron renovados al 85.0%. Asimismo, se arrendaron 8,974 m² a nuevos arrendatarios derivados de vencimientos y de terminaciones anticipadas en el periodo. Las siguientes tablas muestran la actividad de arrendamiento en las propiedades de nuestro Portafolio en Operación Actual durante 2014:

	Parque Alameda	Parque Delta	Parque Duraznos	Parque Esmeralda	Parque Lindavista	Reforma 222 C.C.
Espacio vacante al 31/12/2013 (m2)	-	1,389	258	-	85	251
Vencimientos del período 31/12/2013-31/12/2014 (m2)	497	2,258	1,298	-	6,228	1,900
Terminaciones anticipadas del período 31/12/2013-31/12/2014 (m2)	80	1,209	219	-	173	20
Incrementos de ARB del período 31/12/2013-31/12/2014	-	-	-	-	12	-
Espacio total disponible para arrendamiento (m2)	577	4,856	1,775	-	6,498	2,171
Nuevos arrendatarios (m2)	33	2,200	422	-	185	281
Renovaciones (m2)	496	2,144	1,192	-	6,228	1,581
Espacio total arrendado (m2)	529	4,344	1,614	-	6,413	1,862
Espacio vacante al 31/12/2014 (m2)	48	512	161	-	85	309
Cambio neto de ARB vacante (m2)	48	(877)	(97)	-	-	58

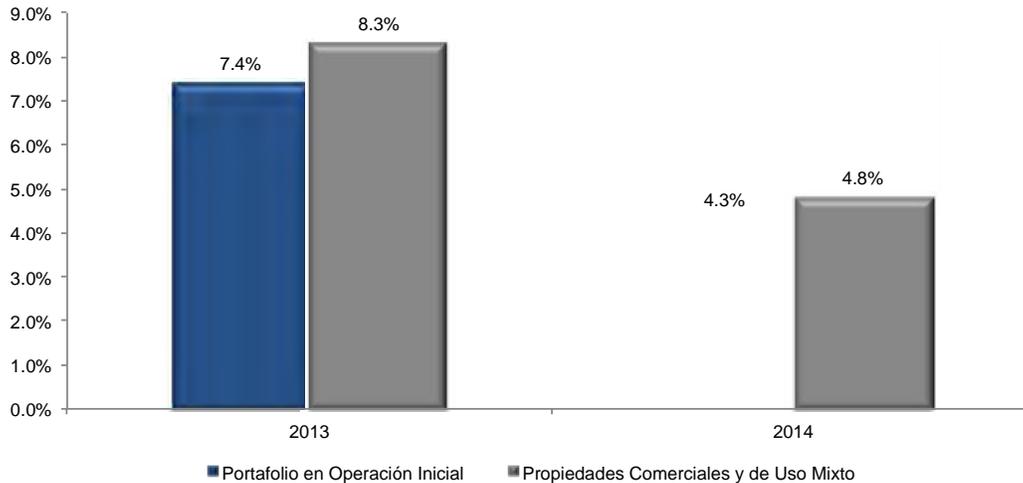
* Excluyendo quioscos

	Reforma 222 Oficinas	Parque Tezontle	Toreo Parque Central	Urbitec	Parque Virreyes	Portafolio en Operación Actual
Espacio vacante al 31/12/2013 (m2)	-	1,289	-	-	-	3,272
Vencimientos del período 31/12/2013-31/12/2014 (m2)	1,227	7,839	-	2,849	1,881	25,977
Terminaciones anticipadas del período 31/12/2013-31/12/2014 (m2)	-	3,387	-	-	714	5,802
Incrementos de ARB del período 31/12/2013-31/12/2014	-	-	69,916	-	-	69,928
Espacio total disponible para arrendamiento (m2)	1,227	12,515	69,916	2,849	2,595	104,979
Nuevos arrendatarios (m2)	386	4,123	66,193	1,164	-	74,987
Renovaciones (m2)	841	5,951	-	1,424	2,238	22,095
Espacio total arrendado (m2)	1,227	10,074	66,193	2,588	2,238	97,082
Espacio vacante al 31/12/2014 (m2)	-	2,441	3,723	261	357	7,897
Cambio neto de ARB vacante (m2)	-	1,152	3,723	261	357	4,625

* Excluyendo quioscos

El *Lease Spread* (compara en un mismo periodo de tiempo, el precio por metro cuadrado de Renta Fija de los contratos de arrendamiento renovados y de nuevos arrendatarios con respecto al precio por metro cuadrado de los contratos de arrendamiento que vencieron o terminaron anticipadamente en ese mismo periodo) en los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2014, fue de 4.3% para las propiedades de nuestro Portafolio en Operación Actual y de 4.8% en las propiedades comerciales y en los componentes comerciales de las propiedades de uso mixto de nuestro Portafolio en Operación Actual:

Fibra Danhos Lease Spread Histórico



El *Lease Spread* del Portafolio en Operación Inicial del 2014 fue calculado sobre 30,925 m² que representan 11.6% del ARB ocupada del Portafolio en Operación Inicial. El *Lease Spread* de las Propiedades Comerciales y de Uso Mixto en el 2014 fue calculado sobre 24,872 m² que representan 9.3% del ARB ocupada de las Propiedades Comerciales y Componentes Comerciales de las Propiedades de Uso Mixto.

Asimismo, sustancialmente todos nuestros contratos de arrendamiento contienen aumentos contractuales en el pago de la renta que están ligados al índice de inflación en México o, en caso de que los ingresos por rentas sean pagados en Dólares, a la inflación en los Estados Unidos de América. En virtud de lo anterior, esperamos que nuestro ingreso por rentas crezca cuando menos conforme a la inflación en México o, según corresponda, en los Estados Unidos de América, como resultado de estos aumentos contractuales en la renta.

Somos una entidad pública bien capitalizada, actualmente sin deuda, y bien posicionada para obtener y utilizar financiamiento a través de deuda para hacer crecer nuestro negocio. Fibra Danhos finalizó el año 2014 con un balance en efectivo de \$3,486 millones de pesos.

(ii) Nuestro Portafolio en Desarrollo Actual

Además de los proyectos que se encontraban en desarrollo a la fecha de la Oferta Pública Inicial (Torre Virreyes, Toreo y Expansiones en nuestro Portafolio en Operación Inicial), durante 2014 enriquecimos nuestro “*pipeline*” de desarrollo con la inclusión de tres nuevos proyectos a desarrollar (Vía Vallejo, Las Antenas y Proyecto en la ZMP).

1. Torre Virreyes

Torre Virreyes es un proyecto de oficinas en desarrollo en la Ciudad de México (Distrito Federal), estratégicamente localizado en el corazón del corredor de oficinas de las Lomas de Chapultepec, enfrente del Bosque de Chapultepec (el parque más importante de la ciudad de México), en la delegación Miguel Hidalgo. Torre Virreyes será uno de los primeros edificios de oficinas en México en obtener la certificación LEED Platinum, bajo los estándares desarrollados por el *U.S. Green Building Council*. Creemos que este proyecto es uno de los edificios de oficinas con mayor demanda en la Ciudad de México debido a una combinación de ubicación, alto nivel de accesibilidad desde la autopista urbana de la Ciudad de México (el segundo piso del Periférico), y su arquitectura y vistas espectaculares. La

arquitectura de Torre Virreyes fue diseñada por Teodoro González de León, uno de los arquitectos mexicanos más prestigiados, y su diseño estructural fue desarrollado por la firma internacional ARUP en su oficina de Nueva York. Esta propiedad está ubicada a unos cuantos metros del Periférico y a 30 minutos de distancia del Aeropuerto Internacional de la Ciudad de México.

Comenzamos a entregar los pisos de Torre Virreyes a sus arrendatarios durante la segunda quincena de octubre 2014 para que iniciaran las adaptaciones necesarias. La Torre Virreyes iniciará operaciones en cuanto los primeros inquilinos terminen sus adaptaciones, que esperamos sea entre marzo y abril 2015.

Los Fideicomitentes Adherentes que aportaron Torre Virreyes a Fibra Danhos fueron responsables de la terminación de su construcción así como del pago de los costos de construcción correspondientes. Durante la sesión del comité técnico de Fibra Danhos del pasado 24 de febrero de 2015, se aprobó la liberación de 54,883,954 CBFIs pendientes de entregar dada la terminación de obra en el proyecto. **Es importante recordar que los CBFIs correspondientes tienen derechos económicos restringidos y que serán liberados conforme la propiedad genere ingresos (*pari-passu*), aun cuando éstos ya hayan sido entregados a sus aportantes.**

Al 31 de diciembre de 2014, Torre Virreyes se encontraba en fase conclusiva con un avance de obra del 98.5%. Tenemos un avance importante en contratos firmados al pasar de 34.8% en el 3T14 a 60.1% al cierre del 4T14. **A la fecha del presente reporte hemos llegado al 69.8% en contratos de arrendamiento firmados. Estamos por firmar 2,000.0 m² adicionales para llegar a un avance de comercialización global de 72.8% incluyendo contratos en proceso de firma.**

2. El Toreo

Toreo es un proyecto de usos mixtos en desarrollo en el municipio de Naucalpan de Juárez ubicado en el antiguo Toreo de Cuatro Caminos ubicado en la frontera del Distrito Federal y el Estado de México, en uno de los cruces más transitados de ZMCM. Esta propiedad está sobre Periférico y aproximadamente a 35 minutos del Aeropuerto Internacional de la Ciudad de México, y también está localizada aproximadamente a cinco minutos de Torre Virreyes por el segundo piso del Periférico. Toreo estará compuesto por un componente comercial, uno de oficinas y un hotel. El Toreo es actualmente uno de los desarrollos inmobiliarios más grandes en la ZMCM.

Llevamos a cabo la apertura del componente comercial de Toreo el 13 de noviembre de 2014. Durante el 4T14, el flujo promedio diario vehicular fue de 3,300 automóviles y el flujo promedio vehicular durante los fines de semana fue de 4,530 automóviles. Al cierre del 4T14, entregamos 177 puertas (de 200) a inquilinos para sus adaptaciones y 136 se encontraban en operación. Estimamos que para el cierre del 1T15, 160 puertas se encuentren en operación. Esperamos que el componente comercial de Toreo madure más rápido que otras propiedades en nuestro portafolio y se convierta en uno de los centros comerciales más importantes de la ZMCM.

Como parte del uso de los recursos levantados en nuestra Oferta Global, se encuentran los financiamientos para el desarrollo restante del hotel y del componente de oficinas de Toreo. Para tener flexibilidad ante la demanda de diferentes tamaños de espacio de oficina, decidimos comunicar las primeras dos torres de la etapa de oficinas de Toreo para poder ofrecer plantas de hasta 4,000m² de espacio rentable. Esperamos que el desarrollo de las torres B&C y el hotel se concluya hacia finales del tercer trimestre del presente año. Asimismo esperamos que el desarrollo de la torre A se concluya durante la segunda mitad de 2016.

Los Fideicomitentes Adherentes que aportaron Toreo a Fibra Danhos fueron responsables de la terminación de la construcción del componente comercial y de los cimientos y estacionamientos de los componentes de oficinas y hotel, así como del pago de los costos de construcción correspondientes. Durante la sesión del comité técnico de Fibra Danhos del pasado 24 de febrero de 2015, se aprobó la liberación de 104,936,325 CBFIs pendientes de entregar dado que el componente comercial inicio operaciones el pasado 13 de noviembre de 2014 y dada la terminación de la construcción de los cimientos y estacionamientos de los componentes de oficina y hotel. **Es importante recordar que los**

CBFIs correspondientes tienen derechos económicos restringidos y que serán liberados conforme la propiedad genere ingresos (*pari-passu*) aun cuando éstos ya hayan sido entregados a sus aportantes.

3. Expansiones en Nuestro Portafolio en Operación Actual

Como parte de los recursos levantados en nuestra Oferta Global, se encuentra el financiamiento para la expansión de Parque Tezontle, cuya obra inició en febrero de 2014 y de Parque Delta, cuya obra inició en la segunda semana de marzo 2015.

El proyecto de expansión en Parque Tezontle consiste en aproximadamente 19,000 m² adicionales de ARB. Uno de los principales objetivos que buscamos con esta expansión es construir locales más grandes para atender la demanda por espacio comercial de marcas internacionales que quieren entrar o recientemente entraron al mercado mexicano, y de esta manera ampliar la mezcla con nuevos inquilinos y volver el centro comercial aún más atractivo. Asimismo, como parte del proyecto de expansión, construiremos una nueva área de comida y cajones de estacionamiento adicionales.

El proyecto de expansión en Parque Delta consiste en añadir aproximadamente 18,000 m² adicionales de ARB. En Parque Delta buscamos construir locales más grandes para atender la demanda por espacio comercial de marcas internacionales que quieren entrar o recientemente entraron al mercado mexicano, y de esta manera ampliar la mezcla con nuevos inquilinos y volver el centro comercial aún más atractivo. Como resultado del proyecto de expansión, completaremos el circuito del pasillo comercial y construiremos cajones de estacionamiento adicionales.

Anticipamos un periodo de transición derivado del reacomodo de inquilinos en ambas plazas, necesario para el funcionamiento y comercialización, que podrá inducir una etapa de ligera desocupación en esos locales. La fecha estimada de inicio de operaciones de estos dos proyectos, sujeto al reacomodo de inquilinos, es el 2T15 en Parque Tezontle y el 1T16 en Parque Delta.

4. Vía Vallejo

Vía Vallejo es un proyecto de usos mixtos en desarrollo, ubicado sobre Calzada Vallejo en la delegación Azcapotzalco, en la Ciudad de México, que contempla un componente comercial tipo “*lifestyle*”, así como la posibilidad de desarrollar componentes adicionales comerciales, de oficinas o de vivienda. El proyecto tendrá tres etapas y se desplantará sobre una superficie de aproximadamente 100,000 m² de terreno. Esperamos que la primera etapa, que tendrá 83,000m² de área rentable bruta comercial, esté concluida y abierta al público en abril de 2016.

El 28 de abril de 2014 nuestro Comité Técnico aprobó la adquisición por parte de Fibra Danhos del proyecto Vía Vallejo, un proyecto en desarrollo propiedad de un tercero no relacionado, a cambio de CBFIs. El desarrollo y los costos asociados de la primera etapa correrán a cargo del aportante, mientras que el desarrollo y los costos asociados de las etapas subsecuentes correrán a cargo de Fibra Danhos. Sin embargo, Fibra Danhos estará involucrada en el diseño del proyecto y dando seguimiento al avance de obra y comercialización de la primera etapa para asegurar que Vía Vallejo cumpla en todo momento con los estándares de calidad de Fibra Danhos y con una óptima mezcla de inquilinos, utilizando contratos de arrendamiento consistentes con las prácticas de mercado establecidas por Fibra Danhos.

La fórmula de pago con base en CBFIs se ha diseñado y acordado con el aportante para (i) minimizar riesgos para Fibra Danhos y (ii) maximizar el rendimiento esperado dado que condiciona la entrega de CBFIs, mientras que los derechos económicos se liberan conforme la propiedad genera flujos.

El proyecto se ubica en una zona muy céntrica con gran conectividad y alta densidad poblacional, con una perspectiva favorable de crecimiento económico y demográfico. Esta zona actualmente está experimentando una renovación y transición de vocación industrial a una comercial y habitacional.

El precio acordado que pagará Fibra Danhos en CBFIs por la fase uno y los terrenos de las fases subsecuentes (cuyo precio por CBFI se definirá previo a la apertura del centro comercial) del proyecto

asciende aproximadamente a \$3,309 millones de pesos.

Cabe señalar también que existe un mecanismo acordado con el aportante para ajustar a la baja o al alza, según sea el caso, la contraprestación correspondiente a la primera etapa con base en el desempeño del NOI observado de dicha etapa durante los doce meses posteriores a la fecha de su apertura e inicio de operaciones.

El 15 de octubre de 2014, previa autorización de la CNBV y nuestra Asamblea, realizamos la emisión de 126,843,955 CBFIs como contraprestación por la adquisición de este proyecto. El pasado 7 de noviembre de 2014 formalizamos en escritura pública la adquisición a cambio de CBFIs y se entregaron 33,732,585 CBFIs como contraprestación, que reflejaban el avance de obra a esa fecha. Adicionalmente, el pasado 24 de febrero de 2015 el Comité Técnico del Fideicomiso autorizó la entrega de 1,492,615 CBFIs adicionales que reflejan el avance de obra del 7 de noviembre de 2014 al 31 de diciembre de 2014. Actualmente nos encontramos en la etapa de supervisión de la obra y de la comercialización del proyecto. Al 31 de diciembre de 2014, el proyecto tenía un avance de obra de 18.1% y un avance de comercialización de 85.8% (incluyendo contratos firmados, contratos en proceso de firma y cartas de intención).

5. Las Antenas

El 19 de febrero de 2014 nuestro Comité Técnico aprobó la adquisición por parte de Fibra Danhos de dos predios adyacentes, propiedad de terceros no relacionados, a cambio de recursos en efectivo. Asimismo, como informamos de manera oportuna, el pasado 26 de mayo de 2014 se escrituró la adquisición ante notario público.

Hemos tomado posesión del terreno y nuestro comité de arquitectura ha aprobado el proyecto arquitectónico. Nos encontramos en la etapa de obtención de permisos y licencias y esperamos iniciar la construcción de la primera etapa en cuanto los obtengamos. Hemos recibido una importante cantidad de cartas de intención y esperamos iniciar con la comercialización formal en el 2T15.

El proyecto consiste en un centro comercial y de entretenimiento con dos tiendas anclas, cines, restaurantes, boutiques, un supermercado y servicios como bancos o centros de atención telefónicos. Los dos predios, que suman aproximadamente 105,000 m² de superficie, cuentan actualmente con el uso de suelo adecuado para el desarrollo del proyecto, y su fusión está siendo gestionada por Fibra Danhos. Aprovechando la configuración del terreno se plantea realizar el proyecto en dos etapas. Estimamos que el proyecto, una vez terminado, contará con aproximadamente 106,500 m² de área rentable de los cuales 86,500 m² corresponden a la primera etapa. Estamos en las etapas iniciales de desarrollo y esperamos que la primera etapa esté concluida y abierta al público en el 2T17.

Con esta adquisición se refuerza el enfoque estratégico de Fibra Danhos en la ZMCM, que es el mercado más grande del país. El proyecto está ubicado en los límites de las delegaciones Iztapalapa y Xochimilco donde existe una alta densidad poblacional, así como una falta de opciones comerciales y de entretenimiento de calidad, abriendo una gran oportunidad para capturar la demanda de la zona. Asimismo, la conectividad de la zona mejorará significativamente con la obra para continuar el 2do 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.

6. Proyecto en la Zona Metropolitana de Puebla

Estos predios son parte de nuestro *pipeline* de desarrollo y no han sido aportados al Fideicomiso.

El 28 de abril de 2014, nuestro Comité Técnico aprobó la adquisición por parte de Fibra Danhos de ciertos predios adyacentes ubicados en la Zona Metropolitana de Puebla (ZMP), propiedad de terceros no relacionados, a cambio de CBFIs, efectivo o una combinación de ambos. Estamos trabajando en la

rectificación de los predios para su fusión, una vez que se concluya, los mismos serán aportados por terceros no relacionados. Se emitieron 16,291,667 CBFIs para su contraprestación y estimamos que el número definitivo de CBFIs a entregarse será de 14,614,000 CBFIs aproximadamente. Hemos comenzado a trabajar en el diseño arquitectónico del proyecto.

Sobre estos predios tenemos planeado desarrollar un proyecto que consiste en un centro comercial y de entretenimiento regional con tres tiendas ancla (departamentales), boutiques, restaurantes, cines, entretenimiento para niños, un supermercado y servicios como bancos, centros de atención telefónica y gimnasio. Los predios suman aproximadamente 107,000 m² de superficie, y Fibra Danhos deberá gestionar su fusión, así como el uso de suelo adecuado para el desarrollo. Estimamos que el proyecto en su primera etapa y una vez terminado, contará con aproximadamente 89,000 m² de área rentable y que esté concluido e inicie operaciones en el 2T17.

Con este proyecto Fibra Danhos estará diversificándose en términos geográficos, fuera de la ZMCM. La ZMP es un centro urbano de gran actividad económica con más de 2.7 millones de habitantes (2014), siendo la cuarta zona metropolitana más grande del país. El PIB del Estado de Puebla en 2014 (37,700 millones de Dólares) fue similar al de países medianos como Panamá (36,300 millones de Dólares) y Paraguay (26,100 millones de Dólares). El crecimiento anual promedio del Estado de Puebla en el periodo 2011 – 2013 fue de 4.05%, frente al 3.06% del promedio nacional. Entre 2005 y 2010 Puebla recibió en promedio 200 millones de Dólares al año en Inversión Extranjera Directa. En 2011 y 2012 esa cifra se dobló a 400 millones de Dólares pero en 2013 alcanzó 1,319 millones de Dólares derivado sobre todo de las inversiones en el sector automotriz.

Los predios que buscamos adquirir se ubican dentro de una zona con limitada oferta comercial y de entretenimiento de calidad, y que es de fácil acceso a través de carreteras desde otras poblaciones que tampoco están adecuadamente atendidas en términos de opciones comerciales y de entretenimiento.

(iii) Avalúos de nuestras propiedades

A continuación se presenta los resultados arrojados por los avalúos realizados por Coldwell Banker Commercial México el 31 de diciembre de 2014 respecto de nuestro Portafolio Actual:

Fibra Danhos		Monto
Avalúos Propiedades de Inversión	\$	38,185,034,000.00
* Inversión en proyectos en desarrollo	\$	2,456,404,05600
Total Propiedades de Inversión	\$	40,641,438,056.00

* Los proyectos en desarrollo se registran al costo de construcción o adquisición

b) Grupo Danhos

Fundado en 1976, Grupo Danhos es un grupo desarrollador de bienes raíces mexicano dedicado primordialmente al desarrollo, arrendamiento, operación y administración de centros comerciales, oficinas y proyectos de usos mixtos en la ZMCM. Con más de 38 (treinta y ocho) años de experiencia en el mercado inmobiliario en México, Grupo Danhos es pionero en el desarrollo de proyectos de usos mixtos y oficinas y estuvo entre los primeros que implementaron innovaciones tecnológicas en sus diseños arquitectónicos y operaciones, incluyendo fibra óptica, sistemas de seguridad de primer nivel, y entre otros software y servicios operacionales de monitoreo avanzados. Grupo Danhos es líder en la ejecución de proyectos complejos que representan retos técnicos, por lo que su experiencia es única, mientras aprovecha las habilidades de su equipo administrativo para identificar y desarrollar exitosamente propiedades que otros no tienen la capacidad o recursos para hacerlo. Grupo Danhos nació cuando los hermanos David y José Daniel decidieron diversificar su negocio de la industria textil a la industria de la construcción, enfocándose principalmente en propiedades de arrendamiento. Salvador Daniel se unió a Grupo Danhos hace 22 años y actualmente actúa como vicepresidente de nuestro Comité Técnico y Director General de nuestro Asesor. Grupo Danhos ha desarrollado más de 2.5 millones de metros cuadrados primordialmente de espacios comerciales y de oficinas de calidad premier, incluyendo también

algunos proyectos residenciales selectos. El 8 de octubre de 2013, llevamos a cabo nuestra Oferta Pública Inicial, y como parte de nuestras Operaciones Iniciales Grupo Danhos nos aportó todas sus propiedades icónicas y de calidad premier.

Actualmente, Grupo Danhos es propietario de **ciertos inmuebles no desarrollados**, así como de ciertos inmuebles que actualmente no satisfacen nuestros Criterios de Elegibilidad porque, entre otras razones, dichos inmuebles no se clasifican como comerciales, de oficina o de usos mixtos y/o no son proyectos viables de desarrollo o de redesarrollo.

Grupo Danhos se ha enfocado en desarrollar inmuebles con características atemporales diseñados por arquitectos premiados, y es pionero de innovaciones que se han convertido en estándares de la industria en México. Por ejemplo, esperamos que Torre Virreyes sea uno de los primeros edificios de oficinas en México en obtener la Certificación LEED Platino, de conformidad con los nuevos estándares establecidos por el *U.S. Green Building Council*; y nuestras propiedades Parque Lindavista y Reforma 222 obtuvieron el premio al mejor desarrollo inmobiliario de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios en 2007 y 2008. Grupo Danhos también ha sido pionero en identificar ubicaciones para nuevos desarrollos e incorporar tecnologías y diseños. Como ejemplo, Parque Delta, uno de nuestros centros comerciales, fue construido en la sede de lo que antes era un estadio de béisbol localizado en una zona consolidada con mucho tráfico y de clase media. Fue el primer centro comercial en la Ciudad de México que combinó una tienda departamental y un supermercado. Desde su apertura Parque Delta ha estado entre los centros comerciales más exitosos en México en términos de número de visitantes, ventas y utilidades de sus arrendatarios por metro cuadrado. Los alrededores han mejorado con nuevos edificios de departamentos, tiendas, hoteles, restaurantes y una línea del Metrobús, un moderno y eficiente sistema de transporte por autobús diseñado para mejorar la movilidad en la Ciudad de México. Grupo Danhos fue el primer desarrollador en México en introducir escaleras eléctricas a los pisos de estacionamiento en centros comerciales y los primeros en introducir un sistema de estacionamiento automatizado en centros comerciales.

A partir de la conclusión de la Oferta Global y nuestras Operaciones Iniciales, ciertos miembros de Grupo Danhos participan en nuestra administración y operación. Creemos que nuestra relación con Grupo Danhos nos provee y proveerá con ventajas competitivas significativas comparado con otras FIBRAS y grupos mexicanos inmobiliarios en términos de identificación de oportunidades de inversión, evaluación, desarrollo, adquisición, arrendamiento y administración con respecto a inmuebles de calidad premier. Nuestro Administrador, nuestro Asesor y nuestra Empresa de Servicios de Representación tienen acceso a la plataforma inmobiliaria integrada verticalmente, sólidas relaciones industriales, inteligencia de mercado y las capacidades de ejecución de Grupo Danhos. Por ejemplo, los integrantes de Grupo Danhos fueron los miembros fundadores de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios (ADI), la cual fue fundada en 1992. Creemos que nuestra relación con Grupo Danhos nos provee y proveerá acceso a una línea de oportunidades de desarrollo de alta calidad y adquisiciones selectivas que consolidarán nuestra posición como líder en inmuebles comerciales, de oficinas y de usos mixtos de calidad premier en México.

Conforme a nuestro Contrato de Fideicomiso y los Convenios de Adhesión, los miembros de la Familia Daniel, los miembros de la Familia Moussali y Esther Monique Guindi Hemsani, siempre y cuando sean propietarios, individual o conjuntamente a través del Fideicomiso de Control, de al menos el 3% (tres por ciento) de los CBFIs en circulación, serán referidos como Fideicomitentes Adherentes Relevantes. De conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso y los Convenios de Adhesión, Esther Monique Guindi Hemsani y los miembros de la Familia Daniel y la Familia Moussali han acordado que, siempre y cuando sean Fideicomitentes Adherentes Relevantes y el Fideicomiso de Control tenga al menos el 15% (quince por ciento) de los CBFIs en circulación, nos otorgarán un derecho preferente (i) para adquirir cualquier oportunidad de inversión inmobiliaria derivada en un futuro de cualquiera de ellos, siempre y cuando dicha oportunidad satisfaga nuestros Criterios de Elegibilidad los cuales, entre otros, requieren que los inmuebles sean de calidad premier y en los segmentos comercial, de oficina incluyendo de usos mixtos y, en caso de ser predios, que sean parte de un proyecto de desarrollo viable; y (ii) para adquirir cualquier inmueble en desarrollo o redesarrollo del cual ellos actualmente o más adelante sean dueños de la mayoría de los derechos de propiedad, ya sea colectiva o individualmente, que no cumpla con los Criterios de Elegibilidad, si en un futuro dicho inmueble satisface los Criterios de Elegibilidad a un precio de avalúo efectuado por un experto independiente, pagadero en CBFIs o efectivo a nuestra

elección. Si no ejercemos el derecho de preferencia para adquirir un inmueble en desarrollo o redesarrollo propiedad de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes que cumpla con los Criterios de Elegibilidad, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes nos otorgarán el derecho de primera oferta si en un futuro, una vez desarrollado o redesarrollado el inmueble, y siempre que se cumpla con los Criterios de Elegibilidad, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes lo ofrecen en venta. Este derecho de primera oferta no nos será otorgado cuando no hayamos ejercido nuestro derecho de preferencia para adquirir un inmueble ya desarrollado y que cumpla con los Criterios de Elegibilidad. Creemos que este acceso único a futuras oportunidades de inversión en inmuebles derivados de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes y a ciertos inmuebles que están siendo desarrollados y los cuales actualmente los Fideicomitentes Adherentes Relevantes son propietarios de la mayoría de los derechos de propiedad, así como la sólida relación que ha establecido el equipo de funcionarios y personal clave de nuestro Asesor con arrendatarios clave y la comunidad local de corredores de bienes raíces e inversionistas, generará una fuente constante de oportunidades atractivas de inversión a través de las cuales podremos hacer crecer nuestro negocio.

c) Principales Eventos Relevantes

A la fecha del presente Reporte Anual hemos publicado los siguientes Eventos Relevantes:

Eventos Relevantes



FECHA: 08/11/2013

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

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

ASUNTO

Fibra Danhos anuncia el ejercicio de la opción de sobreasignación

EVENTO RELEVANTE

México D.F. a 8 de noviembre de 2013 --- Fibra Danhos (BMV: DANHOS) informa al público que a la presente fecha los Intermediarios Colocadores han ejercido la opción de sobreasignación, misma que suma 9,802,520.00 CBFIs, (de una opción de sobreasignación inicial total por 30,000,000 de CBFIs), de los cuales 6,074,938.00 fueron ejercidos en México. Por lo tanto, los CBFIs efectivamente colocados en el mercado en razón de la Oferta Global realizada el 9 de octubre de 2013, totalizan 209,802,520.00, considerando el ejercicio de la opción de sobreasignación. Derivado de lo anterior y considerando la totalidad de los CBFIs colocados en virtud de nuestra oferta pública inicial, a la presente fecha existen un total de 1,313,059,402.00 CBFIs en circulación.

Acerca de Fibra Danhos

Fibra Danhos es un fideicomiso mexicano de reciente creación constituido principalmente para desarrollar, ser propietarios de, arrendar, operar y adquirir activos inmobiliarios comerciales icónicos y de calidad premier en México. El Portafolio Inicial consiste de 11 inmuebles icónicos y de calidad premier que incluyen centros comerciales, oficinas y proyectos de usos mixtos. Consideramos que un inmueble es icónico si tiene la habilidad única de transformar los alrededores en los que se ubica y consideramos que un inmueble es de calidad premier si se encuentra en ubicaciones destacadas, ha sido desarrollado con los estándares más altos de construcción y diseño, se compone de arrendatarios de alta calidad y, en el caso de centros comerciales, reporta un alto volumen de visitantes.

Nuestra estrategia se enfoca principalmente en los segmentos de centros comerciales y oficinas y pretendemos ser la primera FIBRA en México enfocada en el desarrollo, redesarrollo, adquisición y administración de centros comerciales, oficinas y proyectos de usos mixtos de la más alta calidad en México, particularmente en el Zona Metropolitana de la Ciudad de México. Nuestro objetivo es proporcionar rendimientos atractivos ajustados por riesgo para los Tenedores de nuestros CBFIs, a largo plazo, por medio de nuestras capacidades de desarrollo, adquisiciones selectivas y Distribuciones de Efectivo estables, según lo determine nuestro Comité Técnico.

Estamos constituidos como un fideicomiso mexicano y pretendemos calificar para ser gravados como FIBRA conforme a los Artículos 223 y 224 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, comenzando con el año fiscal que concluye el 31 de diciembre de 2013. A fin de calificar para ser gravados como FIBRA, es necesario que distribuyamos anualmente al menos el 95% (noventa y cinco por ciento) de nuestro Resultado Fiscal y que al menos el 70% (setenta por ciento) de nuestros activos estén invertidos en bienes inmuebles destinados al arrendamiento, entre otros requisitos.

Relación con Inversionistas

México D.F.
Salvador Daniel Kabbaz Zaga
Tel: +52(55) 5284 0030
E-mail: sadani@danhos.com.mx

México D.F.
Elías Mizrahi Daniel
Tel: +52(55) 5284 0030

Eventos Relevantes



FECHA: 23/12/2013

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

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

ASUNTO

Movimientos inusitados en la negociación de los valores representativos del capital social de CONCENTRADORA FIBRA DANHOS, S.A. DE C.V.

EVENTO RELEVANTE

En relación a los movimientos inusitados presentados el día de hoy en la operación de los valores identificados con clave de cotización DANHOS 13, la emisora informa que:

- las causas que pudieron dar origen a los mismos corresponden a condiciones propias del mercado.

Con la información que es de conocimiento de la emisora hasta este momento, y una vez llevado a cabo el procedimiento para allegarse de información de acuerdo con el artículo 53 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores: (i) [miembros de su consejo de administración, y/o directivos relevantes y/o fondo de recompra realizaron operaciones con los valores de la emisora?]; o (ii) no es de su conocimiento que en los movimientos presentados hubieran tenido participación los miembros de su consejo de administración, directivos relevantes o su fondo de recompra. En caso de que, después de hacer una revisión más exhaustiva, se identificara información complementaria en este sentido, ésta será difundida hoy mismo o a más tardar el día hábil inmediato siguiente, por este mismo medio y conforme lo estable el marco normativo.

Esta aclaración se realiza a solicitud de la Bolsa Mexicana de Valores, con fundamento en lo establecido en el artículo 106 de la Ley del Mercado de Valores y el artículo 50, último párrafo, de las Disposiciones de Carácter General aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores.

Eventos Relevantes



FECHA: 19/02/2014

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

CLAVE DE COTIZACIÓN	DANHOS
RAZÓN SOCIAL	BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A. INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX,
LUGAR	México D.F. a 19 de Febrero de 2014

ASUNTO

Fibra Danhos anuncia resultados del cuarto trimestre de 2013

EVENTO RELEVANTE

Al público inversionista,

Se hace de su conocimiento que Fibra Danhos esta publicando con esta fecha resultados del cuarto trimestre de 2013 y los indicadores de desempeño financiero y operativo de su Portafolio Inicial para los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2013.

Eventos Relevantes



FECHA: 19/02/2014

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

CLAVE DE COTIZACIÓN	DANHOS
RAZÓN SOCIAL	BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A. INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX,
LUGAR	Mexico D.F. a 19 de Febrero de 2014

ASUNTO

Fibra Danhos publica Reporte Trimestral Cuarto Trimestre 2013

EVENTO RELEVANTE

Al público inversionista,

Se hace de su conocimiento que Fibra Danhos esta publicando con esta fecha resultados el Reporte Trimestral Cuarto Trimestre 2013, en español.

Eventos Relevantes



FECHA: 19/02/2014

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

CLAVE DE COTIZACIÓN	DANHOS
RAZÓN SOCIAL	BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A. INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX,
LUGAR	México D.F. a 19 de Febrero de 2014

ASUNTO

Fibra Danhos publica Reporte Trimestral Cuarto Trimestre 2013

EVENTO RELEVANTE

Al público inversionista,

Se hace de su conocimiento que Fibra Danhos esta publicando con esta fecha resultados el Reporte Trimestral Cuarto Trimestre 2013, en inglés.

Eventos Relevantes



FECHA: 24/02/2014

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

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

ASUNTO

AVISO A LOS TENEDORES DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS CON CLAVE DE PIZARRA DANHOS 13

EVENTO RELEVANTE

Al Público inversionista:

Se les informa que en términos de la Cláusula 14 del Contrato de Fideicomiso número 17416-3 (el "Fideicomiso") constituido en Banco Nacional de Mexico, S.A, Integrante del Grupo Financiero Banamex, en su carácter de Fiduciario, el próximo 4 de marzo del 2014 (la "Fecha de Distribución") se realizará una Distribución de Efectivo (según dicho término se define en el Fideicomiso) como se indica a continuación:

1. Una distribución del resultado fiscal por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2013, por la cantidad de \$195,409,298.39 (Ciento noventa y cinco millones cuatrocientos nueve mil doscientos noventa y ocho Pesos 39/100 Moneda Nacional) que equivale a \$0.2400089883265109 centavos por cada título emitido con derechos económicos.

2. Una distribución de reembolso de aportaciones de los Fideicomisarios por \$105,835,421.27 (Ciento cinco millones ochocientos treinta y cinco mil cuatrocientos veintiún Pesos 27/100 Moneda Nacional) que equivale a \$0.1299910116734891 centavos por cada título emitido con derechos económicos.

De conformidad con lo establecido en los puntos 1 y 2 anteriores, en la Fecha de Distribución se realizará una Distribución de Efectivos que asciende a la cantidad de \$301,244,719.66 (Trescientos un millones doscientos cuarenta y cuatro mil setecientos diecinueve Pesos 66/100 Moneda Nacional), equivalente a \$0.37 centavos por cada uno de los 814,174,918 títulos emitidos y con derechos económicos.

Atentamente

Banco Nacional de Mexico, S.A.
Integrante de Grupo Financiero Banamex
División Fiduciaria

Eventos Relevantes



FECHA: 06/03/2014

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

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

ASUNTO

FIBRA DANHOS ANUNCIA LA RECEPCIÓN DE LOS FONDOS RESPECTO A LA SOLICITUD DE DEVOLUCIÓN DEL SALDO A FAVOR DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO GENERADO EN EL MES DE OCTUBRE DE 2013.

EVENTO RELEVANTE

Al Público Inversionista:

Cualquier término en mayúscula inicial en el presente aviso y que no se encuentre definido en el mismo tendrá el significado que se le atribuye en el contrato de fideicomiso irrevocable número 17416-3 (indistintamente el "Fideicomiso" o "Fibra Danhos") constituido en Banco Nacional de México, S.A, Integrante del Grupo Financiero Banamex, como Fiduciario.

Fibra Danhos (BMV: DANHOS) informa al público la recepción de una devolución del saldo a favor del impuesto al valor agregado ("IVA") por un total de \$3,275'338,387.00 M.N. (Tres mil doscientos setenta y cinco millones trescientos treinta y ocho mil trescientos ochenta y siete Pesos 00/100 Moneda Nacional), en los términos del Código Fiscal de la Federación y de la Ley del Impuesto al Valor Agregado, mismo que se generó con motivo de la aportación de los 11 inmuebles que constituyen el patrimonio inicial de Fibra Danhos.

De conformidad con la legislación mexicana, se paga el IVA sobre la adquisición de propiedades con respecto al valor de las construcciones y mejoras de dichas propiedades.

Dependiendo de la naturaleza de las actividades del contribuyente correspondiente, el IVA pagado puede:

a. Acreditarse contra el IVA a cobrarse derivado de las actividades gravadas del contribuyente; o

b. Se puede solicitar una devolución a las autoridades fiscales.

Fibra Danhos hará uso de las cantidades proveniente de dicha devolución para los fines corporativos descritos en el Prospecto de Colocación.

Acerca de Fibra Danhos

Fibra Danhos es un Fideicomiso mexicano de reciente creación constituido principalmente para desarrollar, ser propietarios de, arrendar, operar y adquirir activos inmobiliarios comerciales icónicos y de calidad premier en México. El Portafolio Inicial consiste de 11 inmuebles icónicos y de calidad premier que incluyen centros comerciales, oficinas y proyectos de usos mixtos. Consideramos que un inmueble es icónico si tiene la habilidad única de transformar los alrededores en los que se ubica y consideramos que un inmueble es de calidad premier si se encuentra en ubicaciones destacadas, ha sido desarrollado con los estándares más altos de construcción y diseño, se compone de arrendatarios de alta calidad y, en el caso de centros comerciales, reporta un alto volumen de visitantes. Nuestra estrategia se enfoca principalmente en los segmentos de centros comerciales y oficinas y pretendemos ser la primera FIBRA en México enfocada en el desarrollo, redesarrollo, adquisición y administración de centros comerciales, oficinas y proyectos de usos mixtos de la más alta calidad en México, particularmente en el Zona Metropolitana de la Ciudad de México. Nuestro objetivo es proporcionar rendimientos atractivos ajustados por riesgo para los Tenedores de nuestros CBFIs, a largo plazo, por medio de nuestras capacidades de desarrollo, adquisiciones selectivas y Distribuciones de Efectivo estables, según lo determine nuestro Comité Técnico.

Evento Relevante



FECHA: 25/04/2014

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

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

ASUNTO

FUSIÓN DE THE BANK OF NEW YORK MELLON, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE (LA "SOCIEDAD"), COMO FUSIONANTE, CON CI BANCO S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE COMO FUSIONADA.

EVENTO RELEVANTE

POR MEDIO DEL OFICIO NUMERO P029/2014, DE FECHA PRIMERO DE ABRIL DEL PRESENTE AÑO, LA COMISION NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES (LA "CNBV"), AUTORIZÓ LA FUSION DE LA SOCIEDAD COMO FUSIONANTE, CON CI BANCO S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE COMO FUSIONADA.

EN VIRTUD DE LO ANTERIOR, SE COMUNICA QUE EL 23 DE ABRIL DEL PRESENTE AÑO, THE BANK OF NEW YORK MELLON, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, CELEBRÓ UNA ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD, DONDE SE RESOLVIÓ ENTRE OTROS ASUNTOS:

- (I) LA RATIFICACIÓN DE LOS MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION;
- (II) LA FUSION EN CARÁCTER DE FUSIONANTE, DE LA SOCIEDAD (LA "FUSIONANTE"), CON CI BANCO S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE EN CARÁCTER DE FUSIONADA (LA "FUSIONADA"), SUBSISTIENDO, UNA VEZ QUE SURTA EFECTOS LA FUSION LA SOCIEDAD Y EXTINGUIENDOSE POR TANTO, LA FUSIONADA. LO ANTERIOR, CON FUNDAMENTO EN LOS ARTICULOS 223 Y DEMÁS APLICABLES DE LA LEY GENERAL DE SOCIEDADES MERCANTILES Y EL ARTICULO 27 DE LA LEY DE INSTITUCIONES DE CREDITO;
- (III) DISMINUCIÓN DEL CAPITAL SOCIAL DE LA SOCIEDAD;
- (III) EL CAMBIO DE DENOMINACION DE LA SOCIEDAD, DERIVADO DE LA FUSION, A CI BANCO S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE;
- (IV) LA REVOCACION, OTORGAMIENTO Y RATIFICACION DE PODERES OTORGADOS POR LA SOCIEDAD; Y
- (V) LA RATIFICACION Y DESIGNACION DE DELEGADOS FIDUCIARIOS DE LA SOCIEDAD.

LA FUSIÓN DE LA SOCIEDAD SURTIÓ PLENOS EFECTOS EN TÉRMINOS DE LO DISPUESTO EN EL ARTICULO 27 DE LA LEY DE INSTITUCIONES DE CRÉDITO, EL DÍA 23 DE ABRIL DEL PRESENTE AÑO, FECHA EN LA CUAL SE HIZO EN EL REGISTRO PÚBLICO DE COMERCIO DEL DISTRITO FEDERAL: (i) LA INSCRIPCIÓN DE LA AUTORIZACION DE LA FUSION POR PARTE DE LA CNBV; (ii) LA INSCRIPCIÓN DE LAS ESCRITURAS MEDIANTE LAS CUALES SE PROTOCOLIZARON LAS ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS DE LA FUSIONANTE Y DE LA FUSIONADA EN LAS CUALES SE AUTORIZARON DICHAS FUSIONES; Y (iii) LA INSCRIPCIÓN DE LOS ACUERDOS DE FUSION ENTRE AMBAS INSTITUCIONES.

COMO EFECTO DE LA FUSION, LA FUSIONANTE ABSORBIÓ INCONDICIONALMENTE LA TOTALIDAD DE LOS ACTIVOS, PASIVOS, OBLIGACIONES Y DERECHOS SIN RESERVA NI LIMITACION ALGUNA, DE LA FUSIONADA, ADQUIRIENDO A TITULO UNIVERSAL LA TOTALIDAD DEL PATRIMONIO DE ÉSTA ÚLTIMA, QUEDANDO A SU CARGO TODOS LOS ADEUDOS Y RESPONSABILIDADES DE LA FUSIONADA COMO SI HUBIERAN SIDO CONTRAIDOS POR LA FUSIONANTE Y SUBROGANDOSE POR TANTO EN TODOS LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE INDOLE CIVIL, MERCANTIL, FISCAL Y DE CUALQUIER OTRA NATURALEZA SIN EXCEPCION ALGUNA, DE LA FUSIONADA.

PARA MAYOR INFORMACION RELACIONADA CON EL PRESENTE AVISO DE FUSION, FAVOR DE DIRIGIRSE AL SIGUIENTE LINK: www.cibanco.com.

Eventos Relevantes



FECHA: 28/04/2014

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

CLAVE DE COTIZACIÓN	DANHOS
RAZÓN SOCIAL	BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A. INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX,
LUGAR	México D.F. a 28 de Marzo de 2014

ASUNTO

Fibra Danhos publica Reporte Trimestral Primer Trimestre 2014

EVENTO RELEVANTE

Al público inversionista,

Se hace de su conocimiento que Fibra Danhos está publicando con esta fecha resultados el Reporte Trimestral Cuarto Trimestre 2013, en español.

Eventos Relevantes



FECHA: 28/04/2014

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

CLAVE DE COTIZACIÓN	DANHOS
RAZÓN SOCIAL	BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A. INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX,
LUGAR	México D.F. a 28 de Marzo de 2014

ASUNTO

Fibra Danhos publica Reporte Trimestral Primer Trimestre 2014

EVENTO RELEVANTE

Al público inversionista,

Se hace de su conocimiento que Fibra Danhos está publicando con esta fecha resultados el Reporte Trimestral Cuarto Trimestre 2013, en inglés.

Eventos Relevantes



FECHA: 30/04/2014

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

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

ASUNTO

AVISO A LOS TENEDORES DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS CON CLAVE DE PIZARRA DANHOS 13

EVENTO RELEVANTE

Al Público inversionista:

Se les informa que en términos de la Cláusula 14 del Contrato de Fideicomiso número 17416-3 (el "Fideicomiso") constituido en Banco Nacional de Mexico, S.A, Integrante del Grupo Financiero Banamex, en su carácter de Fiduciario, el próximo 9 de mayo del 2014 (la "Fecha de Distribución") se realizará una Distribución de Efectivo (según dicho término se define en el Fideicomiso) como se indica a continuación:

1. Una distribución del resultado fiscal por el ejercicio que concluido correspondiente al trimestre enero - marzo de 2014, por la cantidad de \$189,960,177.09 (Ciento ochenta y nueve millones novecientos sesenta mil ciento setenta y siete Pesos 09/100 Moneda Nacional) que equivale a \$0.23331617431 centavos por cada título emitido con derechos económicos.
2. Una distribución de reembolso de aportaciones de los Fideicomisarios por \$168,276,786.83 (Ciento sesenta y ocho millones doscientos setenta y seis mil setecientos ochenta y seis Pesos 83/100 Moneda Nacional) que equivale a \$0.20668382569 centavos por cada título emitido con derechos económicos.

De conformidad con lo establecido en los puntos 1 y 2 anteriores, en la Fecha de Distribución se realizará una Distribución de Efectivos que asciende a la cantidad de \$358,236,963.92 (Trescientos cincuenta y ocho millones doscientos treinta y seis mil novecientos sesenta y tres Pesos 92/100 Moneda Nacional), equivalente a \$0.44 centavos por cada uno de los 814,174,918 títulos emitidos y con derechos económicos.

Atentamente

Banco Nacional de Mexico, S.A.
Integrante de Grupo Financiero Banamex
División Fiduciaria

Eventos Relevantes



FECHA: 02/05/2014

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

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

ASUNTO

Fibra Danhos anuncia resultados del primer trimestre de 2014.

EVENTO RELEVANTE

Al público inversionista,

Fibra Danhos, la primer FIBRA especializada en el segmento de inmuebles de calidad premier en México, anuncia resultados del primer trimestre de 2014 (versión español).

Eventos Relevantes



FECHA: 02/05/2014

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

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

ASUNTO

Fibra Danhos anuncia resultados del primer trimestre de 2014.

EVENTO RELEVANTE

Al público inversionista,

Fibra Danhos, la primer FIBRA especializada en el segmento de inmuebles de calidad premier en México, anuncia resultados del primer trimestre de 2014 (versión inglés).

Eventos Relevantes



FECHA: 28/05/2014

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

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

ASUNTO

FIBRA DANHOS ANUNCIA LA FORMALIZACIÓN DE LA COMPRA-VENTA DE PREDIOS EN EL SURORIENTE DE LA CIUDAD DE MÉXICO SOBRE LOS QUE PRETENDE DESARROLLAR UN PROYECTO COMERCIAL

EVENTO RELEVANTE

Al público inversionista,

Fibra Danhos (BMV: DANHOS) informa que el día de hoy firmó la escritura pública respecto de dos predios adyacentes ubicados sobre el Anillo Periférico en el suroriente de la Ciudad de México en las inmediaciones de la Delegación Iztapalapa, en el límite con Xochimilco. La superficie conjunta de los predios es de aproximadamente 105,000 m², donde Danhos planea desarrollar un proyecto comercial (retail). Los predios cuentan con el uso de suelo adecuado para el desarrollo del proyecto, y su fusión será tramitada por Danhos.

La adquisición de los predios se realizó a terceros no relacionados con el Asesor de Danhos, y fue aprobada por el Comité Técnico de Danhos en su sesión del 19 de febrero de 2014.

El precio de los dos predios ascendió a aproximadamente \$592 millones de pesos (más gastos de escrituración), lo que incluye \$292 millones de pesos correspondientes a obras y gastos necesarias para dejar los terrenos a punto para su desarrollo.

Danhos estima que el proyecto comercial contará con aproximadamente 106,500 m² de área rentable y estacionamiento para aproximadamente 3,760 automóviles. Por las características de la zona donde se localizará el proyecto, se evaluará la posibilidad de incorporar componentes adicionales.

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

Eventos Relevantes



FECHA: 28/05/2014

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

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

ASUNTO

FIBRA DANHOS ANUNCIA LA FORMALIZACIÓN DE LA COMPRA-VENTA DE PREDIOS EN EL SURORIENTE DE LA CIUDAD DE MÉXICO SOBRE LOS QUE PRETENDE DESARROLLAR UN PROYECTO COMERCIAL (INGLES)

EVENTO RELEVANTE

AL publico inversionista,

Fibra Danhos (BMV: DANHOS) informa que el día de hoy firmó la escritura pública respecto de dos predios adyacentes ubicados sobre el Anillo Periférico en el suroriente de la Ciudad de México en las inmediaciones de la Delegación Iztapalapa, en el límite con Xochimilco. La superficie conjunta de los predios es de aproximadamente 105,000 m2, donde Danhos planea desarrollar un proyecto comercial (retail). Los predios cuentan con el uso de suelo adecuado para el desarrollo del proyecto, y su fusión será tramitada por Danhos.

La adquisición de los predios se realizó a terceros no relacionados con el Asesor de Danhos, y fue aprobada por el Comité Técnico de Danhos en su sesión del 19 de febrero de 2014.

El precio de los dos predios ascendió a aproximadamente \$592 millones de pesos (más gastos de escrituración), lo que incluye \$292 millones de pesos correspondientes a obras y gastos necesarias para dejar los terrenos a punto para su desarrollo.

Danhos estima que el proyecto comercial contará con aproximadamente 106,500 m2 de área rentable y estacionamiento para aproximadamente 3,760 automóviles. Por las características de la zona donde se localizará el proyecto, se evaluará la posibilidad de incorporar componentes adicionales.

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

Eventos Relevantes



FECHA: 06/06/2014

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

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

ASUNTO

Información relevante correspondiente a la Asamblea de Tenedores a celebrarse el 18 de Junio de 2014.

EVENTO RELEVANTE

Al público inversionista:

En relación a la Asamblea de Tenedores que se llevara a cabo el próximo 18 de Junio de 2014, por este conducto se publica información que será presentada en dicha asamblea por el Administrador.

Atentamente,

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

Eventos Relevantes



FECHA: 06/06/2014

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

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

ASUNTO

Información relevante correspondiente a la Asamblea de Tenedores a celebrarse el 18 de Junio de 2014 (version inglés)

EVENTO RELEVANTE

Al público inversionista:

En relación a la Asamblea de Tenedores que se llevara a cabo el próximo 18 de Junio de 2014, por este conducto se publica información que será presentada en dicha asamblea por el Administrador.

Atentamente,

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

Eventos Relevantes



FECHA: 09/06/2014

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

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

ASUNTO

Información relevante correspondiente a la Asamblea de Tenedores a celebrarse el 18 de Junio de 2014.

EVENTO RELEVANTE

Al público inversionista:

En relación a la Asamblea de Tenedores que se llevara a cabo el próximo 18 de Junio de 2014, por este conducto se publica actualización de la información que será presentada en dicha asamblea por el Administrador.

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

Eventos Relevantes



FECHA: 09/06/2014

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

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

ASUNTO

Información relevante correspondiente a la Asamblea de Tenedores a celebrarse el 18 de Junio de 2014 (version inglés).

EVENTO RELEVANTE

Al público inversionista:

En relación a la Asamblea de Tenedores que se llevara a cabo el próximo 18 de Junio de 2014, por este conducto se publica actualizacion de la información que será presentada en dicha asamblea por el Administrador.

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

Eventos Relevantes



FECHA: 09/06/2014

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

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

ASUNTO

Aviso con Fines Informativos

EVENTO RELEVANTE

Al Público Inversionista:

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

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

Eventos Relevantes



FECHA: 16/06/2014

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

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

ASUNTO

Nota informativa respecto a la Asamblea del 18 de Junio de 2014

EVENTO RELEVANTE

Al público inversionista:

Cualquier término en mayúscula inicial en el presente aviso y que no se encuentre definido en el mismo tendrá el significado que se le atribuye en el contrato de fideicomiso irrevocable número 17416-3 (indistintamente el "Fideicomiso" o "Fibra Danhos") constituido en Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, como Fiduciario.

El propósito de la presente Nota Informativa es hacer del conocimiento del público que en la Asamblea General de Tenedores (la "Asamblea") de los Certificados Bursátiles a celebrarse el próximo 18 de junio de 2014, se propondrá aprobar la emisión de hasta 143'135,622 CBFIs, a ser utilizados exclusivamente para el pago de la contraprestación por la aportación de (i) el "Proyecto Vía Vallejo"; y (ii) la "Potencial Adquisición Fuera de la ZMCM" (según los mismos se describen en el documento de información a ser presentada a la Asamblea, publicado en la Página de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. (la "BMV") mediante Evento Relevante de fecha 9 de junio de 2014) (conjuntamente los "Proyectos Inmobiliarios"), así como informar al público respecto de las modificaciones al Fideicomiso que se pretenden presentar para su aprobación.

Atentamente,

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

Eventos Relevantes



FECHA: 18/06/2014

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

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

ASUNTO

FIBRA DANHOS ANUNCIA LA MODIFICACIÓN DE SU FIDEICOMISO PARA ADOPTAR LAS DISPOSICIONES LEGALES APLICABLES RECIENTEMENTE PUBLICADAS

EVENTO RELEVANTE

Al Público Inversionista

Fibra Danhos (BMV: DANHOS) informa al público inversionista que el día de hoy se celebró una Asamblea General de Tenedores, instalada con un quórum de 92.68% de los CBFIs en circulación, y en la cual se aprobó, mediante el voto favorable del 96.06% de los CBFIs presentes, equivalentes a 89.03% de los CBFIs en circulación, entre otros asuntos, lo siguiente: (a) la emisión de hasta 143,135,622 CBFIs para ser utilizados como pago por la aportación de 2 proyectos inmobiliarios, y (b) modificar el Fideicomiso para incorporar los lineamientos establecidos en la resolución que modifica las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores ("Modificaciones a la Circular"), publicada ayer, 17 de junio de 2014, en el Diario Oficial de la Federación, convirtiendo a Fibra Danhos en la primera Fibra en México en adoptar los lineamientos establecidos en las Modificaciones a la Circular.+

Atentamente

Banco Nacional de México,
integrante del Grupo Financiero Banamex,
Division Fiduciaria.

Eventos Relevantes



FECHA: 24/07/2014

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

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

ASUNTO

AVISO A LOS TENEDORES DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS CON CLAVE DE PIZARRA DANHOS 13

EVENTO RELEVANTE

Al Público inversionista:

Se les informa que en términos de la Cláusula 14 del Contrato de Fideicomiso número 17416-3 (el "Fideicomiso") constituido en Banco Nacional de Mexico, S.A, Integrante del Grupo Financiero Banamex, en su carácter de Fiduciario, el próximo 7 de agosto del 2014 (la "Fecha de Distribución") se realizará una Distribución de Efectivo (según dicho término se define en el Fideicomiso) como se indica a continuación:

1. Una distribución del resultado fiscal por el periodo del primero de abril de 2014 al 30 de junio de 2014, por la cantidad de \$157,873,401.96 (Ciento cincuenta y siete millones ochocientos setenta y tres mil cuatrocientos un Pesos 96/100 Moneda Nacional) que equivale a \$0.1939056319 centavos por cada título emitido con derechos económicos.
2. Una distribución de reembolso de aportaciones de los Fideicomisarios por \$200,363,562.04 (Doscientos millones trescientos sesenta y tres mil quinientos sesenta y dos Pesos 04/100 Moneda Nacional) que equivale a \$0.2460943681 centavos por cada título emitido con derechos económicos.

De conformidad con lo establecido en los puntos 1 y 2 anteriores, en la Fecha de Distribución se realizará una Distribución de Efectivo que asciende a la cantidad de \$358,236,964.00 (Trescientos cincuenta y ocho millones doscientos treinta y seis mil novecientos sesenta y cuatro Pesos 00/100 Moneda Nacional), equivalente a \$0.44 centavos por cada uno de los 814,174,918 títulos emitidos y con derechos económicos.

Atentamente

Banco Nacional de Mexico, S.A.
Integrante de Grupo Financiero Banamex
División Fiduciaria

Eventos Relevantes



FECHA: 24/07/2014

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

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

ASUNTO

AVISO A LOS TENEDORES DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS CON CLAVE DE PIZARRA DANHOS 13

EVENTO RELEVANTE

- SUSTITUYE AL ANTERIOR -

Al Público inversionista:

Se les informa que en términos de la Cláusula 14 del Contrato de Fideicomiso número 17416-3 (el "Fideicomiso") constituido en Banco Nacional de Mexico, S.A, Integrante del Grupo Financiero Banamex, en su carácter de Fiduciario, el próximo 7 de agosto del 2014 (la "Fecha de Distribución") se realizará una Distribución de Efectivo (según dicho término se define en el Fideicomiso) como se indica a continuación:

1. Una distribución del resultado fiscal por el periodo del primero de abril de 2014 al 30 de junio de 2014, por la cantidad de \$157,873,401.96 (Ciento cincuenta y siete millones ochocientos setenta y tres mil cuatrocientos un Pesos 96/100 Moneda Nacional) que equivale a \$0.1939060004 centavos por cada título emitido con derechos económicos.

2. Una distribución de reembolso de aportaciones de los Fideicomisarios por \$200,363,562.04 (Doscientos millones trescientos sesenta y tres mil quinientos sesenta y dos Pesos 04/100 Moneda Nacional) que equivale a \$0.2460939997 centavos por cada título emitido con derechos económicos.

De conformidad con lo establecido en los puntos 1 y 2 anteriores, en la Fecha de Distribución se realizará una Distribución de Efectivo que asciende a la cantidad de \$358,236,964.00 (Trescientos cincuenta y ocho millones doscientos treinta y seis mil novecientos sesenta y cuatro Pesos 00/100 Moneda Nacional), equivalente a \$0.44 centavos por cada uno de los 814,174,918 títulos emitidos y con derechos económicos.

Atentamente

Banco Nacional de Mexico, S.A.
Integrante de Grupo Financiero Banamex
División Fiduciaria

Eventos Relevantes



FECHA: 24/07/2014

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

CLAVE DE COTIZACIÓN	DANHOS
RAZÓN SOCIAL	BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A. INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX,
LUGAR	México D.F. a 24 de Julio de 2014

ASUNTO

Fibra Danhos publica Reporte Trimestral Segundo Trimestre 2014

EVENTO RELEVANTE

Se hace de su conocimiento que Fibra Danhos está publicando con esta fecha el Reporte del Segundo Trimestre 2014, en español.

Eventos Relevantes



FECHA: 24/07/2014

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

CLAVE DE COTIZACIÓN	DANHOS
RAZÓN SOCIAL	BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A. INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX,
LUGAR	México D.F. a 24 de Julio de 2014

ASUNTO

Fibra Danhos publica Reporte Trimestral Segundo Trimestre 2014

EVENTO RELEVANTE

Al público inversionista,

Se hace de su conocimiento que Fibra Danhos está publicando con esta fecha el Reporte del Segundo Trimestre 2014, en ingles.

Eventos Relevantes



FECHA: 24/07/2014

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

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

ASUNTO

FIBRA DANHOS REPORTA SU NIVEL DE ENDEUDAMIENTO Y SU INDICE DE COBERTURA DE SERVICIO DE DEUDA AL CIERRE DEL SEGUNDO TRIMESTRE DE 2014 (VERSION ESPAÑOL)

EVENTO RELEVANTE

Al Publico Inversionista:

Fibra Danhos reporta su nivel de endeudamiento y su índice de cobertura de servicio de deuda al cierre del segundo trimestre de 2014, de acuerdo con la resolución que modifica las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores, emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, publicada el 17 de junio de 2014 y que entró en vigor el 23 de junio de 2014.

Atentamente,

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

Eventos Relevantes



FECHA: 24/07/2014

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

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

ASUNTO

FIBRA DANHOS REPORTA SU NIVEL DE ENDEUDAMIENTO Y SU INDICE DE COBERTURA DE SERVICIO DE DEUDA AL CIERRE DEL SEGUNDO TRIMESTRE DE 2014 (VERSIÓN INGLÉS)

EVENTO RELEVANTE

Al Publico Inversionista:

Fibra Danhos reporta su nivel de endeudamiento y su índice de cobertura de servicio de deuda al cierre del segundo trimestre de 2014, de acuerdo con la resolución que modifica las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores, emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, publicada el 17 de junio de 2014 y que entró en vigor el 23 de junio de 2014.

Atentamente,

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

Eventos Relevantes



FECHA: 02/09/2014

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

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

ASUNTO

Aviso con Fines Informativos (version español)

EVENTO RELEVANTE

Al Público Inversionista:

Fibra Danhos (BMV:DANHOS13) informa al público inversionista que la única emisión de CBFIs que al día de hoy se tiene contemplada, sujeto a las autorizaciones correspondientes, son los CBFIs que nuestra asamblea de tenedores aprobó el pasado 18 de Junio de 2014 por un número de hasta 143,135,622 CBFIs para ser utilizados como pago por la aportación de los proyectos inmobiliarios previamente anunciados.

Atentamente,

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

Eventos Relevantes



FECHA: 02/09/2014

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

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

ASUNTO

Aviso con Fines Informativos (versión inglés)

EVENTO RELEVANTE

Al Público Inversionista:

Fibra Danhos (BMV:DANHOS13) informa al público inversionista que la única emisión de CBFIs que al día de hoy se tiene contemplada, sujeto a las autorizaciones correspondientes, son los CBFIs que nuestra asamblea de tenedores aprobó el pasado 18 de Junio de 2014 por un número de hasta 143,135,622 CBFIs para ser utilizados como pago por la aportación de los proyectos inmobiliarios previamente anunciados.

Atentamente,

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

Eventos Relevantes



FECHA: 30/09/2014

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

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

ASUNTO

Nota Alcaratoria

EVENTO RELEVANTE

Al Publico Inversionista:

Por medio de la presente Nota Aclaratoria, Fibra Danhos, en su calidad de propietario de Parque Delta ("PD"), manifiesta que la posible expansión de PD está planeada dentro del predio en donde actualmente se encuentra dicha plaza comercial, ubicado en Av. Cuauhtémoc 462, Benito Juárez, Narvarte Poniente, 03020, Ciudad de México, Distrito Federal; por lo que no guarda relación alguna con la construcción de oficinas públicas en un predio vecino conocido como "La Octava"; adicionalmente se manifiesta que dicho predio no forma parte del patrimonio de Fibra Danhos.

Atentamente

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

Eventos Relevantes



FECHA: 03/10/2014

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

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

ASUNTO

Aviso con Fines Informativos

EVENTO RELEVANTE

Al Público Inversionista:

Aviso con fines informativos en relación con los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios denominados "Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios" con clave de pizarra "DANHOS13" (los "Certificados Bursátiles") emitidos por Banco Nacional de México, S.A., Integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. 17416-3 ("Fideicomiso Fibra Danhos").

En cumplimiento al artículo 34, fracción IV de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes en el Mercado de Valores y, como resultado de las resoluciones adoptadas por la Asamblea de Tenedores de fecha 18 de junio de 2014, y la Sesión del Comité Técnico de fecha 23 de julio de 2014, respectivamente, por virtud de las cuales se aprobaron, entre otras:

- 1.La emisión de 143'135,622 (Ciento cuarenta y tres millones ciento treinta y cinco mil seiscientos veintidós) Certificados Bursátiles (los "Certificados Bursátiles Adicionales"), a fin de utilizar dichos Certificados Bursátiles Adicionales como pago por la adquisición de ciertos proyectos inmobiliarios;
- 2.La modificación del Fideicomiso Fibra Danhos a fin de adoptar las disposiciones aplicables de la Resolución que modifica las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, misma que fue publicada en el Diario Oficial de la Federación el 17 de junio de 2014; y
- 3.La cancelación de 20'197,480 (Veinte millones ciento noventa y siete mil cuatrocientos ochenta) Certificados Bursátiles actualmente en tesorería del Fideicomiso Fibra Danhos cuya opción de sobreasignación no fue ejercida en el tiempo establecido a dicho efecto (los "Certificados Bursátiles en Tesorería");

Se informa al público inversionista que como resultado de las resoluciones mencionadas, se realizará el correspondiente canje del título de los Certificados Bursátiles actualmente en circulación por un nuevo título que ampare el número de Certificados Bursátiles que resulte de sumar los Certificados Bursátiles actualmente en circulación más los Certificados Bursátiles Adicionales, y restando los Certificados Bursátiles en Tesorería que serán cancelados.

Atentamente,

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

Eventos Relevantes



FECHA: 15/10/2014

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

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

ASUNTO

Aviso con fines informativos.

EVENTO RELEVANTE

Al Público Inversionista:

Actualización a la inscripción de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios no amortizables y sin expresión de valor nominal, que lleva a cabo Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, actuando en su carácter de fiduciario del fideicomiso 17416-3, de conformidad con la Asamblea de Tenedores de los CBFIs de fecha 18 de junio de 2014. Los términos con mayúscula inicial contenidos en el presente Aviso tendrán el significado que se les otorga en el Prospecto, salvo que se definan en este Aviso.

Atentamente,

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

Eventos Relevantes



FECHA: 23/10/2014

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

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

ASUNTO

Fibra Danhos publica Reporte Trimestral Tercer Trimestre 2014

EVENTO RELEVANTE

Al público inversionista,

Se hace de su conocimiento que Fibra Danhos está publicando con esta fecha resultados el Reporte Trimestral Tercer Trimestre 2014, en español.

Eventos Relevantes



FECHA: 23/10/2014

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

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

ASUNTO

Fibra Danhos publica Reporte Trimestral Tercer Trimestre 2014

EVENTO RELEVANTE

Se hace de su conocimiento que Fibra Danhos está publicando con esta fecha resultados el Reporte Trimestral Tercer Trimestre 2014, en inglés.

Eventos Relevantes



FECHA: 24/10/2014

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

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

ASUNTO

AVISO A LOS TENEDORES DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS CON CLAVE DE PIZARRA DANHOS 13

EVENTO RELEVANTE

Al Público inversionista:

Se les informa que en términos de la Cláusula 14 del Contrato de Fideicomiso número 17416-3 (el "Fideicomiso") constituido en Banco Nacional de Mexico, S.A, Integrante del Grupo Financiero Banamex, en su carácter de Fiduciario, el próximo 7 de noviembre del 2014 (la "Fecha de Distribución") se realizará una Distribución de Efectivo (según dicho término se define en el Fideicomiso) como se indica a continuación:

1. Una distribución del resultado fiscal por el periodo del primero de julio de 2014 al 30 de septiembre de 2014, por la cantidad de \$298,774,916.38 (Doscientos noventa y ocho millones setecientos setenta y cuatro mil novecientos dieciséis Pesos 38/100 Moneda Nacional) que equivale a \$0.366966495497 centavos por cada título emitido con derechos económicos.

2. Una distribución de reembolso de aportaciones de los Fideicomisarios por \$67,603,796.72 (sesenta y siete millones seiscientos tres mil setecientos noventa y seis Pesos 72/100 Moneda Nacional) que equivale a \$0.083033504503 centavos por cada título emitido con derechos económicos.

De conformidad con lo establecido en los puntos 1 y 2 anteriores, en la Fecha de Distribución se realizará una Distribución de Efectivo que asciende a la cantidad de \$366,378,713.10 (Trescientos sesenta y seis millones trescientos setenta y ocho mil setecientos trece Pesos 10/100 Moneda Nacional), equivalente a \$0.45 centavos por cada uno de los 814,174,918 títulos emitidos y con derechos económicos.

Atentamente

Banco Nacional de Mexico, S.A.
Integrante de Grupo Financiero Banamex
División Fiduciaria

Eventos Relevantes



FECHA: 07/11/2014

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

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

ASUNTO

FIBRA DANHOS ANUNCIA LA FORMALIZACIÓN DE LA ADQUISICIÓN DEL PROYECTO VÍA VALLEJO A CAMBIO DE CBFIS (Version Español)

EVENTO RELEVANTE

Al Público Inversionista:

Fibra Danhos (BMV: DANHOS) informa que el día de hoy firmó la escritura pública respecto de la aportación del Proyecto Vía Vallejo (el "Proyecto") a Fibra Danhos por parte de Grupo IPB. El Proyecto se encuentra sobre Calzada Vallejo en la Delegación Azcapotzalco, en la Ciudad de México, y es un proyecto de usos mixtos.

En esta transacción, Fibra Danhos adquirió una etapa del Proyecto como un componente terminado (Etapa I), cuyo desarrollo y costos asociados serán responsabilidad del aportante, y dos etapas adicionales como terrenos (Etapas IIA y IIB), que serán desarrollados por Fibra Danhos. La fecha estimada de apertura de la Etapa I es en abril de 2016, y se espera que cuente con aproximadamente 83,200m² de área rentable y aproximadamente 30,700m² adicionales de espacio comercial destinado a ciertas unidades privativas que se pretende sean propiedad de terceros, para un área comercial total de aproximadamente 113,900m², con 4,725 cajones de estacionamiento.

La adquisición del Proyecto fue aprobada por la Asamblea de Tenedores de Fibra Danhos en su sesión del 18 de junio de 2014; la emisión de CBFIs para pagar la contraprestación al aportante fue autorizada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores el 24 de Septiembre de 2014; y la Comisión Federal de Competencia aprobó la operación el 9 de octubre de 2014.

La contraprestación será pagadera en CBFIs, de acuerdo a los mecanismos que aprobaron el Comité Técnico y la Asamblea de Tenedores de Fibra Danhos.

Atentamente,

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

Eventos Relevantes



FECHA: 07/11/2014

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

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

ASUNTO

FIBRA DANHOS ANUNCIA LA FORMALIZACIÓN DE LA ADQUISICIÓN DEL PROYECTO VÍA VALLEJO A CAMBIO DE CBFIS (Versión Inglés)

EVENTO RELEVANTE

Al Público Inversionista:

Fibra Danhos (BMV: DANHOS) informa que el día de hoy firmó la escritura pública respecto de la aportación del Proyecto Vía Vallejo (el "Proyecto") a Fibra Danhos por parte de Grupo IPB. El Proyecto se encuentra sobre Calzada Vallejo en la Delegación Azcapotzalco, en la Ciudad de México, y es un proyecto de usos mixtos.

En esta transacción, Fibra Danhos adquirió una etapa del Proyecto como un componente terminado (Etapa I), cuyo desarrollo y costos asociados serán responsabilidad del aportante, y dos etapas adicionales como terrenos (Etapas IIA y IIB), que serán desarrollados por Fibra Danhos. La fecha estimada de apertura de la Etapa I es en abril de 2016, y se espera que cuente con aproximadamente 83,200m² de área rentable y aproximadamente 30,700m² adicionales de espacio comercial destinado a ciertas unidades privativas que se pretende sean propiedad de terceros, para un área comercial total de aproximadamente 113,900m², con 4,725 cajones de estacionamiento.

La adquisición del Proyecto fue aprobada por la Asamblea de Tenedores de Fibra Danhos en su sesión del 18 de junio de 2014; la emisión de CBFIs para pagar la contraprestación al aportante fue autorizada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores el 24 de Septiembre de 2014; y la Comisión Federal de Competencia aprobó la operación el 9 de octubre de 2014.

La contraprestación será pagadera en CBFIs, de acuerdo a los mecanismos que aprobaron el Comité Técnico y la Asamblea de Tenedores de Fibra Danhos.

Atentamente,

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

Eventos Relevantes



FECHA: 12/11/2014

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

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

ASUNTO

FIBRA DANHOS ANUNCIA LA APERTURA DEL COMPONENTE COMERCIAL DE TOREO

EVENTO RELEVANTE

Al Público Inversionista:

Fibra Danhos (BMV: DANHOS) informa que el jueves 13 de noviembre de 2014, se llevará a cabo la apertura del componente comercial de Toreo. A la fecha, hemos entregado 165 puertas (de un total de 200 puertas) a nuestros inquilinos en el Toreo para adaptaciones. Contaremos con 90 puertas para la apertura y agregaremos 42 adicionales para finales del presente mes. La fecha de apertura esta en línea con los compromisos asumidos con nuestros inversionistas durante nuestra OPI. El componente comercial de Toreo añadirá aproximadamente 70 mil metros cuadrados de área rentable bruta al Portafolio en Operación, cifra que representa un incremento de 26.2%. Hacemos un amplio reconocimiento al gran esfuerzo realizado por parte de las autoridades, proveedores, trabajadores e inquilinos que han hecho posible que este proyecto inicie operaciones.

Atentamente,

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

Eventos Relevantes



FECHA: 12/11/2014

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

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

ASUNTO

FIBRA DANHOS ANUNCIA LA APERTURA DEL COMPONENTE COMERCIAL DE TOREO (Versión Inglés)

EVENTO RELEVANTE

Al Público Inversionista:

Fibra Danhos (BMV: DANHOS) informa que el jueves 13 de noviembre de 2014, se llevará a cabo la apertura del componente comercial de Toreo. A la fecha, hemos entregado 165 puertas (de un total de 200 puertas) a nuestros inquilinos en el Toreo para adaptaciones. Contaremos con 90 puertas para la apertura y agregaremos 42 adicionales para finales del presente mes. La fecha de apertura esta en línea con los compromisos asumidos con nuestros inversionistas durante nuestra OPI. El componente comercial de Toreo añadirá aproximadamente 70 mil metros cuadrados de área rentable bruta al Portafolio en Operación, cifra que representa un incremento de 26.2%. Hacemos un amplio reconocimiento al gran esfuerzo realizado por parte de las autoridades, proveedores, trabajadores e inquilinos que han hecho posible que este proyecto inicie operaciones.

Atentamente,

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

Eventos Relevantes



FECHA: 16/01/2015

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

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

ASUNTO

Evento anual denominado "Danhos Day"

EVENTO RELEVANTE

Al Público Inversionista:

El día de ayer Fibra Danhos (BMV: DANHOS) llevó a cabo su evento anual denominado "Danhos Day", en dicho evento se presentaron diversos materiales corporativos de Fibra Danhos, así como de los conferencistas invitados, mismos que aparecen en la página web de Fibra Danhos (<http://www.fibradanhos.com.mx/investorrelationships/road-show-presentation>).

Adicionalmente, se comentó que se pretende convocar a una Asamblea de Tenedores para aprobar que la remuneración del asesor de Fibra Danhos se pague en especie mediante la entrega de certificados bursátiles inmobiliarios fiduciarios (CBFIs) en lugar de pagarse en efectivo. Una vez que se decida convocar a la Asamblea de Tenedores, se harán los avisos correspondientes.

Atentamente,

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

Eventos Relevantes



FECHA: 17/02/2015

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

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

ASUNTO

ASAMBLEA GENERAL DE TENEDORES DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES IDENTIFICADOS CON CLAVE DE PIZARRA "DANHOS13"

EVENTO RELEVANTE

De conformidad con el artículo 64 Bis 1 y 68, de la Ley del Mercado de Valores, el artículo 218, de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, se convoca a los tenedores (los "Tenedores") de los Certificados Bursátiles con clave de pizarra "DANHOS13" (los "Certificados"), emitidos por Banco Nacional de México, S.A., Integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, como fiduciario en el Fideicomiso Irrevocable No. 17416-3 (el "Fideicomiso Fibra Danhos"), a la Asamblea General de Tenedores (la "Asamblea") que se llevará a cabo el día 11 de marzo de 2015 a las 10:00 horas, en las oficinas ubicadas en Monte Pelvoux, número 220, Planta Baja, Colonia Lomas de Chapultepec, Delegación Miguel Hidalgo, Código Postal 11000, en la Ciudad de México, Distrito Federal, conforme al siguiente:

ORDEN DEL DÍA

- I. Instalación de la Asamblea.
- II. Discusión y, en su caso, aprobación, de los estados financieros auditados del Fideicomiso relativos al ejercicio fiscal de 2014, previa aprobación del Comité Técnico del Fideicomiso.
- III. Nombramiento y ratificación de miembros del Comité Técnico.
- IV. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación de la modificación al Contrato de Asesoría en Planeación celebrado entre el Fiduciario y DSD1, S.C., para que, sin modificar el monto de la Contraprestación Anual, el pago de la misma al Asesor se realice en CBFIs del Fideicomiso.
- V. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación de (a) la emisión de CBFIs que se utilizarán para el pago de la Contraprestación Anual al Asesor en los términos del Fideicomiso y del Contrato de Asesoría en Planeación; y (b) la autorización para realizar los actos o suscribir los documentos necesarios para la emisión de CBFIs antes descrita.
- VI. Designación de delegados para dar cumplimiento a las resoluciones que se adopten en la Asamblea.

La información y documentos relacionados con el anterior Orden del Día estarán disponibles de forma gratuita para los Tenedores en las oficinas del Representante Común ubicadas en Cordillera de los Andes No. 265, Piso 2, Colonia Lomas de Chapultepec, C.P. 11000, en la Ciudad de México, Distrito Federal y en la página de Fibra Danhos (www.fibradanhos.com.mx/home/) en la sección de Relación con Inversionistas (i) a partir de la presente fecha por lo que respecta a los puntos IV y V del Orden del Día anteriores y (ii) durante los 10 días previos a la fecha de celebración de la Asamblea por lo que respecta a los puntos II y III, y, en ambos casos, hasta la fecha de celebración de la Asamblea aquí convocada.

Con fundamento en el artículo 221, de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, para poder asistir a la Asamblea, los Tenedores de los Certificados que deseen concurrir a la misma deberán presentar las tarjetas de admisión correspondientes a sus Certificados, expedidas por el Representante Común, por lo que previamente los Tenedores deberán exhibir en las oficinas del Representante Común, ubicadas en Cordillera de los Andes No. 265, Piso 2, Colonia Lomas de Chapultepec, C.P. 11000, en la Ciudad de México, Distrito Federal, a la atención de Mónica Jiménez Labora Sarabia, Delegada Fiduciaria de dicha institución (mjimenezlabora@cibanco.com, teléfono 50-63-39-78), los títulos o las respectivas constancias de depósito expedidas por S.D. Ineval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., de las 9:00 a las 17:00 horas, de lunes a

Eventos Relevantes



FECHA: 17/02/2015

la Asamblea. Contra entrega de las constancias, se expedirán los respectivos pases de asistencia, en la que constarán el nombre del Tenedor y el número de Certificados que representen, y sin los cuales no podrán participar en la Asamblea. Para estos efectos se requiere que los Tenedores presenten las mismas 30 (treinta) minutos previos al inicio de la Asamblea.

Los Tenedores de los Certificados podrán ser representados en la Asamblea por apoderado nombrado a través de mandato general o especial suficiente, otorgado en términos de la legislación aplicable.

Eventos Relevantes



FECHA: 17/02/2015

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

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

ASUNTO

BANAMEX FIBRA DANHOS TRUST 17416-3
REAL ESTATE TRUST CERTIFICATES IDENTIFIED WITH THE LISTING SYMBOL "DANHOS13" HOLDERS MEETING

EVENTO RELEVANTE

Pursuant to sections 64 Bis 1 and 68 of the Mexican Securities Market Law, section 218 of the General Law of Negotiable Instruments and Credit Transactions, the holders (the "Holders") of Real Estate Trust Certificates with listing symbol "DANHOS 13", issued on October 8, 2013 (the "Certificates"), by Banco Nacional de México, S.A., Integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, as trustee of Irrevocable Trust Number 17416-3 (the "Fibra Danhos Trust") are hereby summoned to attend the General Holders Meeting (the "Meeting") which shall take place on March 11, 2015 at 10:00 hours, at the offices located in 220 Monte Pelvoux, Ground Floor, Lomas de Chapultepec, Miguel Hidalgo, Federal District, Mexico 11000, in accordance with the following:

AGENDA

- I. Establishment of the Meeting.
- II. Proposal, discussion, and, as the case may be, approval of Fibra Danhos Trust's audited financial statements for the 2014 fiscal period, prior approval of the Technical Committee.
- III. Appointment and ratification of the members of the Technical Committee.
- IV. Proposal, discussion, and, as the case may be, approval of the amendment of the Advisory Agreement executed by and between the Trustee and DSD1, S.C., so that, without modifying the amount of the Advisory Fee, the payment of such fee is made through Certificates issued by the Fibra Danhos Trust.
- V. Proposal, discussion, and, as the case may be, approval of (a) the issuance of Certificates to be used as payment of the yearly Advisory Fee to the Advisor pursuant to the terms set forth in the Fibra Danhos Trust and the Advisory Agreement; and (b) the authorization to perform any acts or execute any documents that may be necessary for the issuance of the Certificates previously described.
- VI. Appointment of delegates to execute the resolutions approved in the Meeting

The information and documents related to this Agenda will be available for free for the Holders at the offices of the Common Representative located in Cordillera de los Andes No. 265, 2th floor, Colonia Lomas de Chapultepec, C.P. 11000, in Mexico City as well as in the section of Investors Relations of Fibra Danhos' web page (www.fibradanhos.com.mx/home/) (i) from this date regarding items IV and V of the Agenda, and (ii) during the 10 days prior to the date the Meeting is to be held regarding items II and III of the Agenda and, in both cases, up to the date of the Meeting herein summoned.

In accordance with article 221, of the General Law of Negotiable Instruments and Credit Transactions, in order to be able to attend the Meeting, Holders of the Certificates who intend to attend such Meeting shall exhibit the admission cards corresponding to their Certificates issued by the Common Representative, which is why the Holders must previously deliver at the Common Representative's offices located in Cordillera de los Andes No. 265, 2th floor, Colonia Lomas de Chapultepec, C.P. 11000, Mexico City, to the attention of Mónica Jiménez Labora Sarabia, Trust Delegate thereof (mjimenezlabora@cibanco.com, telephone 50-63-39-78), the corresponding titles or deposit certificates issued by S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., from 9:00 to 15:00 hours, Monday through Friday as of the date of the publication of this call up until at least one business day prior to the date of the Meeting. The Common Representative, on delivery of said titles or deposit

Eventos Relevantes



FECHA: 17/02/2015

certificates, shall issue the corresponding admission cards, which will state the name of the Holder and the Certificates it holds, without which, no Holder will be able to participate in the Meeting. It is therefore asked to all Holders to exhibit said admission cards 30 (thirty) minutes before the Meeting is to start.

The Holders of the Certificates may be represented in the Meeting by an attorney-in-fact designated through a sufficient general or special mandate, granted in accordance with applicable law.

Eventos Relevantes



FECHA: 17/02/2015

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

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

ASUNTO

Medida propuesta para el pago de la Contraprestación Anual al Asesor en CBFIs

EVENTO RELEVANTE

Al Público Inversionista:

Se hace de su conocimiento propuesta para el pago de la Contraprestación Anual al Asesor.

Atentamente,

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

Eventos Relevantes



FECHA: 17/02/2015

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

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

ASUNTO

Proposed initiative for the payment of the Advisory Fee in CBFIs

EVENTO RELEVANTE

To the Public Investor:

It is made of your knowledge proposal for payment of the annual fee to the Adviser.

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

Eventos Relevantes



FECHA: 19/02/2015

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

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

ASUNTO

Proyecto de Resoluciones Asamblea de Tenedores 11 de Marzo de 2015 (versión inglés y español).

EVENTO RELEVANTE

Al Público Inversionista:

Se adjunta Proyecto de Resoluciones de la Asamblea de Tenedores que se celebrará el 11 de Marzo de 2015.

Atentamente,

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

Eventos Relevantes



FECHA: 20/02/2015

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

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

ASUNTO

Nota Informativa Miembro Propietario del Comité Técnico

EVENTO RELEVANTE

Al Público Inversionista:

Fibra Danhos (BMV: DANHOS) pone a disposición del público general la información biográfica del señor Miguel Sánchez Navarro Madero, nominado a Miembro Propietario del Comité Técnico del Fideicomiso:

Miguel Sánchez Navarro Madero (Director General Grupo IPB):

El señor Miguel Sánchez Navarro Madero es socio fundador de Inmobiliaria Península de la Baja, compañía desarrolladora de centros comerciales, ubicados principalmente en el Estado de México. También es socio y director de una red de distribución automotriz con las marcas Honda, Toyota, BMW / Mini y Hyundai. Trabajó durante cinco (5) años en el despacho legal Noriega y Escobedo. Durante el periodo 2005-2007, participó como Director General de dos reconocidas casas editoriales en México.

El señor Sanchez Navarro participa como Consejero Regional de BBVA Bancomer y Banorte.

Licenciado en Derecho por la Universidad Anáhuac con Maestría en Instituto de Empresa de Madrid. Fue partícipe de programa de especialidad en Real Estate por Harvard Business School (HBS).

Atentamente,

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

Eventos Relevantes



FECHA: 20/02/2015

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

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

ASUNTO

Informative Note Member to the Trust's Technical Committee

EVENTO RELEVANTE

Fibra Danhos (BMV: DANHOS) makes available to the general public the biographical information of Mr. Miguel Sánchez Navarro Madero, nominee as a Member to the Trust's Technical Committee:
Miguel Sánchez Navarro Madero (CEO Grupo IPB)

Mr. Miguel Sánchez Navarro Madero is a founding partner of Inmobiliaria Península de la Baja, a commercial real estate development company with operations primarily in the State of Mexico. He is also partner and director of an auto distribution business carrying Honda, Toyota, BMW / Mini and Hyundai brands. He worked for 5 years at Law Firm Noriega y Escobedo. During 2005-2007, he was CEO of two recognized editorial houses in Mexico.

Mr. Sanchez Navarro is a regional board member of BBVA Bancomer and Banorte.

He holds a bachelor's degree in law from Universidad Anahuac and an MBA degree from Instituto de Empresa of Madrid. He also participated in the Harvard Business School (HBS) Real Estate Management Program.

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

Eventos Relevantes



FECHA: 25/02/2015

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

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

ASUNTO

Fibra Danhos pública Reporte Trimestral Cuarto Trimestre

EVENTO RELEVANTE

Al público inversionista,

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

Eventos Relevantes



FECHA: 25/02/2015

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

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

ASUNTO

Fibra Danhos publica Reporte Trimestral Cuarto Trimestre

EVENTO RELEVANTE

Al público inversionista,

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

Eventos Relevantes



FECHA: 25/02/2015

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

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

ASUNTO

Fe de erratas - Análisis de la Administración y Notas complementarias Información Financiera 4Q2014

EVENTO RELEVANTE

Al público inversionista:

Se comunica que la información correspondiente a Comentarios y Análisis de la Administración sobre Resultados de la Operación y Situación Financiera de la Compañía, y Notas Complementarias a la Información Financiera fue actualizada por el Fiduciario.

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

Eventos Relevantes



FECHA: 25/02/2015

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

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

ASUNTO

AVISO A LOS TENEDORES DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS CON CLAVE DE PIZARRA DANHOS 13

EVENTO RELEVANTE

Al Público inversionista:

Se les informa que en términos de la Cláusula 14 del Contrato de Fideicomiso número 17416-3 (el "Fideicomiso") constituido en Banco Nacional de Mexico, S.A, Integrante del Grupo Financiero Banamex, en su carácter de Fiduciario, el próximo 10 de marzo del 2015 (la "Fecha de Distribución") se realizará una Distribución de Efectivo (según dicho término se define en el Fideicomiso) como se indica a continuación:

1. Una distribución del resultado fiscal por el periodo del primero de octubre de 2014 al 31 de diciembre de 2014, por la cantidad de \$202,768,537.28 (Doscientos dos millones setecientos sesenta y ocho mil quinientos treinta y siete Pesos 28/100 Moneda Nacional) que equivale a \$0.2490478800036 centavos por cada título emitido con derechos económicos.
2. Una distribución de reembolso de aportaciones de los Fideicomisarios por \$163,610,175.82 (Ciento sesenta y tres millones seiscientos diez mil ciento setenta y cinco Pesos 82/100 Moneda Nacional) que equivale a \$0.2009521199964 centavos por cada título emitido con derechos económicos.

De conformidad con lo establecido en los puntos 1 y 2 anteriores, en la Fecha de Distribución se realizará una Distribución de Efectivo que asciende a la cantidad de \$366,378,713.10 (Trescientos sesenta y seis millones trescientos setenta y ocho mil setecientos trece Pesos 10/100 Moneda Nacional), equivalente a \$0.45 centavos por cada uno de los 814,174,918 títulos emitidos y con derechos económicos.

Atentamente

Banco Nacional de Mexico, S.A.,
Integrante de Grupo Financiero Banamex,
División Fiduciaria

Eventos Relevantes



FECHA: 03/03/2015

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

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

ASUNTO

Aviso con fines informativos

EVENTO RELEVANTE

Al Público Inversionista:

Se hace de su conocimiento que en cumplimiento de la Regla 4.033, Fracción X, del Reglamento Interior de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., les comunicamos que en cumplimiento de las resoluciones adoptadas en la Sesión del Comité Técnico del Fideicomiso Fibra Danhos de fecha 24 de febrero de 2015, fueron liberados y puestos en circulación 161,312,894 CBFIs como pago por la adquisición o aportación de ciertos proyectos que se relacionan en el documento adjunto.

Atentamente,

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

Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales

A la fecha del presente Reporte Anual tenemos conocimiento de los siguientes procesos relevantes respecto de los inmuebles del Portafolio Actual:

1. Plaza Delta

EXPEDIENTE 100899/11-17-10-2, ANTE LA DÉCIMA SALA REGIONAL METROPOLITANA DEL TRIBUNAL FEDERAL DE JUSTICIA FISCAL Y ADMINISTRATIVA. RECURSO DE REVISIÓN R.F. 98/2012 ANTE EL TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA ADMINISTRATIVA DEL SEXTO CIRCUITO.

Juicio de Nulidad promovido por Plaza Delta, S.A. de C.V.

Causa del Juicio: en el año 2009 se inició un proyecto de ampliación de Parque Delta el cual concluyó en 2010.

En febrero de 2011, la autoridad laboral administrativa, es decir, el Instituto Mexicano del Seguro Social, presuntamente de forma ilegal, fincó diversos créditos los cuales resultan improcedentes en virtud de que (a) la obra fue ejecutada por diversos contratistas quienes resultan responsables del cumplimiento de las disposiciones legales laborales, y (b) dichos contratistas presumiblemente han acreditado el pago de las cuotas obrero patronales.

Con fecha 12 de mayo de 2011, se interpuso demanda de Nulidad ante el Tribunal Federal de Justicia Fiscal y Administrativa en contra de los mencionados créditos; en junio de 2012 la autoridad judicial concedió la razón a Plaza Delta, S.A. de C.V. y declaró la nulidad lisa y llana de los citados créditos.

La citada resolución fue recurrida por el Instituto Mexicano del Seguro Social. El 1 de abril de 2014 el Tribunal de Justicia Fiscal y Administrativa emitió resolución favorable a Plaza Delta.

Avance procesal: Con fecha del 23 de abril de 2014, la autoridad judicial notificó la sentencia que declara la nulidad del Crédito Fiscal fincado, la que a la fecha ha causado ejecutoria; por lo que el asunto ha concluido favorablemente para Plaza Delta.

Resultado: Asunto concluido.

2. Torre Virreyes

PRADO MARIN, IGNACIO.

PONENCIA 14.

QUINTA SALA ORDINARIA DEL TRIBUNAL CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO DEL DISTRITO FEDERAL.

Causa del juicio: el señor Ignacio Prado Marín demandó a la Secretaría de Desarrollo Urbano del Distrito Federal ("SEDUVI") la "nulidad" de los certificados de zonificación para uso de suelo específico expedidos por la propia autoridad en los años 2007 al 2011.

Lo argumentado por el demandante es que el uso de suelo otorgado a través de los certificados de zonificación para uso de suelo específico, va en contra del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la delegación política Miguel Hidalgo en su versión 1997.

En respuesta a lo anterior la SEDUVI manifestó que los certificados de zonificación para uso de suelo específico emitidos por ella son válidos ya que se expidieron por virtud de un mandato judicial dictado por el Juez Noveno de Distrito en materia administrativa en el Distrito Federal mediante ejecutoria de fecha 27 de marzo de 2006, mismo que fue revisando en su momento por Tribunal de Justicia Constitucional.

Avance procesal: En el mes de octubre de 2013, la demanda promovida por el actor se sobreseyó, declarándose improcedente la acción intentada, por lo que se resolvió favorablemente a los intereses del tercero perjudicado. En virtud de lo anterior, en noviembre del mismo año, el actor promovió Recurso de Apelación ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal (TCADF), el cual fue contestado por el tercero perjudicado en tiempo y forma.

Con fecha del 9 de mayo de 2014, en el Pleno del TCADF en sesión pública confirmó la resolución emitida por la Quinta Sala Ordinaria del TCADF (sobreseyendo la acción promovida), dicha resolución fue notificada al tercero perjudicado el 4 de junio de 2014.

El actor promovió juicio de amparo en contra de la resolución del Pleno del TCADF.

En cumplimiento a la ejecutoria de fecha 2 de octubre de 2014, dictada por el Noveno Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Primer Circuito, el TCADF dejó insubsistente la resolución de fecha 9 de mayo de 2014, y emitió una nueva resolución en donde se revocó la sentencia de la Quinta Sala Ordinaria del 12 de julio de 2013. Dicha resolución fue notificada al tercero perjudicado el 6 de enero de 2015.

Con fecha del 27 de enero de 2015 el tercero perjudicado presentó demanda de amparo en contra de la última resolución que le fue notificada, solicitando la suspensión del acto reclamado, la cual le fue otorgada definitivamente. La demanda de amparo fue admitida el 20 de febrero de 2015 y a la fecha se encuentra pendiente de turno con el Magistrado Ponente.

Se prevé que el Tribunal Constitucional revoque de nueva cuenta la sentencia recurrida por el tercero perjudicado y ordene al TCADF la emisión de una nueva sentencia que contenga las debidas formalidades que todo acto de autoridad debe observar tanto en el fondo como en la forma.

Posible resultado: Aun cuando es probable se absuelva a la autoridad demandada; en el caso de que se declaren inválidos los certificados expedidos de 2007 a 2011, no se afectaría de manera alguna el proyecto debido a que los certificados de zonificación para uso de suelo específico solamente gozan de un año de vigencia, es decir, se encuentran caducos.

Por otro lado, es prudente señalar que Torre Virreyes se encuentra totalmente terminada y en operaciones, y que la obra se construyó al amparo de certificados de zonificación para uso de suelo específico de fecha posterior; por lo que en caso de que se emita una sentencia negativa ésta no afectaría de manera alguna la validez de los certificados de zonificación vigentes a la fecha.

3. Torre Virreyes

CORPORATIVO PEDREGAL HISPAMEX, S.A. DE C.V. VS. PROCURADURIA FEDERAL DE PROTECCION AL AMBIENTE Y SU DELEGACIÓN EN LA ZONA METROPOLITANA DEL VALLE DE MEXICO.

CUARTA SALA REGIONAL METROPOLITANA, DEL H. TRIBUNAL FEDERAL DE JUSTICIA FISCAL Y ADMINISTRATIVA.

Causa del juicio: al encontrarse en construcción el inmueble ubicado en Pedregal 24, colonia Molino del Rey, delegación Miguel Hidalgo en México, D.F., la entidad del gobierno Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (“PROFEPA”), encontró una mínima derrama de gasolina en 110m² de un total del 60,000m² es decir, el 0.20% (cero punto veinte por ciento) del subsuelo, originada por la operación del anterior propietario del predio.

No obstante que se realizaron las acciones para eliminar cualquier forma de contaminación de Corporativo Pedregal Hispamex, S.A. de C.V.; y se ha obtenido un certificado posterior por parte de la autoridad responsable en donde se hace constar que el predio no viola ninguna norma ambiental y que se encuentra en óptimas condiciones, la PROFEPA impuso una multa por la cantidad de \$2'991,000.00 (Dos millones novecientos noventa y un mil pesos 00/100 Moneda Nacional).

Avance procesal: A la fecha Corporativo Pedregal Hispamex, S.A. de C.V ha pagado, tal y como lo acordó con la autoridad, el 30% de la multa, es decir la cantidad de \$897,300.00 (ochocientos noventa y siete mil trescientos pesos 00/100 Pesos Moneda Nacional).

Así mismo se han ingresado y se encuentran en estudio ante la misma autoridad las acciones ambientales que Corporativo Pedregal Hispamex, S.A. de C.V. propone realizar con el fin de conmutar la parte de la multa pendiente de pago con acciones ambientalmente sustentables, lo que realizará por su cuenta y cargo Corporativo Pedregal Hispamex, S.A. de C.V.

Resultado: A la fecha no existe litigio ni controversia respecto de la multa impuesta por la PROFEPA, por lo que el asunto se reporta como terminado para efectos de reporte de asuntos relevantes en procesos administrativos y litigiosos. Asunto concluido.

4. Toreo

INMOBILIARIA BECKY VS. CONSTRUCTORA EL TOREO.
JUICIO ORDINARIO CIVIL
EXPEDIENTE: 337/2013
JUZGADO 4º MERCANTIL DE TLALNEPANTLA, ESTADO DE MÉXICO.

Acción: Plenaria de Posesión

Causa del juicio: Inmobiliaria Becky demandó: la desocupación y entrega de 556.41 m² del predio del Toreo, esto significa alrededor del 1% de la totalidad del citado predio; la suspensión de la obra; el pago de una supuesta renta mensual; así como el pago de daños y perjuicios en el caso de que se declare procedente su acción.

La autoridad judicial admitió la demanda negando la solicitud de la demandante por lo que hace a la suspensión de la obra.

Las defensas y excepciones vertidas en la contestación de la demanda por parte de Constructora el Toreo señalaron: (1) la improcedencia de la acción en virtud de que ésta goza de un mejor derecho al tener título registrado ante autoridad competente, así como el uso, goce y posesión del mismo; y (2) la falta de legitimación de la demandante por el abandono de la posesión; entre otros aspectos meramente técnicos y procesales.

A Constructora el Toreo la asiste la razón porque la ley claramente establece que es improcedente la acción plenaria de posesión cuando el demandado tiene registrado su título, y el actor no lo tiene, situación que se acredita plenamente en el juicio en litigio. En otras palabras, goza de mejor derecho de posesión Constructora el Toreo porque su título consta en escritura pública y se encuentra registrado ante autoridad competente. La demandante jamás ha tenido posesión del predio que demanda.

Estado procesal: Con fecha del 8 de julio de 2014, el Cuarto Juzgado Mercantil de Tlalnepantla Estado de México dictó sentencia favorable a los intereses de la actora, la cual fue recurrida en apelación por Constructora el Toreo S.A. de C.V. (la demandada) en tiempo y forma, pues el Juez omitió valorar las pruebas ofrecidas por la demandada en el Juicio.

Con fecha del 17 de septiembre de 2014 la Primera Sala Colegiada de lo Civil en Tlalnepantla, Estado de México, resolvió el recurso interpuesto por Constructora el Toreo S.A. de C.V. revocando la sentencia dictada por el Juzgado Cuarto absolviendo a la demandada de todas las prestaciones reclamadas por la parte Actora.

En contra de la resolución dictada por la Primera Sala Colegiada de lo Civil en Tlalnepantla Estado de México, la Actora promovió amparo directo el que se revisó en el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Segundo Circuito, dicha autoridad judicial dictó resolución en el amparo directo, con fecha 29 de enero de 2015, en la que se determinó negar el amparo y protección de la Justicia Federal a Inmobiliaria Becky.

Con fecha del 17 de febrero de 2015, Inmobiliaria Becky interpuso recurso de revisión en contra de la sentencia que negó el amparo y protección de la Justicia Federal.

Mediante proveído de fecha 19 de febrero de 2015, el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil de Segundo Circuito, lo tuvo por interpuesto ordenando remitir las constancias a la H. Suprema Corte de Justicia de la Nación, quien mediante proveído de fecha 4 de marzo de 2015 desechó por improcedente el recurso de revisión, por virtud de que del análisis de las constancias de autos no se advirtió que se haya planteado un concepto de violación sobre inconstitucionalidad o inconveniencia de una norma de carácter general.

Posible resultado: Se espera que en el segundo trimestre de 2015 concluya definitivamente el asunto favorablemente para Constructora el Toreo S.A. de C.V. A la fecha se ha absuelto a la parte demandada (Constructora el Toreo) de todas las acciones y recursos intentados por la parte actora, y no habiendo recursos adicionales para promover estamos en espera de que las resoluciones dictadas causen estado.

5. Toreo

MEDIOS PREPARATORIOS

A JUICIO ORDINARIO MERCANTIL 447/2013-III.

JUZGADO DÉCIMO DE DISTRITO EN MATERIA CIVIL EN EL DISTRITO FEDERAL

Acción: Medios Preparatorios a Juicio Ordinario Mercantil

Causa del juicio: Con fecha 23 de septiembre de 2013, la sucesión (la "Sucesión") de Gabriel Ramos Millán promovió ante el Juzgado Décimo de Distrito en Materia Civil en el Distrito Federal, diligencias para medios preparatorios a juicio ordinario mercantil, en las cuales se pretende citar a Constructora el Toreo, S.A. de C.V., a Banco Nacional de México, S.A., Integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, a CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (antes The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple), a Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer, a Evercore Casa de Bolsa, S.A. de C.V. y a Concentradora Fibra Danhos, S.A. de C.V.

En el año de 2008 la Sucesión promovió un juicio ordinario mercantil para ser declarada propietaria de 300 acciones de Constructora El Toreo, S.A de C.V., las cuales, al 31 de julio de 1946, fecha en la que se constituyó Constructora El Toreo, S.A. de C.V., representaban 60% del capital social de dicha sociedad, y dicho juicio fue resuelto en definitiva, en contra de la Sucesión y a favor de Constructora El Toreo, S.A. de C.V., de las sucesiones a bienes de Armando Bernal Estrada y Aurora García Rojas de Bernal, ambas por conducto de su albacea Gabriela Yolanda Bernal García Rojas; de Armando, Guillermo Justiniano, Gerarda y Gabriela Yolanda, todos de apellidos Bernal García Rojas; del Notario Público Número Ciento Treinta y Dos del Distrito Federal licenciado Roberto Courtade Bevilacqua; del Notario Público Número Cincuenta y Cinco del Distrito Federal licenciado Juan Manuel García de Quevedo Cortina; del Director del Registro Público de la Propiedad y de Comercio y del Director del Archivo General de Notarías, estos últimos también del Distrito Federal, mediante sentencias de amparo dictadas por el Primer Tribunal Unitario en Materias Civil y Administrativa y el Séptimo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito. En caso de que la Sucesión entable un nuevo juicio sobre la propiedad de las acciones de Constructora El Toreo, S.A. de C.V., los Fideicomitentes Adherentes de Toreo lo defenderán vigorosamente y, en opinión de sus abogados, se trata de cosa juzgada; es por ello que consideran que dicho juicio no tendrá ningún efecto sobre las acciones de Constructora El Toreo, S.A. de C.V. ya que en la acción entablada en 2008 quedó demostrado que la Sucesión carece de legitimidad y derecho alguno sobre dichas acciones. En caso de que se llegara a entablar un juicio, el mismo no deberá afectar la propiedad que tendrá la Fibra Danhos del Toreo.

Estado procesal: A la fecha el promovente se desistió de los medios preparatorios promovidos en contra de BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer, la autoridad federal ha otorgado un amparo favorable a CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (antes The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple).

Constructora El Toreo S.A. de C.V. y Concentradora Fibra Danhos, S.A. de C.V. no han sido emplazadas.

Banco Nacional de México, S.A. compareció a los medios preparatorios y exhibió diversos documentos relativos al fideicomiso 17416-3, mismos que fueron puestos en resguardo del secreto del Juzgado

Evercore Casa de Bolsa, S.A. de C.V., compareció a los Medios Preparatorios manifestando su oposición a las diligencias, argumentando esencialmente que el elemento de los medios preparatorios es una relación preexistente entre quien los promueve y aquél en contra de quien se promueven.

CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (antes The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple) compareció a juicio argumentando esencialmente que en su calidad de representante común del Fideicomiso 17416-3 denominado Fibra Danhos, se encontraba imposibilitada para dar cualquier información en términos del artículo 192 de la Ley del Mercado de Valores, por virtud de que no se advierte del Fideicomiso que la Sucesión de Ramos Millán sea parte integrante del mismo.

En consecuencia, CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (antes The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple), promovió juicio de amparo indirecto, el cual se radicó ante el Juzgado Décimo Segundo de Distrito en Materia Civil en el Distrito Federal, solicitando el amparo y protección de la Justicia Federal, toda vez que se expuso ante el Juzgado Federal que la sucesión de Gabriel Ramos Millán carece de legitimación para solicitar la información requerida en los medios preparatorios a juicio ordinario mercantil.

Mediante sentencia de fecha 3 de enero de 2014, el Juez Federal concedió el amparo y protección de la Justicia Federal a The Bank of New York Mellon, toda vez que consideró que la sucesión de Gabriel Ramos Millán no se encuentra legitimada para incoar los medios preparatorios a juicio ordinario mercantil.

En contra de dicha determinación la sucesión mencionada interpuso recurso de revisión el cual fue radicado ante el Décimo Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, dicho Tribunal Colegiado determinó confirmar en todas y cada una de sus partes la sentencia dictada por el Juez Federal.

En cumplimiento a esta determinación, el Juzgado Décimo de Distrito en Materia Civil en el Distrito Federal dictó un proveído en el que desechó los medios preparatorios a juicio ordinario mercantil intentados por la mencionada sucesión. Es decir, dejó sin efectos la presentación e inicio de las acciones intentadas en los multicitados medios preparatorios a juicio ordinario mercantil.

La sucesión de Gabriel Ramos Millán interpuso en su contra recuso de apelación, el cual fue radicado ante el Segundo Tribunal Unitario en Materia Civil y Administrativa del Primer Circuito, quien seguidos los trámites confirmó el auto de desechamiento.

Inconforme con dicha determinación, la sucesión de Gabriel Ramos Millán promovió juicio de amparo indirecto, el cual se encuentra radicado ante el Primer Tribunal Unitario en Materia Civil y Administrativa del Primer Circuito, estando pendiente la celebración de la audiencia constitucional.

Posible resultado: Se espera que una vez celebrada la audiencia constitucional la autoridad judicial federal confirme el desechamiento de la presentación de los medios preparatorios a juicio, ya que tal y como lo ha establecido la autoridad judicial en el proceso que nos ocupa, así como en diversas resoluciones judiciales previas inapelables, la sucesión de Gabriel Ramos Millán carece de legitimación para intentar cualquier tipo de acción referente a Constructora El Toreo SA de CV.

No obstante lo anterior, en caso de que se afecte en cualquier forma la propiedad de Constructora El Toreo S.A. de C.V. respecto del Toreo, los Fideicomitentes Adherentes serán responsables de cualquier afectación que ello implique.

d) Inversiones del Fideicomiso en sociedades mercantiles

A la fecha del presente Reporte Anual, el Fideicomiso Fibra Danhos no ha invertido, ni planea invertir, en sociedad mercantil alguna ni ha adquirido, ni pretende adquirir, título representativo alguno del capital social de sociedad mercantil alguna.

e) Cumplimiento del Plan de Negocios

A la fecha del presente Reporte Anual nuestro Portafolio Actual se compone de 13 propiedades. Nuestro Portafolio en Operación se compone de 10 propiedades icónicas y de calidad premier y nuestro Portafolio de Desarrollo de 3 proyectos que están siendo desarrollados. El 8 de octubre de 2013, adquirimos la totalidad de nuestro Portafolio Inicial y desde entonces, hemos enriquecido nuestro portafolio con nuevos proyectos a ser desarrollados: Vía Vallejo, Las Antenas y tenemos en el *pipeline* el desarrollo de un proyecto en la Zona Metropolitana de Puebla.

Nuestro Portafolio Actual:

	Año de apertura	Estado/Municipio	ARB	% del ARB	Ocupación	Cajones de estacionamiento
Portafolio en Operación Actual						
<i>Comercial</i>						
1.1 Parque Delta	2005	Benito Juárez, Distrito Federal	44,566	6.0%	98.6%	2,238
2. Parque Duraznos	2000	Miguel Hidalgo, Distrito Federal	15,375	2.1%	98.6%	969
3. Parque Lindavista	2006	Gustavo A. Madero, Distrito Federal	42,072	5.6%	98.4%	2,306
4.1. Parque Tezontle	2007	Iztapalapa, Distrito Federal	49,866	6.7%	94.2%	2,742
Sub total Comercial			151,879	20.4%	97.1%	8,255
<i>Oficinas</i>						
6. Parque Esmeralda	2000	Tlalpan, Distrito Federal	34,057	4.6%	100.0%	1,636
5. Parque Virreyes	1989	Miguel Hidalgo, Distrito Federal	7,937	1.1%	95.5%	251
7. Urbitec	2009	Miguel Hidalgo, Distrito Federal	12,912	1.7%	98.0%	501
Sub total Oficinas			54,906	7.4%	98.9%	2,388
<i>Uso Mixto</i>						
8. Parque Alameda	2003	Cuauhtémoc, Distrito Federal	15,755	2.1%	99.7%	308
9. Reforma 222	2007	Cuauhtémoc, Distrito Federal	44,591	6.0%	99.3%	1,380
10.1. Toreo (Componente Comercial)	2014	Naucalpan, Estado de México	69,916	9.4%	94.0%	3,000
Sub total Uso Mixto			130,262	17.5%	96.5%	4,688
Total Portafolio en Operación Actual			337,047	45.2%	97.2%	15,331
Portafolio en Desarrollo Actual						
<i>Comercial</i>						
1.2. Expansión Parque Delta	2015e	Benito Juárez, Distrito Federal	18,000	2.4%	NA	975
4.2. Expansión Parque Tezontle	2015e	Iztapalapa, Distrito Federal	19,000	2.5%	NA	670
12. Las Antenas (Primera etapa)	2017e	Iztapalapa, Distrito Federal	86,500	11.6%	NA	2,300
Sub total Comercial			123,500	16.6%		3,945
<i>Oficinas</i>						
11. Torre Virreyes	2015e	Miguel Hidalgo, Distrito Federal	66,077	8.9%	NA	2,300
Sub total Oficinas			66,077	8.9%		2,300
<i>Uso Mixto</i>						
10.2. Toreo (Componente de Oficinas y Hotel)	2015e - 2017e	Naucalpan, Estado de México	136,322	18.3%	NA	3,700
13. Vía Vallejo (Primera etapa)	2016-2020e	Azcapotzalco, Distrito Federal	83,000	11.1%	NA	4,725
Sub total Uso Mixto			219,322	29.4%		8,425
Total Portafolio en Desarrollo Actual			408,899	54.8%	NA	14,670
Total Portafolio Actual			745,946	100.0%	97.2%	30,001
<i>Sub total/ Promedio Pond. Comercial</i>			<i>275,379</i>	<i>36.9%</i>	<i>97.1%</i>	<i>12,200</i>
<i>Sub total/ Promedio Pond. Oficinas</i>			<i>120,983</i>	<i>16.2%</i>	<i>98.9%</i>	<i>4,688</i>
<i>Sub total/ Promedio Pond. Uso Mixto</i>			<i>349,584</i>	<i>46.9%</i>	<i>96.5%</i>	<i>13,113</i>

Somos propietarios del mayor portafolio de propiedades comerciales, de oficina y de uso mixto de calidad premier en México y continuaremos poniendo especial atención a mantener la calidad de nuestros activos y de nuestra mezcla de arrendatarios, con el propósito de que los inmuebles en nuestro portafolio conserven e incrementen su capacidad de generación de flujos y su valor en el tiempo. Asimismo, continuaremos evaluando activamente nuevas oportunidades de desarrollo y de adquisiciones selectivas que generen valor a nuestros tenedores de CBFIs.

Asimismo, en marzo de 2014 celebramos un contrato de compraventa de un predio ubicado en el poniente de la Ciudad de México que pretendemos fusionar eventualmente con otros predios a ser

adquiridos para generar una reserva territorial para el desarrollo de un proyecto de oficinas. Por este predio pagamos un monto de 2 millones de Dólares.

f) Acontecimientos Recientes

Formalización de la compraventa de predios en el suroriente de la Ciudad de México sobre los que se pretende desarrollar un proyecto comercial (Las Antenas)

El 28 de mayo de 2014, Fibra Danhos formalizó la compraventa respecto de dos predios adyacentes ubicados sobre el Anillo Periférico en el suroriente de la Ciudad de México en las inmediaciones de la Delegación Iztapalapa, en el límite con Xochimilco. La superficie conjunta de los predios es de aproximadamente 105,000 m², donde Fibra Danhos planea desarrollar un proyecto comercial. Los predios cuentan con el uso de suelo adecuado para el desarrollo del proyecto, y su fusión será tramitada por Fibra Danhos. La adquisición de los predios se realizó a terceros no relacionados con el Asesor de Fibra Danhos, y fue aprobada por el Comité Técnico de Fibra Danhos en su sesión del 19 de febrero de 2014. El precio de los dos predios ascendió a aproximadamente \$592 millones de pesos (más gastos de escrituración), lo que incluye \$292 millones de pesos correspondientes a obras y gastos necesarias para dejar los terrenos a punto para su desarrollo. Fibra Danhos estima que el proyecto comercial contará con aproximadamente 106,500 m² de área rentable con sus dos etapas y estacionamiento para aproximadamente 3,760 automóviles. Por las características de la zona donde se localizará el proyecto, se evaluará la posibilidad de incorporar componentes adicionales.

Aviso con fines informativos con respecto a los CBFIs

En cumplimiento al artículo 34, fracción IV de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes en el Mercado de Valores y, como resultado de las resoluciones adoptadas por la Asamblea de Tenedores de fecha 18 de junio de 2014, y la Sesión del Comité Técnico de fecha 23 de julio de 2014, se aprobó, entre otras cosas:

1. La emisión de 143'135,622 (Ciento cuarenta y tres millones ciento treinta y cinco mil seiscientos veintidós) Certificados Bursátiles (los "Certificados Bursátiles Adicionales"), a fin de utilizar dichos Certificados Bursátiles Adicionales como pago por la adquisición de ciertos proyectos inmobiliarios;
2. La modificación del Fideicomiso Fibra Danhos a fin de adoptar las disposiciones aplicables de la Resolución que modifica las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, misma que fue publicada en el Diario Oficial de la Federación el 17 de junio de 2014; y
3. La cancelación de 20'197,480 (Veinte millones ciento noventa y siete mil cuatrocientos ochenta) Certificados Bursátiles actualmente en tesorería del Fideicomiso Fibra Danhos cuya opción de sobreasignación no fue ejercida en el tiempo establecido a dicho efecto (los "Certificados Bursátiles en Tesorería");

Como resultado de las resoluciones mencionadas, se canjeó el título de los Certificados Bursátiles por un nuevo título que ampara el número de Certificados Bursátiles que incluye los Certificados Bursátiles Adicionales, y resta los Certificados Bursátiles en Tesorería que serían cancelados.

Adquisición del Proyecto Vía Vallejo a cambio de CBFIs

El 7 de noviembre de 2014, Fibra Danhos formalizó la aportación de Vía Vallejo a Fibra Danhos por parte de Grupo IPB. Vía Vallejo se encuentra sobre Calzada Vallejo en la Delegación Azcapotzalco, en la Ciudad de México, y es un proyecto de usos mixtos. En esta operación, Fibra Danhos adquirió una etapa de Vía Vallejo como un componente terminado (Etapa I), cuyo desarrollo y costos asociados serán responsabilidad del aportante, y dos etapas adicionales como terrenos (Etapas IIA y IIB), que serán desarrollados por Fibra Danhos. La fecha estimada de apertura de la Etapa I es en abril de 2016, y se espera que cuente con aproximadamente 83,200m² de ARB y aproximadamente 30,700m² adicionales de espacio comercial destinado a ciertas unidades privativas que se pretende sean propiedad de terceros,

para un área comercial total de aproximadamente 113,900m², con 4,725 cajones de estacionamiento. La adquisición del Proyecto fue aprobada por la Asamblea de Tenedores de Fibra Danhos en su sesión del 18 de junio de 2014. La emisión de CBFIs para pagar la contraprestación al aportante fue autorizada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores el 24 de septiembre de 2014; y la Comisión Federal de Competencia aprobó la operación el 9 de octubre de 2014. La contraprestación será pagadera en CBFIs, de acuerdo a los mecanismos que aprobaron el Comité Técnico y la Asamblea de Tenedores de Fibra Danhos.

Apertura del componente comercial de Toreo Parque Central

El jueves 13 de noviembre de 2014, se llevó a cabo la apertura del componente comercial de Toreo. Al cierre de 2014, entregamos 177 puertas (de 200) a inquilinos para sus adaptaciones y 136 se encontraban en operación. Estimamos que para el cierre del 1T15, 160 puertas se encuentren en operación. La fecha de apertura está en línea con los compromisos asumidos con nuestros inversionistas durante nuestra Emisión Inicial. El componente comercial de Toreo añadirá aproximadamente 70 mil metros cuadrados de área rentable bruta al Portafolio en Operación, cifra que representa un incremento de 26.2%. Hacemos un amplio reconocimiento al gran esfuerzo realizado por parte de las autoridades, proveedores, trabajadores e inquilinos que han hecho posible que este proyecto inicie operaciones.

Nota informativa con respecto a un miembro propietario del Comité Técnico

De conformidad con lo acordado en la Sesión del Comité Técnico de fecha 24 de febrero de 2015 y la Asamblea de Tenedores de fecha 11 de marzo de 2015, el señor Miguel Sánchez Navarro Madero sustituyó a la señora Elvira Daniel Kabbaz Zaga como miembro propietario del Comité Técnico, por lo que se proporciona la información biográfica del señor Miguel Sánchez Navarro Madero:

El señor Miguel Sánchez Navarro Madero es socio fundador de Inmobiliaria Península de la Baja, compañía desarrolladora de centros comerciales, ubicados principalmente en el Estado de México. También es socio y director de una red de distribución automotriz con las marcas Honda, Toyota, BMW / Mini y Hyundai. Trabajó durante cinco años en el despacho legal Noriega y Escobedo. Durante el periodo 2005-2007, participó como Director General de dos reconocidas casas editoriales en México.

El señor Sanchez Navarro participa como Consejero Regional de BBVA Bancomer y Banorte.

Licenciado en Derecho por la Universidad Anáhuac con Maestría en Instituto de Empresa de Madrid. Fue partícipe del programa de especialidad en Real Estate por Harvard Business School (HBS).

Nota informativa con respecto al "Danhos Day"

El 15 de enero de 2015, Fibra Danhos llevó a cabo su evento anual denominado "Danhos Day", en dicho evento se presentaron diversos materiales corporativos de Fibra Danhos, así como de los conferencistas invitados, mismos que aparecen en la página web de Fibra Danhos (<http://www.fibradanhos.com.mx/investorrelationships/road-show-presentation>).

Adicionalmente, se manifestó la intención de convocar a una Asamblea de Tenedores para aprobar que la remuneración del asesor de Fibra Danhos se pague en especie mediante la entrega de CBFIs en lugar de pagarse en efectivo.

Distribuciones durante el 2014

El 28 de abril de 2014, el Comité Técnico de Fibra Danhos aprobó una distribución por un total de \$358.2 millones de Pesos, correspondiente al periodo enero-marzo 2014, que fue pagada el 9 de mayo de 2014. Esta distribución equivale a 44.00 centavos de peso por CBFi. Del total de la distribución, \$189.9 millones de pesos correspondieron al resultado fiscal de Fibra Danhos y \$168.3 millones de pesos correspondieron a una devolución de capital.

El 24 de julio de 2014, el Comité Técnico de Fibra Danhos aprobó una distribución por un total de \$358.2 millones de pesos, correspondiente al periodo abril-junio 2014, que fue pagada el 7 de agosto de 2014. Esta distribución equivale a 44.00 centavos de peso por CBFi. Del total de la distribución, \$157.9 millones de pesos correspondieron al resultado fiscal de Fibra Danhos y \$200.3 millones de pesos correspondieron a una devolución de capital.

El 23 de octubre de 2014, el Comité Técnico de Fibra Danhos aprobó una distribución por un total de \$366.4 millones de pesos, correspondiente al periodo julio-septiembre 2014, que fue pagada el 7 de noviembre de 2014. Esta distribución equivale a 45.00 centavos de peso por CBFi. Del total de la distribución, \$298.8 millones de pesos correspondieron al resultado fiscal de Fibra Danhos y \$67.6 millones de pesos correspondieron a una devolución de capital.

El 24 de febrero de 2015, el Comité Técnico de Fibra Danhos aprobó una distribución por un total de \$366.4 millones de pesos, correspondiente al periodo octubre-diciembre 2014, que fue pagada el 10 de marzo de 2015. Esta distribución equivale a 45.00 centavos de peso por CBFi. Del total de la distribución, \$202.8 millones de pesos correspondieron al resultado fiscal de Fibra Danhos y \$163.6 millones de pesos correspondieron a una devolución de capital.

La distribución aprobada, en todos los casos anteriores, se calculó con base en 814,174,918 CBFis, que es el número de CBFis resultante de restar a los CBFis emitidos (1,456,195,024) los CBFis sin Derechos Económicos (642,020,106).

Devolución del Impuesto al Valor Agregado

Con fecha 6 de marzo de 2014, Fibra Danhos informó al público la recepción de una devolución del saldo a favor del IVA por un total de \$3,275'338,387.00 M.N. (Tres mil doscientos setenta y cinco millones trescientos treinta y ocho mil trescientos ochenta y siete Pesos 00/100 Moneda Nacional), en los términos del Código Fiscal de la Federación y de la Ley del Impuesto al Valor Agregado, mismo que se generó con motivo de la aportación de los 11 inmuebles que constituyen el patrimonio inicial de Fibra Danhos.

Con fecha 5 de marzo de 2015, Fibra Danhos informó al público la recepción de una devolución del saldo a favor del IVA por un total de \$118,191,576.00 M.N. (ciento dieciocho millones ciento noventa y un mil quinientos setenta y seis Pesos 00/100 Moneda Nacional), en los términos del Código Fiscal de la Federación y de la Ley del Impuesto al Valor Agregado, mismo que se generó con motivo de la adquisición del proyecto Vía Vallejo.

Asambleas de Tenedores

El 18 de junio de 2014 se celebró una Asamblea General de Tenedores de CBFis. En dicha Asamblea, se resolvió, entre otros, **(i)** la Emisión Subsecuente de CBFis, mismos que fueron utilizados para el pago por la adquisición y/o aportación de ciertos bienes inmuebles y/o proyectos inmobiliarios de terceras partes no relacionadas, es decir, Vía Vallejo y el Proyecto ZMP; y **(ii)** la segunda modificación del Contrato de Fideicomiso.

En virtud del Segundo Convenio Modificatorio al Contrato de Fideicomiso Fibra Danhos de fecha 9 de octubre de 2014, se ampliaron las facultades de la Asamblea de Tenedores, a efecto de incluir la facultad de la Asamblea de Tenedores de fijar las políticas de apalancamiento del Patrimonio del Fideicomiso conforme a las cuales se contraten financiamientos, de conformidad y en cumplimiento con lo dispuesto por el artículo 7, fracción II, inciso c), subinciso 1.13 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, y de otras disposiciones aplicables.

El 11 de marzo de 2015 se celebró una Asamblea General de Tenedores de CBFis. En dicha Asamblea se resolvió, entre otros, **(i)** la aprobación de los estados financieros auditados del Fideicomiso relativos al ejercicio fiscal concluido el 31 de diciembre de 2014; **(ii)** la designación, renuncia y ratificación del nombramiento de miembros del Comité Técnico del Fideicomiso; **(iii)** la modificación de la forma de pago de la Comisión por Asesoría para ser pagada en CBFis (salvo los impuestos correspondientes,

mismos que seguirán siendo pagados en efectivo); y **(iv)** la mecánica para la emisión de CBFIs para el pago de la Comisión por Asesoría.

De conformidad con lo anterior, la Comisión por Asesoría será calculada de la siguiente manera:

El Fiduciario pagará al Asesor, en cada año natural, como contraprestación por los Servicios de Asesoría, salvo por aquellas cantidades que sean solicitadas por el Asesor al Fideicomiso a ser pagadas en efectivo para ser destinadas al pago de impuestos relacionados con la Contraprestación Anual, en CBFIs emitidos por el Fideicomiso con el número de CBFIs que resulte de dividir la cantidad equivalente a: **(i) (a)** un porcentaje fijo del valor en libros no depreciado del Portafolio Inicial, excluyendo **(x)** los componentes de oficina y hotel de Toreo, **(y)** las expansiones potenciales en Parque Tezontle y en otras propiedades del Portafolio en Operación y **(z)** efectivo, más el correspondiente IVA, porcentaje que incrementará del factor 0.75% (punto setenta y cinco por ciento) en 2013 y 2014 al factor 1.0% (uno por ciento) en 2018, (con un incremento en una base lineal de .0625% (punto cero seiscientos veinticinco) cada año), y **(b)** el factor 1.0% (uno por ciento) del valor en libros, no depreciado, del resto de los activos del Fideicomiso, excluyendo efectivo, más IVA, en el supuesto de que el Comité Técnico del Fideicomiso determine registrar los activos del Fideicomiso a valor de mercado; o **(ii)** el factor de 1.0% (uno por ciento) del valor en libros, no depreciado, de los activos del Fideicomiso, excluyendo efectivo, ajustado por inflación anualmente, más el correspondiente IVA, si en un futuro el Comité Técnico del Fideicomiso determina llevar los registros contables de los Bienes Inmuebles a costo histórico depreciable; entre el valor unitario de los CBFIs, considerando como tal el precio ponderado por volumen que resulte de las cotizaciones diarias¹ del período que corresponda al pago.

Salvo por las cantidades en efectivo que el Asesor solicite al Fideicomiso para ser destinadas al pago de impuestos relacionados con la Contraprestación Anual, la Contraprestación Anual deberá pagarse en CBFIs en los términos establecidos en el párrafo anterior.

Reporte trimestral de resultados correspondiente al primer trimestre de 2014

El 28 de abril de 2014 fue publicado el reporte trimestral de Fibra Danhos de resultados correspondiente al primer trimestre de 2014. A continuación se presenta información seleccionada de dicho reporte:

- *Derivado de la generación de flujos en nuestras propiedades en operación durante el primer trimestre de 2014, nuestro AFFO por CBFi (considerando únicamente aquéllos que tienen Derechos Económicos) fue de \$0.49 pesos. En este sentido, el pasado 28 de abril de 2014 nuestro Comité Técnico determinó una distribución a nuestros Tenedores de CBFIs correspondiente al periodo comprendido entre enero y marzo del 2014 de \$0.44 pesos por CBFi (lo que representa una Distribución 8.4% superior a la Distribución trimestral otorgada durante el trimestre anterior), manteniendo en caja para usos corporativos varios el equivalente a \$0.05 pesos por CBFi de nuestro AFFO.*

Del total de la distribución de \$358,236,963.92 (trescientos cincuenta y ocho millones doscientos treinta y seis mil novecientos sesenta y tres Pesos 92/100 Moneda Nacional), \$189,960,177.09 (ciento ochenta y nueve millones novecientos sesenta mil ciento setenta y siete Pesos 09/100 Moneda Nacional) corresponden al resultado fiscal de Fibra Danhos y \$168,276,786.83 (ciento sesenta y ocho millones doscientos setenta y seis mil setecientos ochenta y seis Pesos 83/100 Moneda Nacional) corresponden a un reembolso de aportaciones de los Fideicomisarios.

La distribución aprobada se calculó con base en 814,174,918 CBFIs, que es el número de CBFIs resultante de restar a los CBFIs en circulación (1,313,059,402) los CBFIs sin Derechos Económicos (498,884,484).

¹ El que resulte del importe total en Pesos Mexicanos operado durante el período de que se trate, entre el número total de CBFIs operados durante dicho período, de acuerdo a la información que publique la BMV en su página de Internet.

- *Somos una entidad pública bien capitalizada, actualmente sin deuda, bien posicionada para obtener y utilizar financiamiento para hacer crecer nuestro negocio.*
- *En cuanto a nuestros proyectos en desarrollo, tenemos avances de obra importantes de 82.5% en Torre Virreyes y de 70.0% en el componente comercial y en los cimientos y estacionamientos de los componentes de oficinas y hotel en el Toreo. Con respecto a la comercialización, también tenemos avances relevantes de 44.5% en Torre Virreyes y de 163.3% en el componente comercial del Toreo, considerando en ambos casos contratos de arrendamiento firmados y en proceso de firma, así como cartas de intención. Asimismo, adelantamos para febrero de 2014 el inicio de obra de dos de las tres torres del componente de oficinas, así como del componente del hotel en el Toreo, y esperamos que estén en operación el tercer trimestre de 2015. En cuanto a la expansión de Parque Tezontle, también en febrero de 2014 iniciamos la obra, y estamos avanzando en la obtención de permisos y licencias para la expansión de Parque Delta para iniciar la obra en cuanto se obtengan.*
- *La tasa de ocupación de nuestro Portafolio en Operación al cierre del primer trimestre de 2014 fue de 98.3%, en línea con la reportada al cierre del cuarto trimestre de 2013 y al cierre del primer trimestre de 2013, ambas de 98.2%.*
- *Fibra Danhos tuvo ingresos totales, excluyendo el ingreso por Contraprestaciones Únicas, por \$381.8 millones de pesos durante el primer trimestre de 2014, lo que representa una variación de 2.8% con respecto a la información pro forma del primer trimestre de 2013.*
- *El Ingreso Neto Operativo de Fibra Danhos, excluyendo el ingreso por Contraprestaciones Únicas fue de \$281.1 millones de pesos durante el primer trimestre de 2014, lo que representa una variación del 2.1 % con respecto a la información pro forma del primer trimestre de 2013.*
- *El EBITDA de Fibra Danhos, excluyendo el ingreso por Contraprestaciones Únicas, sumó \$238.8 millones de pesos durante el primer trimestre de 2014, lo que representa una variación de 1.6% con respecto a la información pro forma del primer trimestre de 2013.*
- *La Utilidad Neta, el FFO y el AFFO de Fibra Danhos sumaron \$459.2 millones de pesos, \$341.3 millones de pesos, y \$400.0 millones de pesos, respectivamente durante el primer trimestre de 2014.*
- *Estamos por materializar algunas oportunidades de inversión, mismas que fueron aprobadas por nuestro Comité Técnico en su sesión del pasado 19 de febrero del 2013 en diferentes puntos de la ZMCM. Por un lado, en abril de 2014, y sujetos a ciertas condiciones, se celebraron diferentes documentos a fin de adquirir la propiedad de ciertos predios en el suroriente de la Ciudad de México en el que pretendemos desarrollar un proyecto comercial. Estamos a la espera de que se cumplan las condiciones establecidas en los documentos legales para formalizar el contrato de compra-venta. Por otro lado, en marzo del 2014 celebramos un contrato de compra-venta de un predio ubicado en el poniente de la Ciudad de México que pretendemos fusionar eventualmente con otros predios a ser adquiridos para generar una reserva territorial para el desarrollo de un proyecto de oficinas.*
- *Continuamos evaluando activamente nuevas oportunidades de desarrollo y adquisiciones selectivas que generen valor a nuestros tenedores de CBFIs.*

Reporte trimestral de resultados correspondiente al segundo trimestre de 2014

El 24 de julio de 2014 fue publicado el reporte trimestral de Fibra Danhos de resultados correspondiente al segundo trimestre de 2014. A continuación se presenta información seleccionada de dicho reporte:

- *Debido a la sólida generación de flujos en nuestras propiedades en operación durante el 2T14, nuestro AFFO por CBFi (considerando únicamente aquellos que tienen derechos económicos) fue de \$0.465 pesos. En este sentido, el pasado 23 de julio, nuestro Comité Técnico determinó una distribución a nuestros tenedores de CBFIs correspondiente al periodo abril-junio de 2014 de \$0.44*

pesos por CBFÍ, manteniendo en caja para usos corporativos diversos el equivalente a \$0.025 pesos por CBFÍ.

- *Somos una entidad pública bien capitalizada, actualmente sin deuda, posicionada para obtener y utilizar financiamiento para hacer crecer nuestro negocio.*
- *Al 30 de junio de 2014, **Torre Virreyes presentó un avance de obra de 89.8%**, considerando excavación y cimentación; obra civil; instalaciones y equipos; y acabados y fachadas. A la misma fecha, el componente comercial del Toreo, así como los cimientos y estacionamientos de los componentes de oficinas y hotel registraron un avance de obra de 80.6%.*
- *Al 30 de junio de 2014 **Torre Virreyes reportó un avance de comercialización del 45.2%** de su ARB (considerando contratos de arrendamiento firmados, contratos de arrendamiento en proceso de firma y cartas de intención) y el componente comercial de Toreo reportó un avance del 95.9% de su ARB (considerando únicamente contratos de arrendamiento firmados y contratos de arrendamiento en proceso de firma).*
- ***Estamos avanzando de acuerdo con lo programado en el desarrollo de dos de las tres torres del componente de oficinas, y del componente del hotel en el Toreo.** Esperamos que inicien operaciones en el 3T15. Con respecto al avance de obra del hotel y las torres de oficina B y C, esperamos tener las estructuras completas para la apertura del componente comercial en 4T14. Asimismo, en relación con la elección de operador y marca de nuestro hotel en el Toreo, realizamos un proceso competitivo en el cual invitamos a participar a diversos operadores de hoteles, tanto nacionales como extranjeros y estamos por definir al operador y marca ganadora, y comenzaremos con la comercialización de las torres de oficinas de Toreo (B y C) en el 3T14.*
- ***La obra de la expansión en Parque Tezontle por aproximadamente 19,000m² de ARB avanza de acuerdo con lo programado.** Asimismo, continuamos avanzando en el proceso de obtención de los permisos y licencias necesarios para la construcción de la expansión en Parque Delta por aproximadamente 18,000m² de ARB, e iniciaremos la obra en cuanto se obtengan. La fecha estimada de inicio de operaciones de estos dos proyectos es el 2T15 y el 3T15, respectivamente.*
- ***Las Ventas de Arrendatarios** (mismas propiedades) en el 2T14 ascendieron 2.3% con respecto al 2T13. Este incremento se compara con el 1.8% registrada en ventas totales mismas tiendas de la ANTAD. Asimismo, cabe señalar que durante el 2T14 las ventas totales por metro cuadrado de la ANTAD fueron inferiores en aproximadamente 39.8% a las ventas por metro cuadrado de nuestros arrendatarios comerciales.*
- ***La tasa de ocupación** de nuestro Portafolio en Operación al cierre del 2T14 fue de 97.5% que representa una variación de -80 pb comparada con la tasa reportada al cierre del 1T14 de 98.3% explicada principalmente por una rotación de arrendatarios temporal en Urbitec. Cabe señalar que a la fecha de publicación del presente reporte, el espacio vacante en Urbitec ya fue ocupado por el nuevo inquilino.*
- ***El Costo de Ocupación** de nuestros arrendatarios comerciales institucionales más significativos en términos de ARB y Renta Fija en el 2T14 fue de 7.4%, en línea con el calculado para 2T13.*
- *Al 30 de junio de 2014, **nuestros 10 arrendatarios más grandes** representaban el 37.5% de nuestra Renta Fija, sin que ninguno en lo individual representara más de 11.0%.*
- *Al 30 de junio de 2014, **el promedio ponderado por ARB** de la vigencia remanente de los contratos arrendamiento en nuestro Portafolio en Operación, era de aproximadamente 3.8 años.*
- *Durante el 2T14, se vencieron contratos de arrendamiento por 6,312 m², de los cuales 78.3% fueron renovados. Asimismo, se arrendaron 898 m² a nuevos inquilinos.*

- **El Lease Spread** durante el 2T14, calculado sobre 5,844 m² de las propiedades comerciales y componentes comerciales de las propiedades de Uso Mixto de nuestro Portafolio en Operación, fue de 4.2%.
- **Fibra Danhos tuvo ingresos totales**, excluyendo el ingreso por Contraprestaciones Únicas, por \$404.4 millones de pesos durante el 2T14, lo que representa una variación del 0.6% con respecto al pro forma 2T13. Asimismo, los ingresos totales (excluyendo ingresos por Contraprestaciones Únicas) durante los primeros 6M14 presentaron una variación positiva acumulada del 2.3% con respecto al mismo periodo del año anterior (6M13).
- **Los ingresos totales**, excluyendo ingresos por Contraprestaciones Únicas, durante el 2T14
- **El Ingreso Neto Operativo de Fibra Danhos**, excluyendo el ingreso por Contraprestaciones Únicas fue de \$310.5 millones de pesos durante el 2T14, lo que representa una variación positiva del 0.3% con respecto al pro forma 2T13. Asimismo, el ingreso neto operativo (excluyendo ingresos por Contraprestaciones Únicas) durante los primeros 6M14 presentó una variación positiva acumulada del 2.0% con respecto al mismo periodo del año anterior (6M13).
- **El EBITDA de Fibra Danhos**, excluyendo el ingreso por Contraprestaciones Únicas, sumó \$265.7 millones de pesos durante el 2T14, lo que representa una variación de -0.5% con respecto al pro forma 2T13. Asimismo, el EBITDA (excluyendo ingresos por Contraprestaciones Únicas) durante los primeros 6M14 presentaron una variación positiva acumulada del 1.7% con respecto al mismo periodo del año anterior (6M13).
- **La Utilidad Neta, el FFO y el AFFO de Fibra Danhos** sumaron \$403 millones de pesos, \$303 millones de pesos, y \$379 millones de pesos, respectivamente durante el 2T14.
- **Tenemos un pipeline enriquecido con tres nuevos proyectos para desarrollo futuro:**
 - ✓ **Vía Vallejo** consiste en un proyecto de usos mixtos en una zona céntrica de la ZMCM a ser desarrollado en tres etapas, que una vez concluido esperamos que cuente con aproximadamente 153,000 m² de ARB. El proyecto será aportado por un tercero no relacionado, siendo esta nuestra primera adquisición que pagaremos utilizando nuestros propios CBFIs. El cap rate implícito estimado agregado de esta transacción es de 10.0%. El desarrollo y los costos asociados de la primera etapa correrán a cargo del aportante, mientras que aquellos de las etapas subsecuentes correrán por cuenta de Fibra Danhos. Asimismo, la entrega de los CBFIs de la contraprestación estará condicionada a la culminación de la primera etapa, mientras que los derechos económicos se liberarán conforme el proyecto genere flujos. La fecha estimada de inicio de operaciones de la primera etapa es en marzo de 2016. Hemos firmado una carta vinculante para la transacción con el aportante, y estaremos cerrando la adquisición entre 3T14 y 4T14.
 - ✓ **Las Antenas** consiste en un centro comercial y de entretenimiento a ser desarrollado en dos etapas, ubicado en una zona estratégica de la ZMCM altamente poblada y con gran conectividad, donde existe una limitada oferta de opciones comerciales y de entretenimiento. Estimamos que una vez concluido este proyecto, contará con aproximadamente 106,500 m² de ARB. La adquisición de los predios fue formalizada en escritura pública el 28 de mayo de 2014. El cap rate implícito estimado de este desarrollo es de 12.7%. La fecha estimada de inicio de operaciones de la primera etapa es abril de 2017.
 - ✓ **Un centro comercial y de entretenimiento regional a ser desarrollado en un centro urbano de gran actividad económica fuera de la ZMCM.** Esperamos que una vez concluido este proyecto cuente con aproximadamente 89,000 m² de ARB. Los predios para el desarrollo de este proyecto serán aportados por terceros no relacionados a cambio de CBFIs. El cap rate implícito estimado de este desarrollo es de 11.7%.

Reporte trimestral de resultados correspondiente al tercer trimestre de 2014

El 23 de octubre de 2014 fue publicado el reporte trimestral de Fibra Danhos de resultados correspondiente al tercer trimestre de 2014. A continuación se presenta información seleccionada de dicho reporte:

- Debido a la sólida generación de flujos en nuestras propiedades en operación durante el 3T14, nuestro AFFO por CBFI (considerando únicamente aquellos que tienen derechos económicos) fue de \$0.59 pesos. En este sentido, el pasado 23 de octubre, nuestro Comité Técnico determinó una distribución a nuestros tenedores de CBFIs correspondiente al periodo julio-septiembre de 2014 de \$0.45 pesos por CBFI, manteniendo en caja para usos corporativos diversos el equivalente a \$0.14 pesos por CBFI.
- Somos una entidad pública bien capitalizada, **actualmente sin deuda**, posicionada para obtener y utilizar financiamiento para hacer crecer nuestro negocio.
- Al 30 de septiembre de 2014, **Torre Virreyes** presentó un **avance de obra de 93.8%**, considerando excavación y cimentación; obra civil; instalaciones y equipos; y acabados y fachadas. A la misma fecha, **el componente comercial del Toreo, así como los cimientos y estacionamientos de los componentes de oficinas y hotel** registraron un **avance de obra de 95.0%**.
- Al 30 de septiembre de 2014 **Torre Virreyes reportó un avance de comercialización del 59.5% de su ARB** (considerando contratos de arrendamiento firmados, contratos de arrendamiento en proceso de firma y cartas de intención) **y el componente comercial de Toreo reportó un avance del 95.9% de su ARB** (considerando únicamente contratos de arrendamiento firmados y contratos de arrendamiento en proceso de firma).
- Estamos avanzando de acuerdo con lo programado en el desarrollo de dos de las tres torres del componente de oficinas, y del componente del hotel en el Toreo. Esperamos que inicien operaciones en el 3T15. Con respecto al avance de obra del hotel y las torres de oficina B y C, esperamos tener las estructuras completas para la apertura del componente comercial en 4T14. Previa autorización de nuestro Comité Técnico, arrancamos la construcción de la torre de oficina A del Toreo con el fin de no entorpecer la operación del centro comercial y aprovechar las economías de escala que nos proporcionan la construcción de las torres de oficinas B y C y el hotel.
- La obra de la expansión en Parque Tezontle por aproximadamente 19,000m² de ARB avanza de acuerdo con lo programado. Asimismo, continuamos avanzando en el proceso de obtención de los permisos y licencias necesarios para la construcción de la expansión en Parque Delta por aproximadamente 18,000m² de ARB, e iniciaremos la obra en cuanto se obtengan. La fecha estimada de inicio de operaciones de estos dos proyectos es el 2T15 y el 4T15, respectivamente.
- Las **Ventas de Arrendatarios (mismas propiedades) en el 3T14 crecieron 1.6%** con respecto al 3T13. Este incremento se compara con el 0.9% registrada en ventas totales mismas tiendas de la ANTAD. Asimismo, cabe señalar que durante el 3T14 las ventas totales por metro cuadrado de nuestros arrendatarios comerciales institucionales más significativos en términos de ARB y Renta Fija fueron superiores en aproximadamente 35% a las ventas por metro cuadrado de la ANTAD.
- La **tasa de ocupación** de nuestro Portafolio en Operación **al cierre del 3T14 fue de 98.1%** que representa un incremento de 60 pb comparada con la cifra reportada al cierre del 2T14 de 97.5%.
- El **Costo de Ocupación de nuestros arrendatarios comerciales institucionales más significativos en términos de ARB y Renta Fija** en el 3T14 fue de 7.6%, en línea con la cifra estimada para el 3T13.
- Al 30 de septiembre de 2014, **nuestros 10 arrendatarios más grandes representaban el 37.5% de nuestra Renta Fija**, sin que ninguno en lo individual representara más de 11%.
- Al 30 de septiembre de 2014, el promedio ponderado por ARB de la **vigencia remanente de los contratos arrendamiento** en nuestro Portafolio en Operación, era de aproximadamente **3.8 años**.
- Durante el 3T14, se **vencieron contratos de arrendamiento por 4,664 m², de los cuales 84.9% fueron renovados**. Asimismo, **se arrendaron 6,229 m² a nuevos inquilinos**.

- **El Lease Spread durante el 3T14, calculado sobre 8,670 m² de las propiedades comerciales y componentes comerciales de las propiedades de Uso Mixto de nuestro Portafolio en Operación, fue de 1.2%.**
- **Fibra Danhos tuvo ingresos totales, excluyendo el ingreso por Contraprestaciones Únicas, por \$401.8 millones de pesos durante el 3T14, lo que representa un variación positiva del 0.5% con respecto al pro forma 3T13. Asimismo, los ingresos totales (excluyendo ingresos por Contraprestaciones Únicas) durante los primeros 9M14 presentaron una variación positiva acumulada del 1.7% con respecto al mismo periodo del año anterior (9M13).**
- **El Ingreso Neto Operativo de Fibra Danhos, excluyendo el ingreso por Contraprestaciones Únicas fue de \$303.7 millones de pesos durante el 3T14, lo que representa una variación positiva del 0.5% con respecto al pro forma 3T13. Asimismo, el ingreso neto operativo (excluyendo ingresos por Contraprestaciones Únicas) durante los primeros 9M14 presentó una variación positiva acumulada del 1.5% con respecto al mismo periodo del año anterior (9M13).**
- **El EBITDA de Fibra Danhos, excluyendo el ingreso por Contraprestaciones Únicas, sumó \$258.2 millones de pesos durante el 3T14, lo que representa una variación de -0.4% con respecto al pro forma 3T13. Asimismo, el EBITDA (excluyendo ingresos por Contraprestaciones Únicas) durante los primeros 9M14 presentaron una variación positiva acumulada del 1.0% con respecto al mismo periodo del año anterior (9M13).**
- **La Utilidad Neta, el FFO y el AFFO de Fibra Danhos sumaron \$410.5 millones de pesos, \$297.2 millones de pesos, y \$478 millones de pesos, respectivamente durante el 3T14.**
- **Enriquecimos nuestro Portafolio en Desarrollo con la inclusión de tres nuevos proyectos:**
 - ✓ **Vía Vallejo** consiste en un proyecto de usos mixtos en una zona céntrica de la ZMCM a ser desarrollado en tres etapas, que una vez concluido esperamos que cuente con aproximadamente 153,000 m² de ARB. El proyecto será aportado por un tercero no relacionado, siendo esta nuestra primera adquisición que pagaremos utilizando nuestros propios CBFIs. El desarrollo y los costos asociados de la primera etapa correrán a cargo del aportante, mientras que aquellos de las etapas subsecuentes correrán por cuenta de Fibra Danhos. Asimismo, la entrega de los CBFIs de la contraprestación estará condicionada a la culminación de la primera etapa, mientras que los derechos económicos se liberarán conforme el proyecto genere flujos; asimismo, el precio al que se entregarán los CBFIs definitivos será aquel que resulte del promedio de los últimos 30 días previos a la apertura en abril de 2016. La fecha estimada de inicio de operaciones de la primera etapa es en abril de 2016. Hemos firmado una carta vinculante para la transacción con el aportante, y estaremos cerrando la adquisición durante el 4T14.
 - ✓ **Las Antenas** consiste en un centro comercial y de entretenimiento a ser desarrollado en dos etapas, ubicado en una zona estratégica de la ZMCM altamente poblada y con gran conectividad, donde existe una limitada oferta de opciones comerciales y de entretenimiento. Estimamos que una vez concluido este proyecto, contará con aproximadamente 106,500 m² de ARB. Como lo comunicamos oportunamente, la adquisición de los predios fue formalizada en escritura pública el 28 de mayo de 2014, estamos en las primeras etapas de desarrollo. La fecha estimada de inicio de operaciones de la primera etapa es 2T17.
 - ✓ **Un centro comercial y de entretenimiento regional a ser desarrollado en la Zona Metropolitana de Puebla (ZMP).** Esperamos que una vez concluido este proyecto cuente con aproximadamente 89,000 m² de ARB. Nos encontramos en el proceso de adquisición de los predios y una vez que éste concluya exitosamente, los predios serán aportados por terceros no relacionados a cambio de 16,291,667 CBFIs.
- Como parte del proceso de adquisición de Vía Vallejo y los predios para el desarrollo del centro comercial en la ZMP, el 15 de octubre de 2014, previa autorización de la CNBV y nuestra Asamblea de Tenedores, llevamos a cabo exitosamente la emisión de hasta 143,135,622 CBFIs para concretar dichas adquisiciones. Una vez que se definan las variables relevantes y los procesos de adquisición y desarrollo culminen, se definirá la cantidad de CBFIs que de manera definitiva se entregará a los terceros aportantes.

Reporte trimestral de resultados correspondiente al cuarto trimestre de 2014

El 25 de febrero de 2015 fue publicado el reporte trimestral de Fibra Danhos de resultados correspondiente al cuarto trimestre de 2014. A continuación se presenta información seleccionada de dicho reporte:

- *Fibra Danhos celebrará una Asamblea de Tenedores el próximo 11 de marzo de 2015. El punto IV en la orden del día es la propuesta, discusión y, en su caso, aprobación de la modificación al Contrato de Asesoría en Planeación celebrado entre el Fiduciario y DSD1, S.C., para que, **sin modificar el monto de la Contraprestación Anual, el pago de la misma al Asesor se realice en CBFIs del Fideicomiso.** Creemos que es una medida para fortalecer aún más la alineación de intereses entre el Asesor y los tenedores de Fibra Danhos*
- *Debido a la sólida generación de flujos en nuestras propiedades en operación durante el 4T14, nuestro AFFO por CBFI (considerando únicamente aquellos que tienen derechos económicos) fue de \$0.46 pesos. En este sentido, el pasado 24 de febrero, nuestro Comité Técnico determinó una distribución a nuestros tenedores de CBFIs correspondiente al periodo octubre-diciembre de 2014 de \$0.45 pesos por CBFI, manteniendo en caja para usos corporativos diversos el equivalente a \$0.01 pesos por CBFI.*
- *Somos una entidad pública bien capitalizada, **actualmente sin deuda.***
- *La ejecución y entrega del componente comercial de Toreo y de Torre Virreyes fue nuestra prioridad principal durante 2014. Al 31 de diciembre de 2014, **Torre Virreyes** presentó un **avance de obra de 98.5%. El componente comercial de Toreo** inició operación el pasado 13 de noviembre de 2014. Al 31 de diciembre de 2014 entregamos 177 puertas (de 200) a inquilinos para sus adaptaciones y 136 ya se encontraban en operación.*
- *Al 31 de diciembre de 2014, **Torre Virreyes reportó un avance de comercialización del 71.6% de su ARB** (considerando contratos de arrendamiento firmados, contratos de arrendamiento en proceso de firma y cartas de intención). **Es importante resaltar el avance en contratos de arrendamiento firmados al pasar de 34.8% al cierre de 3T14 a 60.1% al cierre del 4T14. A la fecha del presente reporte hemos llegado al 66.0% en contratos de arrendamiento firmados. Adicionalmente, estamos por firmar 4,476.9 m² adicionales para llegar a un avance de comercialización global de 72.8% incluyendo contratos en proceso de firma.***
- *Estamos avanzando de acuerdo con lo programado en el desarrollo de las **tres torres de oficinas y del hotel en el Toreo.** Esperamos que el desarrollo de las torres B&C y el hotel se concluya durante 3T15. Asimismo esperamos que el desarrollo de la torre A se concluya durante la segunda mitad de 2016.*
- ***Durante la sesión del comité técnico de Fibra Danhos el pasado 24 de febrero de 2015, se aprobó la liberación de 54,883,954 CBFIs pendientes de entregar de la aportación de Torre Virreyes dada la terminación de obra en el proyecto y se aprobó la liberación de 104,936,325 CBFIs pendientes de entregar de la aportación del Toreo dado que el componente comercial inició operaciones el pasado 13 de noviembre de 2014 y la terminación de la construcción de los cimientos y estacionamientos de los componentes de oficina y hotel. Es importante recordar que los CBFIs correspondientes tienen derechos económicos restringidos y que serán liberados conforme la propiedad genere ingresos (pari-passu) aun cuando estos ya hayan sido entregados a sus aportantes.***
- ***La obra de la expansión en Parque Tezontle** avanza de acuerdo con lo programado, la cual añadirá 19,000m² de ARB al centro comercial. Hemos obtenido los permisos y licencias necesarios para la construcción de la **expansión en Parque Delta** e iniciaremos la obra en la segunda semana de marzo, la cual añadirá aproximadamente 18,000m² de ARB al centro comercial. Anticipamos un periodo de transición derivado del reacomodo de inquilinos en ambas plazas, necesario para el funcionamiento y comercialización, que podrá inducir una etapa de ligera desocupación en esos locales. La fecha estimada de inicio de operaciones, de estos dos proyectos, sujeto al reacomodo de inquilinos, es el 2T15 y el 1T16, respectivamente.*

- **Con respecto del proyecto Vía Vallejo**, el pasado 7 de noviembre de 2014 formalizamos en escritura pública la adquisición a cambio de CBFIs. Se entregaron 33,732,585 CBFIs como contraprestación, que reflejan el avance de obra a esa fecha. Adicionalmente, el pasado 24 de febrero de 2015 el Comité Técnico del Fideicomiso decidió entregar 1,492,615 CBFIs adicionales que reflejan el avance de obra del 7 de noviembre de 2014 al 31 de diciembre de 2014. Actualmente nos encontramos en la etapa de supervisión de la obra y de la comercialización del proyecto.
- **En cuanto al desarrollo del proyecto Las Antenas**, hemos tomado posesión del terreno y nuestro comité de arquitectura ha aprobado el proyecto arquitectónico. Nos encontramos en la etapa de obtención de permisos y licencias y esperamos iniciar la construcción de la primera etapa en cuanto los obtengamos. Hemos recibido una importante cantidad de cartas de intención y esperamos iniciar con la comercialización formal en el 2T15.
- **Con respecto al centro comercial y de entretenimiento regional a ser desarrollado en la Zona Metropolitana de Puebla (ZMP)**, estamos trabajando en la rectificación de los predios para su fusión, que una vez que se concluya, los mismos serán aportados por terceros no relacionados. Se emitieron 16,291,667 CBFIs para su contraprestación y creemos que el número definitivo de CBFIs a entregarse será de 14,614,000 CBFIs aproximadamente. Hemos comenzado a trabajar en el diseño arquitectónico del proyecto.
- **Las Ventas de Arrendatarios (mismas propiedades) en el 4T14 crecieron 4.1%** con respecto al 4T13. Este incremento se compara con el 2.0% registrada en ventas mismas tiendas de la ANTAD.
- **La tasa de ocupación de nuestro Portafolio en Operación Actual al cierre del 4T14 fue de 97.2%** que representa una variación de -100 pb comparada con la cifra reportada al cierre del 4T13 de 98.2%. Esta variación se debe principalmente a la inclusión del componente comercial de Toreo al Portafolio en Operación.
- **El Costo de Ocupación de nuestros arrendatarios comerciales institucionales más significativos en términos de ARB y Renta Fija en el 4T14 fue de 7.1%**, en línea con la cifra observada para el 4T13.
- **Al 31 de diciembre de 2014, nuestros 10 arrendatarios más grandes representaban el 36.7% de nuestra Renta Fija**, sin que ninguno en lo individual representara más de 8.3%.
- **Al 31 de diciembre de 2014, el promedio ponderado por ARB de la vigencia remanente de los contratos arrendamiento en nuestro Portafolio en Operación Actual, era de aproximadamente 4.5 años.**
- **Durante el 4T14, se vencieron contratos de arrendamiento por 8,440 m², de los cuales el 100% fueron renovados.** Asimismo, se arrendaron 105 m² a nuevos inquilinos derivado de terminaciones anticipadas de contratos de arrendamiento.
- **El Lease Spread durante el 4T14, calculado sobre 8,545 m² de las propiedades comerciales y componentes comerciales de las propiedades de Uso Mixto de nuestro Portafolio en Operación Actual, fue de 8.0%.**
- **Fibra Danhos tuvo ingresos totales, excluyendo el ingreso por Contraprestaciones Únicas, por \$ 474.6 millones de pesos durante el 4T14**, lo que representa un incremento del 17.7% con respecto al pro forma 4T13. Asimismo, los ingresos totales (excluyendo ingresos por Contraprestaciones Únicas) durante 2014 presentaron una variación positiva acumulada del 6.4% con respecto al año anterior (2013).
- **El Ingreso Neto Operativo de Fibra Danhos, excluyendo el ingreso por Contraprestaciones Únicas fue de \$ 333.7 millones de pesos durante el 4T14**, lo que representa una variación positiva del 12.9% con respecto al pro forma 4T13. Asimismo, el ingreso neto operativo (excluyendo ingresos por Contraprestaciones Únicas) durante 2014 presentó un incremento del 5.2% con respecto al año anterior (2013).

- **El EBITDA de Fibra Danhos, excluyendo el ingreso por Contraprestaciones Únicas, sumó \$ 279.0 millones de pesos durante el 4T14, lo que representa un incremento de 12.4% con respecto al pro forma 4T13. Asimismo, el EBITDA (excluyendo ingresos por Contraprestaciones Únicas) durante 2014 presentó un incremento del 4.8% con respecto al año anterior (2013).**
- **La Utilidad Neta, el FFO y el AFFO de Fibra Danhos sumaron \$ 335.0 millones de pesos, \$ 315.1 millones de pesos, y \$ 373.1 millones de pesos, respectivamente durante el 4T14.**

g) Nuestra Administración

El manejo y la administración diaria de nuestro negocio lo lleva a cabo nuestro Administrador, el cual es una sociedad subsidiaria de nosotros: Administradora Fibra Danhos, S.C. Sociedad civil mexicana que inicialmente está compuesta por aproximadamente 200 empleados la mayoría de los cuales tienen experiencia administrando los inmuebles en nuestro Portafolio Actual. Somos asesorados externamente por nuestro Asesor DSD1, S.C., una sociedad civil mexicana que nos ayudará en formular e implementar nuestras estrategias de inversión y financieras. Nuestro Asesor se constituyó el 23 de julio de 2013, con el único objeto de asistirnos y se dedica exclusivamente a nuestros asuntos. Adicionalmente, nuestra Empresa de Servicios de Representación, DSD2, S.C., lleva a cabo ciertos servicios de mercadotecnia y desarrollo de negocios en nuestro nombre, sujeto a nuestra revisión y supervisión. Nuestro Administrador, nuestro Asesor y nuestra Empresa de Servicios de Representación se dedican exclusivamente a nuestros asuntos.

De acuerdo con los términos del Contrato de Asesoría en Planeación, nuestro Asesor tiene derecho a recibir una comisión anual, en cada año natural y pagadera trimestralmente, como contraprestación por los servicios prestados a Fibra Danhos, salvo por aquellas cantidades que sean solicitadas por el Asesor al Fideicomiso a ser pagadas en efectivo para ser destinadas al pago de impuestos relacionados con la Contraprestación Anual, en CBFIs con el número de CBFIs que resulte de dividir la cantidad equivalente a: (i) (a) un porcentaje fijo del valor en libros no depreciado del Portafolio Inicial, excluyendo (x) los componentes de oficina y hotel de Torea, (y) las expansiones potenciales en Parque Tezontle y en otras propiedades del Portafolio en Operación y (z) efectivo, más el correspondiente IVA, porcentaje que incrementará del factor 0.75% (punto setenta y cinco por ciento) en 2013 y 2014 al factor 1.0% (uno por ciento) en 2018, (con un incremento en una base lineal de .0625% (punto cero seiscientos veinticinco) cada año), y (b) el factor 1.0% (uno por ciento) del valor en libros, no depreciado, del resto de los activos del Fideicomiso, excluyendo efectivo, más IVA, en el supuesto de que el Comité Técnico del Fideicomiso determine registrar los activos del Fideicomiso a valor de mercado; o (ii) el factor de 1.0% (uno por ciento) del valor en libros, no depreciado, de los activos del Fideicomiso, excluyendo efectivo, ajustado por inflación anualmente, más el correspondiente IVA, si en un futuro de conformidad con lo establecido bajo IFRS (por sus siglas en inglés) el Comité Técnico del Fideicomiso determina llevar los registros contables de los Bienes Inmuebles a costo histórico depreciable, en virtud de que dicho cambio da lugar a que los estados financieros proporcionen información más relevante y fiable sobre los efectos de las transacciones, otros eventos o condiciones sobre la situación financiera del Fideicomiso, el rendimiento financiero o los flujos de efectivo; entre el valor unitario de los CBFIs, considerando como tal el precio ponderado por volumen que resulte de las cotizaciones diarias² del período que corresponda al pago. No se pagarán al Asesor comisiones por adquisición de activos, de incentivo o cualesquier otras comisiones basadas en el rendimiento de nuestros CBFIs.

Salvo por las cantidades en efectivo que el Asesor solicite al Fideicomiso para ser destinadas al pago de impuestos relacionados con la Contraprestación Anual, la Contraprestación Anual deberá pagarse en CBFIs en los términos establecidos en el párrafo anterior.

Adicionalmente, no pagaremos ninguna comisión por asesoría a nuestro Asesor con respecto a los inmuebles dentro de nuestro Portafolio en Desarrollo Inicial, (1) en el caso de Torre Virreyes, hasta enero de 2015 y, siempre y cuando, el proyecto de construcción haya concluido y el inmueble se

² El que resulte del importe total en Pesos Mexicanos operado durante el período de que se trate, entre el número total de CBFIs operados durante dicho período, de acuerdo a la información que publique la BMV en su página de Internet.

encuentre en operación, según lo determine nuestro Comité Técnico incluyendo el voto favorable de la mayoría de miembros independientes, (2) en el caso del componente comercial de Toreo, no pagaremos comisiones de asesoría al Asesor hasta enero de 2015, y siempre y cuando, el proyecto de construcción haya concluido y el inmueble se encuentre en operación, según lo confirme nuestro Comité Técnico, incluyendo una mayoría de miembros independientes de nuestro Comité Técnico, y (3) en el caso del componente de oficina y de hotel de Toreo, hasta enero de 2015 y, siempre y cuando, el componente comercial de Toreo haya concluido y se encuentre en operación y los cimientos y el estacionamiento de los componentes de oficina y hotel de Toreo se hayan terminado, según lo determine nuestro Comité Técnico incluyendo el voto favorable de la mayoría de los miembros independientes.

Las comisiones de asesoría incurridas durante el año concluido el 31 de diciembre de 2013, serán diferidas y pagaderas en el primer trimestre de 2015 mediante la entrega al Asesor del número de CBFIs que el Comité Técnico del Fideicomiso determine conforme a lo indicado anteriormente, salvo por aquellas cantidades que sean solicitadas por el Asesor al Fideicomiso a ser pagadas en efectivo para ser destinadas al pago de impuestos y considerando como valor unitario de los CBFIs el precio ponderado por volumen que resulte de las cotizaciones diarias³ de los últimos 90 días naturales previos a la fecha de la Asamblea de Tenedores en la cual se apruebe la emisión de CBFIs. Las comisiones de asesoría incurridas durante el año concluido el 31 de diciembre de 2014 serán diferidas y pagaderas mediante la entrega al Asesor del número de CBFIs que el Comité Técnico del Fideicomiso determine conforme a lo indicado anteriormente, salvo por aquellas cantidades que sean solicitadas por el Asesor al Fideicomiso a ser pagadas en efectivo para ser destinadas al pago de impuestos y considerando como valor unitario de los CBFIs el precio ponderado por volumen que resulte de las cotizaciones diarias⁴ de los últimos 90 días naturales previos a la fecha de la Asamblea de Tenedores en la cual se apruebe la emisión de CBFIs, en cantidades iguales, trimestralmente, durante el ejercicio fiscal concluido el 31 de diciembre de 2015, en adición a aquella Contraprestación Anual incurrida y pagadera durante los periodos aplicables en 2015. Las Contraprestaciones Anuales que sean diferidas serán ajustadas conforme al porcentaje de inflación que arroje el Índice Nacional de Precios al Consumidor que publique el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación, a partir de la fecha en que sean incurridas.

De acuerdo con los términos de nuestro Contrato de Administración reembolsaremos todos los gastos netos erogados por nuestro Administrador. Asimismo, nuestro Administrador recibirá una contraprestación fija por sus servicios pagadera mensualmente, equivalente a Ps. \$50,000.00 (Cincuenta mil Pesos 00/100 Moneda Nacional). Esperamos que el ingreso excedente generado por nuestro Administrador sea distribuido periódicamente a nosotros, como único propietario de nuestro Administrador.

De acuerdo con los términos del Contrato de Servicios de Representación, la Empresa de Servicios de Representación tiene derecho a recibir una comisión mensual equivalente al 2% (dos por ciento) del total de los ingresos facturados sobre los Bienes Inmuebles, efectivamente depositados en la cuenta del Fideicomiso que corresponda en el mes inmediato anterior, más el IVA correspondiente. Nosotros somos responsables por el pago de todas las comisiones y honorarios pagaderas a los corredores de bienes raíces acordadas por nuestra Empresa de Servicios de Representación en nuestra representación.

El equipo de funcionarios y personal clave de nuestro Asesor es presidido por su Director General, Salvador Daniel, su Directora de Finanzas, Blanca Canela, su Director de Desarrollo de Negocios, Jorge Gamboa y por su Director de Construcción José Benghira. Nuestro Comité Técnico está presidido por nuestro Presidente, David Daniel, Vicepresidente José Daniel y Vicepresidente Salvador Daniel.

David Daniel es Presidente de nuestro Comité Técnico. El señor David Daniel es uno de los socios fundadores de Grupo Danhos y tiene más de 39 años de experiencia en el desarrollo y

³El que resulte del importe total en Pesos Mexicanos operado durante el período de que se trate, entre el número total de CBFIs operados durante dicho período, de acuerdo a la información que publique la BMV en su página de Internet.

⁴ El que resulte del importe total en Pesos Mexicanos operado durante el período de que se trate, entre el número total de CBFIs operados durante dicho período, de acuerdo a la información que publique la BMV en su página de Internet.

administración de activos inmobiliarios icónicos y de calidad premier, así como en adquisiciones y financiamiento de proyectos inmobiliarios. El señor David Daniel forma parte del Consejo de Presidentes de la Comunidad Monte Sinaí Judía de México y ha tenido puestos clave en diversas instituciones y organizaciones de la comunidad judía nacional e internacional, incluyendo el de Gobernador de la Universidad de Tel Aviv en 1990. Asimismo, es miembro de los “300 líderes más influyentes de México”, reconocimiento otorgado por la publicación “Líderes Mexicanos”. El señor David Daniel cursó estudios de arquitectura en la Universidad Nacional Autónoma de México.

José Daniel es Vicepresidente de nuestro Comité Técnico. El señor José Daniel es uno de los fundadores de Grupo Danhos y tiene más de 39 años de experiencia en el desarrollo y administración de activos inmobiliarios icónicos y de calidad premier, así como en adquisiciones y financiamiento de proyectos inmobiliarios. Fue presidente de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios (ADI) de 1995 a 1999. Actualmente se desempeña como vicepresidente de Grupo Danhos. El señor José Daniel cursó la Licenciatura en Arquitectura y posee Maestría en Desarrollo Inmobiliario por la Universidad Anáhuac.

Salvador Daniel es Director General del Asesor y Vicepresidente de nuestro Comité Técnico. El señor Salvador Daniel tiene más de 22 años de experiencia en bienes raíces incluyendo la creación, desarrollo y administración de centros comerciales y oficinas de calidad premier. Previo a unirse a Grupo Danhos en 1993, el señor Salvador Daniel realizó diversos proyectos arquitectónicos que consistieron principalmente de edificios de oficinas en la Ciudad de México. Ya en Grupo Danhos, participó en la elaboración del proyecto arquitectónico de Parque Duraznos y de uno de los edificios de Urbitec, entre otros. Asimismo, ha desempeñado varios cargos en la Comunidad Monte Sinaí Judía de México. Actualmente, es Vicepresidente de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios (ADI). El señor Salvador Daniel es licenciado en Arquitectura por la Universidad Anáhuac del Norte, y cursó estudios de Maestría en Administración de Empresas Inmobiliarias y Constructoras en la Universidad de Madrid.

Blanca Canela es Directora de Finanzas de nuestro Asesor y Directora Ejecutiva de nuestro Administrador. La señora Blanca Canela ha estado con Grupo Danhos por más de 32 años, con experiencia laboral en bienes raíces relacionada con planeación financiera, tesorería, planeación fiscal, contabilidad, comercialización, crédito y cobranzas, recursos humanos, logística y legal. La Sra. Blanca Canela es Contador Público por el Instituto Politécnico Nacional.

Jorge Gamboa de Buen es el Director de Desarrollo de Negocios de nuestro Asesor y de nuestro Administrador. El señor Jorge Gamboa se unió a Grupo Danhos en 2000, y tiene más de 42 años de experiencia en temas inmobiliarios. Previo a unirse a Grupo Danhos, el señor Jorge Gamboa de Buen era Coordinador General de Reordenación Urbana del Departamento del Distrito Federal. Asimismo, cuenta con una Maestría en Planificación Urbana por el Politécnico de Oxford, Inglaterra; y ha sido Profesor de Urbanismo en diversas universidades nacionales de reconocido prestigio. El señor Jorge Gamboa de Buen es licenciado en Arquitectura por la Universidad Iberoamericana.

José Benghira es el Director de Construcción de nuestro Asesor. El señor José Benghira se unió a Grupo Danhos en 2001, y desde entonces ha desempeñado el puesto de Director de Construcción de Grupo Danhos. Previo a unirse a Grupo Danhos, el señor José Benghira trabajó durante 7 años en la industria de construcción de vivienda. El señor José Benghira es Ingeniero Civil por la Universidad Iberoamericana.

Los señores D. Daniel, J. Daniel, S. Daniel, J. Gamboa y J. Benghira y la señora B. Canela, tienen más de 195 años de experiencia acumulada en diversos aspectos de la industria inmobiliaria mexicana y han operado en variedad de negocios y ciclos económicos. Esperamos beneficiarnos de su entendimiento sustancial y conocimiento estratégico de nuestra industria mientras llevamos a cabo nuestra estrategia de negocio y continuamos desarrollando, creciendo y operando un portafolio inmuebles icónicos y de calidad premier, generadores de ingresos en México que esperamos provean a los tenedores de nuestros CBFIs con rendimientos atractivos ajustados por riesgo a largo plazo, a través de distribuciones estables de nuestros ingresos netos gravables, según sea determinado por nuestro Comité Técnico.

h) Oportunidades de Mercado

Esperamos que la experiencia que tiene el equipo de gestión de nuestro Asesor junto con su visión del mercado inmobiliario mexicano que les permite transformar zonas enteras de la Ciudad de México a través del desarrollo de proyectos inmobiliarios icónicos y de calidad premier nos distingan de nuestros competidores. Somos principalmente desarrolladores, no consolidadores. Nuestra experiencia se extiende a través de toda la cadena de valor desde la concepción de una idea de inversión y en el subsecuente análisis de viabilidad, a la selección y adquisición de predios; desde la preparación del plan ejecutivo, a la obtención de los permisos y licencias, desde la contratación en general y la supervisión de la construcción, a la comercialización y administración inmobiliaria. Esta amplia experiencia nos da una capacidad única de crecimiento continuo y evolucionar en la oferta de nuestros productos de desarrollos icónicos y de calidad premier. En nuestro beneficio, las condiciones actuales del mercado, entre otras razones, son favorables para el desarrollo de una extensiva línea de proyectos de alto impacto y oportunidades de inversión de inmuebles calidad premier.

ASPECTOS GENERALES DEL MERCADO INMOBILIARIO		NUESTRAS VENTAJAS COMPETITIVAS	
El espacio comercial per cápita de México es bajo	El espacio total per cápita es menor en México que para sus socios comerciales principales, generando una oportunidad de crecimiento adicional.	Visión única de negocio	Nuestra capacidad de elegir ubicaciones premier para nuevos desarrollos y para fusionar tierra en donde la misma es escasa nos permite generar oportunidades atractivas de inversión que serán difíciles de replicar por nuestra competencia en mercados selectos y de altos rendimientos.
Una creciente clase media en México y estabilidad macroeconómica	En los últimos 20 años la clase media en México ha experimentado un crecimiento significativo, lo que, de la mano con la estabilidad macroeconómica, ha llevado a un incremento en el crédito y el gasto de consumo.	Inmuebles de calidad premier	Los inmuebles en nuestro Portafolio Actual fueron/están siendo desarrollados para responder a las necesidades de nuestros arrendatarios y para tener un impacto positivo y transformador en los alrededores de los desarrollos. Esta atención a la calidad atrae arrendatarios de alta calidad que deciden arrendar espacios dentro de nuestros inmuebles sobre otros centros comerciales y por lo tanto protegen a nuestros inmuebles en contextos de desaceleración económica. Creemos que como resultado de nuestra estrategia y enfoque en calidad, nuestro portafolio de inmuebles conservará su valor y podría incrementarlo con el tiempo.
Crecimiento acelerado esperado en la demanda por espacios de oficina	Esperamos que la demanda de oficinas en México aumente, particularmente dentro de la ZMCM, como consecuencia de la estabilidad macroeconómica, un creciente segmento de servicios, mejora en la conectividad con otras ciudades así como importantes reformas estructurales en el país.		
Potencial de incremento en los niveles de rentas	Los precios y las rentas de inmuebles en México permanecen por debajo de aquéllos de muchos países en América Latina y comparables globales.	Fuerte potencial de crecimiento orgánico	Pretendemos ser el arrendador de elección en las zonas en las que operamos, y por esta razón podemos mantener altas tasas de ocupación, cobrar rentas premium e incrementar nuestras rentas al concluir nuestros arrendamientos en tasas que

Factores demográficos favorables	Se espera que la población laboral aumente como porcentaje de la población en México.	Oportunidades de Desarrollo Identificadas	exceden la inflación.
Infraestructura inmobiliaria adicional requerida en la ZMCM	Se requiere de una inversión inmobiliaria significativa para soportar el crecimiento económico proyectado para la ZMCM al mediano plazo.	Integración vertical a lo largo de la cadena de valor y una sólida capacidad de ejecución	Nuestro Portafolio Actual se posiciona para incrementar su espacio comercial al concluir el desarrollo de nuestro Portafolio en Desarrollo Actual y de expansiones en algunos de nuestros inmuebles en operación, así como a través de oportunidades de inversión y de la adquisición potencial de inmuebles en un futuro, con base en el flujo futuro de nuevas oportunidades de negocio.
Competencia	Competimos con ciertos desarrolladores selectos, compradores, propietarios y operadores de inmuebles para arrendamiento, algunos de los cuales son propietarios o pueden buscar adquirir inmuebles similares a los nuestros en los mismos mercados en los que se ubican nuestros inmuebles.	Administración activa y enfoque en calidad más que en cantidad	Administramos activamente nuestro portafolio y cada activo recibe la atención de nuestros Directivos. Usamos sistemas de computación y tecnologías avanzadas para administrar eficientemente y maximizar el desempeño de nuestros inmuebles. Para nuevos desarrollos confiamos en nuestra relación con arrendatarios existentes para enriquecer nuestros esfuerzos comerciales.
		Primera FIBRA en México enfocada en inmuebles de calidad premier	Fibra Danhos ha llenado un espacio vacío en la gama actual del mercado de las Fibras en México con el portafolio de inmuebles comerciales, de oficina y de proyectos de usos mixtos de calidad premier.

i) Nuestras Fortalezas Competitivas

Tenemos las siguientes fortalezas competitivas:

Portafolio de centros comerciales, oficinas, proyectos de usos mixtos de calidad premier.

Nuestro Portafolio Actual consiste de cinco centros comerciales, cuatro oficinas y cuatro proyectos de usos mixtos, que incluyen principalmente componentes comerciales y de oficina. Todos los inmuebles en nuestro Portafolio Actual están localizados en áreas dentro de la ZMCM que presentan altos niveles de PIB per cápita o con una creciente actividad económica, en zonas altamente pobladas y en algunos de los corredores de oficinas más prominentes de la ZMCM. Once de nuestros inmuebles se ubican en un corredor que se extiende en aproximadamente 10 kilómetros al oeste y este de la sección occidental de la avenida Periférico. La avenida Periférico es de aproximadamente 121 kilómetros de largo y conecta las regiones este, sur, oeste y norte del Distrito Federal, la cual la convierte en una de las avenidas más importantes de la ZMCM. Del 2000 al 2012, se otorgaron concesiones a empresas privadas para construir el segundo piso de la avenida Periférico a lo largo de la sección oeste. Esta inversión adicional de infraestructura ha incrementado la capacidad, facilitado el tránsito de y hacia los alrededores del Periférico, ha reducido en el tiempo de traslado y ha mejorado la conectividad entre la Ciudad de México. Esta sección oeste del Periférico es de aproximadamente 55 kilómetros de largo y, en 2010, ayudó al traslado de 232,000 vehículos diariamente, de conformidad con un reporte preparado por

el arquitecto Manuel Contreras Durán, un experto en estudios de impacto urbano. Las comunidades de clase media y alta más robustas y más densamente pobladas de México se han desarrollado a lo largo de esta sección oeste del Periférico. Como resultado, este estrecho de avenida cuenta con infraestructura de alta calidad y áreas públicas accesibles, que como consecuencia crean un corredor con altos niveles de gasto de los consumidores y con un crecimiento económico concentrado. La mayoría de nuestros inmuebles se ubican dentro de un radio de 20 kilómetros del Periférico.

Dos de los inmuebles en nuestro Portafolio Actual, Parque Tezontle (Portafolio en Operación Actual) y Las Antenas (Portafolio en Desarrollo Actual), están estratégicamente localizados al este del Periférico en la delegación Iztapalapa, en donde el ingreso familiar está experimentando crecimiento significativo y los residentes cuentan con pocas opciones para satisfacer sus necesidades comerciales. Nuestro Portafolio Actual representa uno de los portafolios inmobiliarios de mayor calidad en México ya que los inmuebles en nuestro portafolio fueron construidos con los más altos estándares de construcción. A través de nuestro equipo de funcionarios, nos enfocamos en desarrollar propiedades con diseños arquitectónicos de características atemporales y hemos sido pioneros de innovaciones que se han convertido en los estándares de la industria en México. Los inmuebles en operación en nuestro Portafolio Actual fueron desarrollados para atender a las necesidades de nuestros arrendatarios y para tener un impacto positivo y de transformación en las áreas ubicadas en los alrededores de los desarrollos. Esta atención a la calidad protege nuestros inmuebles durante contextos de desaceleración económica, ya que atraemos a arrendatarios de alta calidad que elegirán continuar arrendando locales dentro de nuestros inmuebles sobre los inmuebles de la competencia. Como resultado de nuestra estrategia y enfoque en calidad, nuestro portafolio de propiedades conservará su valor y podrá incrementarlo de tiempo en tiempo.

Equipo de funcionarios y personal clave experimentado y comprometido con una visión de negocios incomparable y fuertes capacidades de desarrollo.

El equipo de funcionarios y personal clave de nuestro Asesor es presidido por su Director General, Salvador Daniel, su Directora de Finanzas, Blanca Canela, su Director de Desarrollo de Negocios, Jorge Gamboa y por su Director de Construcción José Benghira. Los señores D. Daniel, J. Daniel, S. Daniel, J. Gamboa y J. Benghira y la señora B. Canela, tienen más de 195 años de experiencia acumulada en diversos aspectos de la industria mexicana inmobiliaria y han operado en una variedad de negocios y ciclos económicos. Esperamos beneficiarnos de su sustancial experiencia y conocimiento de fondo del mercado local mientras identificamos, seleccionamos, desarrollamos y adquirimos oportunidades atractivas de inversión en centros comerciales, oficinas y proyectos de usos mixtos icónicos y de calidad premier. Adicionalmente, confiamos en nuestro equipo administrativo especializado para desarrollar en nuestros activos, crecer nuestro número de arrendamientos y reforzar nuestros ingresos a través de la administración activa de nuestros inmuebles. El equipo de funcionarios y personal clave de nuestro Asesor tiene un sólido historial de maximizar y buscar fuentes innovadoras de ingresos, incluyendo el cobro de Contraprestaciones Únicas, también conocidos como “guantes”, a nuevos arrendatarios como una fuente recurrente de ingresos durante y después del proceso de desarrollo; la inclusión de marcas que son nuevas para el mercado mexicano; el lanzamiento de campañas de mercadotecnia con respecto a nuestros centros comerciales; y el mantenimiento de una mezcla diversificada de arrendatarios en diversos giros de negocios.

Operamos en un modelo de negocios integrado verticalmente lo cual nos permite aprovechar la experiencia de nuestro equipo de funcionarios y personal clave en el desarrollo de propiedades icónicas y de calidad premier en México, y aprovechar las oportunidades de inversión que vayan surgiendo. Seleccionamos mercados y sub mercados en los que los arrendatarios han demostrado una preferencia por espacios comerciales y edificios de oficina de calidad premier. Nos enfocamos en grandes mercados urbanos en donde la falta de sitios disponibles y la dificultad para obtener los permisos y licencias necesarios para desarrollar requieren de la habilidad y fortaleza económica con las que nuestro equipo administrativo cuenta para desarrollar, financiar y administrar exitosamente propiedades de calidad premier. Nuestra estrategia se enfoca en emprender proyectos complejos y que representen un reto técnico, lo que nos hace aprovechar las habilidades de nuestro equipo de funcionarios y personal clave experimentado para exitosamente desarrollar inmuebles los cuales otros participantes del mercado pueden no tener la capacidad o los recursos para realizar. Por ejemplo, cuando comenzamos un nuevo proyecto, “creamos” el terreno que planeamos usar para nuestro proyecto, mediante la compra de lotes

separados y la fusión de los mismos en uno solo. Una vez que este proceso ha concluido, obtenemos los permisos y licencias necesarias, elaboramos un presupuesto base e iniciamos el desarrollo. Cuando empezamos un nuevo desarrollo, normalmente conservamos el papel de contratista general, lo que nos permite mantener un mejor control del proceso de desarrollo, incluyendo presupuestos y costos. Poseemos visión a largo plazo así como sólidas capacidades de desarrollo que nos permiten desarrollar proyectos complejos, tales como los que constituyen nuestro Portafolio Actual.

Fuerte potencial de crecimiento.

Buscamos un crecimiento selectivo basado en el desarrollo de los inmuebles existentes dentro de nuestro Portafolio en Desarrollo Actual; en la ejecución de algunas expansiones en nuestro Portafolio de Operación Actual, el desarrollo de propiedades nuevas, icónicas y de calidad premier que son capaces de transformar las áreas ubicadas en sus alrededores y a través de oportunidades selectivas de adquisición. Mientras continuemos con el desarrollo de propiedades dentro de nuestro Portafolio en Desarrollo Actual, continuemos buscando nuevas oportunidades de desarrollo y continuemos adquiriendo propiedades selectivamente, el tamaño de nuestro portafolio nos dará importantes economías de escala y nos permitirá perseguir y solidificar nuestras relaciones con los minoristas y clientes corporativos más cotizados. Nuestra estrategia de crecimiento selectivo requiere que apliquemos una visión a largo plazo para el desarrollo de nuestro portafolio y por esta razón, enfatizamos la planeación y el enfoque en las etapas iniciales del proceso de desarrollo, en donde existe una oportunidad de agregar más valor y de lograr altos niveles de retorno en nuestras inversiones.

A través de nuestra relación con Grupo Danhos, tendremos acceso a una línea extensa de potenciales proyectos de desarrollo de alta calidad y adquisiciones selectivas. De conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso y los Convenios de Adhesión, Esther Monique Guindi Hemsani y los miembros de la Familia Daniel y la Familia Moussali han acordado que, siempre y cuando sean Fideicomitentes Adherentes Relevantes y a través del Fideicomiso de Control tengan el 15% (quince por ciento) de los CBFIs en circulación, nos otorgarán un derecho preferente (i) para adquirir cualquier oportunidad de inversión inmobiliaria derivada en un futuro de cualquiera de ellos, siempre y cuando dicha oportunidad satisfaga nuestros Criterios de Elegibilidad los cuales, entre otros, requieren que los inmuebles sean de calidad premier y en los segmentos comercial, de oficina incluyendo de usos mixtos y, en caso de ser predios, que sean parte de un proyecto de desarrollo viable; y (ii) para adquirir cualquier inmueble en desarrollo o redesarrollo del cual ellos actualmente o más adelante sean dueños de la mayoría de los derechos de propiedad, ya sea colectiva o individualmente, que no cumpla con los Criterios de Elegibilidad, si en un futuro dicho inmueble satisface los Criterios de Elegibilidad a un precio de avalúo efectuado por un experto independiente, pagadero en CBFIs o efectivo a nuestra elección. Si no ejercemos el derecho de preferencia para adquirir un inmueble en desarrollo o redesarrollo propiedad de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes que cumpla con los Criterios de Elegibilidad, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes nos otorgarán el derecho de primera oferta si en un futuro, una vez desarrollado o re desarrollado el inmueble, y siempre que se cumpla con los Criterios de Elegibilidad, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes lo ofrecen en venta. Este derecho de primera oferta no nos será otorgado cuando no hayamos ejercido nuestro derecho de preferencia para adquirir un inmueble ya desarrollado y que cumpla con los Criterios de Elegibilidad. Este acceso único a futuras oportunidades de inversión en inmuebles derivados de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes y a ciertos inmuebles que los Fideicomitentes Adherentes Relevantes son actualmente propietarios de la mayoría de los derechos de propiedad, así como la sólida relación que ha establecido el equipo de funcionarios y personal clave de nuestro Asesor con arrendatarios clave y la comunidad local de corredores de bienes raíces e inversionistas, genera una fuente constante de oportunidades atractivas de inversión a través de las cuales podremos hacer crecer nuestro negocio.

Sólido alineamiento con inversionistas.

Hemos estructurado nuestras relaciones con nuestro Asesor, nuestra Empresa de Servicios de Representación y Grupo Danhos de tal manera que nuestros intereses y los intereses de nuestro Asesor, nuestra Empresa de Servicios de Representación y Grupo Danhos, respectivamente, se encuentran cercanamente alineados.

- Titularidad de CBFIs.* Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes tienen aproximadamente y de manera conjunta 45.0% (cuarenta y cinco por ciento) de nuestros CBFIs a partir de la conclusión de la Oferta Global y nuestras Operaciones Iniciales. Los funcionarios y personal clave de nuestro Asesor, los miembros de nuestro Comité Técnico, Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes y ciertos Fideicomitentes Adherentes, acordaron que, durante los 180 Días siguientes a la fecha del Prospecto, no podrían obtener cobertura o disponer de ninguno de sus CBFIs o cualquier valor convertible en, intercambiable por, a ser ejercido por o pagable con CBFIs, adquiridos en la Oferta Global o con respecto a los cuales dichas personas a partir de la Oferta Global adquieran el poder de disposición, sin el previo consentimiento y por escrito de los representantes de los Intermediarios Colocadores, lo anterior sujeto, exclusivamente respecto de los Fideicomitentes Adherentes, a las siguientes excepciones: (i) operaciones entre afiliadas, parientes, gravámenes y ejecución de gravámenes, y (ii) la venta de CBFIs que los Fideicomitentes Adherentes realicen en el mercado secundario para cubrir el impuesto sobre la renta que se haya causado, en términos de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, sobre el monto pagadero en efectivo como contraprestación por la aportación de los inmuebles al Fideicomiso, en relación con el pago de créditos garantizados con dichos inmuebles (cabe mencionar en este sentido que no se vendieron CBFIs para este propósito). Asimismo, sujeto a las mismas excepciones a que se refiere el párrafo anterior, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes transfirieron al Fideicomiso de Control todos los CBFIs que recibieron como contraprestación por la contribución de sus inmuebles a nuestro Fideicomiso, regido por ley mexicana y dichos CBFIs están sujetos a restricciones para su transmisión.
- Gestión de los conflictos de interés.* Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes acordaron otorgarnos un derecho preferente para adquirir cualquier inmueble del cual sean dueños de la mayoría de los derechos de propiedad, ya sea conjunta o separadamente, y que actualmente no satisfagan nuestros Criterios de Elegibilidad si en un futuro dichos inmuebles o predios satisfacen nuestros Criterios de Elegibilidad, así como cualesquier oportunidades de inversión inmobiliaria originada de cualquiera de ellos, en caso de que en un futuro dichas oportunidades satisfagan nuestros Criterios de Elegibilidad.
- Estructura de comisiones alineada con los intereses de los Tenedores.* De acuerdo con los términos del Contrato de Asesoría en Planeación, nuestro Asesor tiene derecho a recibir una comisión anual, en cada año natural y pagadera trimestralmente, como contraprestación por los servicios prestados a Fibra Danhos, salvo por aquellas cantidades que sean solicitadas por el Asesor al Fideicomiso a ser pagadas en efectivo para ser destinadas al pago de impuestos relacionados con la Contraprestación Anual, en CBFIs con el número de CBFIs que resulte de dividir la cantidad equivalente a: (i) (a) un porcentaje fijo del valor en libros no depreciado del Portafolio Inicial, excluyendo (x) los componentes de oficina y hotel de Torea, (y) las expansiones potenciales en Parque Tezontle y en otras propiedades del Portafolio en Operación y (z) efectivo, más el correspondiente IVA, porcentaje que incrementará del factor 0.75% (punto setenta y cinco por ciento) en 2013 y 2014 al factor 1.0% (uno por ciento) en 2018, (con un incremento en una base lineal de .0625% (punto cero seiscientos veinticinco) cada año), y (b) el factor 1.0% (uno por ciento) del valor en libros, no depreciado, del resto de los activos del Fideicomiso, excluyendo efectivo, más IVA, en el supuesto de que el Comité Técnico del Fideicomiso determine registrar los activos del Fideicomiso a valor de mercado; o (ii) el factor de 1.0% (uno por ciento) del valor en libros, no depreciado, de los activos del Fideicomiso, excluyendo efectivo, ajustado por inflación anualmente, más el correspondiente IVA, si en un futuro de conformidad con lo establecido bajo IFRS (por sus siglas en inglés) el Comité Técnico del Fideicomiso determina llevar los registros contables de los Bienes Inmuebles a costo histórico depreciable, en virtud de que dicho cambio da lugar a que los estados financieros proporcionen información más relevante y fiable sobre los efectos de las transacciones, otros eventos o condiciones sobre la situación financiera del Fideicomiso, el rendimiento financiero o los flujos de efectivo; entre el valor unitario de los CBFIs, considerando como tal el precio ponderado por volumen que resulte de las

cotizaciones diarias⁵ del período que corresponda al pago. No se pagarán al Asesor comisiones por adquisición de activos, de incentivo o cualesquier otras comisiones basadas en el rendimiento de nuestros CBFIs.

Salvo por las cantidades en efectivo que el Asesor solicite al Fideicomiso para ser destinadas al pago de impuestos relacionados con la Contraprestación Anual, la Contraprestación Anual deberá pagarse en CBFIs en los términos establecidos en el párrafo anterior.

Adicionalmente, no pagaremos ninguna comisión por asesoría a nuestro Asesor con respecto a los inmuebles dentro de nuestro Portafolio en Desarrollo Inicial, (1) en el caso de Torre Virreyes, hasta enero de 2015 y, siempre y cuando, el proyecto de construcción haya concluido y el inmueble se encuentre en operación, según lo determine nuestro Comité Técnico incluyendo el voto favorable de la mayoría de miembros independientes, (2) en el caso del componente comercial de Toreo, no pagaremos comisiones de asesoría al Asesor hasta enero de 2015, y siempre y cuando, el proyecto de construcción haya concluido y el inmueble se encuentre en operación, según lo confirme nuestro Comité Técnico, incluyendo una mayoría de miembros independientes de nuestro Comité Técnico, y (3) en el caso del componente de oficina y de hotel de Toreo, hasta enero de 2015 y, siempre y cuando, el componente comercial de Toreo haya concluido y se encuentre en operación y los cimientos y el estacionamiento de los componentes de oficina y hotel de Toreo se hayan terminado, según lo determine nuestro Comité Técnico incluyendo el voto favorable de la mayoría de los miembros independientes.

- *Aportación del Portafolio en Desarrollo Inicial.* De conformidad con los Convenios de Adhesión de Torre Virreyes y de Toreo, los Fideicomitentes Adherentes fueron responsables por la terminación de la construcción de Torre Virreyes y del componente comercial de Toreo, así como por el pago de los costos de construcción correspondientes. De conformidad el Convenio de Adhesión de Toreo, los Fideicomitentes Adherentes fueron responsables de terminar la construcción de los cimientos y el estacionamiento de los componentes de oficina y hotel de Toreo y nosotros somos responsables del resto de la construcción de estos componentes y de los costos correspondientes. En cada caso, como contraprestación del Portafolio en Desarrollo, se entregaron CBFIs a la conclusión de la Oferta Global y de nuestras Operaciones Iniciales. Durante la sesión del comité técnico de Fibra Danhos el pasado 24 de febrero de 2015, se aprobó la liberación del remanente de los CBFIs, que corresponden a la contraprestación pendiente por las propiedades en nuestro Portafolio en Desarrollo Inicial, y que ascienden a 159,820,279 (ciento cincuenta y nueve millones ochocientos veinte mil doscientos setenta y nueve) CBFIs. **Es importante recordar que los CBFIs correspondientes tienen derechos económicos restringidos y que serán liberados conforme la propiedad genere ingresos (*pari-passu*) aun cuando estos ya hayan sido entregados a sus aportantes** (sumando un total de 498,884,484 CBFIs del Portafolio en Desarrollo Inicial). En cada caso, el pago de comisiones por asesoría a nuestro Asesor con respecto a estos inmuebles no se llevará a cabo hasta enero de 2015 y, siempre y cuando, se haya cumplido la obligación aplicable del Fideicomitente Adherente de conformidad con los Convenios de Adhesión de estos inmuebles. Asimismo, acordamos con los Fideicomitentes Adherentes de Torre Virreyes y el componente comercial de Toreo en ajustar a la alza o a la baja el número de CBFIs entregados a cambio de estos inmuebles con base en la comparación del ingreso operativo neto observado y el ingreso operativo neto objetivo, calculado sobre una base anual, de cada uno de los inmuebles.

Ejemplos de la sólida alineación a largo plazo de nuestros intereses, los intereses de nuestro Asesor, de Grupo Danhos y de nuestros inversionistas:

- La significativa participación en nuestros CBFIs por parte de los funcionarios y personal clave de nuestro Asesor y los Fideicomitentes Adherentes Relevantes;

⁵ El que resulte del importe total en Pesos Mexicanos operado durante el período de que se trate, entre el número total de CBFIs operados durante dicho período, de acuerdo a la información que publique la BMV en su página de Internet.

- Las restricciones a la venta de CBFIs a las cuales los funcionarios y el personal clave de nuestro Asesor y los Fideicomitentes Adherentes Relevantes están sujetos,
- Nuestro acceso a ciertos inmuebles e inmuebles no desarrollados propiedad de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes y ciertas oportunidades de inversión derivadas de cualquiera de ellos;
- Nuestra simple y transparente estructura de comisión con nuestro Asesor y con nuestra Empresa de Servicios de representación, que están sujetas a controles significativos; y
- La restricción sobre los Derechos Económicos de los CBFIs recibidos a cambio de nuestro Portafolio en Desarrollo Actual.

Atractiva estructura de capital.

Somos una entidad pública bien capitalizada, actualmente sin deuda, bien posicionada para obtener y utilizar financiamiento a través de deuda para hacer crecer nuestro negocio. Pretendemos financiar futuras adquisiciones y desarrollos con una combinación de emisión de instrumentos de capital e instrumentos de deuda, así como líneas de crédito, endeudamiento hipotecario y créditos puente de parte de bancos locales o internacionales, así como la emisión de CBFIs como moneda de pago. Planeamos únicamente hacer uso prudente de la deuda y mantener un índice de apalancamiento conservador que nos permitirá continuar maximizando Distribuciones de Efectivo para nuestros Tenedores a través de distintos ciclos de negocio. Conforme a las nuevas disposiciones de la Circular que el Fideicomiso ha adoptado, en caso de que se pretenda asumir créditos, préstamos o financiamientos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, se deberá cumplir con el Índice de Cobertura de Deuda, al momento de asumir cualquier crédito, préstamo o financiamiento, mismo que deberá ser calculado de conformidad con la metodología prevista para tal efecto en el Anexo M del Fideicomiso y no podrá ser menor a 1.0 (uno).

Sistemas de cómputo avanzados y capacidades tecnológicas.

Usamos sistemas de cómputo avanzados y tecnologías para administrar eficientemente y maximizar el desempeño de nuestros inmuebles, incluyendo SAP, Park Help, Federal APD, Traffic Pro y Shopper Track. Utilizamos SAP para consolidar nuestros controles de negocio, mercadotecnia, finanzas, administración, logística y proyectos en una sola plataforma de administración, permitiendo información consistente y precisa a través de distintas áreas. Utilizamos Park Help que es un sistema que utiliza sensores para determinar si un espacio de estacionamiento está vacío e informa a los clientes de la disponibilidad de estacionamiento. También utilizamos Federal APD que coordina operación y la cobranza de recursos de nuestras operaciones de estacionamiento y genera reportes de flujo vehicular para registrar el tráfico e ingresos. Traffic Pro captura el volumen de visitas a nuestros centros comerciales utilizando sensores termales y bi-direccionales y genera un reporte mensual de tráfico, actualmente estamos migrando al sistema de control de tráfico Shopper Track que nos permite conocer el tráfico de consumidores en tiempo real, por puerta de acceso, así como su tránsito por el track comercial. Juntos, el reporte de flujo vehicular de Federal APD y el reporte mensual del tráfico de Traffic Pro proporcionan indicadores precisos sobre el desempeño de cada centro comercial. Estos sistemas avanzados, además de nuestras otras capacidades tecnológicas, nos proporcionan las herramientas necesarias para medir el desempeño de nuestros inmuebles, negociar las renovaciones de nuestros arrendamientos o nuevos arrendamientos, particularmente con respecto a los inmuebles comerciales dentro de nuestro Portafolio en Operación Actual, tomar decisiones rápidas conforme se presentan las oportunidades y mantener una estructura de costo competitiva, que nos permita maximizar el desempeño de cada uno de nuestros inmuebles.

j) Nuestros Objetivos de Negocio y Estrategias de Crecimiento

Nuestros objetivos principales de negocio son aumentar el flujo de efectivo de operaciones, lograr un crecimiento a largo plazo sustentable a través de nuestra estrategia selectiva de inversión y proporcionar rendimientos atractivos ajustados por riesgo a los Tenedores de nuestros CBFIs a través de distribuciones estables a partir de nuestro flujo de efectivo, según determine nuestro Comité Técnico. Nuestra estrategia de negocio consiste en los siguientes elementos principales:

- **Capitalizar en oportunidades para generar flujo adicional de efectivo de nuestro Portafolio Actual.** Creemos que tenemos la habilidad de generar flujos adicionales de efectivo de los inmuebles que comprenden nuestro Portafolio Actual. Pretendemos capitalizar en esta oportunidad de crecimiento interno a través de las siguientes estrategias:

- *Desarrollando las áreas de expansión de nuestros inmuebles.* Muchos de nuestros inmuebles cuentan con ocupación es del 100% (cien por ciento) o cercana a 100% (cien por ciento) lo que presenta oportunidades de expansión a nuevas áreas que acomodarán a arrendatarios adicionales. Al 31 de diciembre de 2014, los proyectos dentro de nuestro Portafolio en Desarrollo Actual tenían proyectados aproximadamente 496.3 mil metros cuadrados (incluyendo los predios para el proyecto en la ZMP que están en nuestro *pipeline* de desarrollo y no han sido aportados al fideicomiso) de superficie bruta rentable adicional que estaba en proceso de desarrollo. Dentro de nuestro Portafolio en Desarrollo Actual tenemos proyectos de expansión en Parque Tezontle y Parque Delta que representan aproximadamente 37,000 metros cuadrados de superficie bruta rentable incrementales. Creemos que las Contraprestaciones Únicas de las expansiones planeadas compensarán parcialmente las pérdidas de ingresos durante su desarrollo.

- *Realizando aumentos contractuales a las rentas.* Sustancialmente todos nuestros contratos de arrendamiento existentes contienen aumentos contractuales en la renta conforme a inflación. Como resultado, esperamos que nuestros ingresos por Renta Fija aumentarán al menos conforme a la inflación en México o en Estados Unidos de América, según sea aplicable, mediante la ejecución de estos aumentos contractuales en la renta.

- *Aumentando la renta por metro cuadrado al expirar los arrendamientos actuales.* Pretendemos continuar con los aumentos en los ingresos por Renta Fija de nuestro Portafolio en Operación Actual mediante el aumento de las rentas por metro cuadrado al terminar la vigencia de los contratos de arrendamiento actuales, cuando estén por debajo del mercado y renegociando nuevos contratos de arrendamiento con rentas conforme al mercado. Creemos que somos los arrendadores a elegir en las áreas en las que operamos y por esta razón creemos que podemos mantener altos niveles de ocupación y rentas.

- **Aprovechar nuestra experiencia administrativa y habilidad para aumentar nuestro portafolio de centros comerciales y oficinas icónicas y de calidad premier de forma selectiva.** Nuestro Portafolio Actual consiste de centros comerciales y oficinas icónicas de calidad premier ubicadas en zonas destacadas y estratégicas, construidas con altos estándares de construcción de las que destacan arrendatarios de alta calidad y un alto volumen de visitantes. Pretendemos continuar con el énfasis en desarrollar inmuebles con retos tecnológicos y proyectos de desarrollo complejos con características de diseños arquitectónicos atemporales y pioneras innovaciones que se han convertido en estándares de la industria en México. Para lograrlo, dependeremos de la experiencia de nuestro equipo especializado de administración para permitirnos invertir en y administrar proyectos de desarrollo de alta calidad desde la etapa inicial hasta la comercialización y administración de los inmuebles. Buscamos crecimiento selectivo basado en la expansión de inmuebles existentes en nuestro Portafolio Actual, el desarrollo de nuevos inmuebles icónicos de calidad premier que sean capaces de transformar sus alrededores y a través de oportunidades selectivas de adquisición.

- **Enfocarnos en grandes arrendatarios de reconocimiento internacional, nacional y regional y mantener relaciones cercanas con ellos.** Nuestros arrendatarios incluyen compañías domésticas e internacionales reconocidas y van desde minoristas destacados hasta empresas líderes en autopartes. Creemos que arrendatarios reconocidos internacional, nacional y regionalmente proporcionan flujos de efectivo más predecibles ya que son típicamente arrendatarios de mayor calidad crediticia que generan ingresos estables. Mantenemos relaciones cercanas con los arrendatarios reconocidos internacional, nacional y regionalmente al hacer nuestro compromiso de brindar servicios superiores a

nuestros arrendatarios, una de nuestras prioridades más grande. Mantenemos abiertas líneas de comunicación con nuestros arrendatarios para poder responder a sus necesidades y proveer un nivel de servicio que creemos será superior a aquel proporcionado por otros arrendadores en el mercado. La comunicación constante con nuestros arrendatarios también nos permite obtener una percepción valiosa de las tendencias actuales y futuras del mercado. Previo a expandirnos a un mercado específico, buscamos medir los deseos de nuestros arrendatarios actuales de expandirse a esa área con el fin de obtener compromisos de arrendamiento en relación con nuestros desarrollos planeados. Creemos que nuestro enfoque en relaciones con los arrendatarios no solo nos ayudará a mantener a los arrendatarios actuales, a atraer nuevos arrendatarios y a reemplazar arrendatarios salientes de manera rápida y eficiente, pero también facilitará nuestro crecimiento enfocado.

- **Buscar oportunidades basadas en el flujo de operaciones propias.** A través de nuestra relación con Grupo Danhos tenemos acceso a una línea de oportunidades de desarrollo y adquisición, incluyendo derechos preferentes en relación con oportunidades futuras de inversión en inmuebles, las cuales sean originadas por los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, así como con respecto a ciertos inmuebles de los cuales los Fideicomitentes Adherentes Relevantes actualmente son dueños de la mayoría de los derechos de propiedad que actualmente no cumplen con los Criterios de Elegibilidad. Creemos que este acceso a oportunidades de inversión en inmuebles actuales y futuros, así como las amplias relaciones que los funcionarios y el personal clave de nuestro Asesor y Grupo Danhos han establecido a través de la industria inmobiliaria mexicana, generará una fuente constante de oportunidades atractivas de desarrollo afuera del proceso de mercado competitivo a través del cual podemos incrementar nuestro negocio y aumentar el valor para los Tenedores de nuestros CBFIs.

k) Ajuste de CBFIs de Torre Virreyes y el componente comercial de Toreo

El número de CBFIs definitivos que corresponda a los Fideicomitentes Adherentes de Torre Virreyes y a los Fideicomitentes Adherentes del componente comercial del Toreo, respectivamente, se ajustará al alza o a la baja, de conformidad con lo siguiente:

1. Para Torre Virreyes se considerará un ingreso operativo neto objetivo, calculado sobre una base anual, de \$351,594,004.00 (Trescientos cincuenta y un millones quinientos noventa y cuatro mil cuatro Pesos 00/100 Moneda Nacional) ("**Objetivo Torre Virreyes**") y para el componente comercial de Toreo se considerará un ingreso operativo neto objetivo, calculado sobre una base anual, de \$384,945,089.00 (Trescientos ochenta y cuatro millones novecientos cuarenta y cinco mil ochenta y nueve Pesos 00/100 Moneda Nacional) ("**Objetivo Toreo**").

2. La comparación del ingreso operativo neto observado de Torre Virreyes y del componente comercial del Toreo respecto, en cada caso, del Objetivo Torre Virreyes y del Objetivo Toreo, se efectuará cuando el Administrador determine, en cada caso, que dichos proyectos en lo individual han alcanzado la estabilización de operaciones después de su apertura al público. Para tal efecto, el Administrador deberá notificar al Comité Técnico que el proyecto correspondiente se encuentra estabilizado y se utilizará como periodo de medición para comparar el ingreso operativo neto observado, en cada caso, con el Objetivo Torre Virreyes y el Objetivo Toreo, respectivamente, el periodo de 12 meses anteriores que determine el Administrador, en el entendido que dicho periodo deberá iniciar, a más tardar el primer mes en que se alcance el 97% (noventa y siete por ciento) de ocupación de cada proyecto y la totalidad de los inquilinos que representen dicho porcentaje ya se encuentren pagando renta.

3. Una vez recibida la notificación del Administrador respecto a la medición del ingreso operativo neto observado de Torre Virreyes y de Toreo, en cada caso, el Comité Técnico contará con un plazo de 30 (treinta) Días para determinar, en cada caso, el cumplimiento del Objetivo Torre Virreyes y el Objetivo Toreo.

4. La resolución del Comité Técnico deberá ser aprobada por la mayoría de sus miembros, incluyendo la mayoría de sus miembros independientes, y se estará a lo siguiente:

(a) Si el ingreso operativo neto observado de Torre Virreyes o el ingreso operativo neto observado del componente comercial del Toreo, respectivamente, presentan una variación a la alza o a la

baja respecto del Objetivo Torre Virreyes y el Objetivo Toreo igual o menor al 10% (diez por ciento) no se efectuará ajuste alguno en el número de CBFIs definitivos.

(b) Si el ingreso operativo neto observado de Torre Virreyes o el ingreso operativo neto observado del componente comercial del Toreo presentan una variación a la alza o a la baja respecto del Objetivo Torre Virreyes o el Objetivo Toreo, respectivamente, mayor a 10% (diez por ciento), el número de CBFIs será ajustado al alza o a la baja, respectivamente. Para realizar el ajuste, se tomará el ingreso operativo neto en exceso o en déficit del 110% o 90%, respectivamente, del Objetivo Torre Virreyes u Objetivo Toreo; dicho ingreso operativo neto en exceso o en déficit, según sea el caso, será valuado al mismo cap rate implícito en la Oferta Global (tomando como base el ingreso operativo neto objetivo); y el valor resultante se dividirá entre el precio de la Oferta Global para obtener el número de CBFIs adicionales a entregarse a los Fideicomitentes Adherentes respectivos o el número de CBFIs a ser devueltos por parte de los Fideicomitentes Adherentes respectivos, según corresponda. Un ajuste al alza en el número de CBFIs implicará una nueva emisión de CBFIs, mientras que un ajuste a la baja en el número de CBFIs implicará una cancelación de CBFIs.

5. Los CBFIs adicionales, en su caso, de Torre Virreyes y del componente comercial del Toreo tendrán todos los Derechos Económicos correspondientes a los demás CBFIs, a partir de que se cumpla, respecto de cada uno de ellos, el plazo de 30 Días a que se refiere el inciso 3 anterior, o en la fecha en que el Comité Técnico haya resuelto la medida en que se cumplió el Objetivo Torre Virreyes y el Objetivo Toreo, lo que suceda primero.

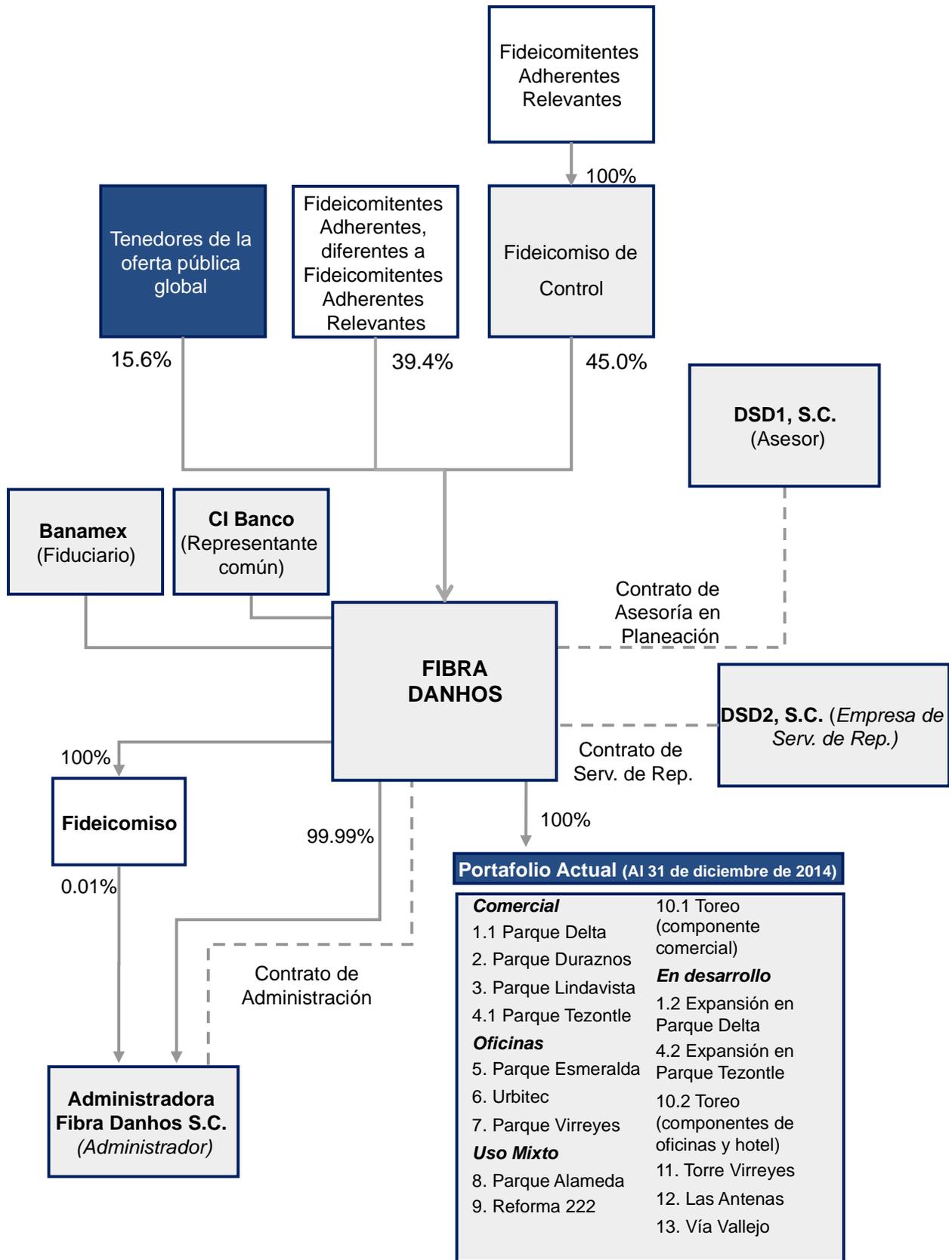
l) Adquisición del Portafolio Inicial y Operaciones Iniciales

En las Operaciones Iniciales emitimos un total de 1,103,256,882 (mil ciento tres millones doscientos cincuenta y seis mil ochocientos ochenta y dos) CBFIs, por la aportación del Portafolio Inicial, de los cuales 943,436,603 (novecientos cuarenta y tres millones cuatrocientos treinta y seis mil seiscientos tres) CBFIs fueron entregados, como contraprestación, a los Fideicomitentes Adherentes Relevantes y los Fideicomitentes Adherentes. Durante la sesión del comité técnico de Fibra Danhos el pasado 24 de febrero de 2015, se aprobó la liberación del remanente de los CBFIs, que corresponden a la contraprestación pendiente por las propiedades en nuestro Portafolio en Desarrollo Inicial, y que ascienden a 159,820,279 (ciento cincuenta y nueve millones ochocientos veinte mil doscientos setenta y nueve) CBFIs. **Es importante recordar que los CBFIs correspondientes tienen derechos económicos restringidos y que serán liberados conforme la propiedad genere ingresos (*pari-passu*) aun cuando estos ya hayan sido entregados a sus aportantes** (sumando un total de 498,884,484 CBFIs del Portafolio en Desarrollo Inicial). El número de CBFIs emitido a cambio de nuestro Portafolio Inicial fue negociado previo a la fecha de la Oferta Global por los dueños de los inmuebles y los miembros de nuestro Comité Técnico en ese momento, con base en un análisis de flujo de efectivo, un análisis de tasa de capitalización, un avalúo por un tercero independiente y un análisis de operaciones recientes del mercado comparable, según correspondiera. Los valores atribuidos a los inmuebles no necesariamente tienen una relación con el valor en libros de los inmuebles en cuestión.

Adicionalmente, el 15 de octubre de 2014, previa autorización de la CNBV y nuestra Asamblea de Tenedores, llevamos a cabo exitosamente la emisión de 143,135,622 CBFIs para concretar las adquisiciones de Vía Vallejo y de los predios necesarios para el desarrollo del centro comercial en la ZMP. Una vez que se definan las variables relevantes y culminen los procesos de adquisición y desarrollo, se definirá la cantidad de CBFIs que de manera definitiva se entregará a los terceros aportantes. El número de certificados emitidos (mas no necesariamente entregados) a la fecha del presente reporte asciende a 1,456,195,024 (mil cuatrocientos cincuenta y seis millones ciento noventa y cinco mil veinticuatro) CBFIs.

m) Nuestra Estructura

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



n) El Contrato de Asesoría y Planeación, el Contrato de Administración, el Contrato de Servicios de Representación y Contrato de Arrendamiento con el Administrador.

Con fecha 3 de octubre de 2013 celebramos (i) el Contrato de Asesoría y Planeación con nuestro Asesor, (ii) el Contrato de Administración con nuestro Administrador; y (iii) el Contrato de Servicios de Representación con la Empresa de Servicios de Representación. El Contrato de Asesoría y Planeación, el Contrato de Administración y el Contrato de Servicios de Representación se celebraron en español, bajo leyes mexicanas y sujetos a la jurisdicción de los tribunales competentes en el Distrito Federal.

Con fecha 10 de abril de 2015 celebramos el Primer Convenio Modificatorio al Contrato de Administración para ajustarlo a las facultades de la Asamblea de Tenedores de fijar las políticas de apalancamiento del Patrimonio del Fideicomiso conforme a las cuales se contraten financiamientos, de conformidad y en cumplimiento con (i) lo dispuesto por el artículo 7, fracción II, inciso c), subinciso 1.13 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, y de otras disposiciones aplicables, y (ii) el Segundo Convenio Modificatorio al Contrato de Fideicomiso Fibra Danhos de fecha 9 de octubre de 2014.

Con fecha 10 de abril de 2015 celebramos el Primer Convenio Modificatorio al Contrato de Asesoría y Planeación, en cumplimiento con lo aprobado por la Asamblea de Tenedores de fecha 11 de marzo de 2015, para que, sin modificar el monto de la Contraprestación Anual, el pago de la misma al Asesor se realice en CBFIs del Fideicomiso.

Contrato de Asesoría en Planeación

Conforme al Contrato de Asesoría en Planeación, nuestro Asesor es responsable, entre otras cosas, de brindar asesoría y orientación tanto a nosotros como a nuestro Administrador sobre la planeación estratégica y financiera a largo plazo, ayudándonos en la implementación de las principales decisiones y apoyándonos en nuestra relación con inversionistas.

De acuerdo con los términos del Contrato de Asesoría en Planeación, nuestro Asesor tiene derecho a recibir una comisión anual, en cada año natural y pagadera trimestralmente, como contraprestación por los servicios prestados a Fibra Danhos, salvo por aquellas cantidades que sean solicitadas por el Asesor al Fideicomiso a ser pagadas en efectivo para ser destinadas al pago de impuestos relacionados con la Contraprestación Anual, en CBFIs con el número de CBFIs que resulte de dividir la cantidad equivalente a: (i) (a) un porcentaje fijo del valor en libros no depreciado del Portafolio Inicial, excluyendo (x) los componentes de oficina y hotel de Tereo, (y) las expansiones potenciales en Parque Tezontle y en otras propiedades del Portafolio en Operación y (z) efectivo, más el correspondiente IVA, porcentaje que incrementará del factor 0.75% (punto setenta y cinco por ciento) en 2013 y 2014 al factor 1.0% (uno por ciento) en 2018, (con un incremento en una base lineal de .0625% (punto cero seiscientos veinticinco) cada año), y (b) el factor 1.0% (uno por ciento) del valor en libros, no depreciado, del resto de los activos del Fideicomiso, excluyendo efectivo, más IVA, en el supuesto de que el Comité Técnico del Fideicomiso determine registrar los activos del Fideicomiso a valor de mercado; o (ii) el factor de 1.0% (uno por ciento) del valor en libros, no depreciado, de los activos del Fideicomiso, excluyendo efectivo, ajustado por inflación anualmente, más el correspondiente IVA, si en un futuro de conformidad con lo establecido bajo IFRS (por sus siglas en inglés) el Comité Técnico del Fideicomiso determina llevar los registros contables de los Bienes Inmuebles a costo histórico depreciable, en virtud de que dicho cambio da lugar a que los estados financieros proporcionen información más relevante y fiable sobre los efectos de las transacciones, otros eventos o condiciones sobre la situación financiera del Fideicomiso, el rendimiento financiero o los flujos de efectivo; entre el valor unitario de los CBFIs, considerando como tal el precio ponderado por volumen que resulte de las cotizaciones diarias⁶ del período que corresponda al pago. No se pagarán al Asesor comisiones por adquisición de activos, de incentivo o cualesquier otras comisiones basadas en el rendimiento de nuestros CBFIs.

⁶ El que resulte del importe total en Pesos Mexicanos operado durante el período de que se trate, entre el número total de CBFIs operados durante dicho período, de acuerdo a la información que publique la BMV en su página de Internet.

Salvo por las cantidades en efectivo que el Asesor solicite al Fideicomiso para ser destinadas al pago de impuestos relacionados con la Contraprestación Anual, la Contraprestación Anual deberá pagarse en CBFIs en los términos establecidos en el párrafo anterior.

Las comisiones de asesoría incurridas durante el año concluido el 31 de diciembre de 2013, serán diferidas y pagaderas en el primer trimestre de 2015 mediante la entrega al Asesor del número de CBFIs que el Comité Técnico del Fideicomiso determine conforme a lo indicado anteriormente, salvo por aquellas cantidades que sean solicitadas por el Asesor al Fideicomiso a ser pagadas en efectivo para ser destinadas al pago de impuestos y considerando como valor unitario de los CBFIs el precio ponderado por volumen que resulte de las cotizaciones diarias⁷ de los últimos 90 días naturales previos a la fecha de la Asamblea de Tenedores en la cual se apruebe la emisión de CBFIs. Las comisiones de asesoría incurridas durante el año concluido el 31 de diciembre de 2014 serán diferidas y pagaderas mediante la entrega al Asesor del número de CBFIs que el Comité Técnico del Fideicomiso determine conforme a lo indicado anteriormente, salvo por aquellas cantidades que sean solicitadas por el Asesor al Fideicomiso a ser pagadas en efectivo para ser destinadas al pago de impuestos y considerando como valor unitario de los CBFIs el precio ponderado por volumen que resulte de las cotizaciones diarias⁸ de los últimos 90 días naturales previos a la fecha de la Asamblea de Tenedores en la cual se apruebe la emisión de CBFIs, en cantidades iguales, trimestralmente, durante el ejercicio fiscal concluido el 31 de diciembre de 2015, en adición a aquella Contraprestación Anual incurrida y pagadera durante los periodos aplicables en 2015. Las Contraprestaciones Anuales que sean diferidas serán ajustadas conforme al porcentaje de inflación que arroje el Índice Nacional de Precios al Consumidor que publique el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación, a partir de la fecha en que sean incurridas

Adicionalmente, no pagaremos ninguna comisión por asesoría a nuestro Asesor con respecto a los inmuebles dentro de nuestro Portafolio en Desarrollo, (1) en el caso de Torre Virreyes, hasta enero de 2015 y, siempre y cuando, el proyecto de construcción haya concluido y el inmueble se encuentre en operación, según lo determine nuestro Comité Técnico incluyendo el voto favorable de la mayoría de miembros independientes, (2) en el caso del componente comercial de Toreo, no pagaremos comisiones de asesoría al Asesor hasta enero de 2015, y siempre y cuando, el proyecto de construcción haya concluido y el inmueble se encuentre en operación, según lo confirme nuestro Comité Técnico, incluyendo una mayoría de miembros independientes de nuestro Comité Técnico, y (3) en el caso del componente de oficina y de hotel de Toreo, hasta enero de 2015 y, siempre y cuando, el componente comercial de Toreo haya concluido y se encuentre en operación y los cimientos y el estacionamiento de los componentes de oficina y hotel de Toreo se hayan terminado, según lo determine nuestro Comité Técnico incluyendo el voto favorable de la mayoría de los miembros independientes.

El Contrato de Asesoría en Planeación tendrá un término inicial de diez años y posteriormente se renovará automáticamente por períodos de diez años, salvo que se dé por terminado anteriormente como se describe a continuación. La comisión a ser pagada a nuestro Asesor no podrá ser aumentada durante la vigencia inicial de diez años del Contrato de Asesoría en Planeación sin la aprobación de nuestro Comité Técnico incluyendo el voto favorable de la mayoría de los miembros independientes de nuestro Comité Técnico, previa recomendación del Comité de Auditoría el cual deberá solicitar la opinión de un experto independiente. En caso de que se apruebe la recomendación de aumentar la comisión a ser pagada a nuestro Asesor, el Comité Técnico instruirá al Representante Común para que convoque a una Asamblea de Tenedores a fin de que el aumento de la comisión a ser pagada a nuestro Asesor sea aprobada con el voto afirmativo de la mayoría de la Asamblea de Tenedores, excluyendo el voto de cualquier tenedor de CBFIs que directa o indirectamente sea socio de nuestro Asesor. Los requisitos para el aumento de la comisión a ser pagada a nuestro Asesor que se mencionan anteriormente, únicamente serán aplicables durante la vigencia inicial de diez años del Contrato de Asesoría en Planeación.

⁷ El que resulte del importe total en Pesos Mexicanos operado durante el período de que se trate, entre el número total de CBFIs operados durante dicho período, de acuerdo a la información que publique la BMV en su página de Internet.

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

Conforme a los términos del Contrato de Asesoría en Planeación, nuestro Asesor podrá ser destituido (i) por una Conducta de Destitución, según dicho término se define en el Fideicomiso, o (ii) por resolución de los Tenedores de más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de nuestros CBFIs en circulación. El Contrato de Fideicomiso define como Conducta de Destitución (A) respecto de cualquier funcionario de primero y segundo nivel la sentencia o resolución judicial firme que declare a dicha persona responsable de fraude, dolo, mala fe o negligencia inexcusable respecto de las funciones de dicha persona; o (B) el concurso mercantil respecto del Administrador, el Asesor y/o la Empresa de Servicios de Representación. Al tener conocimiento de una Conducta de Destitución prevista en el inciso (A) anterior, el Asesor, la Empresa de Servicios de Representación y/o el Administrador, según corresponda, deberán tomar las medidas que consideren necesarias para remover a la persona correspondiente del cargo que ocupa y, si la Conducta de Destitución hubiere causado un daño o perjuicio al Fideicomiso, el Asesor, la Empresa de Servicios de Representación y/o el Administrador, según corresponda, deberá tomar las acciones legales que sus abogados recomienden para tratar de obtener la reparación del daño y/o perjuicio. En caso de que el Asesor, la Empresa de Servicios de Representación y/o el Administrador, según corresponda, no remueva a la persona que haya incurrido en la conducta de destitución y, en su caso, no lleve a cabo las acciones legales correspondientes, incurrirá en una Conducta de Destitución.

Si nuestro Asesor es destituido sin que exista una Conducta de Destitución por resolución de los Tenedores de más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de nuestros CBFIs en circulación en o antes de (i) el séptimo aniversario de la conclusión de la Oferta Global, nuestro Asesor tendrá derecho al pago de una indemnización por remoción equivalente a 3 (tres) años de la comisión anual pagadera conforme al Contrato de Asesoría en Planeación, y (ii) entre el séptimo y el décimo aniversario de la conclusión de la Oferta Global, nuestro Asesor tendrá derecho al pago de una indemnización por remoción equivalente al remanente de las comisiones pagaderas al Asesor conforme al Contrato de Asesoría en Planeación. Si el Contrato de Asesoría en Planeación se da por terminado en virtud de la terminación por parte de nosotros del Contrato de Servicios de Representación y/o el Contrato de Administración, respectivamente, por cualquier razón excepto por una Conducta de Destitución mediante resolución de los Tenedores de más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de nuestros CBFIs en circulación durante la vigencia inicial de 10 años de dicho contrato, la indemnización por terminación descrita anteriormente será pagada a nuestro Asesor. La indemnización por terminación se pagará dentro de los 15 Días siguientes a la fecha de la terminación y en caso de que los estados financieros anuales auditados no estén disponibles, la indemnización se calculará con base en nuestros estados financieros para el trimestre completo más reciente. Si nuestro Asesor renuncia, es destituido por una Conducta de Destitución o es destituido por resolución de los Tenedores de más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de nuestros CBFIs en circulación una vez concluido el término de 10 años de la finalización de la Oferta Global, nuestro Asesor no tendrá derecho a una indemnización por terminación. Habiéndose concluido la Oferta Global y nuestras Operaciones Iniciales, aproximadamente 45.0% (cuarenta y cinco por ciento) de nuestros CBFIs en circulación se transmitieron a un Fideicomiso de Control administrado por un comité técnico consistente de tres miembros, excluyendo cualesquiera CBFIs adquiridos por los Fideicomitentes Adherentes Relevantes en la Oferta Global e incluyendo aquellos CBFIs correspondientes al Portafolio en Desarrollo que serán entregados de tiempo en tiempo. Dos de los miembros de nuestro Comité Técnico, David Daniel Kabbaz Chiver y Salvador Daniel Kabbaz Zaga, son propietarios de nuestro Asesor y, en tanto el Fideicomiso de Control tenga el 15% (quince por ciento) o más de nuestros CBFIs en circulación, ellos a través del Fideicomiso de Control podrán evitar la remoción de nuestro Asesor salvo por una Conducta de Destitución.

Contrato de Administración

Conforme al Contrato de Administración, nuestro Administrador es responsable de la administración y manejo diario de nuestro negocio. Nuestro Administrador será responsable de la administración diaria de nuestro negocio, el mantenimiento de nuestros inmuebles y con asistencia de nuestro Asesor coordinará y supervisará oportunidades potenciales de adquisición y desarrollo, llevará a cabo estudios de factibilidad, estudios de mercado y análisis financieros en oportunidades potenciales de adquisición y desarrollo, y negociará y realizará la adquisición, financiamiento, refinanciamiento, desarrollo y construcción de inmuebles. Nuestro Administrador también es responsable de negociar y celebrar convenios y contratos con terceros necesarios para la operación de nuestros inmuebles, incluyendo la publicidad y comercialización de nuestros inmuebles. Adicionalmente, nuestro

Administrador celebrará contratos de arrendamiento con Fibra Danhos en relación con la operación de nuestros estacionamientos y el espacio publicitario en nuestros inmuebles.

Conforme a los términos de nuestro Contrato de Administración, reembolsaremos todos los gastos netos erogados por nuestro Administrador. Asimismo, nuestro Administrador recibirá una contraprestación fija por sus servicios pagadera mensualmente, equivalente a Ps. \$50,000.00 (Cincuenta mil Pesos 00/100 Moneda Nacional). Esperamos que el ingreso excedente generado por nuestro Administrador sea distribuido periódicamente a nosotros, como único propietario de nuestro Administrador.

El Contrato de Administración tendrá una duración de diez años y será renovado automáticamente por periodos sucesivos de diez años. Conforme a los términos del Contrato de Administración, nuestro Administrador podrá ser destituido por la existencia de una Conducta de Destitución o por resolución de los Tenedores de más del 66% (sesenta y seis por ciento) de los CBFIs en circulación. El Contrato de Administración también se dará por terminado al ser terminado Contrato de Asesoría en Planeación o el Contrato de Servicios de Representación, respectivamente, por una causa distinta a que exista una Conducta de Destitución, por resolución de los Tenedores de más del 66% (sesenta y seis por ciento) de los CBFIs en circulación. La terminación del Contrato de Administración por una razón distinta a que exista una Conducta de Destitución por resolución de los Tenedores de más del 66% (sesenta y seis por ciento) de los CBFIs en circulación resultará en la terminación del Contrato de Servicios de Representación y del Contrato de Asesoría en Planeación y el pago de una indemnización durante los primeros diez años del término de dicho contrato, tal cual se describe arriba y abajo.

Nuestro Administrador es el responsable de celebrar los convenios o contratos que sean necesarios con aquellas empresas que se dediquen a la operación de nuestros estacionamientos, así como de aquellos convenios o contratos para llevar a cabo actividades publicitarias y de comercialización en nuestros inmuebles. A su vez, el Administrador celebrará contratos de arrendamiento con Fibra Danhos a efecto de proporcionar como rentas aquellos ingresos que se obtengan por la operación de los estacionamientos y las actividades publicitarias en nuestros inmuebles.

Contrato de Servicios de Representación

Conforme al Contrato de Servicios de Representación, nuestra Empresa de Servicios de Representación es responsable de (i) negociar y definir términos generales para la celebración de arrendamientos y su renovación en nuestros inmuebles en operación, conforme las instrucciones de nuestro Comité Técnico, (ii) planear y contratar y supervisar todas las actividades de desarrollo de marketing y para promover y mantener rentados nuestros inmuebles en operación, (iii) en su caso, contratar, supervisar y dar seguimiento a corredores de bienes raíces externos, (iv) mantener una diversificación de arrendatarios en términos de negocio y calidad, (v) mantener altas tasas de ocupación en las rentas, a niveles de renta del mercado, (vii) la gestión de relaciones públicas con los arrendatarios y (viii) con respecto a los proyectos en desarrollo, asesorar y supervisar a las empresas de comercialización externas contratadas por el desarrollador respectivo.

De acuerdo con los términos del Contrato de Servicios de Representación, la Empresa de Servicios de Representación tiene derecho a recibir una comisión mensual equivalente al 2.0% (dos punto cero por ciento) del total de los ingresos facturados sobre los Bienes Inmuebles, efectivamente depositados en la cuenta del Fideicomiso que corresponda en el mes inmediato anterior, más el IVA correspondiente. Nosotros seremos responsables del pago de todas las comisiones y honorarios pagaderas a los corredores de bienes raíces acordadas por nuestra Empresa de Servicios de Representación en nuestra representación. La comisión a ser pagada a nuestra Empresa de Servicios de Representación no podrá ser aumentada durante la vigencia inicial de diez años del Contrato de Servicios de Representación sin la aprobación de nuestro Comité Técnico incluyendo el voto favorable de la mayoría de los miembros independientes de nuestro Comité Técnico, previa recomendación del Comité de Auditoría el cual deberá de solicitar la opinión de un experto independiente. En caso de que se apruebe la recomendación de aumentar la comisión a ser pagada a nuestra Empresa de Servicios de Representación, el Comité Técnico instruirá al Representante Común para que convoque a una Asamblea de Tenedores a fin de que el aumento en la comisión a ser pagada a nuestra Empresa de Servicios de Representación sea aprobada con el voto afirmativo de la mayoría de la Asamblea de

Tenedores, excluyendo el voto de cualquier tenedor de CBFIs que directa o indirectamente sea socio de nuestra Empresa de Servicios de Representación. Los requisitos para el aumento de la comisión a ser pagada a nuestra Empresa de Servicios de representación que se mencionan anteriormente, únicamente serán aplicables durante la vigencia inicial de diez años del Contrato de Servicios de Representación.

El Contrato de Servicios de Representación tendrá una vigencia inicial de diez años y será renovado automáticamente por periodos sucesivos de diez años, salvo su terminación anticipada como se describe abajo.

Conforme a los términos del Contrato de Servicios de Representación, nuestra Empresa de Servicios de Representación podrá ser destituida (i) por existir una Conducta de Destitución, o (ii) por resolución de los Tenedores de más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de nuestros CBFIs en circulación. El Contrato de Servicios de Representación también se dará por terminado en caso de que el Contrato de Asesoría en Planeación o el Contrato de Administración se den por terminados por una causa distinta a una Conducta de Destitución.

Si nuestra Empresa de Servicios de Representación es destituida antes de que concluya el término inicial bajo el Contrato de Servicios de Representación por una razón diferente a una Conducta de Destitución, por una resolución de los Tenedores de más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación, en o antes de (i) el séptimo aniversario de la conclusión de la Oferta Global, nuestra Empresa de Servicios de Representación tendrá derecho al pago de una indemnización por remoción equivalente a 3 (tres) años de la comisión anual pagadera conforme al Contrato de Servicios de Representación, y (ii) entre el séptimo y el décimo aniversario de la conclusión de la Oferta Global, nuestra Empresa de Servicios de Representación tendrá derecho al pago de una indemnización por remoción equivalente al remanente de las comisiones anuales pagaderas a la Empresa de Servicios de Representación conforme al Contrato de Servicios de Representación. Esta indemnización también será pagadera en caso de que el Contrato de Asesoría en Planeación o el Contrato de Administración se den por terminados, por una razón distinta a que exista una Conducta de Destitución, por resolución de los Tenedores de más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación durante el término inicial de 10 años. Si nuestra Empresa de Servicios de Representación renuncia, es destituida por existir una Conducta de Destitución o es destituida por resolución de los Tenedores de más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación después del décimo aniversario de la finalización de la Oferta Global, nuestra Empresa de Servicios de Representación no tendrá derecho a una indemnización.

Revisiones a nuestro Contrato de Asesoría en Planeación y Contrato de Servicios de Representación

Durante el término inicial de nuestro Contrato de Asesoría en Planeación y Contrato de Servicios de Representación, las comisiones respectivas podrán aumentarse solo por recomendación de nuestro Comité de Auditoría. Se requerirá que nuestro Comité de Auditoría obtenga la opinión de un experto independiente respecto al sugerido aumento en las comisiones, la cual debe ser entregada a nuestro Comité Técnico junto con la recomendación del Comité de Auditoría. Tras la recepción del reporte independiente y de la recomendación, el Comité Técnico solo podrá aprobar un aumento en las comisiones, siempre y cuando cuente con el voto favorable de la mayoría de los miembros independientes del Comité Técnico.

Además, durante el término inicial de nuestro Contrato de Asesoría en Planeación y nuestro Contrato de Servicios de Representación, cualquier aumento en las comisiones bajo el Contrato de Asesoría en Planeación o el Contrato de Servicios de Representación debe ser aprobado por la mayoría de los Tenedores de CBFIs presentes en una Asamblea de Tenedores de CBFIs, excluyendo el voto de cualquier tenedor de CBFIs que directa o indirectamente sea socio y/o accionista de nuestro Asesor o de nuestra Empresa de Servicios de Representación, respectivamente. La notificación de la convocatoria a dicha Asamblea deberá ser proporcionada con al menos 30 Días de anticipación a la celebración de la misma.

Posteriormente a la vigencia inicial de nuestro Contrato de Asesoría en Planeación y nuestro Contrato de Servicios de Representación, cualquier aumento en las comisiones bajo el Contrato de

Asesoría en Planeación o el Contrato de Servicios de Representación debe ser aprobado por la mayoría de los Tenedores de CBFIs presentes en una Asamblea de Tenedores de CBFIs.

Contrato de Arrendamiento con el Administrador

Nuestro Administrador celebró el 9 de octubre de 2013 contratos de arrendamiento con nosotros por el uso de los estacionamientos y los espacios publicitarios en nuestros inmuebles. Nuestro Administrador opera nuestros estacionamientos con la asistencia de terceros operadores y ofrece espacios publicitarios a anunciantes. Nosotros modificaremos estos contratos para incluir los estacionamientos y los espacios publicitarios de Toreo y Torre Virreyes una vez que el desarrollo de estas propiedades sea completado y se encuentren en operación. Conforme a estos contratos, nosotros daremos en arrendamiento el estacionamiento y los espacios publicitarios en nuestros inmuebles a nuestro Administrador, y nuestro Administrador nos pagará mensualmente una Renta Fija, como se describe a continuación:

- (i) Por los lugares de estacionamiento, nuestro Administrador nos paga Ps. \$13,000,000.00 (Trece millones de Pesos 00/100 M.N.), más el IVA correspondiente, siendo nuestro Administrador responsable de cubrir los gastos relacionados con la operación de los estacionamientos hasta el monto que le permitan sus ingresos. Adicionalmente, el Administrador tiene la obligación de pagar, por concepto de ajuste de renta, el equivalente al 98.0% de sus ingresos brutos por arrendamiento de los espacios de estacionamiento. Al resultado de aplicar el porcentaje antes mencionado se le deducirá el pago de la Renta Fija de Ps. \$13,000,000.00 (Trece millones de Pesos 00/100 M.N.).
- (ii) Por los espacios publicitarios en nuestros inmuebles, nuestro Administrador nos pagará Ps. \$1,500,000.00 (Un millón quinientos mil Pesos 00/100 Moneda Nacional), más el IVA correspondiente, siendo nuestro Administrador responsable de cubrir los gastos relacionados con la oferta de los espacios publicitarios hasta el monto que le permitan sus ingresos. Adicionalmente, el Administrador tiene la obligación de pagar, por concepto de ajuste de renta, el equivalente al 98.0% de sus ingresos brutos por arrendamiento de los espacios publicitarios. Al resultado de aplicar el porcentaje antes mencionado se le deducirá el pago de la Renta Fija de Ps. \$1,500,000.00 (Un millón quinientos mil Pesos 00/100 M.N.).

La duración de estos contratos es de diez años, más un período de prórroga a acordarse por las partes, ajustándose el monto de Renta Fija en su caso.

Gobierno Corporativo

No existen cambios o adelantos significativos que reportar en materia de Gobierno Corporativo. La información mencionada en el Prospecto definitivo que no sea actualizada en esta sección permanece vigente.

A la fecha del presente Reporte Anual, los Fideicomitentes Adherentes han afectado al Fideicomiso de Control los CBFIs de su propiedad, los cuales representan aproximadamente 45.0% de nuestros CBFIs en circulación, excluyendo cualesquiera CBFIs adquiridos por los Fideicomitentes Adherentes Relevantes en la Oferta Global e incluyendo aquellos CBFIs correspondientes al Portafolio en Desarrollo Inicial que serán entregados puesto que nuestro Comité Técnico ya aprobó su liberación. El Fideicomiso de Control tiene la facultad de influir en nosotros considerablemente. El Fideicomiso de Control está controlado por su Comité Técnico, que está integrado por los señores David Daniel, José Daniel y Salvador Daniel.

Los Fideicomitentes Adherentes, a través del Fideicomiso de Control y mientras posean el 15% o más de nuestros CBFIs en circulación a través del Fideicomiso de Control, pueden nombrar a la mayoría de los miembros de nuestro Comité Técnico y podrán controlar ciertos actos nuestros que requieren la aprobación de los Tenedores de más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de nuestros CBFIs en circulación, incluyendo, sin limitación, modificaciones a ciertas disposiciones de nuestro Contrato de

Fideicomiso, la destitución de nuestro Asesor o nuestro Administrador o nuestra Empresa de Servicios de Representación sin existir una Conducta de Destitución, la aprobación de operaciones corporativas importantes tales como la liquidación de nuestros activos, la terminación de nuestro Contrato de Fideicomiso y nuestra existencia como fideicomiso, y la cancelación de nuestros CBFIs del Registro Nacional de Valores de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y la BMV, en cada caso sin considerar si los otros Tenedores de nuestros CBFIs estiman que un acto en particular conviene a sus intereses.

Los términos de los Convenios de Adhesión relacionados con los inmuebles que integran nuestro Portafolio Inicial se negociaron entre partes relacionadas, si no que fueron determinados por los funcionarios de nuestro Asesor y nuestro Comité Técnico antes de la fecha de la Oferta Global. Conforme a estos contratos, los propietarios anteriores de estos inmuebles, algunos de los cuales son miembros de nuestro Comité Técnico y funcionarios de nuestro Asesor, nuestra Empresa de Servicios de Representación y nuestro Administrador, recibieron 1,103,256,882 (mil ciento tres millones doscientos cincuenta y seis mil ochocientos ochenta y dos) CBFIs a cambio de dichos inmuebles, de los cuales 943,436,603 (novecientos cuarenta y tres millones cuatrocientos treinta y seis mil seiscientos tres) CBFIs fueron entregados a la conclusión de la Oferta Global y las Operaciones Iniciales. Durante la sesión del comité técnico de Fibra Danhos el pasado 24 de febrero de 2015, se aprobó la liberación del remanente de los CBFIs, que corresponden a la contraprestación pendiente por las propiedades en nuestro Portafolio en Desarrollo, y que ascienden a 159,820,279 (ciento cincuenta y nueve millones ochocientos veinte mil doscientos setenta y nueve) CBFIs. **Es importante recordar que los CBFIs correspondientes tienen derechos económicos restringidos y que serán liberados conforme la propiedad genere ingresos (*pari-passu*) aun cuando estos ya hayan sido entregados a sus aportantes** (sumando un total de 498,884,484 (cuatrocientos noventa y ocho millones ochocientos ochenta y cuatro mil cuatrocientos ochenta y cuatro) CBFIs por el Portafolio en Desarrollo). El número de CBFIs que emitimos a cambio de nuestro Portafolio Actual, fue determinado antes de la fecha de la Oferta Global por los dueños anteriores de los inmuebles y los miembros de nuestro Comité Técnico en su momento, con base en un análisis de flujo de efectivo, un análisis de tasa de capitalización, un avalúo por un tercero independiente y un análisis de operaciones de mercado comparable recientes, según sea aplicable. Los valores atribuidos a los inmuebles no necesariamente tienen una relación con el valor en libros del inmueble en cuestión.

Política de Distribución

Operamos bajo el régimen fiscal aplicable a una FIBRA, de conformidad con los artículos 187 y 188 de la LISR a partir de nuestro ejercicio fiscal que finalizó el 31 de diciembre de 2014. La LISR requiere que una FIBRA distribuya en efectivo, anualmente al menos 95% de su Resultado Fiscal. Nuestro Resultado Fiscal se calcula restando a nuestros ingresos totales nuestras deducciones permitidas por ley. De conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso, distribuiremos a los Tenedores de nuestros CBFIs, a prorrata, el 95% de nuestro Resultado Fiscal en cada ejercicio fiscal, siempre y cuando se cumplan ciertos requisitos, incluyendo la aprobación de nuestro Comité Técnico de (i) los estados financieros en los cuales se basarán dichas distribuciones, y (ii) el monto de la distribución, previa opinión de nuestro Comité de Auditoría.

Durante el ejercicio 2014, realizamos distribuciones trimestrales a nuestros tenedores de CBFIs:

El 28 de abril de 2014, el Comité Técnico de Fibra Danhos aprobó una distribución por un total de \$358.2 millones de pesos, correspondiente al periodo enero-marzo 2014, que fue pagada el 9 de mayo de 2014. Esta distribución equivale a 44.00 centavos de peso por CBFIs. Del total de la distribución, \$189.9 millones de pesos correspondieron al resultado fiscal de Fibra Danhos y \$168.3 millones de pesos correspondieron a una devolución de capital.

El 24 de julio de 2014, el Comité Técnico de Fibra Danhos aprobó una distribución por un total de \$358.2 millones de pesos, correspondiente al periodo abril-junio 2014, que fue pagada el 7 de agosto de 2014. Esta distribución equivale a 44.00 centavos de peso por CBFIs. Del total de la distribución, \$157.9 millones de pesos correspondieron al resultado fiscal de Fibra Danhos y \$200.3 millones de pesos correspondieron a una devolución de capital.

El 23 de octubre de 2014, el Comité Técnico de Fibra Danhos aprobó una distribución por un total de \$366.4 millones de pesos, correspondiente al periodo julio-septiembre 2014, que fue pagada el 7 de noviembre de 2014. Esta distribución equivale a 45.00 centavos de peso por CBFi. Del total de la distribución, \$298.8 millones de pesos correspondieron al resultado fiscal de Fibra Danhos y \$67.6 millones de pesos correspondieron a una devolución de capital.

El 24 de febrero de 2015, el Comité Técnico de Fibra Danhos aprobó una distribución por un total de \$366.4 millones de pesos, correspondiente al periodo octubre-diciembre 2014, que fue pagada el 10 de marzo de 2015. Esta distribución equivale a 45.00 centavos de peso por CBFi. Del total de la distribución, \$202.8 millones de pesos correspondieron al resultado fiscal de Fibra Danhos y \$163.6 millones de pesos correspondieron a una devolución de capital.

La distribución aprobada, en todos los casos anteriores, se calculó con base en 814,174,918 CBFis, que es el número de CBFis resultante de restar a los CBFis emitidos (1,456,195,024) los CBFis sin Derechos Económicos (642,020,106).

De acuerdo con los documentos de la Oferta Global de Fibra Danhos, las Comisiones de Asesoría incurridas durante el año concluido el 31 de diciembre de 2013, serán diferidas y pagaderas en el primer trimestre de 2015 mediante la entrega al Asesor del número de CBFis que el Comité Técnico del Fideicomiso determine conforme a lo indicado anteriormente, salvo por aquellas cantidades que sean solicitadas por el Asesor al Fideicomiso a ser pagadas en efectivo para ser destinadas al pago de impuestos y considerando como valor unitario de los CBFis el precio ponderado por volumen que resulte de las cotizaciones diarias⁹ de los últimos 90 días naturales previos a la fecha de la Asamblea de Tenedores en la cual se apruebe la emisión de CBFis. Las comisiones de asesoría incurridas durante el año concluido el 31 de diciembre de 2014 serán diferidas y pagaderas mediante la entrega al Asesor del número de CBFis que el Comité Técnico del Fideicomiso determine conforme a lo indicado anteriormente, salvo por aquellas cantidades que sean solicitadas por el Asesor al Fideicomiso a ser pagadas en efectivo para ser destinadas al pago de impuestos y considerando como valor unitario de los CBFis el precio ponderado por volumen que resulte de las cotizaciones diarias¹⁰ de los últimos 90 días naturales previos a la fecha de la Asamblea de Tenedores en la cual se apruebe la emisión de CBFis, en cantidades iguales, trimestralmente, durante el ejercicio fiscal concluido el 31 de diciembre de 2015, en adición a aquella Contraprestación Anual incurrida y pagadera durante los periodos aplicables en 2015. Las Contraprestaciones Anuales que sean diferidas serán ajustadas conforme al porcentaje de inflación que arroje el Índice Nacional de Precios al Consumidor que publique el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación, a partir de la fecha en que sean incurridas

Es importante subrayar en este sentido, que aunque para efectos de nuestros estados financieros consolidados el pago por la Comisión por Asesoría se provisiona en resultados, para efectos del cálculo de la distribución no se deduce la Comisión por Asesoría.

Cualquier distribución distinta al 95% de nuestro Resultado Fiscal requerirá la aprobación de la mayoría de los miembros independientes de nuestro Comité Técnico. Para el primer ejercicio fiscal completo siguiente a la constitución del fideicomiso, las distribuciones se efectúan trimestralmente si existen fondos suficientes para ello.

Nuestro Comité Técnico no ha determinado una nueva política de distribución, por lo tanto, la política de distribución que fue aplicada en el primer ejercicio fiscal conforme al Prospecto definitivo permanecerá vigente.

Resumen de Información Financiera Seleccionada

⁹ El que resulte del importe total en Pesos Mexicanos operado durante el período de que se trate, entre el número total de CBFis operados durante dicho período, de acuerdo a la información que publique la BMV en su página de Internet.

¹⁰ El que resulte del importe total en Pesos Mexicanos operado durante el período de que se trate, entre el número total de CBFis operados durante dicho período, de acuerdo a la información que publique la BMV en su página de Internet.

Este Reporte Anual incluye nuestros estados financieros consolidados auditados y notas respectivas por el año terminado el 31 de diciembre de 2014 y por el periodo comprendido del 10 de junio de 2013 (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2013 (los "**Estados Financieros Auditados**") e Informe de los auditores independientes del 24 de febrero del 2015. La información está basada en (i) la información financiera de Fibra Danhos por el período comprendido del 1 de enero de 2014 al 31 de diciembre de 2014, y en (ii) información financiera de Fibra Danhos por el periodo comprendido del 10 de junio de 2013 (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2013.

Asimismo, con el propósito de ofrecer una comparativa de desempeño financiero, también presentamos información proforma de las 9 propiedades en nuestro Portafolio en Operación Inicial por el periodo anual 2013 a la cual nos referimos como información financiera "proforma" de las "*9 propiedades de nuestro Portafolio en Operación Inicial*". La información proforma está basada en (i) la información financiera de Fibra Danhos por el período comprendido del 10 de junio de 2013 (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2013, y en (ii) información financiera histórica de las 9 propiedades de nuestro Portafolio en Operación Inicial previa a nuestra Oferta Global, reflejando ciertos ajustes dando efecto a la Oferta Global y a nuestras Operaciones Iniciales, como si dichos eventos hubiesen ocurrido el 1º de enero de 2013.

Nuestros Estados Financieros contenidos en el presente Reporte Anual, están denominados en pesos mexicanos salvo que se indique lo contrario. Nuestros Estados Financieros Auditados fueron preparados por nuestro auditor externo, Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited.

Las siguientes tablas muestran un resumen de los Estados Financieros Auditados. Este resumen deberá ser leído en conjunto con nuestros Estados Financieros Auditados incluidos en el presente Reporte Anual. **Nuestros estados financieros consolidados auditados y notas respectivas se encuentran en el Anexo A del presente reporte.**

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

Estados consolidados de posición financiera
Al 31 de diciembre de 2014 y 2013
(En pesos)

Activos	Notas	2014	2013
Activo circulante:			
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	4	\$3,486,159,485	\$1,559,798,719
Rentas por cobrar y otras	5	157,564,053	58,979,977
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	11	-	23,393,597
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado		171,078,329	3,201,355,395
Pagos anticipados, principalmente comisiones por amortizar y otros		<u>6,791,927</u>	<u>-</u>
Total del activo circulante		3,821,593,794	4,843,527,688
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	6	40,641,438,056	34,409,816,336
Maquinaria y equipo		<u>1,605,938</u>	<u>-</u>
Total del activo no circulante		<u>40,643,043,994</u>	<u>34,409,816,336</u>
Total activos		<u>\$44,464,637,788</u>	<u>\$39,253,344,024</u>
Pasivos y patrimonio			
Pasivo circulante:			
Cuentas por pagar y gastos acumulados	10	\$ 39,679,983	\$ 24,038,561
Rentas cobradas por anticipado		36,299,698	643,838
Cuentas por pagar a partes relacionadas	11	256,119,879	71,229,537
Impuestos por pagar		<u>3,499,948</u>	<u>27,428,593</u>
Total del pasivo circulante		<u>335,599,508</u>	<u>123,340,529</u>
Contraprestación única		187,997,279	30,581,970
Depósitos de los arrendatarios		19,437,492	2,133,524
Obligaciones laborales	8	<u>4,654,503</u>	<u>4,271,018</u>
Total del pasivo		<u>547,688,782</u>	<u>160,327,041</u>
Patrimonio de los fideicomitentes:			
Aportaciones de los fideicomitentes	12	42,748,107,495	38,690,276,213
Otras partidas de utilidad integral		285,231	(78,036)
Utilidades retenidas		<u>1,168,556,280</u>	<u>402,818,806</u>
Total del patrimonio		<u>43,916,949,006</u>	<u>39,093,016,983</u>
Total pasivo y patrimonio de los fideicomitentes		<u>\$44,464,637,788</u>	<u>\$39,253,344,024</u>

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

Estados consolidados de utilidades integrales
(En pesos)

	Notas	2014 - Auditado (Anual)	2013 - Auditado (82 días de operación – del 9 de octubre de 2013 al 31 de diciembre de 2013)	2013 – Pro forma (Anual)
Ingreso por renta fija		\$ 994,607,421	\$ 205,673,632	\$ 946,559,094
Ingreso por renta variable		112,510,251	21,202,669	88,719,124
Ingreso por contraprestación única		11,433,808	627,165	21,473,206
Ingreso por estacionamientos		227,754,297	51,420,185	223,930,938
Ingreso por mantenimiento y publicidad		<u>332,756,515</u>	<u>66,060,396</u>	<u>308,039,620</u>
		<u>1,679,062,292</u>	<u>344,984,047</u>	<u>1,588,721,982</u>
Comisión por asesoría		174,074,990	37,240,997	161,640,411
Comisión por servicios de representación		39,789,719	6,378,250	33,608,418
Honorarios profesionales		13,211,106	1,443,008	12,659,810
Gastos de operación y mantenimiento		330,286,873	75,628,682	299,494,213
Impuesto predial		53,343,579	-	45,842,370
Seguros		10,110,722	-	14,728,049
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión	6	(351,056,553)	(179,004,000)	
Ingresos financieros		(194,840,264)	(11,054,449)	
Gastos financieros		320,979	49,081	
Ganancia cambiaria – Neta		(6,074,579)	(180,356)	
Impuestos a la utilidad de subsidiaria		<u>2,140,453</u>	<u>11,664,028</u>	
Utilidad neta del año y del período consolidada		<u>\$ 1,607,755,267</u>	<u>\$ 402,818,806</u>	<u>\$ 1,020,748,711</u>
Otras partidas de utilidad integral no reciclables a resultados:				
Ganancias (pérdidas) actuariales por obligaciones laborales		<u>363,267</u>	<u>(78,036)</u>	
Utilidad integral consolidada		<u>\$ 1,608,118,534</u>	<u>\$ 402,740,770</u>	<u>\$ 1,020,748,711</u>
Utilidad integral por CBFi básica (pesos)		<u>\$ 1.9752</u>	<u>\$ 0.4947</u>	

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

Estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes
Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2014 y el período comprendido del 10 de junio de 2013 (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2013
(En pesos)

	Patrimonio	Utilidades retenidas	Otras partidas de utilidad integral	Total
Aportación inicial de patrimonio (fecha de constitución 10 de junio de 2013)	\$ 18,000	\$ -	\$ -	\$ 18,000
Patrimonio contribuido	37,394,980,645	-	-	37,394,980,645
Incremento al patrimonio por aportaciones en especie	1,295,277,568	-	-	1,295,277,568
Utilidad integral:				
Utilidad neta del período consolidada	-	402,818,806	-	402,818,806
Pérdidas actuariales por obligaciones laborales	-	-	(78,036)	(78,036)
	<u>-</u>	<u>402,818,806</u>	<u>(78,036)</u>	<u>402,740,770</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2013	38,690,276,213	402,818,806	(78,036)	39,093,016,983
Aportación de propiedad de inversión	1,180,640,475	-	-	1,180,640,475
Incremento al patrimonio por aportaciones en especie	3,419,270,374	-	-	3,419,274,374
Reembolso de patrimonio	(542,079,567)	-	-	(542,079,567)
Distribución de dividendos	-	(842,017,793)	-	(842,017,793)
Utilidad integral:				
Utilidad neta del año consolidada	-	1,607,755,267	-	1,607,755,267
Ganancias actuariales por obligaciones laborales	-	-	363,267	363,267
	<u>-</u>	<u>1,607,755,267</u>	<u>363,267</u>	<u>1,608,118,534</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2014	<u>\$42,748,107,495</u>	<u>\$1,168,556,280</u>	<u>\$ 285,231</u>	<u>\$43,916,949,006</u>

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

Estados consolidados de flujos de efectivo
Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2014 y el período comprendido del 10 de junio de 2013 (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2013
(En pesos)

	2014	2013
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad neta consolidada	\$ 1,607,755,267	\$ 402,818,806
Ajustes a la utilidad:		
Impuestos a la utilidad de subsidiaria	2,140,453	11,664,028
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión en operación	(351,056,553)	(179,004,000)
Obligaciones laborales	746,752	4,192,982
Depreciación de maquinaria y equipo	79,062	-
Intereses a favor	(194,840,264)	(11,054,449)
Intereses a cargo	320,979	49,081
Total	<u>1,065,145,696</u>	<u>228,666,448</u>
Cambios en el capital de trabajo:		
(Incremento) disminución en:		
Rentas por cobrar y otras	(105,376,003)	(58,979,977)
Cuentas por cobrar partes relacionadas	23,393,597	(23,393,597)
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	3,030,277,066	(3,201,355,395)
Incremento (disminución) en:		
Cuentas por pagar y gastos acumulados	(10,427,676)	39,803,126
Rentas cobradas por anticipado	35,655,860	643,838
Contraprestación única	157,415,309	30,581,970
Depósitos de los arrendatarios	17,303,968	2,133,524
Cuentas por pagar a partes relacionadas	184,890,342	71,229,537
Efectivo neto generado (utilizado) en actividades de operación	<u>4,398,278,159</u>	<u>(2,910,670,526)</u>
Flujos de efectivo de actividades de inversión:		
Adquisición de propiedades de inversión	(1,280,654,318)	-
Adquisición de maquinaria y equipo	(1,685,000)	-
Intereses recibidos	194,840,264	11,054,449
Efectivo neto (utilizado) generado en actividades de inversión	<u>(1,087,499,054)</u>	<u>11,054,449</u>
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:		
Aportación inicial (constitución del Fideicomiso)	-	18,000
Pago de deuda financiera	-	(686,335,682)
Recursos obtenidos por oferta pública	-	5,145,781,559
Reembolso de patrimonio	(542,079,567)	-
Distribución de dividendos	(842,017,793)	-
Intereses pagados	(320,979)	(49,081)
Efectivo neto (utilizado) generado en actividades de financiamiento	<u>(1,384,418,339)</u>	<u>4,459,414,796</u>

(Continúa)

	2014	2013
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido:		
Incremento neto en efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$ 1,926,360,766	\$ 1,559,798,719
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al inicio del período	1,559,798,719	-
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del período	\$ 3,486,159,485	\$ 1,559,798,719
Partidas de inversión que no generaron flujo:		
Aportación de propiedad de inversión (ver Nota 6)	\$ 1,180,640,475	\$ -
		(Concluye)

Fondos y Cuentas del Fideicomiso

El Fideicomiso Fibra Danhos cuenta con diversos fondos y cuentas para hacer frente a sus obligaciones y cumplir con sus fines, mismos que se señalaron en el Prospecto definitivo y a la fecha no ha tenido cambios.

Factores de Riesgo

A continuación se señalan los cambios relevantes en nuestros Factores de Riesgo contenidos en el Prospecto, salvo por dichos cambios, **los Factores de Riesgo contenidos en el Prospecto no se actualizan por medio del presente Reporte Anual, y deben ser considerados como vigentes.** Asimismo, se señalan ciertos Factores de Riesgo en cumplimiento del Anexo N Bis 2 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, y de otras disposiciones aplicables.

a) Riesgos relacionados con la asunción de pasivos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso

Podemos incurrir en deuda, incluyendo deuda garantizada, en un futuro. Incurrir en deuda podría someternos a ciertos riesgos, y podría tener implicaciones en los derechos de los tenedores de nuestros CBFIs, entre otros los riesgos e implicaciones siguientes:

- Podemos estar obligados a destinar una parte sustancial de nuestro flujo de efectivo operativo al pago de nuestra deuda, reduciendo así el efectivo disponible para efectuar distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs, los fondos disponibles para operaciones y gastos de capital, oportunidades de negocios futuras u otros fines;
- los términos de cualquier refinanciamiento que busquemos pueden no ser tan favorables como los términos de la deuda que está siendo refinanciada; y
- los términos de nuestra deuda pueden limitar nuestra capacidad para hacer distribuciones a Tenedores de nuestros CBFIs y afectar adversamente el precio de mercado de los mismos.

En términos del artículo 7, fracción II, inciso c), numeral 1.13 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, y cualquier otra disposición aplicable, ni el Fiduciario, ni los Fideicomitentes, ni nuestro Administrador asumirán pasivos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso por una cantidad mayor al 50% (cincuenta por ciento) del valor contable de los activos del Fideicomiso, medido al cierre del último trimestre reportado.

En cumplimiento del artículo 7, fracción II, inciso c), numeral 1.14 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, y cualquier otra disposición aplicable, estamos obligados a mantener un índice de cobertura de servicio de la deuda mayor o igual a 1.0; en caso de que dicho índice sea menor a 1.0 no podremos asumir pasivos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso adicionales, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento de nuestro endeudamiento, debidamente fundamentado por nuestro Comité Técnico; el resultado de dicho refinanciamiento no podrá disminuir el índice de cobertura de servicio de la deuda registrado antes de dicho operación de refinanciamiento.

En caso de que (i) asumamos pasivos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso por una cantidad mayor al 50% (cincuenta por ciento) del valor contable de los activos del Fideicomiso, medido al cierre del último trimestre reportado; o (ii) nuestro índice de cobertura de servicio de la deuda sea menor a 1.0, de conformidad con la Circular Única y con el Contrato de Fideicomiso Fibra Danhos, el Administrador deberá presentar a la Asamblea de Tenedores un informe de tal

situación, así como un plan correctivo estableciendo forma, término y, en su caso, plazo para cumplir con los límites antes señalados. El incumplimiento a dicho plan correctivo, podría traer como consecuencia, entre otras cosas, que:

- los términos de cualquier refinanciamiento que busquemos puedan no ser tan favorables como los términos de la deuda que se estuviere refinanciando;
- podría quedar limitada nuestra capacidad para hacer distribuciones a titulares de nuestros CBFIs y afectar adversamente el precio de mercado de los mismos;
- podamos estar obligados a destinar una parte sustancial de nuestro flujo de efectivo operativo al pago de nuestra deuda, reduciendo así el efectivo disponible para efectuar distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs, los fondos disponibles para operaciones y gastos de capital, oportunidades de negocios futuras u otros fines; y
- nuestro apalancamiento pueda aumentar nuestra vulnerabilidad frente a condiciones económicas y de la industria adversas.

Información que se actualiza por medio de este Reporte Anual, relacionada con los Factores de Riesgo contenidos en el Prospecto:

b) Riesgos relacionados con nuestros inmuebles y operaciones

Dependemos de nuestros arrendatarios de manera sustancial por la totalidad de nuestros ingresos y nuestro negocio se vería adversamente afectado si un número significativo de nuestros arrendatarios o cualquiera de nuestros arrendatarios principales fuera incapaz de cumplir con sus obligaciones bajo los arrendamientos.

Una parte sustancial de nuestros ingresos se derivan de los ingresos provenientes de los arrendamientos de propiedad comercial. Como resultado, nuestro desempeño depende de nuestra capacidad para cobrar las rentas de nuestros arrendatarios y de la capacidad de nuestros arrendatarios para realizar los pagos de las rentas. Nuestros ingresos y recursos disponibles para distribuciones podrían verse negativamente afectados si un número significativo de nuestros arrendatarios o nuestros arrendatarios principales, se retrasaren en los anticipos derivados de los arrendamientos, declinaran ejercer las prórrogas o renovaciones de los arrendamientos a la fecha de expiración de los mismos, incumplieran con el pago de las rentas cuando sean pagaderas, cerraren sus negocios o se declararen en quiebra. Cualquiera de estas acciones podría resultar en la terminación de los arrendamientos de los arrendatarios y la pérdida de ingresos como resultado de los arrendamientos que hayan sido dados por terminado. Adicionalmente, si cualquier arrendatario incumpliera sus obligaciones bajo el arrendamiento, podríamos experimentar retrasos en la ejecución de nuestros derechos como arrendadores y podríamos incurrir en gastos sustanciales, incluyendo gastos de litigio y otros gastos relacionados con la protección de nuestra inversión y para poder arrendar nuevamente nuestra propiedad.

Al 31 de diciembre de 2014, nuestros 10 arrendatarios más significativos en términos de Renta Fija y ARB ocuparon aproximadamente el 42.0% (cuarenta y dos por ciento) de la ARB de nuestro Portafolio en Operación Actual y representaron aproximadamente 36.7% (treinta y seis punto siete por ciento) de las Rentas Fijas atribuibles a nuestro Portafolio en Operación Actual. Nuestro arrendatario más significativo al 31 de diciembre de 2014, era un grupo con operaciones en el comercio minorista especializado, servicios financieros y de medios de comunicación que ocupaba aproximadamente el 10.1% (diez punto uno por ciento) de la ARB y representaba aproximadamente el 8.3% (ocho punto tres por ciento) de las rentas base atribuibles a nuestro Portafolio en Operación Actual. En caso de que este arrendatario, o cualquiera de nuestros otros arrendatarios significativos experimentara una desaceleración en su negocio, su condición financiera podría verse debilitada, lo que podría resultar en la incapacidad para llevar a cabo el pago puntual de las rentas o en un incumplimiento bajo los arrendamientos, lo cual podría afectar adversamente nuestra condición financiera y nuestros resultados

de operación, el precio de intercambio de nuestros CBFIs y nuestra capacidad para llevar a cabo distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs.

Nuestros inmuebles se encuentran concentrados en los segmentos comerciales y de oficinas en México y nuestro negocio podría verse adversamente afectado por una desaceleración económica en cualquiera de esos sectores o en cualquier segmento en el cual participemos.

Nuestro Portafolio en Operación Actual se compone de diez inmuebles, incluyendo cuatro centros comerciales, tres edificios de oficinas y tres proyectos de usos mixtos que contienen componentes comerciales y de oficinas. Nuestros centros comerciales, edificios de oficinas e inmuebles de uso mixto representan aproximadamente 61.1% (sesenta y uno punto uno por ciento), 16.2% (dieciséis punto dos por ciento) y 22.7% (veintidós punto siete por ciento), respectivamente, de los ingresos por arrendamiento del ejercicio fiscal 2014. Adicionalmente, un número significativo de nuestros arrendatarios comerciales se encuentran en el segmento de la venta de ropa. Esta concentración puede exponernos al riesgo de desaceleraciones económicas en los sectores comerciales y de oficinas, y en el segmento de venta de ropa de una manera mayor que si nuestros inmuebles estuvieran más diversificados en otros sectores de la industria inmobiliaria o segmentos de la economía.

La contraprestación que pagamos por los derechos relacionados con los inmuebles que nos fueron aportados a través de las Operaciones Iniciales se negoció entre partes relacionadas y pudo haber superado el valor justo de mercado total de dichos derechos.

Conforme a Convenios de Adhesión por separado, los propietarios de los 11 inmuebles en nuestro Portafolio Inicial (incluyendo ciertos miembros de nuestro Comité Técnico y funcionarios de nuestro Asesor, nuestra Empresa de Servicios de Representación y nuestro Administrador) nos aportaron sus participaciones en dichos inmuebles. A cambio de estos inmuebles, emitimos 1,103,256,882 (mil ciento tres millones doscientos cincuenta y seis mil ochocientos ochenta y dos) CBFIs a los propietarios, de los cuales 943,436,603 (novecientos cuarenta y tres millones cuatrocientos treinta y seis mil seiscientos tres) CBFIs fueron entregados simultáneamente a la Oferta Global y el remanente ha sido liberado y será entregado posteriormente, lo anterior, debido al cumplimiento de ciertas obligaciones por parte de los Fideicomitentes Adherentes. El número de CBFIs que emitiremos a cambio de nuestro Portafolio de Inicial fue determinada antes de la fecha de la Oferta Global por los propietarios actuales de los inmuebles y los miembros de nuestro Comité Técnico en ese momento, con base en un análisis de flujo de efectivo, un análisis de tasa de capitalización, un avalúo por un tercero independiente y un análisis de operaciones de mercado comparables recientes. Los valores atribuidos a los inmuebles no necesariamente tienen una relación con el valor en libros del inmueble en cuestión.

El precio inicial de la Oferta Global fue determinado con base en negociaciones entre los Intermediarios Colocadores y nosotros. Adicionalmente a las condiciones del mercado prevalecientes, los factores que consideramos para la determinación del precio inicial de la oferta fueron: los múltiplos de valuación de terceros que nosotros, y los Intermediarios Colocadores consideran son comparables con nosotros; nuestra información financiera; la historia y la perspectiva futura de la industria en la cual operamos; una evaluación de nuestra administración y sus operaciones actuales; las perspectivas y la periodicidad de nuestros ingresos futuros y el estado actual de nuestro desarrollo. El precio de oferta inicial de nuestros CBFIs no necesariamente tiene relación alguna con el valor en libros de nuestros activos o de los activos que se adquirirán en las Operaciones Iniciales, nuestra situación financiera o cualesquier otros criterios de valor establecidos, por lo que pueden no ser indicativos del precio de mercado para nuestros CBFIs. El precio que pagamos y la contraprestación recibida por los propietarios, incluyendo a algunos miembros de nuestro Comité Técnico y funcionarios de nuestro Asesor, nuestra Empresa de Servicios de Representación y nuestro Administrador por la aportación de nuestro Portafolio Inicial pueden exceder el valor del mercado de estos activos.

Si somos incapaces para renovar nuestros arrendamientos o rentar nuestros espacios vacantes o si somos incapaces de rentar nuestros inmuebles a la misma o superior tarifa, nuestros ingresos provenientes de las rentas podrían verse adversamente afectados.

Los inmuebles de nuestro Portafolio en Operación Actual fueron ocupados aproximadamente en un 97.2% (noventa y siete punto dos por ciento) en términos de la ARB al 31 de diciembre de 2014. Al 31 de diciembre de 2014, el 19.5% (diecinueve punto cinco por ciento) y 9.8% (nueve punto ocho por ciento) aproximadamente del área rentable ocupada de nuestros inmuebles está programada para expirar en 2015 y 2016, respectivamente. No podemos garantizar que nuestros arrendamientos serán renovados o que nuestros inmuebles serán rentados nuevamente a tarifas iguales o superiores a las tarifas existentes o que rebajas sustanciales en las rentas, mejoras a los arrendatarios, derechos anticipados de terminación u opciones de renovación favorables a los arrendatarios no serán ofrecidas para atraer nuevos arrendatarios o mantener a los existentes. Adicionalmente, tenemos proyectos en nuestro Portafolio en Desarrollo Actual que se encuentran actualmente en etapas diferentes de desarrollo. No hay garantía de que podamos rentar los espacios no ocupados o no desarrollados en términos favorables o de cualquier manera. Adicionalmente, podríamos adquirir inmuebles en desarrollo adicionales y podríamos adquirir predios no desarrollados en un futuro como parte de nuestra estrategia de crecimiento. En tanto nuestros inmuebles o porciones de nuestros inmuebles permanezcan vacantes por periodos extendidos, podemos obtener o no obtener ingreso alguno de dichos inmuebles, resultando en menos efectivo disponible a ser distribuido a los Tenedores de nuestros CBFIs. Más aún, el valor de reventa de dichos inmuebles podría disminuir pues el valor de mercado de una propiedad en particular depende principalmente del valor de los arrendamientos de dicha propiedad. Consulte la sección *“Riesgos Relacionados con el Desarrollo Inmobiliario y nuestro Portafolio en Desarrollo Actual – Los Inmuebles de nuestro Portafolio en Desarrollo Actual pueden no completarse dentro del tiempo anticipado o por completo.”*

En el curso normal de nuestro negocio, estamos sujetos ocasionalmente a litigios.

En el curso normal de nuestro negocio podemos estar sujetos ocasionalmente a litigios, como es el caso de los que a continuación se comentan: El señor Ignacio Prado Marín demandó a SEDUVI la “nulidad” de los certificados de zonificación para uso de suelo específico expedidos por la propia autoridad en los años 2007 al 2011. Lo argumentado por el demandante es que el uso de suelo otorgado a través de los certificados de zonificación para uso de suelo específico, va en contra del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la delegación política Miguel Hidalgo en su versión 1997. En respuesta a lo anterior SEDUVI manifestó que los certificados de zonificación para uso de suelo específico emitidos por ella son válidos ya que se expidieron por virtud de un mandato judicial dictado por el Juez Noveno de Distrito en materia administrativa en el Distrito Federal mediante ejecutoria de fecha 27 de marzo de 2006, mismo que fue revisado en su momento por Tribunal de Justicia Constitucional. A la fecha se encuentra pendiente de resolución una demanda de amparo promovida por el tercero perjudicado para que la autoridad responsable emita una nueva resolución, que observando las formalidades de fondo y de forma que todo acto de autoridad debe revestir, dicte una nueva ejecutoria. Para información más detallada consulte la sección *“1. INFORMACIÓN GENERAL. C) Principales Eventos Relevantes, Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales”* del presente Reporte.

Por otro lado Inmobiliaria Becky demandó a Constructora el Toreo S.A. de C.V. en acción plenaria de posesión la desocupación y entrega de 556.41 m² del predio del Toreo, esto significa alrededor del 1% de la totalidad del citado predio, la suspensión de la obra; el pago de una supuesta renta mensual; así como el pago de daños y perjuicios. A la fecha la parte actora ha obtenido resoluciones desfavorables a sus pretensiones. El asunto se encuentra a punto de concluir y estamos a la espera de que el último recurso intentado por la parte actora ante la Suprema Corte de Justicia de la Nación, el que ya ha sido desechado y declarado improcedente por esa H. Autoridad Judicial, cause estado a fin de dar por concluido favorablemente a los intereses de Constructora el Toreo S.A. de C.V. este asunto. Para información más detallada consulte la sección *1. INFORMACIÓN GENERAL. C) Principales Eventos Relevantes, Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales”* del presente Reporte.

Finalmente cabe señalar que, con fecha 23 de septiembre de 2013, la Sucesión de Gabriel Ramos Millán promovió ante el Juzgado Décimo de Distrito en Materia Civil en el Distrito Federal, diligencias para medios preparatorios a juicio ordinario mercantil, en las cuales se pretendió citar a Constructora el Toreo, S.A. de C.V., a Banco Nacional de México, S.A., Integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, a The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple

(actualmente CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple), a Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer, a Evercore Casa de Bolsa, S.A. de C.V. y a Concentradora Fibra Danhos, S.A. de C.V.

En el año de 2008 la Sucesión promovió un juicio ordinario mercantil para ser declarada propietaria de 300 acciones de Constructora El Toreo, S.A de C.V., las cuales, al 31 de julio de 1946, fecha en la que se constituyó Constructora El Toreo, S.A. de C.V., representaban 60% del capital social de dicha sociedad, y dicho juicio fue resuelto en definitiva, en contra de la Sucesión y a favor de Constructora El Toreo, S.A. de C.V., de las sucesiones a bienes de Armando Bernal Estrada y Aurora García Rojas de Bernal, ambas por conducto de su albacea Gabriela Yolanda Bernal García Rojas; de Armando, Guillermo Justiniano, Gerarda y Gabriela Yolanda, todos de apellidos Bernal García Rojas; del notario público número ciento treinta y dos del Distrito Federal licenciado Roberto Courtade Bevalicqua; del notario público número cincuenta y cinco del Distrito Federal licenciado Juan Manuel García de Quedo Cortina; del Director del Registro Público de la Propiedad y de Comercio y del Director del Archivo General de Notarías, estos últimos también del Distrito Federal, mediante sentencias de amparo dictadas por el Primer Tribunal Unitario en Materias Civil y Administrativa y el Séptimo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito. A la presente fecha, el Juzgado Décimo de Distrito en Materia Civil en el Distrito Federal, autoridad judicial ante quien se tramitaron los medios preparatorios a juicio ordinario mercantil, en cumplimiento de una resolución dictada y revisada en juicio de amparo, dictó proveído en el que desechó la promoción intentada por la mencionada Sucesión. Es decir, dejó sin efectos la presentación e inicio de las promociones intentadas en los multicitados medios preparatorios a juicio ordinario mercantil, resolución que fue confirmada por el Segundo Tribunal Unitario en Materia Civil y Administrativa del Primer Circuito. En este momento estamos en espera de que el juicio de amparo que tramitó la Sucesión por inconformidad con diversas resoluciones que establecen que ésta carece de legitimación para solicitar la información requerida en los medios preparatorios, se niegue para dar por terminado favorablemente a los intereses de Constructora El Toreo S.A. de C.V. el asunto; esto es así pues el proveído que tiene por no presentados los medios preparatorios lo dicta el Juzgado Décimo de Distrito en Materia Civil en el Distrito Federal en cumplimiento a una ejecutoria de juicio de amparo ya confirmada en revisión constitucional. En caso de que la Sucesión entable un nuevo juicio sobre la propiedad de las acciones de Constructora El Toreo, S.A. de C.V., los Fideicomitentes Adherentes de Toreo lo defenderán vigorosamente y, en opinión de sus abogados, se trata de cosa juzgada es por ello que consideran que dicho juicio no tendrá ningún efecto sobre las acciones de Constructora El Toreo, S.A. de C.V. ya que en la acción entablada en 2008 quedó demostrado que la Sucesión carece de legitimidad y derecho alguno sobre dichas acciones. En caso de que se llegara a entablar un juicio, el mismo no deberá afectar la propiedad que tendrá Fibra Danhos del Toreo. Para información más detallada consulte la sección *1. INFORMACIÓN GENERAL. C) Principales Eventos Relevantes, Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales*" del presente Reporte.

También podemos estar expuestos a litigios derivados de las actividades de los arrendatarios o sus clientes. El resultado de dichos procesos puede afectarnos adversamente y pueden continuar sin resolución durante largos períodos de tiempo. Cualquier litigio puede ocupar considerablemente la atención y tiempo de nuestro Administrador y nuestro Asesor y dicho tiempo y dedicación a los litigios, pueden ser, a veces, desproporcionados en relación con los montos que se encuentran en riesgo en el litigio. La adquisición, tenencia y enajenación de bienes inmuebles nos expone a ciertos riesgos de litigio que podrían resultar en pérdidas, algunas de las cuales pueden ser materiales. Un litigio puede ser iniciado respecto de algún inmueble que hemos adquirido derivado de las actividades que ocurrieron antes de la adquisición de dicho inmueble. El inicio de cualquier litigio, o un resultado adverso en cualquier procedimiento que pueda estar pendiente de tiempo en tiempo, podría afectar adversamente nuestra posición financiera y resultados de operación, el precio de cotización de nuestros CBFIs y nuestra capacidad de hacer distribuciones a los Tenedores de CBFIs.

Dependeremos de fuentes externas de capital para financiar necesidades de capital futuras, y si enfrentamos dificultades para obtener capital, es posible que no seamos capaces de realizar adquisiciones futuras necesarias para hacer crecer nuestro negocio, terminar proyectos de desarrollo o redesarrollo, o cumplir otras obligaciones próximas a vencer.

Para efectos de calificar como una FIBRA conforme a los artículos 187 y 188 de la LISR, esperamos distribuir cada año a los Tenedores de nuestros CBFIs cuando menos el 95% (noventa y cinco por ciento) de nuestro Resultado Fiscal. Debido a este requisito de distribución, podríamos no ser capaces de cubrir, con el efectivo retenido de las operaciones, todas nuestras necesidades de capital futuras, incluyendo el capital necesario para realizar inversiones, terminar proyectos de desarrollo o redesarrollo, llevar a cabo adquisiciones o cumplir o refinanciar obligaciones próximas a vencer.

Tomando esto en cuenta, pretendemos apoyarnos en fuentes externas de capital, incluyendo financiamiento de deuda y capital, para financiar necesidades futuras de capital. La disponibilidad de financiamiento es limitada en México y las tasas de interés y términos y condiciones generales de financiamiento con frecuencia son menos competitivas que las que se ofrecen en países como los Estados Unidos. Además, la reciente desaceleración económica global ha dado lugar a un entorno de capitales caracterizado por disponibilidad limitada de capital, aumento de costos y volatilidad significativa. Si no podemos obtener el capital necesario en condiciones satisfactorias o no logramos obtenerlo del todo, podríamos ser incapaces de realizar las inversiones necesarias para desarrollar nuestro negocio, terminar proyectos de desarrollo, llevar a cabo adquisiciones o cumplir con nuestras obligaciones y compromisos a su vencimiento. Nuestro acceso al capital dependerá de una serie de factores sobre los cuales tenemos muy poco o nada de control, incluyendo las condiciones de mercado generales, la percepción del mercado de nuestros ingresos actuales y potenciales en un futuro, y de las Distribuciones de Efectivo y precio de mercado de nuestros CBFIs. Podríamos no estar en condiciones de aprovechar atractivas oportunidades de inversión para el crecimiento si somos incapaces de tener acceso a los mercados de capital oportunamente en términos favorables.

Podemos adquirir inmuebles afectados por gravámenes, como una hipoteca u otras formas de deuda, y podríamos adquirir nuevas deudas o refinanciar deudas existentes al adquirir estos inmuebles.

Conforme a nuestro Contrato de Fideicomiso, podemos adquirir inmuebles y derechos gravados, lo cual limita nuestra capacidad de efectuar Distribuciones de Efectivo. También podemos adquirir dichos inmuebles con la intención de pagar la deuda de dichos inmuebles, incurrir nuevos créditos o refinanciar deuda relacionada con dichos inmuebles. Podríamos no contar con los recursos necesarios para cumplir las obligaciones de dicha deuda y ser incapaces de pagar la deuda relacionada con dichos inmuebles y derechos, lo cual puede resultar en un efecto adverso importante para nosotros.

Nuestros convenios financieros futuros probablemente contendrán disposiciones restrictivas con respecto a nuestras operaciones, lo que podría afectar nuestras políticas de distribución y operación así como nuestra capacidad para obtener financiamiento adicional.

Los activos que constituyen nuestro Portafolio Actual pueden estar sujetos a obligaciones desconocidas o contingentes que podrían afectar su valor y rentabilidad.

Como parte de nuestra operación cotidiana, podríamos asumir obligaciones existentes en relación con nuestro Portafolio Actual, algunas de las cuales podrían ser desconocidas o no cuantificables o contingentes. Las obligaciones desconocidas podrían incluir responsabilidades por limpieza o corrección de condiciones ambientales no reveladas, reclamaciones de arrendatarios, vendedores o terceros, antes de la aportación al Fideicomiso correspondiente, obligaciones fiscales, asuntos laborales y obligaciones acumuladas pero no pagadas ya sea que se hayan incurrido en el curso ordinario de los negocios o de otra manera. Si la magnitud de estas obligaciones desconocidas es importante, ya sea individualmente o en conjunto, podrían afectar adversamente nuestros negocios, situación financiera, resultados de operaciones y flujo de efectivo, el precio de nuestros CBFIs y nuestra capacidad de efectuar distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs.

Somos copropietarios de ciertos locales comerciales y de lugares de estacionamiento dentro de nuestro Portafolio en Operación Actual con un tercero no relacionado y podemos, en el futuro, celebrar convenios de copropiedad o coinversiones en relación a inmuebles que

podríamos adquirir, y actualmente dichos convenios limitan y podrían limitar aún más en un futuro nuestra capacidad de gravar, arrendar o vender dichos inmuebles.

Somos copropietarios de 2,238 lugares de estacionamiento y 16 locales comerciales con el Copropietario de Parque Delta. Asimismo, el Copropietario de Parque Delta es único dueño de 10 locales comerciales en Parque Delta y nosotros somos los únicos propietarios de 210 locales comerciales. En total, la propiedad respecto de 44,566 metros cuadrados de ARB nos han sido aportados. En un futuro podemos adquirir o desarrollar otros inmuebles a través de co-inversiones o que ya se encuentren en copropiedad, y dichos inmuebles y futuras adquisiciones limitan o podrían limitar nuestra capacidad de gravar, arrendar o vender dichos inmuebles. Particularmente, conforme al Código Civil del Distrito Federal, el copropietario de ciertas partes de Parque Delta puede, bajo ciertas circunstancias, estar facultado para ejercer el derecho de preferencia con respecto a la transferencia de nuestros derechos de copropiedad y no podemos garantizar que en el futuro dicho derecho no será ejercido. Adicionalmente, los convenios que podemos celebrar sobre copropiedades futuras pueden debilitar nuestra autoridad para tomar decisiones, incluyendo nuestra capacidad de liquidar cualquiera de nuestros activos, lo que pudiera afectar negativamente la disposición de efectivo para distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs. La copropiedad puede además debilitar nuestra capacidad de tomar otras acciones que de otra manera estarían dentro de los mejores intereses de los Tenedores de nuestros CBFIs, incluyendo llevar a cabo inversiones de capital, negociando contratos de arrendamiento y buscando oportunidades de expansión y, por lo tanto, puede tener un efecto material adverso en los resultados de operación de nuestro negocio, situación financiera o prospectos o afectar adversamente el precio de mercado de nuestros CBFIs.

Una parte sustancial de nuestro ingreso es generado por fuentes de ingresos distintos a pagos de rentas realizados por nuestros arrendatarios.

Por el periodo concluido al 31 de diciembre de 2014, los ingresos por arrendamiento representaban un 65.9% (sesenta y cinco punto nueve por ciento) de nuestros ingresos totales. Una parte sustancial de nuestros ingresos es generada por fuentes de ingresos diferentes a pagos de rentas realizados por nuestros arrendatarios, tales como ingresos por publicidad y estacionamiento. Los ingresos generados por estas fuentes alternativas de ingresos pudiese verse negativamente afectado por cambios en las preferencias y en el comportamiento del consumidor y una disminución en dichos ingresos podría tener un efecto material adverso en nuestro negocio, resultados de operaciones, condición financiera o prospectos o afectar adversamente el precio de mercado de nuestros CBFIs.

c) Riesgos relacionados con el Desarrollo Inmobiliario y nuestro Portafolio en Desarrollo

El retorno de la inversión de nuestro Portafolio en Desarrollo Actual y de los inmuebles que podemos desarrollar en un futuro puede ser menor a lo anticipado.

Nuestro Portafolio en Desarrollo Actual consiste en tres proyectos, componentes de oficina y hotel en un inmueble de nuestro Portafolio en Operación Actual y dos expansiones de inmuebles en nuestro Portafolio en Operación Actual, que, al completarse, conjuntamente sumarán un total de aproximadamente 408.2 mil m² de ARB que representará aproximadamente un incremento de 121.1% (ciento veintiuno punto uno por ciento) del total de la ARB del Portafolio en Operación Actual. Adicionalmente, hemos identificado un área de oportunidad de desarrollos potenciales de los cuales podemos buscar aquéllos que mejor cumplan con nuestros Criterios de Elegibilidad y que puedan mejorar nuestro Portafolio Actual. Nuestro Portafolio en Desarrollo Actual y otros inmuebles que podemos desarrollar en un futuro, estarán sujetos, entre otros, a los siguientes riesgos:

- Podemos arrendar estos inmuebles a tarifas de renta inferiores a las tarifas proyectadas al momento en que decidamos llevar a cabo el desarrollo;
- Los gastos de operación pueden ser mayores a los proyectos en el momento del desarrollo, resultando en que nuestra inversión sea menos redituable de lo esperada;

- La ocupación y rentas de los inmuebles recientemente desarrollados puede variar dependiendo de una serie de factores, incluyendo las condiciones de mercado y económicas y puede resultar en que nuestra inversión sea menos redituable de lo esperada o no redituable; y
- Nuestros competidores pueden desarrollar o adquirir inmuebles que compitan con nuestros inmuebles.

Estos riesgos podrían tener un efecto material adverso en nuestro negocio, resultados de operaciones y flujos de efectivo, condición financiera y nuestra habilidad para hacer distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs.

Los inmuebles de nuestro Portafolio en Desarrollo Actual pueden no completarse dentro del tiempo anticipado o por completo.

Los inmuebles de nuestro Portafolio en Desarrollo Actual pueden no completarse dentro del tiempo anticipado o por completo. La conclusión de nuestro Portafolio de Desarrollo Actual nos expone a ciertos riesgos, incluyendo, sin limitar, el costo y tiempo de construcción y riesgos sin anticipar fuera de nuestro control, tales como el clima o las condiciones de trabajo, escasez de material y sobrecostos de construcción.

De conformidad con el Convenio de Aportación de Vía Vallejo, los Fideicomitentes Adherentes correspondientes serán responsables por la terminación de la construcción de Vía Vallejo, así como por el pago de los costos de construcción correspondientes. Como contraprestación por la aportación de Vía Vallejo, se entregarán CBFIs conforme vaya avanzando la construcción de dicho desarrollo. No podemos asegurar que los aportantes de Vía Vallejo podrán completar la construcción dentro de los tiempos esperados o en lo absoluto, lo que podría tener un efecto material adverso en nuestros resultados futuros de operaciones y, en su momento, nuestra capacidad de hacer distribuciones a los tenedores de nuestros CBFIs.

Asimismo, de conformidad el Convenio de Adhesión de Toreo, los Fideicomitentes Adherentes serán responsables de terminar la construcción de los cimientos y el estacionamiento de los componentes de oficina y hotel de Toreo y nosotros seremos responsables del resto de la construcción de estos componentes y de los costos correspondientes.

Por lo tanto no tendremos control sobre el desarrollo de estos inmuebles y Fibra Danhos puede no completar el desarrollo a tiempo, de una manera aceptable o en lo absoluto, lo que podría tener un efecto material adverso en nuestros resultados de operación futuros y en su momento en nuestra capacidad para hacer distribuciones a los tenedores de nuestros CBFIs.

Podemos ser incapaces de llevar a cabo la expansión de nuestros inmuebles en el Portafolio en Operación Actual.

Nuestra estrategia de crecimiento incluye la expansión de ciertos inmuebles en nuestro Portafolio en Operación Actual, incluyendo la expansión de Parque Tezontle y Parque Delta. Si no logramos llevar a cabo las expansiones de nuestros inmuebles en el Portafolio en Operación Actual, nuestros negocios, situación financiera, resultados de operación y flujo de efectivo, el precio de nuestros CBFIs y nuestra capacidad para hacer distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs y para satisfacer cualquier obligación futura del servicio de la deuda podrían verse adversamente afectados de manera importante.

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

Actualmente estamos desarrollando, e intentamos continuar desarrollando, proyectos inmobiliarios complejos y técnicamente desafiantes de centros comerciales, oficinas y usos mixtos que otros podrían no tener la capacidad o recursos para realizar, incluyendo los componentes de oficina y

hotel en Toreo, Torre Virreyes, Las Antenas, Vía Vallejo y las expansiones en Parque Tezontle y Parque Delta. Nuestras actividades de desarrollo y construcción presentes y futuras pueden encontrarse expuestas a los siguientes, entre otros, riesgos:

- Podríamos vernos incapacitados para continuar con el desarrollo de inmuebles al no poder obtener financiamiento en términos favorables o para financiamientos en general;
- Podríamos incurrir en costos de construcción por un proyecto de desarrollo que excedan de nuestro estimado original debido a incrementos en las tasas de interés e incrementos en los materiales, costos laborales, de arrendamientos u otros que pudieran hacer que completar el proyecto sea menos rentable debido a nuestra incapacidad para trasladar a los arrendatarios presentes o futuros dichos costos incrementados;
- Podríamos vernos incapacitados para obtener o enfrentar retrasos en obtener usos de suelo, de construcción, de ocupación y otros permisos gubernamentales, autorizaciones y otras aprobaciones regulatorias que podrían resultar en incrementos en los costos o retrasos en el desarrollo de un proyecto y/o potencialmente causar que abandonemos el proyecto en su totalidad;
- Si las oportunidades de desarrollo no satisfacen nuestros Criterios de Elegibilidad, podríamos abandonar oportunidades de desarrollo después de iniciar la exploración de las mismas y como resultado podríamos perder depósitos o no recuperar gastos incurridos;
- Los aportantes de Vía Vallejo y Torre Virreyes pueden no completar el desarrollo de dicho proyecto en el tiempo anticipado o en lo absoluto;
- Podríamos perder recursos y asignar tiempo de la administración en proyectos que no completemos;
- Podemos suspender proyectos de desarrollo después de que la construcción haya iniciado debido a cambio en las condiciones económicas u otros factores y esto podrá resultar en gastos de cancelación, pagos de gastos adicionales o incrementos en los costos en general si el proyecto de desarrollo es reiniciado;
- El costo y tiempo de terminación de la construcción (incluyendo riesgos no anticipados más allá de nuestro control como condiciones climáticas o laborales, escasez de materiales y excesos en la construcción) puede ser mayor del anticipado, reduciendo el rendimiento económico anticipado en el proyecto; y
- La capacidad para obtener un nivel aceptable de ocupación una vez terminados los inmuebles.

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

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

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

Nuestro Administrador será responsable por la administración diaria de nuestro negocio. Nuestra Empresa de Servicios de Representación llevará a cabo ciertos servicios de publicidad y de comercialización en nuestra representación, sujeto a nuestra vigilancia y supervisión. Nuestro Asesor nos asistirá en la formulación e implementación de nuestras estrategias de inversión y financieras. En este sentido, consideramos que nuestro éxito dependerá considerablemente en el esfuerzo, experiencia, diligencia, pericia y redes de contactos comerciales de los funcionarios y personal clave de nuestro Asesor, nuestra Empresa de Servicios de Representación y nuestro Administrador, incluyendo Salvador Daniel – Director General del Asesor; Blanca Canela – Directora de Finanzas del Asesor y Gerente General del Administrador; Jorge Gamboa – Director de Desarrollo de Negocios del Asesor y Administrador; José Benghira – Director de Construcción del Asesor; Sergio González – Director de Operaciones del Administrador; Moisés Shehoah – Director Legal del Administrador. Nuestra Empresa de Servicios de Representación desempeñará ciertos servicios de marketing y desarrollo de negocios en nuestro nombre. La renuncia de cualquiera de los funcionarios o personal clave de nuestro Administrador, nuestro Asesor o nuestra Empresa de Servicios de Representación podría tener un efecto adverso importante en nuestro desempeño. Asimismo, no podemos garantizar que nuestro Asesor y nuestra Empresa de Servicios de Representación continuarán siendo nuestro Asesor y nuestra Empresa de Servicios de Representación, o que continuaremos teniendo acceso a sus funcionarios y profesionistas. El término inicial del Contrato de Asesoría con nuestro Asesor y el Contrato de Servicios de Representación con nuestra Empresa de Servicios de Representación únicamente abarca hasta el décimo aniversario del cierre de la Oferta Global, con términos de renovación automática de 10 años a partir del décimo aniversario del cierre de la Oferta Global. Si el Contrato de Asesoría y el Contrato de Servicios de Representación se dan por terminados y no se encuentran sustitutos adecuados, podríamos ser incapaces de ejecutar nuestro plan de negocios. Más aún, algunos de los miembros no independientes de nuestro Comité Técnico también son funcionarios de nuestro Asesor, nuestra Empresa de Servicios de Representación o de alguna de sus filiales y la mayoría de ellos tienen responsabilidades y compromisos adicionales a sus responsabilidades con nosotros.

e) Riesgos relacionados con México

Podemos incurrir en pérdidas debido a los arrendamientos denominados en Dólares de los EE.UU.

Al 31 de diciembre de 2014, aproximadamente 90.9% (noventa punto nueve por ciento) de nuestro ARB ocupado fue arrendado con contratos de arrendamiento en Pesos, representando aproximadamente 88.6% (ochenta y ocho punto seis por ciento) de nuestras rentas base. Aproximadamente 9.1% (nueve punto uno por ciento) de nuestro ARB ocupado fue arrendado con contratos de arrendamiento en Dólares de los EE.UU., representando aproximadamente 11.4% (once punto cuatro por ciento) de nuestras rentas base, y esperamos que el 100% (cien por ciento) de los contratos de arrendamiento celebrados en Torre Virreyes sean denominados en Dólares. Podemos no ser capaces de recibir pagos de cantidades debidas a nosotros por nuestros deudores en Dólares EE.UU. puesto que, de conformidad con la Ley Monetaria de los Estados Unidos Mexicanos, las obligaciones de pago a cualquier mexicano o extranjero en México en moneda extranjera, ya sea contractualmente o por resolución judicial, pueden ser solventadas en Pesos al tipo de cambio en Pesos vigente en el lugar y fecha de pago o de la resolución determinado por Banco de México y publicado en el Diario Oficial de la Federación en la fecha de Pago. Asimismo, de conformidad con la Ley Monetaria de los Estados Unidos Mexicanos, podemos vernos obligados a aceptar los pagos de las obligaciones denominadas en Dólares EE.UU. en Pesos.

Las altas tasas de interés en México podrían aumentar nuestros costos financieros.

Históricamente, México ha experimentado altas tasas de interés real y nominal. El promedio anual de las tasas de interés de los Certificados de la Tesorería de la Federación (CETES) por el periodo de doce meses terminando el 31 de diciembre de 2014, la tasa de interés promedio fue de 3.0% (tres punto cero por ciento). A mediano plazo, es posible que el Banco de México aumente su tasa de interés de referencia. A mediano plazo, es posible que el Banco de México aumente su tasa de interés de

referencia. En consecuencia, si incurrimos en deuda denominada en pesos en un futuro, ésta podría ser a tasas de interés elevadas.

f) Riesgos relacionados con la regulación Fiscal

Los inmuebles que adquiramos pueden estar sujetos al Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles.

Con respecto al Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles o su equivalente, dependiendo de la legislación local aplicable en el municipio en el que se encuentren los inmuebles adquiridos, es posible que las autoridades fiscales locales determinen que una o más de nuestras adquisiciones constituye una enajenación y que, por lo tanto, estamos sujetos al pago del Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles o su equivalente en relación con nuestro portafolio.

En el caso del Distrito Federal y el Estado de México, la legislación fiscal local nos permite diferir dichos impuestos hasta que los Fideicomitentes Adherentes definitivamente pierdan sus derechos de reversión, lo cual ocurre en la medida que enajenemos los inmuebles que nos hayan aportado los Fideicomitentes Adherentes o éstos enajenen los CBFIs que hayan recibido como contraprestación por la aportación de dichos inmuebles. Con relación a la enajenación de los inmuebles aportados por los Fideicomitentes Adherentes respectivos, cuando dichos Fideicomitentes Adherentes tengan derechos de reversión, estaremos obligados a determinar y pagar los impuestos aplicables a las autoridades fiscales locales de la jurisdicción donde se ubican los inmuebles en cuestión. En el caso de que los CBFIs sean enajenados por los Fideicomitentes Adherentes relevantes, el impuesto se calculará en proporción al monto de los CBFIs que sean enajenados.

EL FIDEICOMITENTE, LOS FIDEICOMITENTES ADHERENTES Y EL FIDUCIARIO NO TIENEN RESPONSABILIDAD ALGUNA DE PAGO DE LAS DISTRIBUCIONES DE EFECTIVO BAJO LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS. EN CASO DE QUE EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO RESULTE INSUFICIENTE PARA PAGAR ÍNTEGRAMENTE LAS DISTRIBUCIONES DE EFECTIVO BAJO LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS, LOS TENEDORES DE LOS MISMOS NO TENDRÁN DERECHO DE RECLAMAR AL FIDEICOMITENTE, A LOS FIDEICOMITENTES ADHERENTES NI AL FIDUCIARIO EL PAGO DE DICHAS DISTRIBUCIONES. EL FIDUCIARIO ESTARÁ OBLIGADO CON LOS TENEDORES ÚNICAMENTE POR LO QUE RESPECTA AL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO Y HASTA DONDE ÉSTE ALCANCE.

Otros Valores

A la fecha de elaboración de este Reporte Anual, el Fideicomiso Fibra Danhos no ha emitido valor alguno distinto a aquéllos a los que se refiere el artículo 63 Bis 1, fracción II de la Ley del Mercado de Valores.

El 24 de septiembre de 2014 fue autorizada la actualización de la inscripción en el Registro Nacional de Valores de los CBFIs, mediante Oficio número 153/107360/2014 emitido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y de conformidad con dicho Oficio y con el Contrato de Fideicomiso fue realizada una emisión subsecuente de 143'153,622 CBFIs el 15 de octubre de 2014.

Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el Registro Nacional de Valores

A la fecha de elaboración del presente Reporte Anual, no se ha realizado modificación alguna a los derechos de los CBFIs.

Destino de los fondos en su caso

a) Oferta Pública Inicial

(millones de Pesos)

Recursos Netos Recibidos Oferta Global (incluye sobreasignación)	5,158.6
(-) Pago de deuda	686.3
(-) Expansiones (Tezontle y Delta)	194.5
(-) Construcción Toreo (Torres de Oficina y Hotel)	574.1
(-) Antenas (Incluye Terreno y Construcción)	455.0
(-) Otros desarrollos del Pipeline	31.0
Recursos remanentes de la Oferta Global al 31 de diciembre de 2014	3,217.7

* Los recursos remanentes de la Oferta Global y el balance de efectivo al 31 de diciembre de 2014 difieren principalmente por la retención de efectivo generado durante el ejercicio 2014 y el flujo natural de la operación.

b) Emisión Subsecuente

Los CBFIs emitidos en la emisión subsecuente de fecha 15 de octubre de 2014, fueron destinados exclusivamente para el pago de adquisiciones y/o aportaciones de inmuebles y/o proyectos inmobiliarios.

A la fecha del presente reporte, de los 143,135,622 CBFIs emitidos el pasado 15 de octubre de 2014, se han entregado 126,843,995, de los cuales se han liberado 35,225,200 por el proyecto de Vía Vallejo aún y no se han entregado CBFIs como contraprestación por los predios en la Zona Metropolitana de Puebla.

Documentos de carácter público

Los inversionistas que así lo deseen podrán consultar los documentos de carácter público que han sido entregados a la CNBV y a la BMV como parte de la solicitud de inscripción de los CBFIs en el RNV y de su listado ante la BMV. Esta información se encuentra a disposición del público en el Centro de Información de la BMV, el cual se encuentra ubicado en el Centro Bursátil, Paseo de la Reforma número 255, Colonia Cuauhtémoc, 06500, México, D.F., así como en la página de Internet de la BMV en www.bmv.com.mx o en la página de Internet de la CNBV en www.cnbv.gob.mx.

Cualquier Tenedor que compruebe su calidad de Tenedor, con un estado de cuenta con antigüedad no mayor a 60 (sesenta) Días, emitido por una institución financiera, podrá solicitar al Representante Común copia de cualquier información que éste haya recibido conforme al Fideicomiso, para lo cual deberá dirigirse a las oficinas corporativas del Representante Común ubicadas en Paseo de

las Palmas 215, Piso 2, Lomas de Chapultepec. 11000, México, D.F., Tel. 52.55.50633927, Fax 52.55.50633939, atención de Mara Patricia Sandoval Silva (masandoval@cibanco.com).

2. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN

a) Patrimonio del Fideicomiso

i. Evolución de los bienes fideicomitados:

PORTAFOLIO DE OPERACIÓN ACTUAL

Propiedades Comerciales

Parque Delta: Parque Delta es un centro comercial ubicado en la Ciudad de México (Distrito Federal) en la delegación Benito Juárez. En total, Parque Delta tiene una superficie aproximada de 70,244 m², incluyendo las partes en copropiedad y está compuesto por 2,474 unidades, de las cuales 236 son locales comerciales y 2,238 son espacios de estacionamiento. De los 236 locales comerciales, somos únicos propietarios de 210, somos copropietarios de 16 con un tercero no relacionado (el "**Copropietario de Parque Delta**") y 10 son y continúan siendo propiedad única del Copropietario de Parque Delta. Somos copropietarios de los 2,238 lugares de estacionamiento con el Copropietario de Parque Delta. De los 70,244 metros cuadrados comerciales, 44,566 metros cuadrados rentables son atribuibles a Fibra Danhos. Parque Delta fue construido en la sede de lo que antes era un campo de béisbol y comenzó operaciones en 2005. Parque Delta fue uno de los primeros centros comerciales en la Ciudad de México en combinar una tienda departamental y un supermercado. Consideramos que desde su apertura ha sido uno de los centros comerciales más exitosos en México en términos de número de visitantes, ventas y utilidades de arrendatarios por metro cuadrado, comparado con centros comerciales en otras ubicaciones que comparten franquicias con Parque Delta. Esta propiedad se encuentra ubicada sobre el Viaducto Miguel Alemán, una de las vialidades más importantes en la Ciudad de México, y a tan solo 10 minutos aproximadamente del Periférico. Con el transcurso de los años los alrededores de Parque Delta han ido mejorando con la construcción de nuevos departamentos, tiendas, hoteles, restaurantes y una línea del Metro. Al 31 de diciembre de 2014, el número de Contratos de Arrendamiento en esta propiedad era de aproximadamente 153 y la tasa de ocupación de 98.6% (noventa y ocho punto seis por ciento).

Como consecuencia de la copropiedad en Parque Delta con el Copropietario de Parque Delta, de conformidad con el Reglamento del Condominio de Parque Delta ciertas decisiones deberán ser tomadas en Asamblea de Condóminos junto con el Copropietario de Parque Delta.

La siguiente tabla contiene datos relevantes de Parque Delta al 31 de diciembre de 2014 (aas cifras presentadas corresponden únicamente a la parte de Parque Delta atribuible a Fibra Danhos):

Información General	
Nombre	Parque Delta
Ubicación	Benito Juárez, Distrito Federal
Tipo de Activo	Comercial
Inicio de Operaciones	2005
ABR (m2)	44,566
Información Financiera y Operativa	
Ocupación	98.6%
Número de contratos	153
Ingresos totales 2014	Ps.\$ 300.0 millones
Renta mensual promedio (Ps./m2)	Ps.\$ 279.6

La siguiente tabla contiene los vencimientos de los arrendamientos vigentes en Parque Delta al 31 de diciembre de 2014, asumiendo que los arrendatarios no ejerzan su derecho de renovación o alguna opción de terminación anticipada:

Año de Expiración de Contratos (1)	Número de Contratos que Expiran	M ² de Contratos que Expiran (2)	% M ² de Contratos que Expiran	Renta Anualizada que Expira (4) (Ps. 000s)	% de Renta Fija de Contratos que Expiran	Renta Fija Mensual (Ps.) por M ²
2015	91	24,943.4	56.8%	\$ 74,186.6	50%	\$ 247.9
2016	29	4,400.6	10.0%	\$ 28,822.1	20%	\$ 545.8
2017	14	5,397.2	12.3%	\$ 18,156.0	12%	\$ 280.3
2018	2	271.0	0.6%	\$ 1,593.1	1%	\$ 489.9
2019	3	875.5	2.0%	\$ 6,080.7	4%	\$ 578.8
2020	2	2,791.2	6.4%	\$ 466.6	0%	\$ 13.9
Posterior	9	4,989.7	11.4%	\$ 16,045.1	11%	\$ 268.0
Indefinido (3)	3	254.6	0.6%	\$ 2,026.1	1%	\$ 663.1
Total	153	43,923.1	100.0%	\$ 147,376.2	100%	\$ 279.6

(1) Ciertos Contratos de Arrendamiento inician su vigencia en la fecha en que el espacio rentable es entregado, y podría ser una fecha posterior a la fecha de firma del Contrato de Arrendamiento respectivo. Por lo tanto, ciertos Contratos de Arrendamiento pueden vencer posteriormente a la fecha que se muestra.

(2) Se refiere al área rentable ocupada.

(3) Contratos que generan renta y que tienen fecha de vencimiento anterior al o el 31 de diciembre de 2014

(4) Renta Fija anualizada significa la Renta Fija mensual al 31 de diciembre de 2014 multiplicada por 12.

(5) Incluye ciertos contratos en donde la renta fija se pagó por anticipado, por lo cual disminuye el precio por m² exhibido.

Parque Duraznos: Parque Duraznos es un centro comercial con un ABR aproximado de 15,375 m² ubicado en la delegación Miguel Hidalgo, en Bosques de las Lomas, uno de los vecindarios más afluentes de la ciudad y su apertura revigorizó el interés de muchos negocios de reubicarse en esa zona. Parque Duraznos fue uno de los primeros centros comerciales de vanguardia en el país combinando diseños modernos exquisitos (ganador del reconocimiento CEMEX por diseño en 2009) con opciones de entretenimiento y otra variedad de opciones, y rápidamente se convirtió en un modelo para la industria y fue imitado por muchos desarrolladores. Comenzó operaciones en el 2000 y fue objeto de una expansión y una renovación en el cuarto trimestre de 2010, proceso en el cual varios arrendatarios fueron reubicados. Esta propiedad se encuentra ubicada a 10 minutos aproximadamente del Periférico. Al 31 de diciembre de 2014, contaba con 969 cajones de estacionamiento, el número de Contratos de Arrendamiento en esta propiedad era de aproximadamente 61 y la tasa de ocupación de aproximadamente 98.63% (noventa y ocho punto sesenta y tres por ciento).

La siguiente tabla contiene datos relevantes de Parque Duraznos al 31 de diciembre de 2014:

Información General	
Nombre	Parque Duraznos
Ubicación	Miguel Hidalgo, Distrito Federal
Tipo de Activo	Comercial
Inicio de Operaciones	2000
ABR (m2)	15,375
Información Financiera y Operativa	
Ocupación	98.6%
Número de contratos	61
Ingresos totales 2014	Ps.\$ 105.8 millones
Renta mensual promedio (Ps./m2)	Ps.\$ 293.1

La siguiente tabla contiene los vencimientos de los arrendamientos vigentes en Parque Durazos al 31 de diciembre de 2014, asumiendo que los arrendatarios no ejerzan su derecho de renovación o alguna opción de terminación anticipada:

Año de Expiración de Contratos (1)	Número de Contratos que Expiran	M ² de Contratos que Expiran (2)	% M ² de Contratos que Expiran	Renta Anualizada que Expira (4) (Ps. 000s)	% de Renta Fija de Contratos que Expiran	Renta Fija Mensual (Ps.) por M ²
2015	38	5,070.2	33.4%	\$ 26,280.6	49%	\$ 431.9
2016	12	1,701.8	11.2%	\$ 8,032.5	15%	\$ 393.3
2017	3	466.9	3.1%	\$ 2,685.9	5%	\$ 479.4
2018	0	-	0.0%	\$ -	0%	\$ -
2019	0	-	0.0%	\$ -	0%	\$ -
2020	2	604.8	4.0%	\$ 3,166.9	6%	\$ 436.4
Posterior	4	6,204.0	40.9%	\$ 11,594.2	22%	\$ 155.7
Indefinido (3)	2	1,116.5	7.4%	\$ 1,571.0	3%	\$ 117.3
Total	61	15,164.1	100.0%	\$ 53,331.2	100%	\$ 293.1

(1) Ciertos Contratos de Arrendamiento inician su vigencia en la fecha en que el espacio rentable es entregado, y podría ser una fecha posterior a la fecha de firma del Contrato de Arrendamiento respectivo. Por lo tanto, ciertos Contratos de Arrendamiento pueden vencer posteriormente a la fecha que se muestra.

(2) Se refiere al área rentable ocupada.

(3) Contratos que generan renta y que tienen fecha de vencimiento anterior al o el 31 de diciembre de 2014

(4) Renta Fija anualizada significa la Renta Fija mensual al 31 de diciembre de 2014 multiplicada por 12.

(5) Incluye ciertos contratos en donde la renta fija se pagó por anticipado, por lo cual disminuye el precio por m² exhibido.

Parque Lindavista: Parque Lindavista es un centro comercial con un ABR aproximado de 42,072 m² ubicado en la Ciudad de México (Distrito Federal) en la delegación Gustavo A. Madero. Comenzó operaciones en el 2006 y ofrece varias opciones comerciales y de entretenimiento como tiendas departamentales, boutiques, cines y restaurantes. Esta propiedad está ubicada en una zona de clase media al norte de la Ciudad de México y a aproximadamente 30 minutos del Periférico. Parque Lindavista fue construido para convertirse inmediatamente en un éxito comercial debido a que cubrió una demanda desatendida de centros comerciales modernos y agradables para ir de compras (En 2007, ganó el premio al mejor Desarrollo de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios). Posterior a la conclusión del desarrollo de Parque Lindavista, se construyó un hospital privado en un terreno adyacente y los alrededores de la propiedad han mejorado. Al 31 de diciembre de 2014, contaba con 2,306 cajones de estacionamiento, el número de Contratos de Arrendamiento en esta propiedad era de aproximadamente 226 y la tasa de ocupación de aproximadamente 98.4% (noventa y ocho punto cuatro por ciento).

La siguiente tabla contiene datos relevantes de Parque Lindavista al 31 de diciembre de 2014:

Información General	
Nombre	Parque Lindavista
Ubicación	Gustavo A. Madero Distrito Federal
Tipo de Activo	Comercial
Inicio de Operaciones	2006
ABR (m2)	42,072
Información Financiera y Operativa	
Ocupación	98.4%
Número de contratos	226
Ingresos totales 2014	Ps.\$ 365.6 millones
Renta mensual promedio (Ps./m2)	Ps.\$ 385.2

La siguiente tabla contiene los vencimientos de los arrendamientos vigentes en Parque Lindavista al 31 de diciembre de 2014, asumiendo que los arrendatarios no ejerzan su derecho de renovación o alguna opción de terminación anticipada:

Año de Expiración de Contratos (1)	Número de Contratos que Expiran	M ² de Contratos que Expiran (2)	% M ² de Contratos que Expiran	Renta Anualizada que Expira (4) (Ps. 000s)	% de Renta Fija de Contratos que Expiran	Renta Fija Mensual (Ps.) por M ²
2015	105	7,101.5	17.1%	\$ 60,067.6	31%	\$ 704.9
2016	53	12,219.6	29.5%	\$ 51,761.0	27%	\$ 353.0
2017	28	4,396.4	10.6%	\$ 19,770.1	10%	\$ 374.7
2018	5	3,652.6	8.8%	\$ 10,106.2	5%	\$ 230.6
2019	4	662.2	1.6%	\$ 2,397.5	1%	\$ 301.7
2020	0	-	0.0%	\$ -	0%	\$ -
Posterior	8	10,234.4	24.7%	\$ 27,808.6	15%	\$ 226.4
Indefinido (3)	23	3,153.1	7.6%	\$ 19,570.0	10%	\$ 517.2
Total	226	41,419.7	100.0%	\$ 191,481.1	100%	\$ 385.2

(1) Ciertos Contratos de Arrendamiento inician su vigencia en la fecha en que el espacio rentable es entregado, y podría ser una fecha posterior a la fecha de firma del Contrato de Arrendamiento respectivo. Por lo tanto, ciertos Contratos de Arrendamiento pueden vencer posteriormente a la fecha que se muestra.

(2) Se refiere al área rentable ocupada.

(3) Contratos que generan renta y que tienen fecha de vencimiento anterior al o el 31 de diciembre de 2014

(4) Renta Fija anualizada significa la Renta Fija mensual al 31 de diciembre de 2014 multiplicada por 12.

(5) Incluye ciertos contratos en donde la renta fija se pagó por anticipado, por lo cual disminuye el precio por m² exhibido.

Parque Tezontle: Parque Tezontle es un centro comercial con un ABR aproximado de 49,866 m² ubicado en la Ciudad de México (Distrito Federal). Comenzó operaciones en el 2007 en la delegación Iztapalapa, la cual es la delegación/municipio más grande de México con una población de casi dos millones de personas y con una carencia significativa de centros comerciales modernos en el pasado. Previo al desarrollo de Parque Tezontle la delegación carecía de centros comerciales apropiados a tal grado que los residentes iban a otros centros comerciales como Parque Delta para satisfacer sus necesidades. Creemos que Parque Tezontle es una de las mayores inversiones privadas jamás realizadas en Iztapalapa y el desarrollo del inmueble contribuyó en la infraestructura local de Iztapalapa mejorando las vialidades existentes, así como la infraestructura de abastecimiento de agua y drenaje, y consolidando una zona de servicio que hoy en día se ha convertido en un sub centro regional. Al ser comparada con otras propiedades de nuestro portafolio, Parque Tezontle generó el segundo ingreso más alto para el año que terminó el 31 de diciembre de 2014. Esta propiedad se encuentra ubicada a aproximadamente 30 minutos del Periférico. Al 31 de diciembre de 2014, contaba con 2,742 cajones de estacionamiento, el número de Contratos de Arrendamiento en esta propiedad era de aproximadamente 234 y la tasa de ocupación de aproximadamente 94.2% (noventa y cuatro punto dos por ciento).

La siguiente tabla contiene datos relevantes de Parque Tezontle al 31 de diciembre de 2014:

Información General	
Nombre	Parque Tezontle
Ubicación	Iztapalapa, Distrito Federal
Tipo de Activo	Comercial
Inicio de Operaciones	2007
ABR (m2)	49,866
Información Financiera y Operativa	
Ocupación	94.2%
Número de contratos	234
Ingresos totales 2014	Ps.\$ 339.9 millones
Renta mensual promedio (Ps./m2)	Ps.\$ 363.6

La siguiente tabla contiene los vencimientos de los arrendamientos vigentes en Parque Tezontle al 31 de diciembre de 2014, asumiendo que los arrendatarios no ejerzan su derecho de renovación o alguna opción de terminación anticipada:

Año de Expiración de Contratos (1)	Número de Contratos que Expiran	M ² de Contratos que Expiran (2)	% M ² de Contratos que Expiran	Renta Anualizada que Expira (4) (Ps. 000s)	% de Renta Fija de Contratos que Expiran	Renta Fija Mensual (Ps.) por M ²
2015	111	10,456.3	22.3%	\$ 66,869.3	33%	\$ 532.9
2016	62	8,042.9	17.1%	\$ 49,661.2	24%	\$ 514.5
2017	34	8,759.4	18.6%	\$ 42,327.3	21%	\$ 402.7
2018	7	2,661.3	5.7%	\$ 12,319.1	6%	\$ 385.8
2019	6	3,141.2	6.7%	\$ 9,646.3	5%	\$ 255.9
2020	0	-	0.0%	\$ -	0%	\$ -
Posterior	12	13,829.0	29.4%	\$ 23,778.8	12%	\$ 143.3
Indefinido (3)	2	77.8	0.2%	\$ 335.4	0%	\$ 359.3
Total	234	46,967.8	100.0%	\$ 204,937.3	100%	\$ 363.6

(1) Ciertos Contratos de Arrendamiento inician su vigencia en la fecha en que el espacio rentable es entregado, y podría ser una fecha posterior a la fecha de firma del Contrato de Arrendamiento respectivo. Por lo tanto, ciertos Contratos de Arrendamiento pueden vencer posteriormente a la fecha que se muestra.

(2) Se refiere al área rentable ocupada.

(3) Contratos que generan renta y que tienen fecha de vencimiento anterior al o el 31 de diciembre de 2014

(4) Renta Fija anualizada significa la Renta Fija mensual al 31 de diciembre de 2014 multiplicada por 12.

(5) Incluye ciertos contratos en donde la renta fija se pagó por anticipado, por lo cual disminuye el precio por m² exhibido.

Propiedades de oficinas

Parque Esmeralda: Parque Esmeralda es una propiedad con un ABR aproximado de 34,057 m² ubicado en el corredor de oficinas de Insurgentes Sur en la Ciudad de México (Distrito Federal) en la delegación Tlalpan. Comenzó operaciones en el 2000. Fue uno de los primeros grandes desarrollos inmobiliarios en toda la parte sur de Avenida de los Insurgentes y es considerado el primer campus de oficinas en México. La ubicación ha atraído a grupos de arrendatarios que han buscado ubicarse en la parte sur de la ciudad pero no lograban encontrar espacio de alta calidad para arrendar. En los años siguientes a la apertura de Parque Esmeralda la Avenida de los Insurgentes en su parte sur evolucionó en uno de los corredores más activos de la Ciudad de México. Como parte de la tendencia de transformación iniciada por Parque Esmeralda, lo que antes era una fábrica de papel de Grupo CARSO (un grupo multinacional en los negocios de tiendas departamentales, servicios financieros, telecomunicaciones y comercio minorista especializado) se convirtió en oficinas y tiendas. Esta propiedad se encuentra ubicada a tan solo 5 minutos del Periférico, y a sólo 30 minutos del aeropuerto internacional y al 31 de diciembre de 2014, el inmueble estaba ocupado al 100% (cien por ciento) por un solo arrendatario especializado en los negocios de comercio minorista especializado, servicios financieros y medios de comunicación.

La siguiente tabla contiene datos relevantes de Parque Esmeralda al 31 de diciembre de 2014:

Información General	
Nombre	Parque Esmeralda
Ubicación	Tlalpan, Distrito Federal
Tipo de Activo	Oficinas
Inicio de Operaciones	2000
ABR (m2)	34,057
Información Financiera y Operativa	
Ocupación	100.0%
Número de contratos	12
Ingresos totales 2014	Ps.\$ 108.7 millones
Renta mensual promedio (Ps./m2)	Ps.\$ 257.7

La siguiente tabla contiene los vencimientos de los arrendamientos vigentes en Parque Esmeralda al 31 de diciembre de 2014, asumiendo que los arrendatarios no ejerzan su derecho de renovación o alguna opción de terminación anticipada:

Año de Expiración de Contratos (1)	Número de Contratos que Expiran	M ² de Contratos que Expiran (2)	% M ² de Contratos que Expiran	Renta Anualizada que Expira (4) (Ps. 000s)	% de Renta Fija de Contratos que Expiran	Renta Fija Mensual (Ps.) por M ²
2015	4	2,008.9	5.9%	\$ 6,411.1	6%	\$ 265.9
2016	0	-	0.0%	\$ -	0%	\$ -
2017	8	32,048.1	94.1%	\$ 98,896.0	94%	\$ 257.2
2018	0	-	0.0%	\$ -	0%	\$ -
2019	0	-	0.0%	\$ -	0%	\$ -
2020	0	-	0.0%	\$ -	0%	\$ -
Posterior	0	-	0.0%	\$ -	0%	\$ -
Indefinido (3)	0	-	0.0%	\$ -	0%	\$ -
Total	12	34,057.0	100.0%	\$ 105,307.1	100%	\$ 257.7

(1) Ciertos Contratos de Arrendamiento inician su vigencia en la fecha en que el espacio rentable es entregado, y podría ser una fecha posterior a la fecha de firma del Contrato de Arrendamiento respectivo. Por lo tanto, ciertos Contratos de Arrendamiento pueden vencer posteriormente a la fecha que se muestra.

(2) Se refiere al área rentable ocupada.

(3) Contratos que generan renta y que tienen fecha de vencimiento anterior al o el 31 de diciembre de 2014

(4) Renta Fija anualizada significa la Renta Fija base mensual al 31 de diciembre de 2014 multiplicada por 12.

Urbitec: Urbitec es una propiedad de oficina de 12,912 m² ubicado en el afluyente vecindario de Bosques de las Lomas, en la delegación Miguel Hidalgo, en la Ciudad de México (Distrito Federal). El desarrollo consiste de tres edificios, dos adyacentes uno de otro y el tercero dentro de otro desarrollo cercano. Uno de los edificios alberga un gimnasio de alta gama que es el favorito de muchos de los ejecutivos y residentes de altos ingresos de la zona. Comenzó operaciones en el 2009. Esta propiedad se encuentra ubicada a aproximadamente 10 minutos del Periférico, y a 45 minutos del aeropuerto internacional. Al 31 de diciembre de 2014, el número de Contratos de Arrendamiento en esta propiedad era de aproximadamente 8 y la tasa de ocupación era de 98.0% (noventa y ocho punto cero por ciento).

La siguiente tabla contiene datos relevantes de Urbitec al 31 de diciembre de 2014:

Información General	
Nombre	Urbitec
Ubicación	Miguel Hidalgo, Distrito Federal
Tipo de Activo	Oficinas
Inicio de Operaciones	2009
ARB (m2)	12,912
Información Financiera y Operativa	
Ocupación	98.0%
Número de contratos	8
Ingresos totales 2014	Ps.\$ 55.6 millones
Renta mensual promedio (Ps./m2)	Ps.\$ 290.7

La siguiente tabla contiene los vencimientos de los arrendamientos vigentes en Urbitec al 31 de diciembre de 2014, asumiendo que los arrendatarios no ejerzan su derecho de renovación o alguna opción de terminación anticipada:

Año de Expiración de Contratos (1)	Número de Contratos que Expiran	M ² de Contratos que Expiran (2)	% M ² de Contratos que Expiran	Renta Anualizada que Expira (4) (Ps. 000s)	% de Renta Fija de Contratos que Expiran	Renta Fija Mensual (Ps.) por M ²
2015	3	1,770.2	14.0%	\$ 4,861.4	11%	\$ 228.9
2016	0	-	0.0%	\$ -	0%	\$ -
2017	1	1,163.5	9.2%	\$ 2,886.0	7%	\$ 206.7
2018	0	-	0.0%	\$ -	0%	\$ -
2019	0	-	0.0%	\$ -	0%	\$ -
2020	2	6,429.0	50.8%	\$ 25,435.8	58%	\$ 329.7
Posterior	0	-	0.0%	\$ -	0%	\$ -
Indefinido (3)	2	3,288.2	26.0%	\$ 10,952.1	25%	\$ 277.6
Total	8	12,650.9	100.0%	\$ 44,135.3	100%	\$ 290.7

(1) Ciertos Contratos de Arrendamiento inician su vigencia en la fecha en que el espacio rentable es entregado, y podría ser una fecha posterior a la fecha de firma del Contrato de Arrendamiento respectivo. Por lo tanto, ciertos Contratos de Arrendamiento pueden vencer posteriormente a la fecha que se muestra.

(2) Se refiere al área rentable ocupada.

(3) Contratos que generan renta y que tienen fecha de vencimiento anterior al o el 31 de diciembre de 2014

(4) Renta Fija anualizada significa la Renta Fija mensual al 31 de diciembre de 2014 multiplicada por 12.

Parque Virreyes: Parque Virreyes es una propiedad de 7,937 m² ubicada en el corazón del corredor de oficinas de las Lomas de Chapultepec en la delegación Miguel Hidalgo que ostenta uno de los precios más altos de renta en la Ciudad de México (Distrito Federal). El inmueble comenzó operaciones en 1989 con una renovación significativa en 2009. Parque Virreyes ha impuesto tendencia desde su apertura y sus alrededores se han convertido a partir de ahí en uno de los corredores de oficinas más desarrollados en la Ciudad de México. Esta propiedad se encuentra ubicada a aproximadamente un minuto del Periférico, y a 30 minutos del aeropuerto internacional. Al 31 de diciembre de 2014, el número de Contratos de Arrendamiento en esta propiedad era de aproximadamente 16 y la tasa de ocupación de 95.5% (noventa y cinco punto cinco por ciento).

La siguiente tabla contiene datos relevantes de Parque Virreyes al 31 de diciembre de 2014:

Información General	
Nombre	Parque Virreyes
Ubicación	Miguel Hidalgo, Distrito Federal
Tipo de Activo	Oficinas
Inicio de Operaciones	1989
ABR (m2)	7,937
Información Financiera y Operativa	
Ocupación	95.5%
Número de contratos	16
Ingresos totales 2014	Ps.\$ 39.2 millones
Renta mensual promedio (Ps./m2)	Ps.\$ 366.2

La siguiente tabla contiene los vencimientos de los arrendamientos vigentes en Parque Virreyes al 31 de diciembre de 2014, asumiendo que los arrendatarios no ejerzan su derecho de renovación o alguna opción de terminación anticipada:

Año de Expiración de Contratos (1)	Número de Contratos que Expiran	M ² de Contratos que Expiran (2)	% M ² de Contratos que Expiran	Renta Anualizada que Expira (4) (Ps. 000s)	% de Renta Fija de Contratos que Expiran	Renta Fija Mensual (Ps.) por M ²
2015	7	4,338.7	57.2%	\$ 19,538.5	59%	\$ 375.3
2016	3	783.4	10.3%	\$ 3,226.3	10%	\$ 343.2
2017	5	2,088.8	27.6%	\$ 9,051.7	27%	\$ 361.1
2018	1	368.6	4.9%	\$ 1,494.8	4%	\$ 337.9
2019	0	-	0.0%	\$ -	0%	\$ -
2020	0	-	0.0%	\$ -	0%	\$ -
Posterior	0	-	0.0%	\$ -	0%	\$ -
Indefinido (3)	0	-	0.0%	\$ -	0%	\$ -
Total	16	7,579.4	100.0%	\$ 33,311.3	100%	\$ 366.2

(1) Ciertos Contratos de Arrendamiento inician su vigencia en la fecha en que el espacio rentable es entregado, y podría ser una fecha posterior a la fecha de firma del Contrato de Arrendamiento respectivo. Por lo tanto, ciertos Contratos de Arrendamiento pueden vencer posteriormente a la fecha que se muestra.

(2) Se refiere al área rentable ocupada.

(3) Contratos que generan renta y que tienen fecha de vencimiento anterior al o el 31 de diciembre de 2014

(4) Renta Fija anualizada significa la Renta Fija mensual al 31 de diciembre de 2014 multiplicada por 12.

Propiedades de Usos Mixtos

Parque Alameda: Parque Alameda es un inmueble con aproximadamente 15,755 m² de área rentable, que se compone de un centro comercial y un hotel ubicado en el centro histórico de la Ciudad de México (Distrito Federal) en la delegación Cuauhtémoc, el cual fue desarrollado después de que Grupo Danhos fuera invitado a formar parte de un esfuerzo de las autoridades locales para revitalizar esta zona histórica de la Ciudad de México. Parque Alameda comenzó operaciones en el 2003. El esfuerzo de revitalización llevó a que esta zona, la cual había sido descuidada por más de cuatro décadas, se desarrollara con la apertura de diversos hoteles de 5 estrellas y centros de convenciones, nuevos inmuebles de oficina, incluyendo la nueva Secretaria de Relaciones Exteriores, un nuevo museo y la renovación del Parque Alameda y de la Avenida Juárez. Esta propiedad se encuentra ubicada a aproximadamente 20 minutos del Periférico, y a sólo 30 minutos del aeropuerto internacional. Al 31 de diciembre de 2014, contaba con 308 cajones de estacionamiento, el número de Contratos de Arrendamiento en esta propiedad era de aproximadamente 31 y la tasa de ocupación de 99.7% (noventa y nueve punto siete por ciento).

La siguiente tabla contiene datos relevantes de Parque Alameda al 31 de diciembre de 2014:

Información General	
Nombre	Parque Alameda
Ubicación	Cuauhtémoc, Distrito Federal
Tipo de Activo	Uso mixto
Inicio de Operaciones	2003
ABR (m2)	15,755
Información Financiera y Operativa	
Ocupación	99.7%
Número de contratos	31
Ingresos totales 2014	Ps.\$ 51.3 millones
Renta mensual promedio (Ps./m2)	Ps.\$ 184.4

La siguiente tabla contiene los vencimientos de los arrendamientos vigentes en Parque Alameda al 31 de diciembre 2014, asumiendo que los arrendatarios no ejerzan su derecho de renovación o alguna opción de terminación anticipada:

Año de Expiración de Contratos (1)	Número de Contratos que Expiran	M ² de Contratos que Expiran (2)	% M ² de Contratos que Expiran	Renta Anualizada que Expira (4) (Ps. 000s)	% de Renta Fija de Contratos que Expiran	Renta Fija Mensual (Ps.) por M ²
2015	13	857.9	5.5%	\$ 5,055.8	15%	\$ 491.1
2016	6	290.5	1.8%	\$ 1,848.0	5%	\$ 530.1
2017	6	663.2	4.2%	\$ 1,721.8	5%	\$ 216.4
2018	2	10,612.0	67.6%	\$ 14,895.0	43%	\$ 117.0
2019	1	363.4	2.3%	\$ 1,299.7	4%	\$ 298.0
2020	0	-	0.0%	\$ -	0%	\$ -
Posterior	2	2,884.5	18.4%	\$ 9,641.9	28%	\$ 278.5
Indefinido (3)	1	36.3	0.2%	\$ 295.8	1%	\$ 679.4
Total	31	15,707.9	100.0%	\$ 34,757.9	100%	\$ 184.4

(1) Ciertos Contratos de Arrendamiento inician su vigencia en la fecha en que el espacio rentable es entregado, y podría ser una fecha posterior a la fecha de firma del Contrato de Arrendamiento respectivo. Por lo tanto, ciertos Contratos de Arrendamiento pueden vencer posteriormente a la fecha que se muestra.

(2) Se refiere al área rentable ocupada.

(3) Contratos que generan renta y que tienen fecha de vencimiento anterior al o el 31 de diciembre de 2014

(4) Renta Fija anualizada significa la Renta Fija mensual al 31 de diciembre de 2014 multiplicada por 12.

Reforma 222: Reforma 222 es un proyecto de usos mixtos con un ABR de 44,591 m² ubicada en la histórica avenida de Paseo de la Reforma en la delegación Cuauhtémoc, la cual ha sido la avenida más prominente de la Ciudad de México desde el siglo XIX. Después del sismo de 1985 Paseo de la Reforma dejó de ser un corredor con alta actividad económica y comercial. En el año 2000 se lanzó un programa subsidiado por el gobierno local para promover la inversión inmobiliaria en la zona. Grupo Danhos respondió a estos esfuerzos al adquirir el terreno sin desarrollar más icónico en Paseo de la Reforma y desarrollando un proyecto de usos mixtos que incluye departamentos, oficinas y tiendas comerciales. El desarrollo de Reforma 222 cambió radicalmente la concepción del corredor, ya que no se habían desarrollado nuevos centros comerciales o departamentos en la zona por más de medio siglo. Reforma 222 fue diseñado por Teodoro Gonzalez de León, uno de los arquitectos mexicanos más prestigiosos, y comenzó operaciones en 2007. En el 2008 por segundo año consecutivo Grupo Danhos recibió el reconocimiento ADI (Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios) al mejor desarrollo por Reforma 222. El éxito de Reforma 222 ha establecido un precedente que ha cambiado el perfil de la avenida y ha llevado al desarrollo de más de 25 proyectos nuevos a lo largo de un frente de tres kilómetros. Reforma 222 se encuentra ubicada a aproximadamente 20 minutos del Periférico, y a 30 minutos del aeropuerto internacional. Al 31 de diciembre de 2014, el número de Contratos de

Arrendamiento en esta propiedad era de aproximadamente 103 y la tasa de ocupación de aproximadamente 99.3% (noventa y nueve punto tres por ciento).

La siguiente tabla contiene datos relevantes de Reforma 222 al 31 de diciembre de 2014:

Información General	
Nombre:	Reforma 222
Ubicación:	Cuauhtémoc, Distrito Federal
Tipo de Activo:	Uso mixto
Inicio de Operaciones:	2007
Superficie bruta rentable (m2)	44,591
Información Financiera y Operativa	
Ocupación:	99.3%
Número de contratos:	103
Ingresos totales 2014:	Ps.\$ 278.9 millones
Renta mensual promedio (Ps./m2):	Ps.\$ 355.2

La siguiente tabla contiene los vencimientos de los arrendamientos vigentes en Reforma 222 al 31 de diciembre de 2014, asumiendo que los arrendatarios no ejerzan su derecho de renovación o alguna opción de terminación anticipada:

Año de Expiración de Contratos (1)	Número de Contratos que Expiran	M ² de Contratos que Expiran (2)	% M ² de Contratos que Expiran	Renta Anualizada que Expira (4) (Ps. 000s)	% de Renta Fija de Contratos que Expiran	Renta Fija Mensual (Ps.) por M ²
2015	36	7,378.2	16.7%	\$ 43,217.3	23%	\$ 488.1
2016	21	4,519.5	10.2%	\$ 25,404.3	13%	\$ 468.4
2017	16	7,727.6	17.5%	\$ 20,761.8	11%	\$ 223.9
2018	9	13,056.3	29.5%	\$ 65,221.0	35%	\$ 416.3
2019	12	6,647.1	15.0%	\$ 20,781.5	11%	\$ 260.5
2020	0	-	0.0%	\$ -	0%	\$ -
Posterior	7	4,946.5	11.2%	\$ 13,521.1	7%	\$ 227.8
Indefinido (3)	0	-	0.0%	\$ -	0%	\$ -
Total	101	44,275.1	100.0%	\$ 188,907.0	100%	\$ 355.6

(1) Ciertos Contratos de Arrendamiento inician su vigencia en la fecha en que el espacio rentable es entregado, y podría ser una fecha posterior a la fecha de firma del Contrato de Arrendamiento respectivo. Por lo tanto, ciertos Contratos de Arrendamiento pueden vencer posteriormente a la fecha que se muestra.

(2) Se refiere al área rentable ocupada.

(3) Contratos que generan renta y que tienen fecha de vencimiento anterior al o el 31 de diciembre de 2014

(4) Renta Fija anualizada significa la Renta Fija mensual al 31 de diciembre de 2014 multiplicada por 12.

(5) Incluye ciertos contratos en donde la renta fija se pagó por anticipado, por lo cual disminuye el precio por m² exhibido.

Componente Comercial Toreo Parque Central: Toreo es un proyecto de usos mixtos en desarrollo en el municipio de Naucalpan de Juárez ubicado en el antiguo Toreo de Cuatro Caminos ubicado en la frontera del Distrito Federal y el Estado de México, en uno de los cruces más transitados de la ZMCM. Esta propiedad está sobre Periférico y aproximadamente a 35 minutos del Aeropuerto Internacional de la Ciudad de México, y también está localizada aproximadamente a cinco minutos de Torre Virreyes por el segundo piso del Periférico. Toreo estará compuesto por un componente comercial, uno de oficinas y un hotel. El Toreo es actualmente uno de los desarrollos inmobiliarios más grandes en la ZMCM.

Llevamos a cabo la apertura del componente comercial de Toreo el 13 de noviembre de 2014. Durante el 4T14, el flujo promedio diario vehicular fue de 3,300 automóviles y el flujo promedio vehicular durante los fines de semana fue de 4,530 automóviles. Al cierre del 4T14, entregamos 177 puertas (de 200) a inquilinos para sus adaptaciones y 136 se encontraban en operación. Estimamos que para el cierre del

1T15, 160 puertas se encuentren en operación. Esperamos que el componente comercial de Toreo madure más rápido que otras propiedades en nuestro portafolio y se convierta en uno de los centros comerciales más importantes de la ZMCM.

La siguiente tabla contiene datos relevantes del componente comercial de Toreo al 31 de diciembre de 2014:

Información General	
Nombre	Toreo Parque Central (Componente Comercial)
Ubicación	Naucalpan, Estado de Mexico
Tipo de Activo	Uso mixto
Inicio de Operaciones	2014
Superficie bruta rentable (m2)	69,916
Información Financiera y Operativa	
Ocupación	94.0%
Número de contratos	193
Ingresos totales 2014 (48 días de operación)	Ps.\$ 34.0 millones
Renta mensual promedio (Ps./m2)	Ps.\$ 336.7

La siguiente tabla contiene los vencimientos de los arrendamientos vigentes en Toreo componente comercial al 31 de diciembre de 2014, asumiendo que los arrendatarios no ejerzan su derecho de renovación o alguna opción de terminación anticipada:

Año de Expiración de Contratos (1)	Número de Contratos que Expiran	M ² de Contratos que Expiran (2)	% M ² de Contratos que Expiran	Renta Anualizada que Expira (4) (Ps. 000s)	% de Renta Fija de Contratos que Expiran	Renta Fija Mensual (Ps.) por M ²
2015	0	-	0.0%	\$ -	0%	\$ -
2016	0	-	0.0%	\$ -	0%	\$ -
2017	5	612.9	0.9%	\$ 4,398.2	2%	\$ 598.0
2018	0	-	0.0%	\$ -	0%	\$ -
2019	170	38,115.9	58.0%	\$ 204,253.9	77%	\$ 446.6
2020	0	-	0.0%	\$ -	0%	\$ -
Posterior	18	27,020.5	41.1%	\$ 57,035.5	21%	\$ 175.9
Indefinido (3)	0	-	0.0%	\$ -	0%	\$ -
Total	193	65,749.3	100.0%	\$ 265,687.6	100%	\$ 336.7

(1) Ciertos Contratos de Arrendamiento inician su vigencia en la fecha en que el espacio rentable es entregado, y podría ser una fecha posterior a la fecha de firma del Contrato de Arrendamiento respectivo. Por lo tanto, ciertos Contratos de Arrendamiento pueden vencer posteriormente a la fecha que se muestra.

(2) Se refiere al área rentable ocupada.

(3) Contratos que generan renta y que tienen fecha de vencimiento anterior al o el 31 de diciembre de 2014

(4) Renta Fija anualizada significa la Renta Fija mensual al 31 de diciembre de 2014 multiplicada por 12.

(5) Incluye ciertos contratos en donde la renta fija se pagó por anticipado, por lo cual disminuye el precio por m² exhibido.

Los Fideicomitentes Adherentes que aportaron Toreo a Fibra Danhos fueron responsables de la terminación de la construcción del componente comercial y de los cimientos y estacionamientos de los componentes de oficinas y hotel, así como del pago de los costos de construcción correspondientes. Durante la sesión del comité técnico de Fibra Danhos el pasado 24 de febrero de 2015, se aprobó la liberación de 104,936,325 CBFIs pendientes de entregar dado que el componente comercial inicio operaciones el pasado 13 de noviembre de 2014 y dada la terminación de la construcción de los cimientos y estacionamientos de los componentes de oficina y hotel. Es importante recordar que los

CBFIs correspondientes tienen derechos económicos restringidos y que serán liberados conforme la propiedad genere ingresos (*pari-passu*) aun cuando estos ya hayan sido entregados a sus aportantes.

PORTAFOLIO EN DESARROLLO ACTUAL

Expansión en Parque Delta: Como parte del uso de los recursos levantados en nuestra Oferta Global, se encuentra el financiamiento para la expansión en Parque Delta, cuya obra inició en la segunda semana de marzo 2015.

El proyecto de expansión en Parque Delta consiste en añadir aproximadamente 18,000 m² adicionales de ARB. En Parque Delta buscamos construir locales más grandes para atender la demanda por espacio comercial de marcas internacionales que quieren entrar o recientemente entraron al mercado mexicano, y de esta manera ampliar la mezcla con nuevos inquilinos y volver el centro comercial aún más atractivo. Como resultado del proyecto de expansión, completaremos el circuito del pasillo comercial y construiremos cajones de estacionamiento adicionales.

Anticipamos un periodo de transición derivado del reacomodo de inquilinos en la plaza, necesaria para el funcionamiento y comercialización, que podrá inducir una etapa de ligera desocupación en esos locales. La fecha estimada de inicio de operaciones, sujeto al reacomodo de inquilinos, es en 1T16.

Estimamos que la inversión requerida para el desarrollo del proyecto de expansión en Parque Delta asciende aproximadamente a \$600 millones de pesos.

Proyecto	Expansión Parque Delta
Ubicación	Benito Juárez, Distrito Federal
Fecha de inicio de obra	1T15
Fecha de apertura estimada	1T16
Área rentable estimada	18,000
Inversión Aproximada al 31 de diciembre de 2014	\$ 4,713,100.0
Inversión total estimada	\$ 600,000,000.0

Expansión en Parque Tezontle: Como parte del uso de los recursos levantados en nuestra Oferta Global, se encuentra el financiamiento para la expansión en Parque Tezontle, cuya obra iniciamos en febrero de 2014.

El proyecto de expansión en Parque Tezontle consiste en aproximadamente 19,000 m² adicionales de ARB. Uno de los principales objetivos que buscamos con esta expansión es construir locales más grandes para atender la demanda por espacio comercial de marcas internacionales que quieren entrar o recientemente entraron al mercado mexicano, y de esta manera ampliar la mezcla con nuevos inquilinos y volver el centro comercial aún más atractivo. Asimismo, como parte del proyecto de expansión, construiremos una nueva área de comida y cajones de estacionamiento adicionales.

La siguiente tabla muestra indicadores de avance de obra del proyecto:

Expansión Parque Tezontle

	Porcentaje de contribución a la obra	Al 31 de diciembre de 2014
Avance de obra	100.0%	73.00%
Excavación y cimentación	20.0%	95.0%
Obra civil	45.0%	90.0%
Instalaciones y equipos	20.0%	45.0%
Acabados y fachadas	15.0%	30.0%

(1) Excluye terminaciones de obra y permisos de ocupación

Anticipamos un periodo de transición derivado del reacomodo de inquilinos en la plaza, necesaria para el funcionamiento y comercialización, que podrá inducir una etapa de ligera desocupación en esos locales. La fecha estimada de inicio de operaciones, sujeto al reacomodo de inquilinos, es en 2T15.

La siguiente tabla muestra el avance en el proceso de comercialización de la expansión:

Expansión Parque Tezontle	Al 31 de diciembre de 2014	
	m2 de área rentable	% del área rentable
Contratos de arrendamiento firmados	-	0.0%
Contratos de arrendamiento en proceso de firma	10,171	53.5%
Subtotal	10,171	53.5%
Cartas de intención	4,850	25.5%
Total	15,021	79.1%

Estimamos que la inversión requerida para el desarrollo del proyecto de expansión en Parque Tezontle asciende aproximadamente a \$450 millones de pesos. Al 31 de diciembre de 2014, hemos erogado aproximadamente \$201.4 millones de pesos lo que representa el 44.8% de la inversión total estimada.

Proyecto	Expansión Parque Tezontle	
Ubicación	Iztapalapa, Distrito Federal	
Fecha de inicio de obra	1T14	
Fecha de apertura estimada	2T15	
Área rentable estimada	19,000	
Inversión Aproximada al 31 de diciembre de 2014	\$	201,361,608.0
Inversión total estimada	\$	450,000,000.0

Las Antenas: El 19 de febrero de 2014 nuestro Comité Técnico aprobó la adquisición por parte de Fibra Danhos de dos predios adyacentes, propiedad de terceros no relacionados, a cambio de recursos en efectivo. Asimismo, como informamos de manera oportuna, el pasado 26 de mayo de 2014 se escrituró la adquisición ante notario público.

Hemos tomado posesión del terreno y nuestro comité de arquitectura ha aprobado el proyecto arquitectónico. Nos encontramos en la etapa de obtención de permisos y licencias y esperamos iniciar la construcción de la primera etapa en cuanto los obtengamos. Hemos recibido una importante cantidad de cartas de intención y esperamos iniciar con la comercialización formal en el 2T15.

El proyecto consiste en un centro comercial y de entretenimiento con dos tiendas anclas, cines, restaurantes, boutiques, un supermercado y servicios como bancos o centros de atención telefónicos. Los dos predios, que suman aproximadamente 105,000 m² de superficie, cuentan actualmente con el uso de suelo adecuado para el desarrollo del proyecto, y su fusión está siendo gestionada por Fibra Danhos. Aprovechando la configuración del terreno se plantea realizar el proyecto en dos etapas. Estimamos que el proyecto, una vez terminado, contará con aproximadamente 106,500 m² de área rentable de los cuales 86,500 m² corresponden a la primera etapa. Estamos en las etapas iniciales de desarrollo y esperamos que la primera etapa esté concluida y abierta al público en el 2T17.

Con esta adquisición se refuerza el enfoque estratégico de Fibra Danhos en la ZMCM, que es el mercado más grande del país. El proyecto está ubicado en los límites de las delegaciones Iztapalapa y Xochimilco donde existe una alta densidad poblacional, así como una falta de opciones comerciales y de entretenimiento de calidad, abriendo una gran oportunidad para capturar la demanda de la zona. Asimismo, la conectividad de la zona mejorará significativamente con la obra para continuar el 2do 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.

Proyecto en la Zona Metropolitana de Puebla: El 28 de abril de 2014, nuestro Comité Técnico aprobó la adquisición por parte de Fibra Danhos de ciertos predios adyacentes ubicados en la ZMP, propiedad de terceros no relacionados, a cambio de CBFIs, efectivo o una combinación de ambos. Este proyecto es parte de nuestro *pipeline* de desarrollo. Los predios necesarios para el proyecto aún no han sido aportados al Fideicomiso.

Estamos trabajando en la rectificación de los predios para su fusión, una vez que se concluya, los mismos serán aportados por terceros no relacionados. Se emitieron 16,291,667 CBFIs para su contraprestación y creemos que el número definitivo de CBFIs a entregarse será de 14,614,000 CBFIs aproximadamente. Hemos comenzado a trabajar en el diseño arquitectónico del proyecto.

Sobre estos predios tenemos planeado desarrollar un proyecto que consiste en un centro comercial y de entretenimiento regional con tres tiendas ancla (departamentales), boutiques, restaurantes, cines, entretenimiento para niños, un supermercado y servicios como bancos, centros de atención telefónica y gimnasio. Los predios suman aproximadamente 107,000 m² de superficie, y Fibra Danhos deberá gestionar su fusión, así como el uso de suelo adecuado para el desarrollo. Estimamos que el proyecto, en su primera etapa, una vez terminado, contará con aproximadamente 89,000 m² de área rentable y que esté concluido e inicie operaciones en el 2T17.

Con este proyecto Fibra Danhos estará diversificándose en términos geográficos, fuera de la ZMCM. La ZMP es un centro urbano de gran actividad económica con más de 2.7 millones de habitantes (2014), siendo la cuarta zona metropolitana más grande del país. El PIB del Estado de Puebla en 2014 (37,700 millones de Dólares) fue similar al de países medianos como Panamá (36,300 millones de Dólares) y Paraguay (26,100 millones de Dólares). El crecimiento anual promedio del Estado de Puebla en el periodo 2011 – 2013 fue de 4.05%, frente al 3.06% del promedio nacional. Entre 2005 y 2010 Puebla recibió en promedio 200 millones de Dólares al año en Inversión Extranjera Directa. En 2011 y 2012 esa cifra se dobló a 400 millones de Dólares pero en 2013 alcanzó 1,319 millones de Dólares derivado sobre todo de las inversiones en el sector automotriz.

Los predios que buscamos adquirir se ubican dentro de una zona con limitada oferta comercial y de entretenimiento de calidad, y que es de fácil acceso a través de carreteras desde otras poblaciones que tampoco están adecuadamente atendidas en términos de opciones comerciales y de entretenimiento.

Desarrollo de Oficinas

Torre Virreyes. Torre Virreyes es un proyecto de oficinas en desarrollo en la Ciudad de México (Distrito Federal), estratégicamente localizado en el corazón del corredor de oficinas de las Lomas de Chapultepec, enfrente del Bosque de Chapultepec (el parque más importante de la ciudad de México), en la delegación Miguel Hidalgo. Torre Virreyes será uno de los primeros edificios de oficinas en México en obtener la certificación LEED Platinum, bajo los estándares desarrollados por el U.S. Green Building Council. Creemos que este proyecto es uno de los edificios de oficinas con mayor demanda en la Ciudad de México debido a una combinación de ubicación, alto nivel de accesibilidad desde la autopista urbana de la Ciudad de México (el segundo piso del Periférico), y su arquitectura y vistas espectaculares. La arquitectura de Torre Virreyes fue diseñada por Teodoro González de León, uno de los arquitectos mexicanos más prestigiados, y su diseño estructural fue desarrollado por la firma internacional ARUP en su oficina de Nueva York. Esta propiedad está ubicada a unos cuantos metros del Periférico y a 30 minutos de distancia del Aeropuerto Internacional de la Ciudad de México.

Comenzamos a entregar los pisos de Torre Virreyes a sus arrendatarios durante la segunda quincena de octubre 2014 para que iniciaran las adaptaciones necesarias. La Torre iniciará operaciones en cuanto los primeros inquilinos terminen sus adaptaciones, que esperamos sea entre marzo y abril de este año.

Los Fideicomitentes Adherentes que aportaron Torre Virreyes a Fibra Danhos fueron responsables de la terminación de su construcción así como del pago de los costos de construcción correspondientes. Durante la sesión del comité técnico de Fibra Danhos el pasado 24 de febrero de 2015, se aprobó la liberación de 54,883,954 CBFIs pendientes de entregar dada la terminación de obra en el proyecto. Es importante recordar que los CBFIs correspondientes tienen derechos económicos restringidos y que serán liberados conforme la propiedad genere ingresos (*pari-passu*), aun cuando éstos ya hayan sido entregados a sus aportantes.

La siguiente tabla muestra el avance de obra y de obtención de permisos y licencias en Torre Virreyes al 31 de diciembre de 2014:

Torre Virreyes			
	Porcentaje de contribución a la obra	Al 31 de diciembre de 2014	Al 30 de septiembre de 2014
Avance de obra	100.0%	98.5%	93.8%
Excavación y cimentación	20.0%	100.0%	100.0%
Obra civil	45.0%	100.0%	99.1%
Instalaciones y equipos	20.0%	95.0%	80.0%
Acabados y fachadas	15.0%	96.7%	88.0%
Licencias y permisos ⁽¹⁾		100.0%	100.0%

(1) Excluye terminaciones de obra y permisos de ocupación

La siguiente tabla muestra el avance en comercialización de Torre Virreyes al 31 de diciembre de 2014:

Torre Virreyes		Al 31 de diciembre de 2014	
		m2 de área rentable	% del área rentable
Contratos de arrendamiento firmados		39,704	60.1%
Contratos de arrendamiento en proceso de firma		4,309	6.5%
Cartas de intención		3,284	5.0%
Total		47,298	71.6%

A la fecha del presente reporte hemos llegado al 69.8% en contratos de arrendamiento firmados. Estamos por firmar 2,000.0 m² adicionales para llegar a un avance de comercialización global de 72.8% incluyendo contratos en proceso de firma.

Es importante señalar, en este sentido, que en el caso de los edificios de oficinas, el proceso de comercialización se acelera durante sus primeros trimestres de operación.

Desarrollo de Usos Mixtos

Toreo Oficinas y Hotel: Como parte del uso de los recursos levantados en nuestra Oferta Global, se encuentran los financiamientos para el desarrollo restante del hotel y del componente de oficinas de Toreo. Para tener flexibilidad ante la demanda de diferentes tamaños de espacio de oficina, decidimos comunicar las primeras dos torres de la etapa de oficinas de Toreo para poder ofrecer plantas de hasta 4,000m² de espacio rentable. Esperamos que el desarrollo de las torres B&C y el hotel se concluya durante la segunda hacia finales del tercer trimestre del presente año. Asimismo esperamos que el desarrollo de la torre A se concluya durante la segunda mitad de 2016.

La siguiente tabla muestra indicadores de avance de obra y de obtención de permisos y licencias de los componentes de oficinas y hotel de Toreo al 31 de diciembre de 2014:

Componente de Oficinas de Toreo		Torre A	Torres B y C
	Porcentaje de contribución a la obra	Al 31 de diciembre de 2014	
Avance de obra	100.0%	41.25%	61.5%
Excavación y cimentación	20.0%	100.0%	100.0%
Obra civil	45.0%	40.0%	80.0%
Instalaciones y equipos	20.0%	5.0%	5.0%
Acabados y fachadas	15.0%	15.0%	30.0%

(1) Excluye terminaciones de obra y permisos de ocupación

Componente de Hotel de Toreo

	Porcentaje de contribución a la obra	Al 31 de diciembre de 2014
Avance de obra	100.0%	51.50%
Excavación y cimentación	20.0%	100.0%
Obra civil	45.0%	70.0%
Instalaciones y equipos	20.0%	0.0%
Acabados y fachadas	15.0%	0.0%

(1) Excluye terminaciones de obra y permisos de ocupación

La siguiente tabla muestra el avance en el proceso de comercialización del componente de oficinas de Toreo (torres B y C) al 31 de diciembre de 2014:

Componente de Oficinas de Toreo (Torre B y C)	Al 31 de diciembre de 2014	
	m2 de área rentable	% del área rentable
Contratos de arrendamiento firmados	-	0.0%
Contratos de arrendamiento en proceso de firma	3,000	5.0%
Subtotal	3,000	5.0%
Cartas de intención	5,747	9.6%
Total	8,747	14.6%

Al 31 de diciembre de 2014, hemos erogado aproximadamente \$566.4 millones de pesos lo que representa el 56.6% de la inversión total estimada para las primeras dos torres de oficinas y el hotel.

Proyecto	Componente de Oficinas de Toreo (Torres B y C)
Ubicación	Naucalpan, Estado de México
Fecha de inicio de obra	1T14
Fecha estimada de conclusión de desarrollo	3T15
Area rentable estimada	60,000
Inversión Aproximada al 31 de diciembre de 2014	\$ 494,716,340.0
Inversión total estimada	\$ 800,000,000.0

Proyecto	Componente de Hotel de Toreo
Ubicación	Naucalpan, Estado de México
Fecha de inicio de obra	1T14
Fecha estimada de conclusión de desarrollo	3T15
Area rentable estimada	15,000
Inversión Aproximada al 31 de diciembre de 2014	\$ 71,699,000.0
Inversión total estimada	\$ 200,000,000.0

Vía Vallejo. El 28 de abril de 2014, nuestro Comité Técnico aprobó la adquisición por parte de Fibra Danhos del proyecto Vía Vallejo, un proyecto en desarrollo propiedad de un tercero no relacionado, a cambio de CBFIs. Asimismo, el 15 de octubre de 2014, previa autorización de la CNBV y nuestra Asamblea, realizamos la emisión de 126,843,955 CBFIs como contraprestación por la adquisición de este proyecto. El pasado 7 de noviembre de 2014, formalizamos en escritura pública la adquisición a cambio de CBFIs y se entregaron 33,732,585 CBFIs como contraprestación, que reflejaban el avance de obra a esa fecha. Adicionalmente, el pasado 24 de febrero de 2015 el Comité Técnico del Fideicomiso resolvió entregar 1,492,615 CBFIs adicionales que reflejan el avance de obra del 7 de noviembre de 2014 al 31 de diciembre de 2014. Actualmente nos encontramos en la etapa de supervisión de la obra y de la comercialización del proyecto.

Vía Vallejo es un proyecto de usos mixtos en desarrollo, ubicado sobre Calzada Vallejo en la delegación Azcapotzalco, en la Ciudad de México, que contempla un componente comercial tipo “lifestyle”, así como la posibilidad de desarrollar componentes adicionales comerciales, de oficinas o de vivienda. El proyecto tendrá tres etapas y se desplantará sobre una superficie de aproximadamente 100,000 m² de terreno. Esperamos que la primera etapa, que tendrá 83,000m² de área rentable bruta comercial, esté concluida y abierta al público en abril de 2016.

El desarrollo y los costos asociados de la primera etapa correrán a cargo del aportante mientras que el desarrollo y los costos asociados de las etapas subsecuentes correrán a cargo de Fibra Danhos. Sin embargo, Fibra Danhos estará involucrada en el diseño de proyecto y dando seguimiento al avance de obra y comercialización de la primera etapa para asegurar que Vía Vallejo cumple en todo momento con los estándares de calidad de Fibra Danhos y con una óptima mezcla de inquilinos, utilizando contratos de arrendamiento consistentes con las prácticas de mercado establecidas por Fibra Danhos.

La fórmula de pago con base en CBFIs se ha diseñado y acordado con el aportante para (i) minimizar riesgos para Fibra Danhos y (ii) maximizar el rendimiento esperado dado que condiciona la entrega de CBFIs, mientras que los derechos económicos se liberan conforme la propiedad genera flujos.

El proyecto se ubica en una zona muy céntrica con gran conectividad y alta densidad poblacional, con una perspectiva favorable de crecimiento económico y demográfico. Esta zona actualmente está experimentando una renovación y transición de vocación industrial a una comercial y habitacional.

El precio acordado que pagará Fibra Danhos en CBFIs por la fase uno y los terrenos de las fases subsecuentes (cuyo precio por CBFI se definirá precio a la apertura del centro comercial) del proyecto asciende aproximadamente a \$3,309 millones de pesos.

Cabe señalar también que existe un mecanismo acordado con el aportante para ajustar a la baja o al alza, según sea el caso, la contraprestación correspondiente a la primera etapa con base en el desempeño del NOI observado de dicha etapa durante los doce meses posteriores a la fecha de su apertura e inicio de operaciones.

La siguiente tabla muestra indicadores de avance de obra y de obtención de permisos y licencias de la etapa I del proyecto:

Vía Vallejo (Etapa I)		
	Porcentaje de contribución a la obra	Al 31 de diciembre de 2014
Avance de obra	100.0%	18.1%
Excavación y cimentación	20.0%	82.5%
Obra civil	45.0%	3.5%
Instalaciones y equipos	20.0%	0.0%
Acabados y fachadas	15.0%	0.0%

(1) Excluye terminaciones de obra y permisos de ocupación

La siguiente tabla muestra el avance en el proceso de comercialización:

<i>Vía Vallejo (Etapa I)</i>	Al 31 de diciembre de 2014	
	<i>m2 de área rentable</i>	<i>% del área rentable</i>
Contratos de arrendamiento firmados	54,410	65.6%
Contratos de arrendamiento en proceso de firma	2,326	2.8%
Subtotal	56,736	68.4%
Cartas de intención	14,503	17.5%
Total	71,239	85.8%

ii. Garantías sobre los activos

A la fecha del presente Reporte Anual no existen garantías o gravámenes sobre los inmuebles que integran el Portafolio Actual.

iii. CBFIs en Tesorería de Fibra Danhos y derechos de los mismos

De conformidad con los términos de los Convenios de Aportación de nuestro Portafolio Inicial y de Vía Vallejo, y, en tanto no se ha concluido la adquisición de ZMP, Fibra Danhos cuenta con ciertos CBFIs no liberados, mismos que no cuentan todavía con derechos económicos y actualmente se encuentran (i) en tesorería de Fibra Danhos, o bien, (ii) dentro de cierto fideicomiso de administración dentro del cual el Fiduciario del Fideicomiso es fideicomisario y cuenta con facultades de liberación de conformidad con los términos de la aportación de Vía Vallejo a Fibra Danhos.

Los derechos de voto y otros derechos corporativos de los CBFIs no liberados serán ejercidos por nosotros en los términos que determine nuestro Comité Técnico incluyendo el voto favorable de la mayoría de los miembros independientes.

Fuera de lo anterior, todos los CBFIs de Fibra Danhos cuentan con los mismos derechos establecidos en nuestro Fideicomiso y en el presente Reporte Anual.

A continuación se presenta una tabla que señala los CBFIs no liberados de Fibra Danhos:

Conciliación CBFIs Fibra Danhos	Al 31 de diciembre de 2014	
Certificados totales al 31 de diciembre 2014	1,456,195,024	(A) + (B)
CBFIs con derechos económicos	814,174,918	(A) = (C) + (D) + (F)
<i>CBFIs Portafolio en Operación Inicial</i>	<i>604,372,398</i>	<i>(C)</i>
<i>CBFIs Oferta Pública Inicial (sin opción de sobreasignación)</i>	<i>200,000,000</i>	<i>(D)</i>
<i>CBFIs opción de sobreasignación</i>	<i>9,802,520</i>	<i>(F)</i>
CBFIs sin derechos económicos	642,020,106	(B) = (G) + (H)
<i>CBFIs Portafolio en Desarrollo Inicial</i>	<i>498,884,484</i>	<i>(G)</i>
<i>CBFIs emisión del 15 de octubre de 2014</i>	<i>143,135,622</i>	<i>(H) = (I) + (J)</i>
<i>CBFIs Vía Vallejo</i>	<i>126,843,955</i>	<i>(I)</i>
<i>CBFIs para adquisición de predios en la "ZMP"</i>	<i>16,291,667</i>	<i>(J)</i>

iv. Desempeño de los valores emitidos

A la fecha del presente Reporte Anual hemos efectuado las siguientes Distribuciones en Efectivo:

El 19 de febrero de 2014, el Comité Técnico de Fibra Danhos aprobó una distribución por un total de \$301.2 millones de pesos, correspondiente al periodo del 8 de octubre de 2013 al 31 de diciembre de 2013, que fue pagada el 4 de marzo de 2014. Esta distribución equivale a 37.00 centavos de peso por CBFi. Del total de la distribución, \$195.4 millones de pesos correspondieron al resultado fiscal de Fibra Danhos y \$105.8 millones de pesos correspondieron a una devolución de capital.

El 28 de abril de 2014, el Comité Técnico de Fibra Danhos aprobó una distribución por un total de \$358.2 millones de pesos, correspondiente al periodo enero-marzo 2014, que fue pagada el 9 de mayo de 2014. Esta distribución equivale a 44.00 centavos de peso por CBFi. Del total de la distribución, \$189.9 millones de pesos correspondieron al resultado fiscal de Fibra Danhos y \$168.3 millones de pesos correspondieron a una devolución de capital.

El 24 de julio de 2014, el Comité Técnico de Fibra Danhos aprobó una distribución por un total de \$358.2 millones de pesos, correspondiente al periodo abril-junio 2014, que fue pagada el 7 de agosto de 2014. Esta distribución equivale a 44.00 centavos de peso por CBFi. Del total de la distribución, \$157.9 millones de pesos correspondieron al resultado fiscal de Fibra Danhos y \$200.3 millones de pesos correspondieron a una devolución de capital.

El 23 de octubre de 2014, el Comité Técnico de Fibra Danhos aprobó una distribución por un total de \$366.4 millones de pesos, correspondiente al periodo julio-septiembre 2014, que fue pagada el 7 de noviembre de 2014. Esta distribución equivale a 45.00 centavos de peso por CBFi. Del total de la distribución, \$298.8 millones de pesos correspondieron al resultado fiscal de Fibra Danhos y \$67.6 millones de pesos correspondieron a una devolución de capital.

El 24 de febrero de 2015, el Comité Técnico de Fibra Danhos aprobó una distribución por un total de \$366.4 millones de pesos, correspondiente al periodo octubre-diciembre 2014, que fue pagada el 10 de marzo de 2015. Esta distribución equivale a 45.00 centavos de peso por CBFi. Del total de la distribución, \$202.8 millones de pesos correspondieron al resultado fiscal de Fibra Danhos y \$163.6 millones de pesos correspondieron a una devolución de capital.

La distribución aprobada, en todos los casos anteriores, se calculó con base en 814,174,918 CBFIs, que es el número de CBFIs resultante de restar a los CBFIs emitidos (1,456,195,024) los CBFIs sin Derechos Económicos (642,020,106).

Los CBFIs de Fibra Danhos (DANHOS13.MX en la BMV) cerraron el 2014 con un precio de \$36.33 pesos/CBFi, lo cual representa un incremento del 39.7% con respecto al precio del IPO de \$26.00 por CBFi y un incremento del 44.7% con respecto al precio de cierre del 2013.

DANHOS13.MX en la BMV	4T14	3T14	2T14	1T14
Precio de cierre (alto)	\$ 36.33	\$36.85	\$ 34.96	\$ 26.60
Precio de cierre (bajo)	\$ 33.60	\$34.61	\$ 25.88	\$ 24.40
Precio de cierre promedio	\$ 35.21	\$35.29	\$ 29.03	\$ 25.40
Volumen promedio diario (CBFIs)	561,349	460,628	556,656	493,481
Volumen promedio diario (Pesos)	\$ 19,766,159	\$16,254,602	\$ 17,001,185	\$ 11,315,538
Precio de cierre	\$ 36.33	\$36.20	\$ 34.96	\$ 26.60
CBFIs en circulación	1,456,195,020	1,313,059,402	1,313,059,402	1,313,059,402
CBFIs en circulación con Derechos Económicos	814,174,918	814,174,918	814,174,918	814,174,918
Capitalización de mercado	\$ 52,903,565,077	\$47,532,750,352	\$ 45,904,556,694	\$ 34,914,249,499



v. Contratos y acuerdos

1) Fideicomiso Fibra Danhos

Nos constituimos como un fideicomiso conforme a las leyes de la República Mexicana el 10 de junio de 2013. Nuestro domicilio principal está ubicado en Monte Pelvoux 220, 3er Piso, Lomas de Chapultepec, 117000, México, D.F., México. Una copia de nuestro Contrato de Fideicomiso ha sido registrada ante CNBV y la BMV y está disponible para consulta en la BMV.

Con fecha 3 de octubre de 2013, el Fideicomitente, el Fiduciario y el Representante Común celebraron un Primer Convenio Modificatorio al Fideicomiso Fibra Danhos, por virtud del cual acordaron modificar en su totalidad el clausulado y anexos del Fideicomiso Fibra Danhos.

Nuestro Contrato de Fideicomiso contempla como nuestros fines principales la adquisición, desarrollo, construcción y arrendamiento de activos inmobiliarios consistentes en centros comerciales, locales comerciales, oficinas, hoteles, segmentos de departamentos, incluyendo bodegas y naves industriales, la adquisición de derechos respecto de ingresos derivados del arrendamiento de dichos activos y otorgar y recibir financiamientos para tales fines, los cuales podrán estar garantizados por los activos mencionados. Pretendemos adquirir selectivamente un portafolio de inmuebles de alta calidad, bien ubicados y que generen ingresos en México.

En términos de nuestro Contrato de Fideicomiso, para cumplir con nuestros fines, el Fiduciario tiene ciertas facultades, bajo las instrucciones de nuestro Comité Técnico, que incluyen, entre otras cosas: (i) llevar a cabo ofertas de nuestros CBFIs, (ii) abrir y mantener las cuentas necesarias conforme a lo dispuesto en nuestro Contrato de Fideicomiso para llevar a cabo nuestros negocios, (iii) realizar inversiones en inmuebles en nuestro nombre y administrar y mantener dichas inversiones, (iv) efectuar distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs, (v) cobrar, recibir y administrar los ingresos obtenidos de la renta de nuestros inmuebles (vi) celebrar el Contrato de Asesoría en Planeación, el Contrato de Administración y el Contrato de Servicios de Representación, cualquier modificación a los mismos y, por instrucciones de nuestro Comité Técnico y/o nuestro Administrador, cualesquier otros contratos acordes al objeto del fideicomiso, (vii) contratar y despedir abogados, contadores y otros expertos conforme a lo dispuesto en nuestro Contrato de Fideicomiso, (viii) preparar y realizar todas las declaraciones de impuestos en nuestro nombre y llevar a cabo las gestiones necesarias con las autoridades y órganos fiscales, (ix) otorgar poderes generales y especiales según se requiera para cumplir con nuestros

objetivos de negocios, de conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso, (x) solicitar y obtener cualquier crédito en relación con nuestra adquisición o desarrollo de inmuebles, (xi) llevar a cabo el proceso de liquidación para nosotros en caso de que nuestro Contrato de Fideicomiso se dé por terminado, (xii) permitir a nuestro Asesor, nuestro Administrador, a nuestra Empresa de Servicios de Representación y Representante Común acceso a cualquier información relacionada con nosotros o nuestro Contrato de Fideicomiso, y (xiii) en general, cumplir con nuestras obligaciones diligente y oportunamente, de conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso y otras disposiciones legales aplicables.

El 9 de octubre de 2014 se celebró un Segundo Convenio Modificatorio al Contrato de Fideicomiso Fibra Danhos entre el Fideicomitente, los Fideicomitentes Adherentes, el Representante Común y el Fiduciario, por virtud del cual se modificaron y adicionaron algunas cláusulas del Contrato de Fideicomiso, para entre otras cosas, modificar las políticas de apalancamiento del Patrimonio del Fideicomiso conforme a las cuales se contraten financiamientos, créditos o prestamos, de conformidad y, en cumplimiento con lo dispuesto por el artículo 7, fracción II, inciso c), subinciso 1.13 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, y de otras disposiciones aplicables.

CBFIs

Nuestro contrato de Fideicomiso establece que el Fiduciario podrá emitir CBFIs de tiempo en tiempo, incluyendo los CBFIs que se emitieron en la Oferta Global y nuestras Operaciones Iniciales, conforme a nuestro Contrato de Fideicomiso y los requerimientos aplicables de las leyes de México. Solicitamos cotizar nuestros CBFIs en la BMV. Actualmente operamos bajo la clave "DANHOS 13". Nuestros CBFIs no tienen valor nominal y han sido emitidos, y podrán ser emitidos a, ser pagados y detentados por, inversionistas mexicanos y extranjeros. Nuestros CBFIs no otorgan a sus Tenedores derechos sobre los inmuebles que constituyen el patrimonio del fideicomiso.

El Macrotítulo de fecha 15 de octubre de 2014 que actualmente se encuentra depositado en S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. que representa nuestros CBFIs, ampara 1,456'195,024 (mil cuatrocientos cincuenta y seis millones ciento noventa y cinco mil veinticuatro) CBFIs. Conforme a la ley mexicana, los Tenedores de nuestros CBFIs no son, ni serán responsables por nuestras deudas y obligaciones.

Todos nuestros CBFIs ofertados conforme al Prospecto están debidamente autorizados y válidamente emitidos. Sujeto a las disposiciones de nuestro Contrato de Fideicomiso con relación a las restricciones de titularidad y transmisión de nuestros CBFIs, los Tenedores de nuestros CBFIs tendrán derecho (i) a recibir distribuciones de al menos el 95% (noventa y cinco por ciento) de nuestro Resultado Fiscal cuando lo autorice nuestro Comité Técnico, y (ii) participar proporcionalmente en nuestros activos legalmente disponibles para distribución a los Tenedores de nuestros CBFIs en caso de liquidación, disolución o cese de actividades después del pago de o de efectuar las reservas necesarias para todas nuestras deudas y pasivos conocidos, todo de conformidad con los requerimientos de las leyes en México. Los Tenedores de nuestros CBFIs no tendrán derecho a utilizar directamente nuestros inmuebles.

Nuestros CBFIs ofertados de acuerdo al Prospecto fueron emitidos por nosotros y no representan participación en u obligación alguna de nuestro Asesor, nuestra Empresa de Servicios de Representación, nuestro Administrador, el Fiduciario, el Representante Común o cualquiera de sus filiales. Asimismo, nuestros CBFIs constituyen una obligación no asegurada y tendrán un orden de prelación de acreedores menores a acreedores asegurados y nuestros acreedores de impuestos, entre otros, en caso de un procedimiento de insolvencia o reorganización. Nuestros CBFIs (i) no son depósitos sobre demanda, (ii) no son otra obligación de banco alguno, (iii) no son una póliza de seguro de aseguradora alguna, y (iv) no están garantizados por cualquier órgano de gobierno o compañía de seguros (estadounidense o mexicana). Nuestros CBFIs no se beneficiarán de ninguna cobertura de asociación de garantía de seguros o protección similar alguna.

Cambios en CBFIs, Otros Valores, Derechos de Preferencia y Amortización

Podremos emitir nuestros CBFIs de tiempo en tiempo, de conformidad con la Ley del Mercado de Valores y nuestro Contrato de Fideicomiso, de acuerdo con la aprobación de los Tenedores, conforme a la cual, de conformidad con las leyes aplicables en México, se emitirán nuestros CBFIs. También estaremos obligados a cumplir con ciertas formalidades conforme a las leyes mexicanas, incluyendo obtener cualquier autorización gubernamental necesaria. Nuestro Contrato de Fideicomiso no impone un límite en el número de CBFIs que estamos autorizados a emitir.

De conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso, podremos emitir CBFIs con distintos derechos, otros tipos de valores, incluyendo los contemplados en la Ley del Mercado de Valores, tales como valores de deuda, sujeto al cumplimiento con lo dispuesto en nuestro Contrato de Fideicomiso y las leyes de México.

Los Tenedores de nuestros CBFIs no tendrán derechos preferentes para adquirir los CBFIs adicionales que podamos emitir. Nuestros CBFIs no están sujetos a amortización por nosotros.

El Representante Común

Nuestro Contrato de Fideicomiso establece que las obligaciones del Representante Común incluyen, entre otras cosas, las siguientes (además de cualesquier derechos y obligaciones que pueda tener conforme a la ley mexicana): (i) firmar los CBFIs después de verificar que cumplan con todos los requerimientos legales aplicables, (ii) verificar la existencia de nuestro Contrato de Fideicomiso, (iii) verificar la existencia de nuestros activos, (iv) verificar nuestro cumplimiento con el uso del producto obtenido de esta Oferta Global, (v) verificar el cumplimiento del Fiduciario, nuestro Asesor, nuestro Administrador y nuestra Empresa de Servicios de Representación con sus obligaciones conforme a nuestro Contrato de Fideicomiso y de cualquier otra persona de conformidad con contratos celebrados para lograr el objeto de nuestro Contrato de Fideicomiso, (vi) notificar a la CNBV, la BMV e Indeval de cualquier demora por el Fiduciario en el cumplimiento con sus obligaciones, (vii) convocar y presidir las asambleas de los Tenedores de nuestros CBFIs de acuerdo con lo dispuesto en nuestro Contrato de Fideicomiso o la ley aplicable, o cuando considere que es necesario o conveniente para recibir una ratificación de sus actos, (viii) verificar la suscripción, en representación de los Tenedores de nuestros CBFIs, de todos los documentos y convenios celebrados con el Fiduciario en relación con nuestro Contrato de Fideicomiso y nuestros CBFIs, (ix) tomar todas las acciones necesarias para preservar los derechos de los Tenedores de nuestros CBFIs conjuntamente (incluyendo las acciones relacionadas con los pagos que los Tenedores tienen derecho a recibir), (x) actuar como intermediario entre el Fiduciario y los Tenedores de nuestros CBFIs para efectos de entregar a dichos Tenedores cualquier monto que les corresponda conforme a nuestro Contrato de Fideicomiso y para cualquier otro asunto que se requiera, (xi) ejercer sus derechos y cumplir con sus obligaciones establecidas en nuestros CBFIs, nuestro Contrato de Fideicomiso y otros documentos de los que sea parte, (xii) solicitar al Fiduciario, nuestro Asesor, nuestro Administrador y nuestra Empresa de Servicios de Representación toda la información y documentación (incluyendo información relacionada con nuestra situación financiera) que requiera para cumplir con sus funciones como Representante Común establecidas en nuestro Contrato de Fideicomiso (en el entendido que el Fiduciario y nuestro Asesor proporcionarán toda la información y documentación razonablemente solicitada), (xiii) proporcionar a los Tenedores de nuestros CBFIs copias de informes entregados al Representante Común por el Fiduciario y nuestro Asesor, (xiv) publicar notificaciones de entregas de Distribuciones de Efectivo a los Tenedores e informar a Indeval y la BMV, con cuando menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación, sobre dichas Distribuciones de Efectivo, así como informar a Indeval y la BMV, con al menos 10 Días Hábiles de anticipación, del monto y la fecha de la distribución, (xv) llevar a cabo todos los actos necesarios para mantener la elegibilidad y validez de nuestro fideicomiso, (xvi) abstenerse de participar en actividades que sean contrarias a cualquiera de las disposiciones de nuestro Contrato de Fideicomiso o la ley aplicable, así como llevar a cabo todos los actos necesarios para permitir a las partes relacionadas con nosotros ejercer sus derechos, y (xvii) llevar a cabo todos los actos necesarios para preservar nuestros derechos.

Adicionalmente, el Representante Común no está obligado a efectuar cualquier pago menor imprevisto para satisfacer cualquiera de los requerimientos legales o financieros aplicables a los CBFIs. Si por cualquier razón, el Fiduciario, intermediario colocador o cualquier tercero, o cualquier conflicto que implique a estas partes, impide que se efectúe cualquier pago necesario de los CBFIs, el Representante Común informará a los Tenedores de nuestros CBFIs de tal situación, y de conformidad con cualquier resolución aprobada por los Tenedores de nuestros CBFIs, el Representante Común podrá otorgar derechos o conferir facultades a cualquier persona o grupo de personas con el fin de que puedan efectuar los pagos necesarios. El Representante Común no será responsable por la autenticidad de los documentos o información que le proporcionen el Fiduciario, nuestro Administrador, nuestro Auditor Externo, nuestro Asesor o nuestra Empresa de Servicios de Representación, tales como informes financieros, avalúos de inmuebles, documentos de deuda/crédito, información de portafolios o cualquier otro documento relacionado con cualquier emisión que el Representante Común pueda solicitar y que el mismo no haya preparado.

Nuestro Contrato de Fideicomiso establece que todas las acciones que lleve a cabo el Representante Común en nombre de los Tenedores de nuestros CBFIs conforme a nuestro Contrato de Fideicomiso, nuestros CBFIs y cualquier otro documento del que sea parte, o conforme a la ley aplicable, serán vinculantes para y se considerarán aceptadas por los Tenedores de nuestros CBFIs.

El Representante Común podrá ser destituido por los Tenedores de nuestros CBFIs en una asamblea especial convocada para tal efecto (siempre y cuando esté presente un quórum equivalente a cuando menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación), pero la destitución no surtirá efectos hasta que un nuevo Representante Común haya sido nombrado y aceptado el cargo. El Representante Común podrá renunciar a su cargo únicamente en las circunstancias calificadas por un juez, conforme a la ley aplicable.

Nuestros Activos Iniciales

Nuestro Contrato de Fideicomiso establece que nuestros activos iniciales están integrados, entre otros, por: (i) el Portafolio Actual, (ii) nuestros derechos en los arrendamientos respecto a los Inmuebles en el Portafolio Actual, (iii) nuestros derechos con respecto a todos los contratos celebrados por el Fiduciario para cumplir con los fines del Fideicomiso Fibra Danhos, (iv) nuestros derechos sobre los servicios en los Inmuebles en el Portafolio Actual, (v) el producto neto de la Oferta Global, (vi) el producto neto de ofertas futuras, y (vii) cualesquier derechos y/o montos adicionales que tenga el Fideicomiso Fibra Danhos bajo cualquier título legal.

El Fiduciario

Las obligaciones del Fiduciario incluyen, entre otras: (i) proporcionar a nuestro Auditor Externo la información necesaria para llevar a cabo su auditoría anual de nuestros estados financieros, (ii) presentar un informe mensual estableciendo la información que requiera nuestro Contrato de Fideicomiso al Representante Común, nuestro Auditor Externo, nuestro Asesor, nuestro Comité Técnico, nuestro comité de prácticas y nuestro Comité de Auditoría, (iii) proveer a los Tenedores de nuestros CBFIs la información que requieran para permitirles cumplir con sus obligaciones fiscales, (iv) verificar el cumplimiento por nuestros auditores externos con sus funciones, (v) consultar con nuestro Comité Técnico con relación a cualquier asunto no contemplado en nuestro Contrato de Fideicomiso, notificando a nuestro Comité Técnico de una manera que les permita tomar una decisión dentro de un tiempo razonable y (vi) cumplir, en nombre de los Tenedores de nuestros CBFIs, con todas las leyes fiscales relacionadas con impuestos, incluyendo la Ley del Impuesto Sobre la Renta, considerando la información que le haya sido proporcionada por nuestro Asesor Fiscal y contable. Nuestro Comité Técnico podrá convocar una asamblea de los Tenedores de nuestros CBFIs para tomar dicha decisión. Para aquellos asuntos que requieran atención inmediata y con respecto a los cuales no sea posible convocar una asamblea de los Tenedores de nuestros CBFIs, nuestro Comité Técnico deberá resolver tales asuntos cuanto antes, en consulta con nuestro comité de prácticas y nuestro Comité de Auditoría (según sea necesario).

Nuestro Contrato de Fideicomiso dispone que el Fiduciario y nuestro Administrador únicamente serán responsables con respecto a las cuentas que se hayan abierto conforme a nuestro Contrato de Fideicomiso en casos de negligencia, fraude o mala fe (según se interpreten de conformidad con las normas jurídicas mexicanas), resuelto en sentencia definitiva por un tribunal competente.

El Fiduciario podrá ser destituido por nuestro Comité Técnico a solicitud del Representante Común, previa instrucción de nuestro Administrador o una asamblea de los Tenedores de nuestros CBFIs. Dicha destitución no surtirá efectos hasta que se haya nombrado a un nuevo Fiduciario. El Fiduciario podrá renunciar, pero únicamente por una "causa importante," según dicho término se define en la ley. En tal caso, el Fiduciario deberá informar a nuestro Comité Técnico y al Representante Común, y nuestro Comité Técnico, dentro de los 10 Días siguientes a dicha notificación, deberá informar al Fiduciario de la institución que lo sustituirá. La renuncia del Fiduciario no surtirá efectos hasta que el nuevo Fiduciario haya aceptado su designación.

En caso de que el Fiduciario sea destituido o renuncie, el nuevo Fiduciario será una institución financiera de reconocida solvencia, prestigio y con experiencia en el manejo de fideicomisos similares, según determine nuestro Comité Técnico y que cumpla con nuestra política sobre conflictos de interés.

Cualquier pago de cualquier naturaleza o relacionado con el Prospecto o la Oferta Global, será realizado con cargo exclusivo al Patrimonio del Fideicomiso 17416-3 y nunca con cargo al patrimonio propio de Banco Nacional de México, S.A., Integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria.

Restricciones sobre la Titularidad de Nuestros CBFIs

De conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso, ninguna persona, individualmente o en conjunto con otras personas, podrá adquirir la titularidad o el usufructo, directa o indirectamente, del 9% (nueve por ciento) o más de nuestros CBFIs en circulación (ya sea a través de una o más operaciones que resulten en que dichas personas tengan, individualmente o en conjunto con otras personas, este porcentaje), sin la previa aprobación de una mayoría de los miembros de nuestro Comité Técnico, incluyendo una mayoría de los miembros independientes de nuestro Comité Técnico. Esta autorización se otorgará por escrito y antes de la adquisición y se requerirá independientemente de si la adquisición de CBFIs se lleva a cabo a través de una Oferta Pública o privada, directa o indirectamente, dentro o fuera del mercado de valores o por cualquier otro medio, en México o en el extranjero.

La anterior limitación de titularidad será aplicable a nuestros CBFIs, así como a cualesquier valores o instrumentos que emitamos cuyos activos subyacentes sean CBFIs, y cualquier otro documento relacionado con derechos de nuestros CBFIs. Asimismo, la anterior limitación de titularidad será aplicable a (i) la compra o venta de cualesquier derechos que correspondan a nuestros CBFIs, (ii) cualquier contrato que limite o resulte en la transmisión de cualquiera de los derechos de los Tenedores de nuestros CBFIs, salvo por los establecidos en nuestro Contrato de Fideicomiso, (iii) cualquier CBFIs detentado por una o más personas que actúen conjuntamente como un grupo y (iv) adquisiciones que pretendan hacer una o más partes interesadas, actuando como un grupo, asociación de personas o consorcio.

De igual manera, nuestro Contrato de Fideicomiso dispone que cualquier compra o venta de nuestros CBFIs que no cumpla con las anteriores limitaciones será nula, y que cualquier persona que nuestro Comité Técnico determine que ha adquirido nuestros CBFIs en violación de las Disposiciones para Impedir la Adquisición de Control de nuestro Contrato de Fideicomiso no podrá votar dichos CBFIs ni ejercer derecho alguno derivado de los mismos, excepto por los Derechos Económicos.

Asambleas de los Tenedores de nuestros CBFIs y Derechos de Voto

El Representante Común está obligado a convocar una asamblea general ordinaria cuando menos una vez al año (a más tardar en marzo) para, entre otras cosas, aprobar nuestros estados financieros para el ejercicio fiscal anterior. Las reuniones de los Tenedores de nuestros CBFIs también

podrán ser convocadas por nuestro Comité Técnico y nuestro Comité de Auditoría. El Representante Común tendrá la obligación de presidir las asambleas de los Tenedores de nuestros CBFIs.

Asimismo, cualquier Tenedor o grupo de Tenedores, que representen cuando menos el 10% (diez por ciento) de nuestros CBFIs en circulación tendrá derecho a solicitar al Representante Común que convoque una asamblea de los Tenedores de nuestros CBFIs para discutir los asuntos indicados en la solicitud. Si el Representante Común no convoca la asamblea dentro de los 15 Días después de recibir la solicitud correspondiente, dicho(s) titular(es) podrá(n) solicitar a un tribunal competente del domicilio del Fiduciario, que actualmente es el Distrito Federal, que convoque la asamblea.

Las convocatorias de asambleas de los Tenedores de nuestros CBFIs deberán publicarse en el Diario Oficial de la Federación y en uno de los periódicos de mayor circulación en el domicilio del Fiduciario, cuando menos 10 (diez) Días antes de la fecha de la asamblea respectiva. Las convocatorias de las asambleas de nuestros CBFIs deberán indicar el lugar, fecha y hora de la asamblea, así como el orden del día. Para asistir a una asamblea, los Tenedores deberán depositar los recibos de depósito emitidos por Indeval, así como la lista de Tenedores emitida por el corredor respectivo.

Cualquier Tenedor o grupo de Tenedores que representen el 10% (diez por ciento) o más de los CBFIs en circulación tendrá el derecho, el cual sólo podrá ejercerse una sola vez con respecto a una asamblea, de posponer la asamblea por 3 (tres) Días con respecto a la votación sobre cualquier asunto sobre el cual no se considere suficientemente informado.

Las actas de las asambleas de los Tenedores de nuestros CBFIs deberán estar firmadas por el presidente y secretario de la asamblea, adjuntándose la lista de asistencia, la cual deberá estar firmada por los Tenedores presentes en la asamblea y por la persona designada como escrutador.

Votación

Sujeto a las disposiciones de nuestro Contrato de Fideicomiso con relación a las restricciones de titularidad y transmisión de nuestros CBFIs, cada CBFi en circulación otorga a su tenedor un voto en todos los asuntos sometidos a la votación de los Tenedores, incluyendo la elección de los miembros de nuestro Comité Técnico. De conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso, cualquier Tenedor, o grupo de Tenedores, tendrá derecho a designar a un miembro titular de nuestros CBFIs en circulación que tenga y a su respectivo suplente de nuestro Comité Técnico por cada 10% (diez por ciento). Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, a través de un Fideicomiso de Control tendrán derecho a designar a la mayoría de los miembros de nuestro Comité Técnico.

Los Tenedores de nuestros CBFIs podrán celebrar convenios de votación para votar en una asamblea de Tenedores de nuestros CBFIs. Los Tenedores que sean parte de dichos convenios de votación deberán notificarlos al Fiduciario en un plazo de 5 (cinco) Días Hábiles, y cualquier convenio de votación que implique el 9% (nueve por ciento) o más de nuestros CBFIs requerirá la previa aprobación de nuestro Comité Técnico. Los convenios de votación podrán incluir acuerdos para abstenerse de nombrar a un miembro en particular de nuestro Comité Técnico.

Excepto por las asambleas que se describen a continuación como asambleas especiales de Tenedores de nuestros CBFIs, todas las demás asambleas serán ordinarias.

El quórum de asistencia de una asamblea ordinaria de los Tenedores de nuestros CBFIs en respuesta a una primera convocatoria será la mayoría de los CBFIs en circulación y las resoluciones podrán adoptarse por los Tenedores de la mayoría de nuestros CBFIs presentes. Si no se reúne el quórum en una primera convocatoria, podrá convocarse una asamblea subsecuente en la cual se podrán adoptar resoluciones por los Tenedores de una mayoría de nuestros CBFIs presentes, independientemente del porcentaje de CBFIs en circulación representados en dicha asamblea. El quórum de asistencia para una asamblea especial de los Tenedores de nuestros CBFIs convocada para (i) destituir al Representante Común, (ii) designar a un nuevo Representante Común, o (iii) otorgar una prórroga al Fiduciario será de al menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación.

La Asamblea de Tenedores de los CBFIs aprobará la emisión de CBFIs, ya sean públicos o privados, ya sea en México o en el extranjero y podrá instruir al Comité Técnico a que sea éste el que determine las características de los CBFIs a ser emitidos.

Las resoluciones podrán adoptarse en las asambleas de los Tenedores de nuestros CBFIs por mayoría de votos de los CBFIs representados, excepto que los votos requeridos deberán ser más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación para las asambleas especiales de los Tenedores de nuestros CBFIs convocadas para (i) terminar, sin que medie una Conducta de Destitución, el Contrato de Asesoría en Planeación o los Contratos de Servicios (ii) modificar ciertas disposiciones de nuestro Contrato de Fideicomiso, (iii) terminar nuestro Contrato de Fideicomiso (y nuestra existencia como fideicomiso), (iv) liquidar nuestros activos, (v) cancelar nuestros CBFIs de la lista del Registro Nacional de Valores de la CNBV, o (vi) cancelar el registro de nuestros CBFIs ante el RNV.

Los Tenedores de nuestros CBFIs podrán hacerse representar en una asamblea por un representante legal.

En virtud de recientes modificaciones a las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores y, del Segundo Convenio Modificatorio al Contrato de Fideicomiso Fibra Danhos de fecha 9 de octubre de 2014, la Asamblea General tendrá, adicionalmente, las siguientes facultades:

- Fijar las políticas de apalancamiento del Patrimonio del Fideicomiso conforme a los cuales se contraten financiamientos, en cumplimiento del artículo 7, fracción II, inciso c), subinciso 1.13 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores; y
- con el voto favorable de los Tenedores que por lo menos representen el 66% (sesenta y seis por ciento) de los CBFIs en circulación, podrá remover y sustituir al Administrador, en términos de lo dispuesto por la Sección 10.8 del Contrato de Fideicomiso Fibra Danhos y, en cumplimiento del artículo 7, fracción II, inciso c), subinciso 1.6 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores.

Registro y Transmisión

Nuestros CBFIs están registrados ante el Registro Nacional de Valores de la CNBV bajo el número 0181-1.81--2014-002, de conformidad con los requisitos de la Ley del Mercado de Valores y los reglamentos emitidos por la BMV. Nuestros CBFIs constan en certificados globales. Los Tenedores detentan sus CBFIs indirectamente, en forma de asientos contables a través de corredores, bancos, y otras instituciones financieras aprobadas por la BMV que mantienen cuentas con Indeval, u otros participantes de Indeval.

Indeval es el depositario registrado respecto de todos los CBFIs detentados como asientos contables. Indeval emitirá certificaciones a cualquier Participante de Indeval que las solicite. Únicamente las personas que tengan CBFIs como Tenedores registrados a través de cualquier Participante de Indeval relevante serán reconocidas como Tenedores de nuestros CBFIs, sujeto a nuestro Contrato de Fideicomiso y ley mexicana.

Las transmisiones de CBFIs depositados con Indeval se registrarán como asientos contables de conformidad con la Ley del Mercado de Valores. Las transmisiones de CBFIs no depositados con Indeval deberán registrarse con el Fiduciario.

Distribuciones

De conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso, pretendemos distribuir a los Tenedores de nuestros CBFIs, a prorrata, al menos el 95% (noventa y cinco por ciento) de nuestro Resultado Fiscal cada ejercicio fiscal, siempre y cuando se cumplan ciertos requisitos, incluyendo la aprobación de nuestro Comité Técnico de (i) los estados financieros en los cuales se basarán dichas distribuciones, y (ii) el monto de la distribución, con la previa opinión de nuestro Comité de Auditoría. Las distribuciones de más del 95% (noventa y cinco por ciento) de nuestro Resultado Fiscal requerirán la aprobación de la mayoría de los miembros independientes de nuestro Comité Técnico. Para el primer ejercicio fiscal, las distribuciones se efectuarán trimestralmente siempre y cuando existan fondos suficientes. Después del primer ejercicio fiscal, nuestro Comité Técnico determinará nuestra política de distribución. Pretendemos pagar distribuciones trimestrales regulares equivalentes al menos al 95% (noventa y cinco por ciento) del total de nuestro Resultado Fiscal a los Tenedores de nuestros CBFIs.

Plazo y Terminación

Nuestro Contrato de Fideicomiso establece que nosotros, como un fideicomiso, contaremos con el plazo necesario para cumplir con nuestros fines y que nuestro fideicomiso podrá extinguirse en el caso de que el cumplimiento con dicho objeto se vuelva imposible. En particular, nuestro Contrato de Fideicomiso (y nosotros como fideicomiso) se extinguirá (i) por una resolución judicial definitiva, (ii) el vencimiento del plazo del fideicomiso, el cual, conforme al artículo 394 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, ocurrirá después de 50 (cincuenta) años, pudiendo renovarse después de este plazo previa solicitud, (iii) en una Asamblea de Tenedores de nuestros CBFIs con el voto afirmativo de más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación, y (iv) a solicitud de los Fideicomitentes Adherentes de los inmuebles aportados, si la emisión de nuestros CBFIs no se lleva a cabo dentro de los 180 (ciento ochenta) Días siguientes a la celebración del contrato de aportación.

Liquidación

Al darse por terminado nuestro Contrato de Fideicomiso (y nosotros, como fideicomiso), el proceso de liquidación con relación a nuestros activos se llevará a cabo de la siguiente manera: (i) nuestro Comité Técnico designará a un liquidador dentro de los 15 (quince) Días Hábiles después de que ocurra un evento que causaría dicha extinción (como se describe en la sección "Plazo y Terminación"), y otorgará a dicho liquidador ciertas facultades y obligaciones, incluyendo toda las facultades y obligaciones de nuestro Asesor (y nuestro Asesor dejará de tener dichas facultades y obligaciones), (ii) el liquidador estará obligado a llevar a cabo todos los actos necesarios y/o convenientes para proteger los derechos de los Tenedores de nuestros CBFIs y conservar nuestros activos, así como cancelar el registro de nuestros CBFIs en el Registro Nacional de Valores de la CNBV y cualquier otro registro en o fuera de México, y (iii) pagar nuestras obligaciones insolutas y distribuir cualquier remanente de nuestros activos a los Tenedores de nuestros CBFIs en forma prorrata.

En relación con la liquidación de nuestros activos, el liquidador estará obligado a observar ciertos procedimientos descritos en, y llevar a cabo la liquidación de conformidad con, nuestro Contrato de Fideicomiso.

Protecciones a Minorías en Nuestro Contrato de Fideicomiso

Nuestro Contrato de Fideicomiso contiene ciertas protecciones para las minorías. Estas protecciones a minorías incluyen disposiciones que permiten:

- A cualquier Tenedor o grupo de Tenedores designar a un miembro titular por 10% (diez por ciento) de nuestros CBFIs en circulación detentados y a su respectivo suplente en nuestro Comité Técnico;
- A cualquier Tenedor, o grupo de Tenedores, que representen el 10% (diez por ciento) de nuestros CBFIs en circulación solicitar al Representante Común convocar una asamblea de Tenedores de nuestros CBFIs;

- A cualquier Tenedor, o grupo de Tenedores, representando el 10% (diez por ciento) de nuestros CBFIs en circulación representados en una asamblea de los Tenedores de nuestros CBFIs posponer la asamblea por tres Días con relación a la votación sobre cualquier asunto sobre el cual dicho(s) titular(es) considere(n) que no están suficientemente informado(s); y
- A los Tenedores de cuando menos el 20% (veinte por ciento) de nuestros CBFIs en circulación oponerse a y suspender cualquier resolución de Tenedores, sujeto a ciertos requerimientos establecidos en la ley.

Asimismo, nuestro Contrato de Fideicomiso establece ciertos requerimientos relativos al gobierno corporativo, incluyendo el requerimiento de elegir miembros independientes (según dicho término se interprete conforme a los requerimientos de la ley mexicana) y mantener un Comité de Auditoría y un comité de prácticas para supervisar nuestra administración.

Disposiciones para Impedir la Adquisición de Control

Sujeto a ciertas excepciones, nuestro Contrato de Fideicomiso dispone que cualquier persona que individualmente o en conjunto con otras personas, desee adquirir la titularidad de nuestros CBFIs, directa o indirectamente, en una o más operaciones que resulten en que dichas personas tengan, individualmente o en conjunto con otras personas, CBFIs que representen el 9% (nueve por ciento) o más de nuestros CBFIs en circulación, deberán obtener la previa aprobación de la mayoría de los miembros de nuestro Comité Técnico, incluyendo una mayoría de los miembros independientes de nuestro Comité Técnico, antes de llevar a cabo la operación.

La anterior limitación de titularidad será aplicable a nuestros CBFIs, así como a cualesquier valores o instrumentos que emitamos cuyos activos subyacentes sean CBFIs, y cualquier otro documento relacionado con derechos de nuestros CBFIs. Asimismo, la anterior limitación de titularidad será aplicable a (i) la compra o venta de cualesquier derechos que correspondan a nuestros CBFIs, (ii) cualquier contrato que limite o resulte en la transmisión de cualquiera de los derechos de los Tenedores de nuestros CBFIs, salvo por los establecidos en nuestro Contrato de Fideicomiso, (iii) cualesquiera CBFIs detentados por una o más personas que actúen conjuntamente como un grupo y (iv) adquisiciones que pretendan hacer una o más partes interesadas, actuando como un grupo, asociación de personas o consorcio.

De igual manera, nuestro Contrato de Fideicomiso dispone que cualquier compra o venta de nuestros CBFIs que no cumpla con las anteriores limitaciones será nula, y que cualquier persona que nuestro Comité Técnico determine que ha adquirido nuestros CBFIs en violación de las Disposiciones para Impedir la Adquisición de Control of nuestro Contrato de Fideicomiso no podrá votar dichos CBFIs ni ejercer derecho alguno derivado de los mismos, excepto por los Derechos Económicos.

Un adquirente potencial deberá obtener la previa aprobación de nuestro Comité Técnico antes de llevar a cabo cualquiera de las operaciones anteriormente descritas. Para obtener dicha aprobación, el adquirente potencial deberá entregar a nuestro Administrador, con copia para nuestro Comité Técnico y el Fiduciario, una solicitud de autorización por escrito que contenga ciertos detalles sobre la operación. Después de recibir esta solicitud, nuestro Comité Técnico podrá presentar la solicitud del adquirente potencial a los Tenedores de nuestros CBFIs en una asamblea especial de Tenedores de nuestros CBFIs. Dicha solicitud deberá incluir, entre otra información: (i) el número de CBFIs que se pretenden adquirir, (ii) la identidad y nacionalidad del adquirente y de sus Tenedores, (iii) las características del adquirente potencial, tales como si es un competidor nuestro, así como su solvencia financiera y reputación, (iv) el origen de los fondos que se utilizarán para la adquisición, y (v) si dicho adquirente pretende o no intentar adquirir la titularidad o control del 30% (treinta por ciento) o más de nuestros CBFIs en circulación (ya sea por adquisición, convenios de votación o de otra manera).

Ley Aplicable; Jurisdicción

Nuestro Contrato de Fideicomiso está redactado en español y se rige por las leyes mexicanas. Nuestro Contrato de Fideicomiso establece que las partes del mismo se han sometido a la jurisdicción de los tribunales de la Ciudad de México (Distrito Federal) en relación con cualquier controversia derivada de la interpretación de o incumplimientos con nuestro Contrato de Fideicomiso.

Modificaciones a Nuestro Contrato de Fideicomiso

Nuestro Contrato de Fideicomiso únicamente podrá modificarse por medio de un acuerdo entre los Fideicomitentes Adherentes de los inmuebles aportados, el Fideicomitente y el Representante Común, y requerirá el consentimiento de la mayoría de los Tenedores de nuestros CBFIs presentes en la asamblea, así como la presencia del Fiduciario, excepto que las modificaciones de ciertas disposiciones de nuestro Contrato de Fideicomiso (en relación con las partes de nuestro Contrato de Fideicomiso, nuestros activos, nuestros fines, la emisión de nuestros CBFIs, las obligaciones del Representante Común, las asambleas de Tenedores de nuestros CBFIs, nuestro Comité Técnico, nuestro Comité de Auditoría, nuestro comité de prácticas, nuestro Administrador, inversión en bienes inmuebles, distribuciones, derechos de reversión, liquidación de activos y transmisión de CBFIs) requerirán el voto de más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de nuestros CBFIs en circulación.

Auditor Externo

Nuestro Auditor Externo es Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited. Sin embargo, nuestro Comité Técnico podrá designar a un Auditor Externo distinto en cualquier momento.

Las obligaciones de nuestro Auditor Externo incluyen, entre otras: (i) entregar un informe de auditoría anual al Fiduciario, nuestro Asesor, nuestro Comité de Auditoría y al Representante Común, durante los primeros 20 Días Hábiles de cada año, y (ii) verificar la información del informe mensual del Fiduciario contra los montos recibidos en las cuentas, y notificar al Fiduciario, el Representante Común, nuestro Administrador, y nuestro Comité de Auditoría de cualquier discrepancia.

El Auditor Externo podrá ser destituido por nuestro Comité Técnico por recomendación de nuestro Comité de Auditoría, pero dicha destitución no surtirá efectos hasta que un nuevo Auditor Externo haya sido designado.

Asesor Fiscal y Asesor Contable

Nuestro Asesor Fiscal es González Luna, Moreno y Armida, S.C. y nuestro Asesor Contable es Briones, Flores, Valadez, Velasco y Cia. S.C.

Nuestro Comité Técnico

Conforme a los términos de nuestro Contrato de Fideicomiso, la administración de nuestros negocios está encomendada a nuestro Comité Técnico, que podrá tener hasta 21 (veintún) miembros propietarios. Nuestro Contrato de Fideicomiso permite a un miembro suplente suplir a cada miembro titular electo si el titular no puede asistir a una reunión de nuestro Comité Técnico. Como se explica con mayor detalle a continuación, nuestro Comité Técnico se elige o ratifica cada año en la asamblea anual de los Tenedores de nuestros CBFIs.

Conforme a las leyes mexicanas, el 25% (veinticinco por ciento) de los miembros propietarios de nuestro Comité Técnico y sus respectivos suplentes deben ser miembros independientes, según dicho término se interpreta de conformidad con los requerimientos legales. A la fecha de este Reporte Anual, 3 (tres) de los 12 (doce) miembros propietarios son miembros independientes.

Mediante la Asamblea de Tenedores del Fideicomiso Fibra Danhos de fecha 11 de marzo de 2015, se resolvió, entre otros, (i) la aprobación de los estados financieros auditados del Fideicomiso relativos al ejercicio fiscal 2014, y (ii) se aceptó la renuncia de ciertos miembros del Comité Técnico, designando otros en su lugar, y ratificando la designación de la totalidad de los miembros del Comité Técnico.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Elección del Comité Técnico

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

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

Miembros Tenedores	Edad
David Daniel Kabbaz Chiver	69
José Daniel Kabbaz Chiver	58
Salvador Daniel Kabbaz Zaga	43
Luis Moussali Mizrahi	48
Isaac Becherano Chiprut	45
Alberto Zaga Hop	75
Lino de Prado Sampedro	69
Adolfo Kalach Romano	55
Miguel Sanchez Navarro Madero	45
Francisco Gil Díaz*	71
José Antonio Chedraui Obeso*	69
Pilar Aguilar Pariente*	46

*Miembro Independiente

Por considerarlo del interés del público inversionista, se incluye a continuación la biografía del señor Miguel Sánchez Navarro Madero, miembro propietario del Comité Técnico designado por el Fideicomiso de Control posteriormente a la renuncia de la señora Elvira Daniel Kabbaz Zaga y cuya designación fue ratificada durante la Sesión del Comité Técnico de fecha 24 de febrero de 2015 y durante la Asamblea de Tenedores de fecha 11 de marzo de 2015:

El señor Miguel Sánchez Navarro Madero es socio fundador de Inmobiliaria Península de la Baja, compañía desarrolladora de centros comerciales, ubicados principalmente en el Estado de México. También es socio y director de una red de distribución automotriz con las marcas Honda, Toyota, BMW / Mini y Hyundai. Trabajó durante cinco años en el despacho legal Noriega y Escobedo. Durante el periodo 2005-2007, participó como Director General de dos reconocidas casas editoriales en México.

El señor Sanchez Navarro participa como Consejero Regional de BBVA Bancomer y Banorte.

Licenciado en Derecho por la Universidad Anáhuac con Maestría en Instituto de Empresa de Madrid. Fue partícipe del programa de especialidad en Real Estate por Harvard Business School (HBS).

Destitución de Miembros

La designación de los miembros propietarios de nuestro Comité Técnico y sus respectivos suplentes generalmente sólo podrá ser revocada por los Tenedores de nuestros CBFIs que originalmente los nombraron. Dichos miembros propietarios podrán revocar en cualquier momento dicha designación notificando al Fiduciario de conformidad con los procedimientos anteriormente descritos en la sección "Administración—Elección del Comité Técnico." La designación de los miembros propietarios de nuestro Comité Técnico y sus respectivos suplentes podrá ser revocada por los Tenedores de nuestros CBFIs distintos a los Tenedores que originalmente los nombraron únicamente en una asamblea de Tenedores de nuestros CBFIs en la cual se revoque la designación de todos los miembros de nuestro Comité Técnico, en cuyo caso, las personas sustituidas no podrán ser nombradas durante los 12 (doce) meses siguientes a su revocación.

La muerte, incapacidad o renuncia de un miembro de nuestro Comité Técnico resultará en la revocación automática e inmediata de la participación de dicha persona en nuestro Comité Técnico, y los Tenedores de nuestros CBFIs que originalmente nombraron a dicho miembro designarán a un nuevo miembro dentro de los 5 (cinco) Días siguientes o de lo contrario, se considerará que han renunciado a su derecho a designar a un nuevo de nuestro Comité Técnico hasta que efectúen la designación correspondiente.

Sesiones de nuestro Comité Técnico y votación

El Comité Técnico deberá reunirse periódicamente de conformidad con el calendario que sea aprobado en la primera sesión de cada año, y de manera especial cuando sea necesario para el cumplimiento adecuado de sus funciones, previa solicitud de uno de sus miembros propietarios a los otros miembros propietarios de nuestro Comité Técnico. Cualquiera de los miembros puede solicitar que el secretario de nuestro Comité Técnico convoque a una sesión de nuestro Comité Técnico con aviso de al menos 5 Días de anticipación. Dicha convocatoria deberá de indicar de manera resumida los asuntos que deberán de ser resueltos en dicha sesión. Las sesiones especiales de nuestro Comité Técnico podrán ser convocadas por el Secretario de nuestro Comité Técnico, así como previa solicitud de un miembro de nuestro Comité Técnico, como se señala anteriormente, con aviso previo de al menos 5 Días de anticipación. Dicha convocatoria deberá de ser entregada por escrito a todos los miembros de nuestro Comité Técnico, nuestro Asesor, nuestro Administrador y al Fiduciario, indicando el orden del día, lugar, fecha y hora de la sesión. Dicha convocatoria no será necesaria cuando todos los miembros propietarios del Comité Técnico se encuentren presentes.

Las sesiones del Comité Técnico podrán celebrarse por teléfono, centros de conferencia o por cualquier otro medio que permita la comunicación entre sus miembros en tiempo real, la cual podrá ser

grabada. En dicho caso, el secretario confirmará por escrito la asistencia de los miembros, ya sea propietarios o suplentes, para propósitos de que exista quórum suficiente.

Se requerirá la mayoría de los miembros propietarios del Comité Técnico o, según sea el caso, de sus respectivos suplentes para que se considere legalmente instalada la sesión. Cada miembro de nuestro Comité Técnico tendrá derecho a un voto. Las resoluciones de nuestro Comité Técnico se adoptarán por mayoría de votos de los miembros presentes, salvo por aquellos casos en los que nuestro fideicomiso requiera el voto afirmativo de la mayoría de los miembros independientes de nuestro Comité Técnico. Asimismo, el Comité Técnico podrá adoptar resoluciones fuera de las sesiones; en el entendido que éstas deberán ser confirmadas por escrito por todos los miembros propietarios o sus suplentes respectivos. Adicionalmente, los miembros de nuestro Comité Técnico podrán celebrar convenios de voto. En el evento de que la opinión de la mayoría de los Miembros Independientes no sea acorde con la de la mayoría de los miembros del Comité Técnico, se revelará tal situación al público inversionista a través de la BMV y EMISNET.

Facultades de nuestro Comité Técnico

Nuestro Comité Técnico es nuestro representante legal y se encuentra autorizado para llevar a cabo cualquier acción relacionada con aquellas operaciones que no se encuentren expresamente reservada a los Tenedores de nuestros CBFIs. Nuestro Comité Técnico contará con las siguientes facultades, entre otras:

- Autorizar la emisión de CBFIs, sean públicos o privados y dentro o fuera de México.
- Asesorar e instruir al Fiduciario en relación con la venta o cancelación de los CBFIs, con la previa opinión de nuestro Administrador.
- Nombrar consejeros legales, fiscales y contables e instruir al Fiduciario para llevar a cabo la contratación de los mismos.
- Establecer y modificar las políticas de inversión de nuestros activos, sujeto y de conformidad con nuestro fideicomiso (incluyendo los Criterios de Elegibilidad descritos en "Políticas de Inversión y Políticas con Respecto a Ciertas Actividades de Inversión").
- Conocer, analizar y en su caso aprobar las posibles inversiones que pudieran no cumplir o no cumplan con los Criterios de Elegibilidad, para lo cual adicionalmente se deberá contar con el voto favorable de al menos la mayoría de los Miembros Independientes.
- Aprobar las operaciones con valor hasta del 19.99% (diecinueve punto noventa y nueve por ciento) de nuestros activos (en una sola operación o una serie de operaciones relacionadas que pueden considerarse como una sola operación) del Valor Promedio.
- Aprobar las políticas de operación con Partes Relacionadas así como autorizarlas operaciones con Partes Relacionadas incluyendo a nuestro Asesor, la Empresa de Servicios de Representación, nuestro Fideicomitente o Administrador, cualquier Fideicomitente Adherente Relevante de Grupo Danhos, los miembros de nuestro Comité Técnico o cualquier Parte Relacionada, para lo cual se requiere también el voto favorable de la mayoría de los miembros independientes del Comité Técnico.

- Designar un Asesor sustituto para nosotros, con la opinión del Comité de Prácticas y del Comité de Auditorías, en caso de que se destituya al Asesor o se encuentre inhabilitado para cumplir su encargo.
 - Designar un sustituto para nuestro Administrador, con aviso al Fiduciario, en caso de que concluya el Contrato de Administración o nuestro Administrador se encuentre inhabilitado para cumplir su encargo.
 - Definir las políticas contables, previa opinión del Comité de Auditoría.
 - Aprobar previa opinión del Comité de Auditoría los lineamientos en materia de control interno y auditoría interna.
- Aprobar previa opinión del Comité de Auditoría los estados financieros del Fideicomiso para su sometimiento a la Asamblea de Tenedores.
- Aprobar, junto con el voto de la mayoría de los miembros independientes, modificaciones a los Criterios de Elegibilidad
 - En su caso, aprobar a solicitud del Administrador la modificación de los Criterios de Elegibilidad, en el entendido que para dicha modificación será necesario contar adicionalmente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes.
 - Establecer las políticas de enajenación de nuestros activos, sujeto a, y de conformidad con lo previsto en el Contrato de Fideicomiso, cuyas políticas de disposición están contenidas en la sección “Políticas de Inversión y Políticas con Respecto a Ciertas Actividades – Políticas de Desinversión”.
 - Aprobar nuestras políticas de distribución y cualquier distribución que exceda de 95% (noventa y cinco por ciento) de nuestro ingreso bruto neto.
 - Establecer el Comité de Auditoría y al Comité de Prácticas debiendo integrarlos, a cada uno de ellos, exclusivamente miembros independientes.
 - Designar y remover previa recomendación de Comité de Auditoría a nuestro Auditor Externo.
 - Instruir al Fiduciario la revelación de Eventos Relevantes de que tenga conocimiento, entre los cuales se incluyen todos aquellos acuerdos del mismo cuyo sentido sea contrario a la opinión emitida por el Comité de Prácticas o Comité de Auditoría;
 - Verificar el cumplimiento de nuestro Administrador a sus obligaciones bajo nuestro Fideicomiso y nuestro Contrato de Administración; y
 - Asegurarse que siempre tengamos un asesor y que el asesor sea nombrado de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

Remuneración

Los miembros del Comité Técnico no tendrán derecho a recibir una contraprestación de cualquier naturaleza por el desempeño del cargo, sin embargo, se podrá acordar una remuneración en efectivo o en especie, mediante Asamblea de Tenedores.

Por su parte, los miembros independientes del Comité Técnico tendrán en todo momento el derecho a recibir una contraprestación anual por el desempeño del cargo que no excederá la cantidad de \$360,000.00 M.N. (Trescientos sesenta mil pesos 00/100 Moneda Nacional), pagaderos trimestralmente, la cual podrá incrementarse o reducirse mediante resolución adoptada por la Asamblea de Tenedores.

Comité de Auditoría, Comité de Prácticas y Comité de Nominaciones

El Comité Técnico es auxiliado por los siguientes Comités:

Comité de Auditoría

Nuestro Comité Técnico es responsable de designar al Presidente y a los miembros de nuestro Comité de Auditoría. De conformidad con los requisitos de ley, cada uno de los tres miembros de nuestro Comité de Auditoría es Miembro Independiente. El Comité de Auditoría adopta las resoluciones por la simple mayoría de sus miembros.

Todos los miembros de nuestro Comité de Auditoría son Miembros Independientes. A la fecha del presente Reporte Anual, nuestro Comité de Auditoría está integrado de la siguiente forma:

Francisco Gil Díaz
José Antonio Chedraui Obeso
Pilar Aguilar Pariente

Nuestro Comité de Auditoría es responsable, entre otras cosas, de (i) evaluar a nuestros auditores externos y analizar sus informes, (ii) analizar nuestros estados financieros y discutirlos con el personal correspondiente, y con base en ello, determinar si es factible recomendar su aprobación a nuestro Comité Técnico, (iii) informar a nuestro Comité Técnico de su punto de vista en cuanto a nuestros controles internos y sistema de auditoría interna incluyendo cualquier irregularidad detectada, (iv) solicitar y obtener opiniones de expertos independientes, (v) investigar incumplimientos con lineamientos y políticas de operación y contables o con nuestros controles internos o sistema de auditoría interna, (vi) informar a nuestro Comité Técnico de cualquier irregularidad importante que detecte y proponer medidas de corrección, (vii) convocar asambleas de Tenedores de nuestros CBFIs y solicitar que se agreguen asuntos a la orden del día según considere necesario, (viii) verificar el cumplimiento por nuestro Asesor y el Fiduciario con resoluciones de los Tenedores de nuestros CBFIs y del Comité Técnico, (ix) verificar la implementación de mecanismos de control interno y su cumplimiento con la ley aplicable, (x) requerir a nuestro Administrador, nuestra Empresa de Servicios de Representación, al Fiduciario o sus respectivos funcionarios o empleados involucrados en su administración y operación, elaborar informes que describan la preparación de estados financieros, (xi) revisar aumentos a comisiones por asesoría y por las comisiones de la Empresa de Servicios de Representación, y (xii) celebrar reuniones periódicas con los directivos de nuestro Administrador, nuestro Asesor, nuestra Empresa de Servicios de Representación, el Representante Común y el Fiduciario.

Comité de Prácticas

Nuestro Comité Técnico es responsable de designar al Presidente y a los miembros de nuestro Comité de Prácticas. Nuestro Comité de Prácticas adopta sus resoluciones por mayoría de votos. Cada uno de los miembros de nuestro comité de prácticas es un miembro independiente. El Comité de Prácticas adopta las resoluciones por la simple mayoría de sus miembros.

Todos los miembros de nuestro Comité de Prácticas son Miembros Independientes. A la fecha del presente Reporte Anual, nuestro Comité de Prácticas está integrado de la siguiente forma:

Francisco Gil Díaz
José Antonio Chedraui Obeso
Pilar Aguilar Pariente

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

Comité de Nominaciones

Nuestro comité de nominaciones es responsable, entre otras cosas, de: (i) buscar, analizar y evaluar candidatos para elección o nombramiento como miembros independientes de nuestro Comité Técnico; (ii) proponer a la asamblea de Tenedores de CBFIs que, en la opinión del comité y con base en la satisfacción de los requisitos de independencia conforme a la Ley del Mercado de Valores, pueden ser miembros independientes de nuestro Comité Técnico, o en su caso, miembros suplentes de dichos miembros independientes y cuando sea procedente, proponer a la asamblea de Tenedores de CBFIs a miembros independientes quienes, en la opinión del comité, deban sustituirse; (iii) monitorear y evaluar todos los asuntos relacionados con la independencia de los miembros independientes de nuestro Comité Técnico, incluyendo cualquier asunto que implique posibles conflictos de interés; (iv) considerar la opinión de nuestro Comité de Auditoría sobre la destitución de miembros de nuestro Comité Técnico cuando emita dicha opinión a la Asamblea de Tenedores de CBFIs; y (v) cualquier otra tarea que les sea asignada por la Asamblea de Tenedores de CBFIs de nuestro Comité Técnico. Nuestro comité de nominaciones sustentará sus nominaciones de miembros independientes de nuestro Comité Técnico certificando, a la satisfacción de la Asamblea de Tenedores de CBFIs, la independencia, experiencia y prestigio profesional de los candidatos, y también considerando que estas personas puedan cumplir sus funciones de libre de conflictos de interés, y sin estar sujetos a intereses personales, patrimoniales o económicos que puedan presentar conflictos con nuestros intereses.

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

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

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

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

Nuestro Fideicomiso exige los deberes de diligencia, de lealtad y de responsabilidad a los miembros de nuestro Comité Técnico considerados en la LMV y a sus estipulaciones aplicables a los

miembros de Sociedades Anónimas Bursátiles, ya que no existe un reglamento específico aplicable a los miembros del Comité Técnico de una FIBRA.

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

El deber de lealtad consiste principalmente en mantener la confidencialidad de la información recibida en relación con el desempeño de las obligaciones y en abstenerse de discutir o votar sobre asuntos en los cuales un miembro de nuestro Comité Técnico tenga un conflicto de interés. Asimismo, el deber de lealtad es violado si un tenedor o un grupo de Tenedores se ven favorecido, sin la aprobación expresa de nuestro Comité Técnico o en caso de que un director tome ventaja de una oportunidad corporativa. El deber de lealtad también es violado en caso de (i) que no se divulgue al Comité de Auditoría y a los auditores externos cualquier irregularidad que un miembro del Comité Técnico pueda encontrar en el desempeño de sus obligaciones y (ii) en caso de que se divulgue información que sea falsa o engañosa o se omita el registro de cualquier transacción en nuestros registros que pudiera afectar nuestros estados financieros. La violación del deber de lealtad resultaría en la responsabilidad solidaria de los miembros de nuestro Comité Técnico, por los daños y perjuicios causados a nosotros y a nuestras subsidiarias; esta responsabilidad también se originaría si los daños y las pérdidas fueran causadas como resultado de beneficios obtenidos por el miembro, los miembros o terceros, como resultado de acciones de dichos miembros de nuestro Comité Técnico.

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

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

Resumen de las Entidades y Funciones Principales de Nuestro Gobierno Corporativo

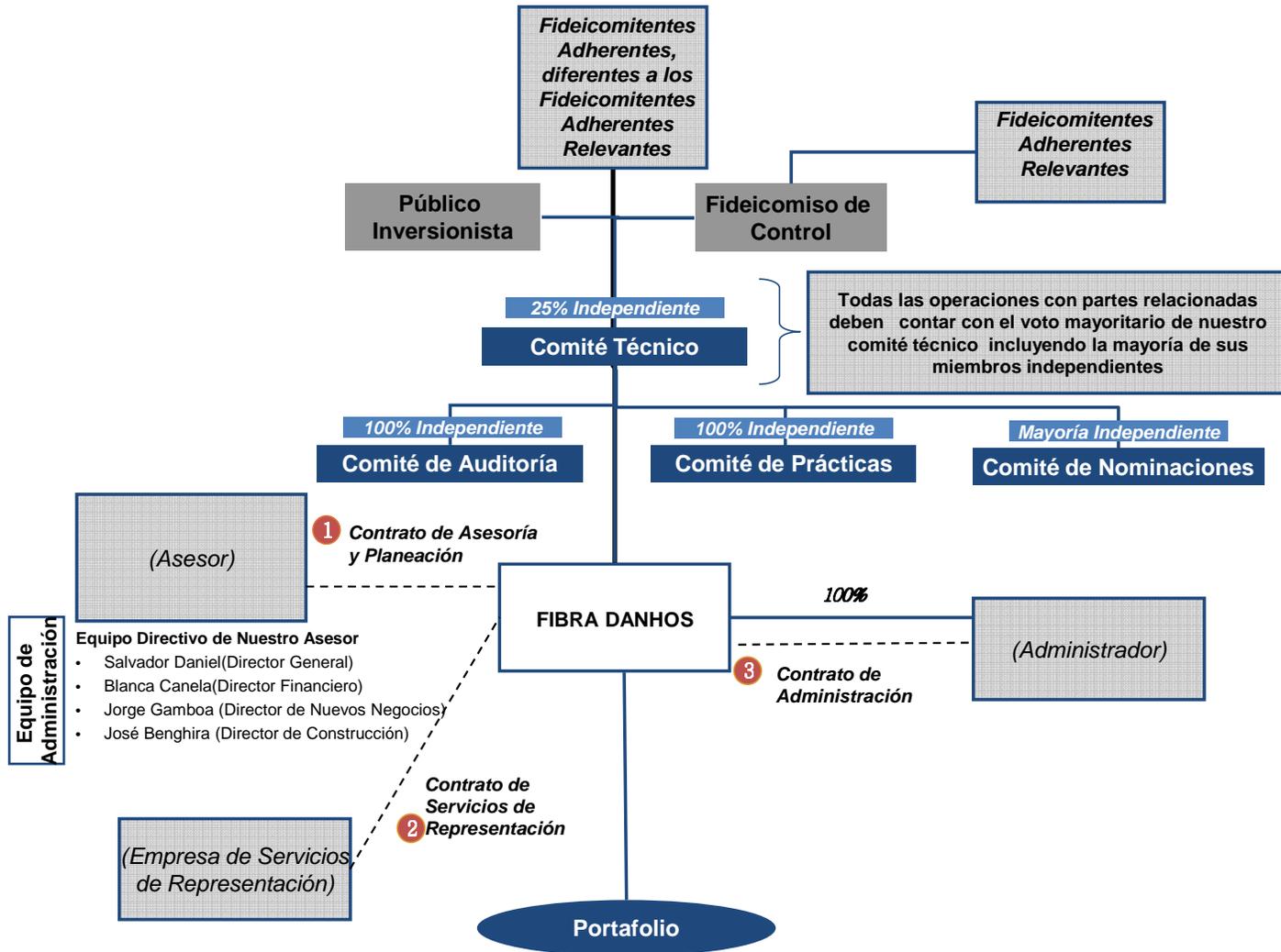
Asesor	Fiduciario	Comité Técnico⁽¹⁾	Comité de Auditoría⁽²⁾	Comité de Prácticas⁽³⁾
<p>Asesorar en la formulación e implementación de estrategias financieras y de inversión.</p> <p>Empresa de Servicios de Representación</p> <p>Llevar a cabo ciertos servicios de marketing y desarrollo de negocio</p> <p>Fideicomiso de Control</p> <p>Designar al Presidente del Comité Técnico Elegir a la mayoría de los miembros del Comité Técnico, siempre y cuando sean tenedores del 15% (quince por ciento) o más de los CBFIs en circulación.</p>	<p>Adquirir, mantener y disponer del patrimonio del fideicomiso. Llevar a cabo, administrar y mantener inversiones de elegibilidad. Llevar a cabo el proceso de liquidación al concluir nuestro Fideicomiso.</p> <p>Administrador Llevar a cabo las operaciones diarias y proporcionar funciones de administración y soporte necesarias para conducir el negocio.</p> <p>Asamblea de Tenedores de CBFIs Elegir a un miembro del Comité Técnico por cada 10% (diez por ciento) de CBFIs en circulación⁽⁵⁾ Destituir y nombrar el Representante Común⁽⁶⁾ Otorgar una prórroga al Fiduciario⁽⁶⁾ Destituir al Asesor y a la Empresa de Servicios de Representación sin que medie Conducta de Destitución⁽⁷⁾</p>	<p>Administración de nuestro negocio Aprobar la emisión inicial de CBFIS Aprobar modificaciones a los Criterios de Elegibilidad⁽⁸⁾ Aprobar políticas con respecto a y autorizar la celebración de contratos, operaciones y relaciones importantes con partes relacionadas⁽⁸⁾ Aprobar operaciones inmobiliarias que representen hasta 19.99% (diecinueve punto noventa y nueve por ciento) de los activos⁽¹¹⁾ Designar Asesor Fiscal y Contable⁽⁴⁾ Analizar y aprobar operaciones fuera de los Criterios de Elegibilidad⁽⁸⁾ Designar al Asesor Fiscal y al Asesor Contable y dar instrucciones al Fiduciario para contratarlos Designar y destituir al Auditor Externo, con la recomendación del Comité de Auditoría. Aprobar controles internos y reglas de auditoría interna, con la previa opinión del Comité de Auditoría Establecer políticas contables con la previa opinión del Comité de Auditoría Aprobar estados financieros, con la previa opinión del Comité de Auditoría, para considerarlos en las Asambleas de los Tenedores de los CBFIs Establecer y modificar políticas de inversión Establecer políticas de Desinversión Establecer políticas de distribución</p>	<p>Evaluar a los auditores externos y analizar sus informes Analizar los estados financieros del fideicomiso y discutirlos con el personal correspondiente, y recomendar su aprobación al Comité Técnico Informar al Comité Técnico su opinión sobre los controles internos y el sistema de auditoría interna incluyendo cualquier irregularidad detectada Solicitar y obtener opiniones de expertos independientes Investigar incumplimientos con lineamientos y políticas de operación y contables o con los controles internos o el sistema de auditoría interna Informar al Comité Técnico de cualquier irregularidad importante y proponer medidas correctivas Convocar asambleas de Tenedores de nuestros CBFIs y solicitar que se agreguen asuntos al orden del día según considere necesario Verificar el cumplimiento por el Asesor, el Administrador, la Empresa de Servicios de Representación, el Representante Común el Fiduciario de las resoluciones de Tenedores de CBFIs y del Comité Técnico Vigilar que se establezcan mecanismos y controles internos que permitan verificar que los actos y operaciones del Fiduciario, del Asesor, de la Empresa de Servicios de Representación y del Administrador, se apeguen a la Legislación Aplicable y los actos y convenios celebrados con los mismos, así como implementar metodologías que posibiliten revisar el cumplimiento de lo anterior. Revisar incrementos en comisiones por asesoría, comisión por administración y en las</p>	<p>Dar opiniones al Comité Técnico respecto a operaciones con Personas Relacionadas y Fideicomitentes Adherentes Relevantes Hacer recomendaciones sobre los informes que el Comité Técnico debe solicitar al Asesor, la Empresa de Servicios de Representación o el Fiduciario Asesorar al Comité Técnico en el desempeño de sus funciones conforme al Contrato de Fideicomiso Dar opiniones al Comité Técnico respecto del valor de las operaciones realizadas en ejercicio de las facultades del Comité Técnico.- Solicitar la opinión del Asesor y/o de expertos independientes en los casos en que lo juzgue conveniente, para el adecuado desempeño de sus funciones.</p>

<p>Aprobar operaciones inmobiliarias que representen 20% (veinte por ciento) o más de los activos ⁽⁷⁾⁽¹¹⁾</p>	<p>y aprobar distribuciones de más del 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal ⁽⁸⁾ Designar a los miembros del Comité de Auditoría, del Comité de Prácticas y del Comité de</p>	<p>comisiones de la Empresa de Servicios de Representación, para lo cual el Comité de Auditoría solicitará la opinión de un experto independiente, la cual será entregada al Comité Técnico junto con su recomendación.</p>
<p>Modificar ciertas disposiciones del Contrato de Fideicomiso ⁽⁷⁾ Cancelar el registro de los CBFIs ante el RNV de la CNBV y su cotización en la BMV⁽⁷⁾ Dar por terminado el Contrato de Fideicomiso y nuestra existencia como un Fideicomiso ⁽⁷⁾ Liquidar nuestros activos⁽⁷⁾</p>	<p>Nominaciones Designar al secretario del Comité Técnico Revisar el cumplimiento de nuestro Asesor con el Contrato de Asesoría en Planeación, del Administrados con el Contrato de Administración y de la Empresa de Servicios de Representación con el Contrato de Servicios de Representación Dar por concluido el Contrato de Administración Designar un Asesor sustituto para nosotros, con la opinión del Comité de Prácticas y del Comité de Auditoría , en caso de que se destituya al Asesor o se encuentre inhabilitado para cumplir su encargo ⁽⁸⁾ Aprobar a Tenedores o (Grupo de estos) que tengan 9% o más de los CBFIs en circulación.⁽⁹⁾ Aprobar acuerdos de votación entre Tenedores (o grupo de éstos) del 9% o más de los CBFIs en circulación. ⁽⁹⁾ Aprobar venta de inmuebles en relación con el ejercicio de derechos preferentes y el derecho de reversión ⁽¹⁰⁾ Dar instrucciones al Fiduciario para revelar ciertos eventos legales mencionados en la Ley del Mercado de Valores, incluyendo todos los contratos cuyo objeto sea contrario a una opinión del comité de auditoría o el comité de prácticas Designar al liquidador al ocurrir eventos que causen nuestra</p>	

terminación como Fideicomiso.

- (1) Nuestro Comité Técnico cuenta con 12 miembros propietarios (de los cuales 3 son miembros independientes) y puede tener hasta 21 miembros propietarios. Un miembro suplente podrá sustituir a cada miembro titular electo cuando el mismo no pueda asistir a una sesión de nuestro Comité Técnico. Cuando menos el 25% (veinticinco por ciento) de los miembros propietarios de nuestro Comité Técnico y sus respectivos suplentes deben ser miembros independientes de conformidad con los requerimientos de la ley mexicana.
- (2) Nuestro comité de auditoría está integrado por tres miembros. Cada miembro de nuestro comité de auditoría debe ser un miembro independiente de conformidad con los requerimientos de la ley mexicana.
- (3) Nuestro comité de prácticas está integrado por tres miembros. La mayoría de los miembros debe ser independiente conforme a ley mexicana y cada uno de los tres miembros del comité de prácticas es actualmente independiente.
- (4) Cualquier tenedor, o grupo de Tenedores, tiene derecho a nombrar a un miembro titular por cada 10% (diez por ciento) de nuestros CBFIs en circulación que tenga y a su respectivo suplente de nuestro Comité Técnico.
- (5) Requiere el voto afirmativo de los Tenedores de la mayoría de nuestros CBFIs en circulación en una asamblea en la que exista un quórum de más del 75% (setenta y cinco por ciento) de nuestros CBFIs en circulación.
- (6) Requiere el voto afirmativo de los Tenedores de más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de nuestros CBFIs en circulación.
- (7) También requiere el voto afirmativo de la mayoría de los miembros independientes.
- (8) Requiere el voto afirmativo de la mayoría de los miembros de nuestro Comité Técnico, incluyendo la mayoría de los miembros independientes.
- (9) También requiere el voto afirmativo de la mayoría de los miembros de nuestro Comité Técnico.
- (10) En una sola operación o serie de operaciones relacionadas que puedan considerarse una sola operación, conforme al Valor Promedio.
- (11) Nuestro comité de nominaciones está integrado por cinco miembros, tres de los cuales deben ser independientes, los dos restantes deben de ser designados por el Comité Técnico conforme a nuestro Fideicomiso.

La siguiente imagen muestra nuestro gobierno corporativo y estructura en forma gráfica:



Fondos y Cuentas del Fideicomiso

El Fideicomiso Fibra Danhos cuenta con diversos fondos y cuentas para hacer frente a sus obligaciones y cumplir con sus fines. A continuación se listan las cuentas y fondos del Fideicomiso Fibra Danhos, conforme las mismas son incluidas en el Contrato de Fideicomiso.

Cuenta Concentradora. En esta cuenta se depositan la totalidad de los Recursos Derivados de la Emisión de los CBFIs.

Fondo de Gastos de Emisión. En esta subcuenta de la Cuenta Concentradora se registran los recursos necesarios para efectuar el pago de los Gastos de Emisión.

Fondo de Impuestos por Inversión. En esta subcuenta de la Cuenta Concentradora, se depositan los recursos necesarios para efectuar el pago de contribuciones, impuestos, derechos y otros de naturaleza fiscal, que se generen por la aportación de los Bienes Inmuebles Aportados, los Bienes Inmuebles Aportados Adicionales, la adquisición y/o enajenación de Bienes Inmuebles, Derechos de Arrendamiento y Derechos de Operación.

Fondo de Inversión en Bienes Inmuebles. En esta subcuenta de la Cuenta Concentradora, se depositan los recursos que el Comité Técnico determine mediante una instrucción por escrito, para llevar a cabo la adquisición de los Bienes Inmuebles Adquiridos.

Cuenta General. Se trata de una cuenta bancaria cuyo beneficiario es el Fiduciario, en la cual se depositan la totalidad de los recursos remanentes de la Cuenta Concentradora, una vez que se hayan aplicado los recursos conforme lo determine el Comité Técnico con apego al Contrato de Fideicomiso.

Fondo de Gastos de Mantenimiento de la Emisión. En esta subcuenta de la Cuenta General, se depositan los recursos necesarios para efectuar el pago de los Gastos de Mantenimiento de la Emisión.

Fondo de Mantenimiento. En esta subcuenta de la Cuenta General, se depositan los recursos necesarios para el mantenimiento del Bien Inmueble correspondiente conforme a las instrucciones del Administrador, recursos que serán entregados mensualmente al Administrador para los efectos conducentes.

Fondo de Contribuciones Fiscales. En esta subcuenta de la Cuenta General, se depositan los recursos necesarios para efectuar el pago de contribuciones, impuestos, derechos y otros de naturaleza fiscal, que le sean notificados por el Administrador, distintos de los previstos en el numeral 12.3 del Contrato de Fideicomiso.

Fondo de Rembolso de Capital. En esta subcuenta de la Cuenta General, en la cual se depositan los Rembolso de Capital que, en su caso, se hayan pagado a los Tenedores conforme a las instrucciones del Comité Técnico.

Fondo de Remanentes. En esta subcuenta de la Cuenta General, se depositan las cantidades que se encuentren líquidas en la Cuenta General.

Cuenta de Gastos de Operación. En esta cuenta bancaria cuyo beneficiario sea el Fiduciario, se depositan, con cargo a la Cuenta General, los recursos necesarios para cubrir los Gastos de Operación que le sean notificados por escrito al Fiduciario por el Administrador y que no hayan sido cubiertos con cargo a cualquiera de las subcuentas de la Cuenta General.

El Fiduciario deberá otorgar los poderes suficientes al Administrador a efecto de que éste tenga firma en dicha Cuenta de Gastos de Operación y así disponer de los recursos para realizar dichos pagos. Lo anterior, en el entendido que el Fiduciario podrá revocar estos poderes (sin necesidad de instrucción ulterior) en caso que el Administrador haga uso de los recursos en forma distinta a la prevista y permitida en este Fideicomiso.

Cuenta de Distribuciones de Efectivo. En esta cuenta bancaria se depositan con cargo a la Cuenta General los recursos que integrarán las Distribuciones de Efectivo.

Los recursos disponibles en esta cuenta serán distribuidos a los Tenedores conforme lo previsto por el Fideicomiso.

Cuenta de Rentas. En esta cuenta se depositan la totalidad de los Ingresos por Arrendamiento.

Los recursos depositados en la Cuenta de Rentas deben de depositarse íntegramente en la Cuenta de Distribuciones de Efectivo para los efectos conducentes, según lo instruya el Comité Técnico y previa aplicación que de dichos recursos se haga, conforme a las instrucciones del Comité Técnico, a efecto de cubrir cualesquiera de los montos y conceptos con cargo a las subcuentas de la Cuenta General, en el supuesto de que los recursos depositados sean insuficientes para dichos efectos.

Cuenta de Servicios. En esta cuenta se depositan la totalidad de los Ingresos por Servicios recibidos por conducto del Administrador.

Los recursos depositados en la Cuenta de Servicios deberán de depositarse íntegramente en la Cuenta de Distribuciones de Efectivo para los efectos conducentes, según lo instruya el Comité Técnico y previa aplicación que de dichos recursos se haga, conforme a las instrucciones del Comité Técnico, a efecto de cubrir cualesquiera de los montos y conceptos con cargo a las subcuentas de la Cuenta General, en el supuesto de que los recursos depositados sean insuficientes para dichos efectos.

Cuenta de Derechos de Operación. En esta cuenta se depositan la totalidad de los Derechos de Operación recibidos por conducto del Administrador.

Los recursos depositados en la Cuenta de Derechos de Operación deberán de depositarse íntegramente en la Cuenta de Distribuciones de Efectivo para los efectos conducentes, según lo instruya el Comité Técnico y previa aplicación que de dichos recursos se haga, conforme a las instrucciones del Comité Técnico, a efecto de cubrir cualesquiera de los montos y conceptos con cargo a las subcuentas de la Cuenta General, en el supuesto de que los recursos depositados sean insuficientes para dichos efectos.

Cuentas Adicionales. El Fiduciario, a propuesta del Administrador y previa aprobación del Comité Técnico, deberá abrir y mantener cualesquiera otras cuentas y/o subcuentas necesarias para la adecuada operación y funcionamiento del Fideicomiso Fibra Danhos.

2) El Fideicomiso de Control

Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes transmitieron todos los CBFIs que recibieron a cambio de los inmuebles que integran nuestro Portafolio Actual a un Fideicomiso de Control regido por ley mexicana. Conforme al Fideicomiso de Control, (i) los Fideicomitentes Adherentes Relevantes transmitieron, y el Fiduciario del Fideicomiso de Control adquirió, la propiedad y la titularidad sobre los CBFIs emitidos de conformidad con el Fideicomiso de Control y todos los contratos relacionados con el Fideicomiso de Control, (ii) el fiduciario administrará la cuenta de corretaje conforme a las instrucciones del comité técnico del Fideicomiso de Control, (iii) el fiduciario ejercerá los derechos patrimoniales y corporativos que le corresponden como tenedor de los CBFIs, de igual manera de conformidad con las instrucciones del comité técnico del Fideicomiso de Control, y (iv) cuando proceda, el fiduciario transmitirá los CBFIs correspondientes a los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, depositándolos en la cuenta de corretaje.

Igualmente, conforme al Fideicomiso de Control los Fideicomitentes Adherentes Relevantes están sujetos a las siguientes restricciones a la transferencia de sus CBFIs, transmitidos al Fideicomiso de Control:

- por un periodo de 2 (dos) años y 30 (treinta) Días a partir de la fecha en que se llevó a cabo la Oferta Pública, ningún CBFi podrá retirarse del Fideicomiso de Control, (ii) para el periodo a partir del término de dicho plazo de 2 (dos) años y 30 (treinta) Días y que concluya 3 (tres) años

después de la fecha en que se llevó a cabo la Oferta Pública, no más del 30% (treinta por ciento) de dichos CBFIs podrá retirarse del Fideicomiso de Control, y (iii) para el periodo a partir del término de dicho periodo de 3 (tres) años y que concluya 5 (cinco) años después de la fecha en que se llevó a cabo la Oferta Pública, no más del 60% (sesenta por ciento) de dichos CBFIs podrá retirarse del Fideicomiso de Control, de ahí en adelante, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes podrán retirar el 100% (cien por ciento) del Fideicomiso de Control.

Si nuestro Asesor o nuestra Empresa de Servicios de Representación es destituida sin que medie una Conducta de Destitución, según dicho término se define en nuestro Contrato de Asesoría en Planeación y en nuestro Contrato de Servicios de Representación, las disposiciones sobre la restricción a la transferencia antes mencionadas dejarán de ser aplicables y el comité técnico del Fideicomiso de Control podrá autorizar la transmisión a los Fideicomitentes Adherentes Relevantes de cualesquier CBFIs restantes del Fideicomiso de Control.

El fiduciario del Fideicomiso de Control no implementará instrucción alguna que reciba del comité técnico del Fideicomiso de Control que contravenga cualquiera de las obligaciones anteriormente establecidas.

3) Contrato de Asesoría y Planeación

A la fecha del presente Reporte Anual hemos celebrado un Contrato de Asesoría y Planeación con nuestro Asesor, un Contrato de Administración con nuestro Administrador, y un Contrato de Servicios de Representación con la Empresa de Servicios de Representación, como se describen a continuación.

La siguiente tabla establece los nombres, edades y cargos de los funcionarios ejecutivos de nuestro Asesor:

Nombre	Edad	Cargo
Salvador Daniel	43	Director General del Asesor
Blanca Canela	62	Directora de Finanzas del Asesor
Jorge Gamboa	62	Director de Desarrollo de Negocios del Asesor
José Benghira	42	Director de Construcción del Asesor

Para obtener información biográfica sobre los señores Salvador Daniel, Jorge Gamboa, José Benghira y la señora Blanca Canela, consulte la sección "1. INFORMACIÓN GENERAL, g) Nuestra Administración".

Conforme al Contrato de Asesoría en Planeación, nuestro Asesor es responsable, entre otras cosas, de orientar y asesorar, tanto a nosotros como a nuestro Administrador, en la planeación estratégica y financiera a largo plazo, apoyarnos en nuestra relación con los inversionistas y estrategia, así como de asistirnos en la implementación de decisiones importantes, incluyendo, sin limitación, las siguientes:

(i) La asesoría y recomendación para la definición y, en su caso, modificación de la planeación estratégica de cada uno de los Bienes Inmuebles en operación, así como respecto de los proyectos inmobiliarios a desarrollar o adquirir por el Fiduciario conforme a los fines del Fideicomiso y en particular, la elaboración, para aprobación de nuestro Comité Técnico, de los planes, proyectos, presupuestos, calendarios, políticas y métodos bajo los cuales se construirán, promoverán, comercializarán y operarán los proyectos identificados como de oportunidad; incluyendo, sin limitar a: (a) la definición de los proyectos, incluyendo su ubicación, proyecto arquitectónico, plan maestro de desarrollo, características, especificaciones y tipo de producto inmobiliario que se construirá, será o está siendo desarrollado, (b) la planeación financiera de los proyectos, incluyendo la asesoría sobre la elaboración de estados

financieros proforma, presupuestos de flujo y la determinación del monto de los créditos y financiamientos (de deuda y capital) que se requieran o sean convenientes y recomendar las bases en que deban ser contratados, (c) la recomendación y asesoría en la definición de políticas de precios, descuentos, plazos y condiciones de venta, renta y financiamiento de los proyectos a los clientes, para ser aprobados por nuestro Comité Técnico, incluyendo la asesoría y recomendación sobre la contratación de comisionistas o mediadores que realicen la comercialización conjuntamente con la Empresa de Servicios de Representación, (d) la planeación de la estructura legal y fiscal de los proyectos, incluyendo la recomendación y asesoría en la definición de políticas de contratación con clientes y proveedores, (e) recomendar todas las medidas que a su juicio sean necesarias para mantener nuestros Bienes Inmuebles en buen estado de operación y funcionamiento, y (f) la creación de comités de apoyo que a su juicio sean necesarios o convenientes para una mejor administración, operación, supervisión y rentabilidad de los proyectos;

(ii) Recomendar y asesorar en la definición, o solicitar la modificación de planes, proyectos, presupuestos, calendarios, políticas y métodos que a su juicio sean necesarios o convenientes para una mejor administración, operación, supervisión y rentabilidad de los proyectos;

(iii) Recomendar y asesorar al Comité Técnico respecto de las personas que deban cumplir las funciones de supervisión, auditoría y control de los actos del Fiduciario, prestadores de servicios, asesores legales y demás entidades relacionadas con el Fideicomiso;

(iv) Recomendar y asesorar respecto de la forma en que se presentarán los informes y reportes de actividades de control y supervisión a fin de que cumplan con los requisitos necesarios para su comprensión y entendimiento;

(v) Recomendar y asesorar al Comité Técnico, al Administrador y la Empresa de Servicios de Representación en el desarrollo de sus actividades y cumplimiento de las obligaciones asumidas con el Fiduciario;

(vi) Recomendar al Administrador el formato de control del inventario de los proyectos, incluyendo las características de cada uno;

(vii) Recomendar, asesorar y presentar los planes necesarios por los que se implementen actos de (a) control y supervisión de las obligaciones fiscales derivadas del Fideicomiso; y (b) cumplimiento oportuno de todas las obligaciones a cargo del Fideicomiso, particularmente todas aquellas relacionadas con los CBFIs y derivadas de la LMV y disposiciones relacionadas;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Informes

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

Comisión de Asesoría

De acuerdo con los términos del Contrato de Asesoría en Planeación, nuestro Asesor tiene derecho a recibir una comisión anual, en cada año natural y pagadera trimestralmente, como contraprestación por los servicios prestados a Fibra Danhos, salvo por aquellas cantidades que sean solicitadas por el Asesor al Fideicomiso a ser pagadas en efectivo para ser destinadas al pago de impuestos relacionados con la Contraprestación Anual, en CBFIs con el número de CBFIs que resulte de dividir la cantidad equivalente a: (i) (a) un porcentaje fijo del valor en libros no depreciado del Portafolio Inicial, excluyendo (x) los componentes de oficina y hotel de Toreo, (y) las expansiones potenciales en Parque Tezontle y en otras propiedades del Portafolio en Operación y (z) efectivo, más el correspondiente IVA, porcentaje que incrementará del factor 0.75% (punto setenta y cinco por ciento) en 2013 y 2014 al factor 1.0% (uno por ciento) en 2018, (con un incremento en una base lineal de .0625% (punto cero seiscientos veinticinco) cada año), y (b) el factor 1.0% (uno por ciento) del valor en libros, no depreciado, del resto de los activos del Fideicomiso, excluyendo efectivo, más IVA, en el supuesto de que el Comité Técnico del Fideicomiso determine registrar los activos del Fideicomiso a valor de mercado; o (ii) el factor de 1.0% (uno por ciento) del valor en libros, no depreciado, de los activos del Fideicomiso, excluyendo efectivo, ajustado por inflación anualmente, más el correspondiente IVA, si en un futuro de conformidad con lo establecido bajo IFRS (por sus siglas en inglés) el Comité Técnico del Fideicomiso determina llevar los registros contables de los Bienes Inmuebles a costo histórico depreciable, en virtud de que dicho cambio da lugar a que los estados financieros proporcionen información más relevante y fiable sobre los efectos de las transacciones, otros eventos o condiciones sobre la situación financiera del Fideicomiso, el rendimiento financiero o los flujos de efectivo; entre el valor unitario de los CBFIs, considerando como tal el precio ponderado por volumen que resulte de las cotizaciones diarias¹¹ del período que corresponda al pago. No se pagarán al Asesor comisiones por adquisición de activos, de incentivo o cualesquier otras comisiones basadas en el rendimiento de nuestros CBFIs.

Salvo por las cantidades en efectivo que el Asesor solicite al Fideicomiso para ser destinadas al pago de impuestos relacionados con la Contraprestación Anual, la Contraprestación Anual deberá pagarse en CBFIs en los términos establecidos en el párrafo anterior.

Adicionalmente, no pagaremos ninguna comisión por asesoría a nuestro Asesor con respecto a los inmuebles dentro de nuestro Portafolio en Desarrollo Inicial, (1) en el caso de Torre Virreyes, hasta enero de 2015 y, siempre y cuando, el proyecto de construcción haya concluido y el inmueble se encuentre en operación, según lo determine nuestro Comité Técnico incluyendo el voto favorable de la

¹¹ El que resulte del importe total en Pesos Mexicanos operado durante el período de que se trate, entre el número total de CBFIs operados durante dicho período, de acuerdo a la información que publique la BMV en su página de Internet.

mayoría de miembros independientes, (2) en el caso del componente comercial de Toreo, no pagaremos comisiones de asesoría al Asesor hasta enero de 2015, y siempre y cuando, el proyecto de construcción haya concluido y el inmueble se encuentre en operación, según lo confirme nuestro Comité Técnico, incluyendo una mayoría de miembros independientes de nuestro Comité Técnico, y (3) en el caso del componente de oficina y de hotel de Toreo, hasta enero de 2015 y, siempre y cuando, el componente comercial de Toreo haya concluido y se encuentre en operación y los cimientos y el estacionamiento de los componentes de oficina y hotel de Toreo se hayan terminado, según lo determine nuestro Comité Técnico incluyendo el voto favorable de la mayoría de los miembros independientes.

Las comisiones de asesoría incurridas durante el año concluido el 31 de diciembre de 2013, serán diferidas y pagaderas en el primer trimestre de 2015 mediante la entrega al Asesor del número de CBFIs que el Comité Técnico del Fideicomiso determine conforme a lo indicado anteriormente, salvo por aquellas cantidades que sean solicitadas por el Asesor al Fideicomiso a ser pagadas en efectivo para ser destinadas al pago de impuestos y considerando como valor unitario de los CBFIs el precio ponderado por volumen que resulte de las cotizaciones diarias¹² de los últimos 90 días naturales previos a la fecha de la Asamblea de Tenedores en la cual se apruebe la emisión de CBFIs. Las comisiones de asesoría incurridas durante el año concluido el 31 de diciembre de 2014 serán diferidas y pagaderas mediante la entrega al Asesor del número de CBFIs que el Comité Técnico del Fideicomiso determine conforme a lo indicado anteriormente, salvo por aquellas cantidades que sean solicitadas por el Asesor al Fideicomiso a ser pagadas en efectivo para ser destinadas al pago de impuestos y considerando como valor unitario de los CBFIs el precio ponderado por volumen que resulte de las cotizaciones diarias¹³ de los últimos 90 días naturales previos a la fecha de la Asamblea de Tenedores en la cual se apruebe la emisión de CBFIs, en cantidades iguales, trimestralmente, durante el ejercicio fiscal concluido el 31 de diciembre de 2015, en adición a aquella Contraprestación Anual incurrida y pagadera durante los periodos aplicables en 2015. Las Contraprestaciones Anuales que sean diferidas serán ajustadas conforme al porcentaje de inflación que arroje el Índice Nacional de Precios al Consumidor que publique el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación, a partir de la fecha en que sean incurridas

Adicionalmente, no pagaremos ninguna comisión por asesoría a nuestro Asesor con respecto a los inmuebles dentro de nuestro Portafolio en Desarrollo Inicial, en el caso de Torre Virreyes, hasta enero de 2015 y, siempre y cuando el proyecto de construcción haya concluido, en caso del componente comercial de Toreo, hasta enero de 2015, y siempre y cuando, el proyecto de construcción haya concluido y en el caso del componente de oficina y de hotel de Toreo, hasta enero de 2015 y, siempre y cuando, el componente comercial de Toreo haya concluido y los cimientos y el estacionamiento de los componentes de oficina y hotel de Toreo se hayan terminado.

Durante el término inicial de nuestro Contrato de Asesoría en Planeación, la comisión del Asesor podrá aumentarse solo por recomendación de nuestro Comité de Auditoría. Se requerirá que nuestro Comité de Auditoría obtenga una opinión de un experto independiente respecto al aumento de comisiones sugeridas, la cual debe ser entregada a nuestro Comité Técnico junto con la recomendación del Comité de Auditoría. Tras la recepción del reporte independiente y de la recomendación, nuestro Comité Técnico solo podrá aprobar un aumento con el voto de la mayoría de los miembros independientes de nuestro Comité Técnico.

Además, durante el término inicial de nuestro Contrato de Asesoría en Planeación, cualquier aumento a la comisión del Asesor deberá ser aprobado por la mayoría de los Tenedores de CBFIs presentes en una Asamblea de Tenedores de CBFIs, excluyendo el voto de cualquier tenedor de CBFIs directa o indirectamente sea socio y/o accionista de nuestro Asesor. La notificación de la convocatoria a dicha Asamblea deberá ser proporcionada al menos 30 (treinta) Días antes de la misma.

Al terminar la vigencia inicial del Contrato de Asesoría en Planeación y una vez renovado el mismo, en caso de que las partes deseen modificar la Comisión por Asesoría, dicha Comisión por

¹² El que resulte del importe total en Pesos Mexicanos operado durante el período de que se trate, entre el número total de CBFIs operados durante dicho período, de acuerdo a la información que publique la BMV en su página de Internet.

¹³ El que resulte del importe total en Pesos Mexicanos operado durante el período de que se trate, entre el número total de CBFIs operados durante dicho período, de acuerdo a la información que publique la BMV en su página de Internet.

Asesoría en ningún caso podrá ser menor a la que se encuentre en vigor en ese momento. Para tal efecto, se requerirá la aprobación de la mayoría de nuestro Comité Técnico incluyendo el voto favorable de la mayoría de los miembros independientes y la aprobación de la Asamblea de Tenedores para modificar la Comisión por Asesoría.

Vigencia

El término inicial del Contrato de Asesoría en Planeación expirará el 3 de octubre de 2023 (el décimo aniversario de la fecha de celebración del contrato) y posteriormente se renovará automáticamente por períodos de diez años, salvo que se dé por terminado anticipadamente como se describe en la siguiente sección "Destitución del Asesor - Terminación".

Destitución del Asesor; Terminación

Conforme a los términos del Contrato de Asesoría en Planeación, nuestro Asesor puede ser destituido (i) por una "*Conducta de Destitución*", según dicho término se define en el Contrato de Fideicomiso, o (ii) por resolución de los Tenedores de más del 85% (ochenta y cinco por ciento) nuestros CBFIs en circulación. Si nuestro Asesor es destituido sin que medie una Conducta de Destitución, por resolución de los Tenedores de más del 85% (ochenta y cinco por ciento) nuestros CBFIs en circulación en o antes de (i) el séptimo aniversario de la conclusión de la Oferta Global, nuestro Asesor tendrá derecho al pago de una indemnización por remoción equivalente a 3 (tres) años de la comisión anual pagadera conforme al Contrato de Asesoría en Planeación, y (ii) entre el séptimo y el décimo aniversario de la conclusión de la Oferta Global, nuestro Asesor tendrá derecho al pago de una indemnización por remoción equivalente al remanente de las comisiones pagaderas al Asesor conforme al Contrato de Asesoría en Planeación. El Contrato de Asesoría en Planeación también se dará por terminado en caso de que se dé por terminado el Contrato de Administración o el Contrato de Servicios de Representación, respectivamente, por una razón distinta a que exista una Conducta de Destitución, por resolución de los Tenedores de más del 85% (ochenta y cinco por ciento) nuestros CBFIs en circulación. Si el Contrato de Asesoría en Planeación es terminado por nosotros derivado de la terminación del Contrato de Administración o el Contrato de Servicios de Representación, en cada caso, por otra razón que por que exista una Conducta de Destitución por resolución de los Tenedores de más de 85% (ochenta y cinco por ciento) de nuestros CBFIs en circulación durante el primer plazo de 10 años, la comisión por terminación descrita anteriormente será pagadera a nuestro Asesor. La indemnización por terminación se pagará dentro de los 15 Días siguientes a la fecha de la terminación y en caso de que los estados financieros anuales auditados no estén disponibles, la indemnización se calculará con base en nuestros estados financieros para el trimestre completo más reciente. Si nuestro Asesor renuncia, es destituido por una Conducta de Destitución o es destituido por resolución de los Tenedores de más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de nuestros CBFIs en circulación después del décimo aniversario de la conclusión de la Oferta Global, éste no tendrá derecho al pago de la indemnización por terminación. Al concluir la Oferta Global y nuestras Operaciones Iniciales, aproximadamente 45.0% (cuarenta y cinco por ciento) de nuestros CBFIs en circulación se mantendrán en un Fideicomiso de Control controlado por un Comité Técnico, excluyendo cualesquiera CBFIs adquiridos por los Fideicomitentes Adherentes Relevantes en la Oferta Pública e incluyendo aquellos CBFIs correspondientes al Portafolio en Desarrollo que serán entregados de tiempo en tiempo, integrado por 3 (tres) miembros. 2 (dos) miembros de nuestro Comité Técnico, los señores David Daniel y Salvador Daniel, tienen una participación en nuestro Asesor y, mientras que el Fideicomiso de Control posea el 15% (quince por ciento) o más de nuestros CBFIs en circulación, podrán hacer que el Fideicomiso de Control impida la remoción de nuestro Asesor, excepto porque exista una Conducta de Destitución.

Nuestro Contrato de Fideicomiso define Conducta de Destitución como (i) respecto de cualquier funcionario de primero y segundo nivel la sentencia o resolución judicial firme que declare a dicha persona responsable de fraude, dolo, mala fe o negligencia inexcusable respecto de las funciones de dicha persona; o (ii) el concurso mercantil respecto del Administrador, el Asesor y/o la Empresa de Servicios de Representación. Al tener conocimiento de una Conducta de Destitución prevista en el inciso (i) anterior, el Asesor, la Empresa de Servicios de Representación y/o el Administrador, según corresponda, deberán tomar las medidas que consideren necesarias para remover a la persona correspondiente del cargo que ocupa y, si la Conducta de Destitución hubiere causado un daño o perjuicio al Fideicomiso, el Asesor, la Empresa de Servicios de Representación y/o el Administrador,

según corresponda, deberá tomar las acciones legales que sus abogados recomienden para tratar de obtener la reparación del daño y/o perjuicio. En caso de que el Asesor, la Empresa de Servicios de Representación y/o el Administrador, según corresponda, no remueva a la persona que haya incurrido en la conducta de destitución y, en su caso, no lleve a cabo las acciones legales correspondientes, incurrirá en una Conducta de Destitución.

Responsabilidad e Indemnización

El Contrato de Asesoría en Planeación establece que nuestro Asesor no asumirá ninguna responsabilidad distinta a prestar los servicios descritos en el mismo y no será responsable por cualesquiera errores de juicio hechos de buena fe a menos de que dichos errores constituyan un incumplimiento de sus obligaciones conforme al contrato en virtud de negligencia, dolo o mala fe.

Ley Aplicable; Jurisdicción

El Contrato de Asesoría en Planeación ha sido celebrado en español y se rige conforme a las leyes mexicanas. Las partes del Contrato de Asesoría en Planeación han acordado someterse a la jurisdicción de los tribunales de la Ciudad de México (Distrito Federal) en relación con cualquier controversia derivada de la interpretación o incumplimiento de dicho instrumento.

4) Contrato de Administración

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

Nombre	Edad	Cargo
Blanca Canela	62	Directora Ejecutiva del Administrador
Jorge Gamboa	62	Director de Desarrollo de Negocios del Administrador
Sergio González	48	Director de Operaciones del Administrador
Moisés Shehoah	35	Director Legal del Administrador

Blanca Canela es Directora de Finanzas de nuestro Asesor y Directora Ejecutiva de nuestro Administrador. La Sra. Blanca Canela ha estado con Grupo Danhos por más de 30 años, con experiencia laboral en bienes raíces, relacionada con planeación financiera, tesorería, planeación fiscal, contabilidad, comercialización, crédito y cobranzas, recursos humanos, logística y asuntos legales. La Sra. Blanca Canela es Contador Público por el Instituto Politécnico Nacional.

Jorge Gamboa de Buen es el Director de Desarrollo de Negocios de nuestro Asesor y de nuestro Administrador. El señor Jorge Gamboa se unió a Grupo Danhos en 2000, y tiene más de 40 años de experiencia en temas inmobiliarios. Previo a unirse a Grupo Danhos, el señor Jorge Gamboa de Buen era Coordinador General de Reordenación Urbana del Departamento del Distrito Federal. Asimismo, cuenta con una Maestría en Planificación Urbana por el Politécnico de Oxford, Inglaterra; y ha sido Profesor de Urbanismo en diversas universidades nacionales de reconocido prestigio. El señor Jorge Gamboa de Buen es licenciado en Arquitectura por la Universidad Iberoamericana.

Sergio González es el Director de Operaciones de nuestro Administrador. El señor Sergio González ha trabajado en Grupo Danhos por más de diez años, desempeñando diversos cargos, incluyendo Director de Desarrollo del proyecto Reforma 222 y Director de Operaciones. Como parte de Grupo Danhos, ha estado al frente del diseño de las instalaciones de más de 600,000 metros cuadrados de construcción y en la gestión de las licencias y permisos de Toreo y Torre Virreyes. Previo a unirse a Grupo Danhos, el señor Sergio González desempeñó diversas funciones relacionadas con el desarrollo de proyectos comerciales, hoteleros, educativos e industriales. El señor Sergio González es Ingeniero Civil por la Universidad Iberoamericana. Asimismo, tiene un Diplomado en Finanzas por la Universidad Nacional Autónoma de México y ha cursado estudios sobre sistemas de administración de mantenimiento en Framingham, Massachusetts.

Moisés Shehoah es el Director Jurídico de nuestro Administrador. El señor Moisés Shehoah se unió a Grupo Danhos en 2006, y desde entonces desempeña el cargo de Director Jurídico. El señor Moisés Shehoah tiene altos conocimientos en Derecho Corporativo, Derecho Civil, Derecho Inmobiliario, Derecho Mercantil, Derecho Penal, Derecho Laboral, Derecho Notarial, Derecho Financiero, Derecho Constitucional, y Derecho Administrativo, y es experto en Derecho Civil, Corporativo, Inmobiliario y Mercantil. El señor Moisés Shehoah es Licenciado en Derecho por la Universidad Anáhuac del Norte.

Conforme al Contrato de Administración, nuestro Administrador en general es responsable de la administración y gestión diaria de nuestros negocios, incluyendo entre otras funciones, las siguientes:

i. La dirección, planeación y ejecución de todas las actividades relacionadas con la administración financiera del Fideicomiso; incluyendo sin limitar: (a) elaborar los programas de trabajo y presupuestos de ingresos y egresos del Fideicomiso para la aprobación de nuestro Comité Técnico; (b) revisar la correcta aplicación de los ingresos y egresos del Fideicomiso, reportando al Comité Técnico las causas de las principales desviaciones presupuestales; (c) ejecutar las funciones de caja y tesorería del patrimonio del Fideicomiso; (d) elaborar y mantener actualizada la contabilidad del Fideicomiso; y (e) preparar los estados financieros del Fideicomiso para la aprobación de nuestro Comité Técnico;

ii. Supervisar el cumplimiento total y oportuno de las obligaciones fiscales derivadas del Fideicomiso, incluyendo: (a) el pago de los impuestos y derechos que correspondan; y (b) la presentación de avisos y declaraciones fiscales;

iii. Supervisar el cumplimiento oportuno de todas las obligaciones a cargo del Fideicomiso, particularmente todas aquellas relacionadas con los CBFIs y derivadas de la LMV y disposiciones relacionadas;

iv. Coordinar y revisar las actividades de los auditores internos y externos del Fideicomiso, así como asesores legales, técnicos y demás prestadores de servicios del Fideicomiso;

v. Coordinar y supervisar las actividades relacionadas con los recursos humanos que requerimos para operar, verificando que los responsables de las relaciones laborales paguen puntual y totalmente los salarios, prestaciones de seguridad social, honorarios y demás compensaciones que corresponda a dicho personal, para evitar cualquier potencial responsabilidad contingente de ser impuestas en contra de nuestros activos;

vi. Desarrollar campañas de relaciones públicas en beneficio del Fideicomiso y particularmente aquellas enfocadas a los titulares de los CBFIs, la BMV, la CNBV y demás instituciones o entidades relacionadas con el Fideicomiso, la Emisión, Colocación y mantenimiento de los CBFIs;

vii. Con el apoyo de nuestro Asesor, llevar a cabo la coordinación y supervisión de todas las actividades tendientes a detectar oportunidades de negocio y nuevas inversiones del Fideicomiso, incluyendo la realización de: (a) estudios de viabilidad; (b) estudios de mercado; y (c) análisis financieros, a efecto de que nuestro Comité Técnico pueda decidir al respecto;

viii. Con el apoyo de nuestro Asesor, llevar a cabo la negociación, coordinación y supervisión, conforme a las instrucciones de nuestro Comité Técnico, todas las actividades necesarias para adquirir todo tipo de inmuebles;

ix. Con el apoyo de nuestro Asesor, llevar a cabo la negociación, coordinación y supervisión, conforme a las instrucciones de nuestro Comité Técnico, todas las actividades necesarias para desarrollar y construir todo tipo de inmuebles;

x. Con el apoyo de nuestro Asesor, llevar a cabo la negociación, coordinación y supervisión, conforme a las instrucciones de nuestro Comité Técnico, todas las actividades necesarias para financiar y refinanciar los inmuebles;

xi. Con el apoyo de nuestro Asesor, llevar a cabo la negociación, coordinación y supervisión, todas las actividades necesarias para proponer a nuestro Comité Técnico la enajenación de nuestros Bienes

Inmuebles que convenga a los fines del Fideicomiso y en su caso, proceder a su enajenación conforme a las instrucciones de nuestro Comité Técnico;

xii. Realizar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para mantener nuestros Bienes Inmuebles en buen estado de operación y funcionamiento, incluyendo sin limitar: (a) elaborar los programas de mantenimiento y someterlos a la aprobación de nuestro Comité Técnico junto con los presupuestos respectivos; (b) en su caso, conforme los presupuestos aprobados por nuestro Comité Técnico, determinar y notificar a los inquilinos el incremento en las cuotas de mantenimiento en condiciones de mercado; (c) contratar los servicios e insumos necesarios para ejecutar los programas de mantenimiento aprobados por nuestro Comité Técnico; (d) proporcionar, mantener, monitorear y en su caso mejorar los sistemas de seguridad de nuestros Bienes Inmuebles y los usuarios de los mismos; (e) establecer reglas y reglamentos para el uso, arrendamiento, mejora y mantenimiento de nuestros Bienes Inmuebles;

xiii. Realizar, coordinar y supervisar todas las actividades relacionadas con: (a) la facturación y cobranza de los Ingresos por Arrendamiento, Ingresos por Distribuciones a Condóminos, Ingresos por Servicios y Derechos de Operación; (b) depósito de la cobranza en las cuentas del Fideicomiso; (c) la celebración y prórroga de los Contratos de Arrendamiento, Contratos de Operación, Contratos de Construcción y Contratos de Comercialización conforme a las políticas, términos, plazos y condiciones autorizados por nuestro Comité Técnico;

xiv. Contratar, coordinar y supervisar los servicios legales para obtener el cobro judicial de los adeudos de rentas y comisiones a favor del Fideicomiso y la desocupación de inquilinos morosos;

xv. Realizar por cuenta del Fideicomiso, todas las actividades para mantener nuestros Bienes Inmuebles asegurados contra todo riesgo; incluyendo sin limitar: (a) negociar las primas de seguro; (b) contratar con la o las empresas aseguradoras correspondientes; y (c) en su caso, tramitar y obtener el pago de las cantidades aseguradas;

xvi. En general, realizar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para la más eficiente administración, operación y mantenimiento de nuestros Bienes Inmuebles y de los Contratos de Arrendamiento, Contratos de Operación, Contratos de Construcción y Contratos de Comercialización;

xvii. Celebrar contratos con operadores de estacionamiento y contratos de publicidad;

xviii. Celebrar arrendamientos con nosotros por el uso de estacionamiento y de espacio publicitario; y

xix. Llevar a cabo todas las funciones necesarias para prestar sus servicios a nosotros contemplados en el Contrato de Administración;

El Administrador podrá depender de, consultar a y obtener la opinión de Asesor y la Empresa de Servicios de representación, para proporcionar sus servicios a nosotros de conformidad con el Contrato de Administración, sujeto a las resoluciones de nuestro Comité Técnico y la Asamblea de Tenedores.

Equipo de Administración

Nuestro Administrador inicialmente está integrado por aproximadamente 184 empleados. El equipo directivo de nuestro Administrador está encabezado Blanca Canela, su Directora General Ejecutiva, Jorge Gamboa, su Director de Desarrollo de Negocios, Sergio González Director de Operaciones y Moisés Shehoah, Director Jurídico.

Comisiones

De acuerdo con los términos de nuestro Contrato de Administración, nuestro Administrador recibirá una contraprestación fija por sus servicios pagadera mensualmente, equivalente a Ps. \$50,000.00 (Cincuenta mil Pesos 00/100 Moneda Nacional), establecida únicamente para cumplir con las formalidades de ley. También reembolsamos todos los gastos netos erogados por nuestro Administrador.

Esperamos que el ingreso excedente generado por nuestro Administrador sea distribuido periódicamente a nosotros, como único propietario de nuestro Administrador.

Vigencia

El término inicial del Contrato de Administración expirará el 3 de octubre de 2023 (el décimo aniversario de la fecha de celebración del contrato) y posteriormente se renovará automáticamente por períodos de diez años, salvo que se dé por terminado anticipadamente como se describe en la sección “Destitución del Asesor - Terminación”.

Al terminar la vigencia inicial del Contrato de Administración y una vez renovado el mismo, en caso de que las partes deseen modificar la Comisión por Administración, dicha Comisión por Administración en ningún caso podrá ser menor a la que se encuentre en vigor en ese momento. Para tal efecto, se requerirá la aprobación de la mayoría del Comité Técnico incluyendo el voto favorable de la mayoría de los miembros independientes del Comité Técnico y la aprobación de la Asamblea de Tenedores para modificar la Comisión por Administración.

Terminación

De conformidad con los términos del Contrato de Administración, nuestro Administrador puede ser removido por una Conducta de Destitución o por una resolución de los Tenedores de más del 66% (sesenta y seis por ciento) de nuestros CBFIs en circulación. El Contrato de Administración también se dará por terminado derivado de la terminación del Contrato de Asesoría en Planeación o del Contrato de Servicios de Representación, en cada caso, por otra razón que por que exista una Conducta de Destitución por resoluciones de los Tenedores de más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de nuestros CBFIs en circulación. La terminación del Contrato de Administración, tendrá como consecuencia la terminación del Contrato de Servicios de Representación y el Contrato de Asesoría en Planeación y el pago de una comisión de terminación durante el plazo inicial de 10 (diez) años derivado de dichos contratos según se describe anteriormente y a continuación.

Responsabilidad Indemnización

El Contrato de Administración dispone que nuestro Administrador no asumirá responsabilidad alguna excepto por la prestación de los servicios contemplados en el mismo y no será responsable por cualesquiera errores de juicio hechos de buena fe a menos de que dichos errores constituyan un incumplimiento de sus obligaciones conforme al contrato en virtud de negligencia, dolo o mala fe o falta de honestidad.

Ley Aplicable; Jurisdicción

El Contrato de Administración ha sido celebrado en español y se rige conforme a las leyes mexicanas. Las partes del Contrato de Administración han acordado someterse a la jurisdicción de los tribunales de la Ciudad de México (Distrito Federal) en relación con cualquier controversia derivada de la interpretación o incumplimiento de dicho instrumento.

5) Contrato de Servicios de Representación

De conformidad con el Contrato de Servicios de Representación, nuestra Empresa de Servicios de Representación es responsable, incluyendo sin limitar los siguientes:

(i) Negociar los términos y condiciones de los Contratos de Arrendamiento en nuestros Bienes Inmuebles en operación y cualesquier otros convenios y contratos en relación con servicios prestados en los Bienes Inmuebles en operación, así como la celebración y prórroga de los mismos conforme a las políticas, términos, plazos y condiciones autorizados por el Comité Técnico;

(ii) Con base en las políticas que establezca el Comité Técnico, realizar todas las actividades de mercadotecnia necesarias para promover y mantener rentados nuestros Bienes Inmuebles en operación, incluyendo sin limitar: (a) la celebración de cualesquier convenios y contratos en relación

con la publicidad y comercialización de los Bienes Inmuebles en operación; y (b) efectuar campañas de publicidad de nuestros Bienes Inmuebles en operación;

(iii) En caso de ser necesario, contratar, supervisar y asesorar a los corredores de bienes raíces externos que promuevan el arrendamiento de nuestros Bienes Inmuebles en operación, así como dar seguimiento a la gestión de dichos corredores de bienes raíces externos, con base en las políticas aprobadas por el Comité Técnico;

(iv) Realizar las actividades necesarias para mantener la calidad de los arrendatarios y la diversidad de los giros comerciales en los Bienes Inmuebles en operación;

(v) Realizar las actividades necesarias a fin de mantener altas tasas de ocupación de los Bienes Inmuebles en operación, a niveles de renta de mercado, conforme a las condiciones de mercado en cada momento en el tiempo;

(vi) Realizar todas las gestiones de relaciones públicas con los arrendatarios presentes y futuros, incluyendo la coordinación con empresas que presten servicios y realicen actividades de publicidad y promoción, en los Bienes Inmuebles en operación;

(vii) Respecto de Bienes Inmuebles en desarrollo, supervisar y asesorar a aquellas empresas externas a las que les sea encargada la comercialización de los Bienes Inmuebles en desarrollo que sean contratadas por un desarrollador;

(viii) En general, realizar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para la comercialización de nuestros Bienes Inmuebles en operación, la atención de nuestros arrendatarios y la negociación y renovación de los Contratos de Arrendamiento y cualesquier otros convenios y contratos en relación con servicios prestados en los Bienes Inmuebles en operación.

Informes

El Contrato de Servicios de Representación exige a nuestra Empresa de Servicios de Representación proporcionar al Fiduciario, a nuestro Comité Técnico y a nuestro Administrador informes mensuales, así como cualquier otra información que el Fiduciario o nuestro Comité Técnico razonablemente solicite.

Comisiones

De conformidad con los términos del Contrato de Servicios de Representación, nuestra Empresa de Servicios de Representación tiene derecho a recibir una comisión mensual equivalente al 2.0% (dos punto cero por ciento) del total de los ingresos facturados sobre los Bienes Inmuebles, efectivamente depositados en la cuenta del Fideicomiso que corresponda en el mes inmediato anterior, más el impuesto al valor agregado correspondiente. Nosotros seremos responsables por el pago de todas las comisiones y honorarios pagaderas a los corredores de bienes raíces acordadas por nuestra Empresa de Servicios de Representación en nuestra representación.

Durante la vigencia inicial del Contrato de Servicios de Representación, la comisión de la Empresa de Servicios de Representación podrá ser aumentada solo por recomendación de nuestro Comité de Auditoría. Se requerirá que nuestro Comité de Auditoría obtenga una opinión de un experto independiente respecto al aumento de la comisión sugerida, la cual debe ser entregada a nuestro Comité Técnico junto con la recomendación del Comité de Auditoría. Tras la recepción del reporte independiente y de la recomendación, nuestro Comité Técnico solo podrá aprobar un aumento con el voto de la mayoría de los miembros independientes de nuestro Comité Técnico.

Además, durante el término inicial de nuestro Contrato de Servicios de Representación, cualquier aumento en las comisiones bajo el Contrato de Servicios de Representación debe ser aprobado por la mayoría de los Tenedores de CBFIs presentes en una Asamblea de Tenedores de CBFIs, excluyendo el voto de cualquier tenedor de CBFIs directa o indirectamente sea socio y/o accionista de nuestra Empresa

de Servicios de Representación. La notificación de la convocatoria a dicha Asamblea deberá ser proporcionada al menos 30 (treinta) Días antes de la misma.

Al terminar la vigencia inicial del Contrato de Servicios de Representación y una vez renovado el mismo, en caso de que las partes deseen modificar la Comisión por Servicios de Representación, dicha comisión en ningún caso podrá ser menor a la que se encuentre en vigor en ese momento. Para tal efecto, se requerirá la aprobación de la mayoría de nuestro Comité Técnico incluyendo el voto favorable de la mayoría de los miembros independientes de nuestro Comité Técnico y la aprobación de la Asamblea de Tenedores para modificar la comisión por Servicios de Representación.

Vigencia

El término inicial del Contrato de Servicios de Representación expirará el 3 de octubre de 2023 (el décimo aniversario de la fecha de celebración del contrato) y posteriormente se renovará automáticamente por períodos de diez años, salvo que se dé por terminado anticipadamente como se describe en la sección “Destitución de la Empresa de Servicios de Representación- Terminación”.

Remoción de la Empresa de Servicios de Representación, Terminación, Comisión por Terminación

Conforme a los términos del Contrato Servicios de Representación, nuestra Empresa de Servicios de Representación puede ser destituida (i) por Conducta de Destitución, o (ii) por resolución de los Tenedores de más del 85% (ochenta y cinco por ciento) nuestros CBFIs en circulación. El Contrato de Servicios de Representación también se podrá dar por terminado como consecuencia de la terminación del Contrato de Asesoría en Planeación o el Contrato de Administración, en cada caso, por razón diferente a que exista una Conducta de Destitución por resolución de los Tenedores de más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de nuestros CBFIs en circulación.

Si nuestra Empresa de Servicios de Representación es destituida sin que medie una Conducta de Destitución por resolución de los Tenedores de más del 85% (ochenta y cinco por ciento) nuestros CBFIs en circulación en o antes de (i) el séptimo aniversario de la conclusión de la Oferta Global, nuestra Empresa de Servicios de Representación tendrá derecho al pago de una indemnización por remoción equivalente a 3 (tres) años de la comisión anual pagadera conforme al Contrato de Servicios de Representación, y (ii) entre el séptimo y el décimo aniversario de la conclusión de la Oferta Global, nuestra Empresa de Servicios de Representación tendrá derecho al pago de una indemnización por remoción equivalente al remanente de las comisiones anuales pagaderas a la Empresa de Servicios de Representación conforme al Contrato de Servicios de Representación. Si el Contrato de Servicios de Representación es terminado por nosotros derivado de la terminación del Contrato de Asesoría o el Contrato de Administración, en cada caso, por otra razón que por que exista una Conducta de Destitución por resolución de los Tenedores de más de 85% (ochenta y cinco por ciento) de nuestros CBFIs en circulación durante el primer plazo de 10 años, la comisión por terminación descrita anteriormente será pagadera a nuestra Empresa de Servicios de Representación. Si nuestra Empresa de Servicios de Representación renuncia, es destituida por que exista una Conducta de Destitución o es destituida por resolución de los Tenedores de más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de nuestros CBFIs en circulación después del décimo aniversario de la conclusión de la Oferta Global, ésta no tendrá derecho al pago de la indemnización por terminación.

Responsabilidad e Indemnización

El Contrato de Servicios de Representación establece que nuestra Empresa de Servicios de Representación no asumirá ninguna responsabilidad distinta a prestar los servicios descritos en el mismo y no será responsable por cualesquiera errores de juicio hechos de buena fe a menos de que dichos errores constituyan un incumplimiento de sus obligaciones conforme al contrato en virtud de negligencia, dolo o mala fe.

Ley Aplicable; Jurisdicción

El Contrato de Servicios de Representación ha sido celebrado en español y se rige conforme a las leyes mexicanas. Las partes del Contrato de Servicios de Representación han acordado someterse a la jurisdicción de los tribunales de la Ciudad de México (Distrito Federal) en relación con cualquier controversia derivada de la interpretación o incumplimiento de dicho instrumento.

Contrato de Arrendamiento con el Administrador

Nuestro Administrador ha celebrado contratos de arrendamiento con nosotros por el uso de los estacionamientos y los espacios publicitarios en nuestros inmuebles. Nuestro Administrador opera nuestros estacionamientos con la asistencia de terceros operadores y ofrece espacios publicitarios a anunciantes. Nosotros modificaremos estos contratos para incluir los estacionamientos y los espacios publicitarios de Toreo y Torre Virreyes una vez que el desarrollo de estas propiedades sea completado y se encuentren en operación. Conforme a estos contratos, nosotros damos en arrendamiento el estacionamiento y los espacios publicitarios en nuestros inmuebles a nuestro Administrador, y nuestro Administrador nos paga mensualmente una Renta Fija, como se describe a continuación:

- i) Por los lugares de estacionamiento, nuestro Administrador nos paga Ps. \$13,000,000.00 (Trece millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional), más el IVA correspondiente, siendo nuestro Administrador responsable de cubrir los gastos relacionados con la operación de los estacionamientos hasta el monto que le permitan sus ingresos. Adicionalmente, el Administrador tiene la obligación de pagar, por concepto de ajuste de renta, el equivalente al 98.0% de sus ingresos brutos por arrendamiento de los espacios de estacionamiento. Al resultado de aplicar el porcentaje antes mencionado se le deducirá el pago de la Renta Fija de Ps. \$13,000,000.00 (Trece millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional).
- ii) Por los espacios publicitarios en nuestros inmuebles, nuestro Administrador nos pagará Ps. \$1,500,000.00 (Un millón quinientos mil Pesos 00/100 Moneda Nacional), más el IVA correspondiente, siendo nuestro Administrador responsable de cubrir los gastos relacionados con la oferta de los espacios publicitarios hasta el monto que le permitan sus ingresos. Adicionalmente, el Administrador tiene la obligación de pagar, por concepto de ajuste de renta, el equivalente al 98.0% de sus ingresos brutos por arrendamiento de los espacios publicitarios. Al resultado de aplicar el porcentaje antes mencionado se le deducirá el pago de la Renta Fija de Ps. \$1,500,000.00 (Un millón quinientos mil Pesos 00/100 Moneda Nacional).

La duración de estos contratos es de 10 años, más un período de prórroga a acordarse por las partes, ajustándose el monto de Renta Fija en su caso.

b) Cumplimiento del plan de negocios:

A la fecha del presente Reporte Anual nuestro Portafolio Actual se compone de 13 propiedades. Nuestro Portafolio en Operación se compone de 10 propiedades icónicas y de calidad premier y nuestro Portafolio de Desarrollo de 3 proyectos que están siendo desarrollados. El 8 de octubre de 2013, adquirimos la totalidad de nuestro Portafolio Inicial y desde entonces, hemos enriquecido nuestro portafolio con nuevos proyectos a ser desarrollados: Vía Vallejo, Las Antenas y tenemos en el *pipeline* el desarrollo de un proyecto en la Zona Metropolitana de Puebla.
Nuestro Portafolio Actual:

	Año de apertura	Estado/Municipio	ARB	% del ARB	Ocupación	Cajones de estacionamiento
Portafolio en Operación Actual						
<i>Comercial</i>						
1.1 Parque Delta	2005	Benito Juárez, Distrito Federal	44,566	6.0%	98.6%	2,238
2. Parque Duraznos	2000	Miguel Hidalgo, Distrito Federal	15,375	2.1%	98.6%	969
3. Parque Lindavista	2006	Gustavo A. Madero, Distrito Federal	42,072	5.6%	98.4%	2,306
4.1. Parque Tezontle	2007	Iztapalapa, Distrito Federal	49,866	6.7%	94.2%	2,742
Sub total Comercial			151,879	20.4%	97.1%	8,255
<i>Oficinas</i>						
6. Parque Esmeralda	2000	Tlalpan, Distrito Federal	34,057	4.6%	100.0%	1,636
5. Parque Virreyes	1989	Miguel Hidalgo, Distrito Federal	7,937	1.1%	95.5%	251
7. Urbitec	2009	Miguel Hidalgo, Distrito Federal	12,912	1.7%	98.0%	501
Sub total Oficinas			54,906	7.4%	98.9%	2,388
<i>Uso Mixto</i>						
8. Parque Alameda	2003	Cuauhtémoc, Distrito Federal	15,755	2.1%	99.7%	308
9. Reforma 222	2007	Cuauhtémoc, Distrito Federal	44,591	6.0%	99.3%	1,380
10.1. Toreo (Componente Comercial)	2014	Naucalpan, Estado de México	69,916	9.4%	94.0%	3,000
Sub total Uso Mixto			130,262	17.5%	96.5%	4,688
Total Portafolio en Operación Actual			337,047	45.2%	97.2%	15,331
Portafolio en Desarrollo Actual						
<i>Comercial</i>						
1.2. Expansión Parque Delta	2015e	Benito Juárez, Distrito Federal	18,000	2.4%	NA	975
4.2. Expansión Parque Tezontle	2015e	Iztapalapa, Distrito Federal	19,000	2.5%	NA	670
12. Las Antenas (Primera etapa)	2017e	Iztapalapa, Distrito Federal	86,500	11.6%	NA	2,300
Sub total Comercial			123,500	16.6%		3,945
<i>Oficinas</i>						
11. Torre Virreyes	2015e	Miguel Hidalgo, Distrito Federal	66,077	8.9%	NA	2,300
Sub total Oficinas			66,077	8.9%		2,300
<i>Uso Mixto</i>						
10.2. Toreo (Componente de Oficinas y Hotel)	2015e - 2017e	Naucalpan, Estado de México	136,322	18.3%	NA	3,700
13. Vía Vallejo (Primera etapa)	2016-2020e	Azcapotzalco, Distrito Federal	83,000	11.1%	NA	4,725
Sub total Uso Mixto			219,322	29.4%		8,425
Total Portafolio en Desarrollo Actual			408,899	54.8%	NA	14,670
Total Portafolio Actual			745,946	100.0%	97.2%	30,001
<i>Sub total/ Promedio Pond. Comercial</i>			<i>275,379</i>	<i>36.9%</i>	<i>97.1%</i>	<i>12,200</i>
<i>Sub total/ Promedio Pond. Oficinas</i>			<i>120,983</i>	<i>16.2%</i>	<i>98.9%</i>	<i>4,688</i>
<i>Sub total/ Promedio Pond. Uso Mixto</i>			<i>349,584</i>	<i>46.9%</i>	<i>96.5%</i>	<i>13,113</i>

Somos propietarios del mayor portafolio de propiedades comerciales, de oficina y de uso mixto de calidad premier en México y continuaremos poniendo especial atención a mantener la calidad de nuestros activos y de nuestra mezcla de arrendatarios, con el propósito de que los inmuebles en nuestro portafolio conserven e incrementen su capacidad de generación de flujos y su valor en el tiempo. Asimismo, continuaremos evaluando activamente nuevas oportunidades de desarrollo y de adquisiciones selectivas que generen valor a nuestros tenedores de CBFIs.

Asimismo, en marzo de 2014 celebramos un contrato de compraventa de un predio ubicado en el poniente de la Ciudad de México que pretendemos fusionar eventualmente con otros predios a ser adquiridos para generar una reserva territorial para el desarrollo de un proyecto de oficinas. Por este predio pagamos un monto de 2 millones de Dólares.

Para mayor información, favor de consultar la sección “1) INFORMACIÓN GENERAL f) Cumplimiento del Plan de Negocios” de este Reporte.

c) Valuación

No se han efectuado valuaciones de los CBFIs a la fecha del presente Reporte Anual.

d) Comisiones, costos y gastos del administrador:

Durante el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2014, hemos pagado las siguientes comisiones bajo el Contrato de Administración, el Contrato de Asesoría en Planeación y el Contrato de Servicios de Representación:

Contrato de Administración

Celebramos el Contrato de Servicios de Administración y Operación con fecha 3 de octubre de 2013 y celebramos un Primer Convenio Modificatorio al mismo de fecha 10 de abril de 2015. Nuestro Administrador recibe una contraprestación fija por sus servicios pagadera mensualmente, equivalente a \$50,000.00 (Cincuenta mil Pesos 00/100 Moneda Nacional), establecida únicamente para cumplir con las formalidades de ley. También reembolsamos todos los gastos netos erogados por nuestro Administrador. Esperamos que el ingreso excedente generado por nuestro Administrador sea distribuido periódicamente a nosotros, como único propietario de nuestro Administrador. Durante el periodo que concluyó el 31 de diciembre de 2014, el Administrador recibió una comisión equivalente a \$600,000.00 (Seiscientos mil Pesos 00/100 Moneda Nacional) más el IVA correspondiente.

Contrato de Asesoría en Planeación

Celebramos el Contrato de Asesoría en Planeación con fecha de 3 de octubre de 2013 y celebramos el Primer Convenio Modificatorio al mismo con fecha 10 de abril de 2015 de conformidad con lo aprobado por la Asamblea de Tenedores de fecha 11 de marzo de 2015, conforme al cual se pactó que nuestro Asesor tiene derecho a recibir una comisión anual, en cada año natural y pagadera trimestralmente, como contraprestación por los servicios prestados a Fibra Danhos, salvo por aquellas cantidades que sean solicitadas por el Asesor al Fideicomiso a ser pagadas en efectivo para ser destinadas al pago de impuestos relacionados con la Contraprestación Anual, en CBFIs con el número de CBFIs que resulte de dividir la cantidad equivalente a: (i) (a) un porcentaje fijo del valor en libros no depreciado del Portafolio Inicial, excluyendo (x) los componentes de oficina y hotel de Toreo, (y) las expansiones potenciales en Parque Tezontle y en otras propiedades del Portafolio en Operación y (z) efectivo, más el correspondiente IVA, porcentaje que incrementará del factor 0.75% (punto setenta y cinco por ciento) en 2013 y 2014 al factor 1.0% (uno por ciento) en 2018, (con un incremento en una base lineal de .0625% (punto cero seiscientos veinticinco) cada año), y (b) el factor 1.0% (uno por ciento) del valor en libros, no depreciado, del resto de los activos del Fideicomiso, excluyendo efectivo, más IVA, en el supuesto de que el Comité Técnico del Fideicomiso determine registrar los activos del Fideicomiso a valor de mercado; o (ii) el factor de 1.0% (uno por ciento) del valor en libros, no depreciado, de los activos del Fideicomiso, excluyendo efectivo, ajustado por inflación anualmente, más el correspondiente IVA, si en un futuro de conformidad con lo establecido bajo IFRS (por sus siglas en inglés) el Comité Técnico del Fideicomiso determina llevar los registros contables de los Bienes Inmuebles a costo histórico depreciable, en virtud de que dicho cambio da lugar a que los estados financieros proporcionen información más relevante y fiable sobre los efectos de las transacciones, otros eventos o condiciones sobre la situación financiera del Fideicomiso, el rendimiento financiero o los flujos de efectivo; entre el valor unitario de los CBFIs, considerando como tal el precio ponderado por volumen que resulte de las cotizaciones diarias¹⁴ del período que corresponda al pago. No se pagarán al Asesor comisiones por adquisición de activos, de incentivo o cualesquier otras comisiones basadas en el rendimiento de nuestros CBFIs.

Salvo por las cantidades en efectivo que el Asesor solicite al Fideicomiso para ser destinadas al pago de impuestos relacionados con la Contraprestación Anual, la Contraprestación Anual deberá pagarse en CBFIs en los términos establecidos en el párrafo anterior.

Adicionalmente, no pagaremos ninguna comisión por asesoría a nuestro Asesor con respecto a los inmuebles dentro de nuestro Portafolio en Desarrollo Inicial, (1) en el caso de Torre Virreyes, hasta enero de 2015 y, siempre y cuando, el proyecto de construcción haya concluido y el inmueble se encuentre en operación, según lo determine nuestro Comité Técnico incluyendo el voto favorable de la mayoría de miembros independientes, (2) en el caso del componente comercial de Toreo, no pagaremos comisiones de asesoría al Asesor hasta enero de 2015, y siempre y cuando, el proyecto de construcción haya concluido y el inmueble se encuentre en operación, según lo confirme nuestro Comité Técnico, incluyendo una mayoría de miembros independientes de nuestro Comité Técnico, y (3) en el caso del componente de oficina y de hotel de Toreo, hasta enero de 2015 y, siempre y cuando, el componente comercial de Toreo haya concluido y se encuentre en operación y los cimientos y el estacionamiento de

¹⁴ El que resulte del importe total en Pesos Mexicanos operado durante el período de que se trate, entre el número total de CBFIs operados durante dicho período, de acuerdo a la información que publique la BMV en su página de Internet.

los componentes de oficina y hotel de Toreo se hayan terminado, según lo determine nuestro Comité Técnico incluyendo el voto favorable de la mayoría de los miembros independientes.

Las comisiones de asesoría incurridas durante el año concluido el 31 de diciembre de 2013, serán diferidas y pagaderas en el primer trimestre de 2015 mediante la entrega al Asesor del número de CBFIs que el Comité Técnico del Fideicomiso determine conforme a lo indicado anteriormente, salvo por aquellas cantidades que sean solicitadas por el Asesor al Fideicomiso a ser pagadas en efectivo para ser destinadas al pago de impuestos y considerando como valor unitario de los CBFIs el precio ponderado por volumen que resulte de las cotizaciones diarias¹⁵ de los últimos 90 días naturales previos a la fecha de la Asamblea de Tenedores en la cual se apruebe la emisión de CBFIs. Las comisiones de asesoría incurridas durante el año concluido el 31 de diciembre de 2014 serán diferidas y pagaderas mediante la entrega al Asesor del número de CBFIs que el Comité Técnico del Fideicomiso determine conforme a lo indicado anteriormente, salvo por aquellas cantidades que sean solicitadas por el Asesor al Fideicomiso a ser pagadas en efectivo para ser destinadas al pago de impuestos y considerando como valor unitario de los CBFIs el precio ponderado por volumen que resulte de las cotizaciones diarias¹⁶ de los últimos 90 días naturales previos a la fecha de la Asamblea de Tenedores en la cual se apruebe la emisión de CBFIs, en cantidades iguales, trimestralmente, durante el ejercicio fiscal concluido el 31 de diciembre de 2015, en adición a aquella Contraprestación Anual incurrida y pagadera durante los periodos aplicables en 2015. Las Contraprestaciones Anuales que sean diferidas serán ajustadas conforme al porcentaje de inflación que arroje el Índice Nacional de Precios al Consumidor que publique el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación, a partir de la fecha en que sean incurridas.

Contrato de Servicios de Representación

Celebramos el Contrato de Servicios de Representación con fecha de 3 de octubre de 2013, conforme al cual se pactó que la Empresa de Servicios de Representación tiene derecho a recibir una comisión mensual equivalente al porcentaje 2.0% (dos punto cero por ciento) del total de ingresos facturados en nuestros inmuebles el mes anterior más cualquier IVA que sea aplicable. Nosotros seremos responsables por el pago de todas las comisiones y honorarios pagaderas a los corredores de bienes raíces acordadas por nuestra Empresa de Servicios de Representación en nuestra representación. En relación con el periodo del 1 de enero al 31 de diciembre de 2014, la Comisión por Representación ascendió a Ps. \$39,789,719.00, (Treinta y nueve millones setecientos ochenta y nueve mil setecientos diecinueve Pesos 00/100 Moneda Nacional) más el IVA correspondiente.

e) Información relevante del periodo:

A la fecha del presente Reporte Anual completamos la adquisición de nuestro Portafolio Actual]. A la presente fecha no existe ningún incumplimiento relevante a los documentos de la operación. A la presente fecha no existen procedimientos legales pendientes en contra del Administrador, el Asesor o la Empresa de Servicios de Representación. Los eventos relevantes revelados por Fibra Danhos a la fecha del presente Reporte Anual se detallan en la sección “1. INFORMACIÓN GENERAL, Resumen Ejecutivo, c) Principales Eventos Relevantes” del presente documento.

f) Otros terceros obligados con el Fideicomiso o los tenedores:

A la fecha del presente Reporta Anual no existen otros terceros obligados con el Fideicomiso Fibra Danhos o los Tenedores tales como avales, garantes, contrapartes en operaciones financieras derivadas o de cobertura, apoyos crediticios, entre otros.

g) Asambleas Generales de Tenedores:

¹⁵ El que resulte del importe total en Pesos Mexicanos operado durante el período de que se trate, entre el número total de CBFIs operados durante dicho período, de acuerdo a la información que publique la BMV en su página de Internet.

¹⁶ El que resulte del importe total en Pesos Mexicanos operado durante el período de que se trate, entre el número total de CBFIs operados durante dicho período, de acuerdo a la información que publique la BMV en su página de Internet.

El 18 de junio de 2014 se celebró una Asamblea General de Tenedores de CBFIs. En dicha Asamblea, se resolvió, entre otros, (i) la Emisión Subsecuente de CBFIs, mismos que fueron utilizados para el pago por la adquisición y/o aportación de ciertos bienes inmuebles y/o proyectos inmobiliarios de terceras partes no relacionadas, es decir, Vía Vallejo y el Proyecto Fuera de la ZMCM; y (ii) la segunda modificación del Contrato de Fideicomiso.

En virtud del Segundo Convenio Modificatorio al Contrato de Fideicomiso Fibra Danhos de fecha 9 de octubre de 2014, se ampliaron las facultades de la Asamblea de Tenedores, a efecto de incluir la facultad de la Asamblea de Tenedores de fijar las políticas de apalancamiento del Patrimonio del Fideicomiso conforme a las cuales se contraten financiamientos, de conformidad y en cumplimiento con lo dispuesto por el artículo 7, fracción II, inciso c), subinciso 1.13 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, y de otras disposiciones aplicables.

El 11 de marzo de 2015 se celebró una Asamblea General de Tenedores de CBFIs. En dicha Asamblea, se resolvió, entre otros, (i) la aprobación de los estados financieros auditados del Fideicomiso relativos al ejercicio fiscal concluido el 31 de diciembre de 2014; (ii) la designación, renuncia y ratificación del nombramiento de miembros del Comité Técnico del Fideicomiso; (iii) la modificación de la forma de pago de la Comisión por Asesoría; y (iv) la mecánica para la emisión de CBFIs para el pago de la Comisión por Asesoría.

h) Auditores Externos

A la fecha del presente Reporte Anual no se han llevado a cabo cambios en nuestros Auditores Externos. Nuestros Auditores Externos son Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited.

i) Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés:

Operaciones y saldos con partes relacionadas (Cifras en pesos)

Las operaciones con partes relacionadas fueron como sigue:

	2014	2013
Comisión por asesoría ⁽¹⁾	<u>\$ 174,074,990</u>	<u>\$ 37,240,997</u>
Comisión por servicios de representación ⁽²⁾	<u>\$ 39,789,719</u>	<u>\$ 6,378,250</u>

- (1) El Fideicomiso paga por los servicios de asesoría administrativa, la cantidad equivalente a 0.75% del valor de aportación inicial de los inmuebles; este porcentaje incrementará al 1% en 2018 con un incremento en una base lineal de .0625% cada año. Asimismo, el Fideicomiso paga el 1% sobre valores de propiedades adquiridas con posterioridad a la aportación inicial. El pago de este pasivo registrado se realizará en 2015.
- (2) El Fideicomiso paga un honorario mensual equivalente al 2.0% de las rentas facturadas y cobradas de sus inmuebles, más el Impuesto al Valor Agregado a cambio de servicios de representación.

Los saldos por cobrar y por pagar con partes relacionadas son como sigue:

	2014	2013
Por cobrar:		
Plaza Delta, S.A de C.V.	\$ -	\$ 1,770,281
Reforma 222, S.A. de C.V.	-	945,218
Parque Lindavista, S.A. de C.V.	-	1,373,296
Parque Tezontle, S.A. de C.V.	-	1,904,255
Grupo IDS, S.A. de C.V.	-	3,110,540
Danhos, S.A. de C.V.	-	50,240
Publideas, S.A. de C.V.	-	9,079,343
Plaza Insur, S.A. de C.V.	-	4,876,024

URBITEC, S.A. de C.V.	-	170,339
Eduardo Zaga y Copropietarios.	-	107,221
Arrendadora y Promotora, S.A. de C.V.	-	6,840
	<u>-</u>	<u>284,400</u>
	<u>\$ -</u>	<u>\$ 23,393,597</u>

Por pagar:

Grupo IDS, S.A. de C.V.	\$ -	\$ 75,195
Danhos, S.A. de C.V.	-	17,622,668
Publideas, S.A. de C.V.	-	370,799
Danhos, Desarrollos, S.C.	-	385,939
Construcciones de Inmuebles Premier GD, S.A. de C.V.	23,200	
DSD1, S.C.	245,126,545	43,199,557
URBITEC, S.A. de C.V.	-	2,000,000
DSD2, S.C.	7,967,130	7,398,769
Constructura el Toreo, S.A. de C.V.	3,003,004	-
Parque Lindavista, S.A. de C.V.	-	176,610
	<u>-</u>	<u>176,610</u>
	<u>\$ 256,119,879</u>	<u>\$ 71,229,537</u>

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

3. LA FIDEICOMITENTE

a) Concentradora Fibra Danhos S.A. de C.V.

Concentradora Fibra Danhos, S.A. de C.V. es una sociedad que se constituyó el 22 de mayo de 2013 con el fin principal de constituir el Fideicomiso 17416-3 conocido como Fibra Danhos, en su carácter de fideicomitente, por lo que al día de hoy no presenta operaciones. Los accionistas de esta sociedad son David Daniel Kabbaz Chiver y Salvador Daniel Kabbaz Zaga en partes iguales.

b) Grupo Danhos

Fundado en 1976, Grupo Danhos es un grupo desarrollador de bienes raíces mexicano dedicado primordialmente al desarrollo, arrendamiento, operación y administración de centros comerciales, oficinas y proyectos de usos mixtos en la ZMCM. Con más de 38 (treinta y ocho) años de experiencia en el mercado inmobiliario en México, Grupo Danhos es pionero en el desarrollo de proyectos de usos mixtos y oficinas y estuvo entre los primeros que implementaron innovaciones tecnológicas en sus diseños arquitectónicos y operaciones, incluyendo fibra óptica, sistemas de seguridad de primer nivel, y otros software y servicios operacionales de monitoreo avanzados. Grupo Danhos es líder en la ejecución de proyectos complejos que representan retos técnicos, por lo que su experiencia es única, mientras aprovecha las habilidades de su equipo administrativo para identificar y desarrollar exitosamente propiedades que otros no tienen la capacidad o recursos para hacerlo. Grupo Danhos nació cuando los hermanos David y José Daniel decidieron diversificar su negocio de la industria textil a la industria de la construcción, enfocándose principalmente en propiedades de arrendamiento. Salvador Daniel se unió a Grupo Danhos hace 22 años y actualmente actúa como vicepresidente de nuestro Comité Técnico y Director General de nuestro Asesor. Grupo Danhos ha desarrollado más de 2.5 millones de metros cuadrados primordialmente de espacios comerciales y de oficinas de calidad premier, incluyendo también algunos proyectos residenciales selectos. El 8 de octubre de 2013, llevamos a cabo nuestra Oferta Pública Inicial, y como parte de nuestras Operaciones Iniciales Grupo Danhos nos aportó todas sus propiedades icónicas y de calidad premier.

Actualmente, Grupo Danhos es propietario de **ciertos inmuebles no desarrollados**, así como de ciertos inmuebles que actualmente no satisfacen nuestros Criterios de Elegibilidad porque, entre otras razones, dichos inmuebles no se clasifican como comerciales, de oficina o de usos mixtos y/o no son proyectos viables de desarrollo o de redesarrollo.

Grupo Danhos se ha enfocado en desarrollar inmuebles con características atemporales diseñados por arquitectos premiados, y es pionero de innovaciones que se han convertido en estándares de la industria en México. Por ejemplo, esperamos que Torre Virreyes sea uno de los primeros edificios de oficinas en México en obtener la Certificación LEED Platino, de conformidad con los nuevos estándares establecidos por la U.S. Green Building Council; y nuestras propiedades Parque Lindavista y Reforma 222 obtuvieron el premio al mejor desarrollo inmobiliario de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios en 2007 y 2008. Grupo Danhos también ha sido pionero en identificar ubicaciones para nuevos desarrollos e incorporar tecnologías y diseños. Como ejemplo, Parque Delta, uno de nuestros centros comerciales, fue construido en la sede de lo que antes era un estadio de béisbol localizado en una zona consolidada con mucho tráfico y de clase media. Fue el primer centro comercial en la Ciudad de México que combinó una tienda departamental y un supermercado. Desde su apertura Parque Delta ha estado entre los centros comerciales más exitosos en México en términos de número de visitantes, ventas y utilidades de sus arrendatarios por metro cuadrado. Los alrededores han mejorado con nuevos edificios de departamentos, tiendas, hoteles, restaurantes y una línea del Metrobús, un moderno y eficiente sistema de transporte por autobús diseñado para mejorar la movilidad en la Ciudad de México. Grupo Danhos fue el primer desarrollador en México en introducir escaleras eléctricas a los pisos de estacionamiento en centros comerciales y los primeros en introducir un sistema de estacionamiento automatizado en centros comerciales.

A partir de la conclusión de la Oferta Global y nuestras Operaciones Iniciales, ciertos miembros de Grupo Danhos participan en nuestra administración y operación. Creemos que nuestra relación con Grupo Danhos nos provee y proveerá con ventajas competitivas significativas comparado con otras

FIBRAS y grupos mexicanos inmobiliarios en términos de identificación de oportunidades de inversión, evaluación, desarrollo, adquisición, arrendamiento y administración con respecto a inmuebles de calidad premier. Nuestro Administrador, nuestro Asesor y nuestra Empresa de Servicios de Representación tienen acceso a la plataforma inmobiliaria integrada verticalmente, sólidas relaciones industriales, inteligencia de mercado y las capacidades de ejecución de Grupo Danhos. Por ejemplo, los integrantes de Grupo Danhos fueron los miembros fundadores de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios (ADI), la cual fue fundada en 1992. Creemos que nuestra relación con Grupo Danhos nos provee y proveerá acceso a una línea de oportunidades de desarrollo de alta calidad y adquisiciones selectivas que consolidarán nuestra posición como líder en inmuebles comerciales, de oficinas y de usos mixtos de calidad premier en México.

Conforme a nuestro Contrato de Fideicomiso y los Convenios de Adhesión, los miembros de la Familia Daniel, los miembros de la Familia Moussali y Esther Monique Guindi Hemsani, siempre y cuando sean propietarios, individual o conjuntamente a través del Fideicomiso de Control, de al menos el 3% (tres por ciento) de los CBFIs en circulación serán referidos como Fideicomitentes Adherentes Relevantes. De conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso y los Convenios de Adhesión, Esther Monique Guindi Hemsani y los miembros de la Familia Daniel y la Familia Moussali han acordado que, siempre y cuando sean Fideicomitentes Adherentes Relevantes y el Fideicomiso de Control tenga al menos el 15% (quince por ciento) de los CBFIs en circulación, nos otorgarán un derecho preferente (i) para adquirir cualquier oportunidad de inversión inmobiliaria derivada en un futuro de cualquiera de ellos, siempre y cuando dicha oportunidad satisfaga nuestros Criterios de Elegibilidad los cuales, entre otros, requieren que los inmuebles sean de calidad premier y en los segmentos comercial, de oficina incluyendo de usos mixtos y, en caso de ser predios, que sean parte de un proyecto de desarrollo viable; y (ii) para adquirir cualquier inmueble en desarrollo o redesarrollo del cual ellos actualmente o más adelante sean dueños de la mayoría de los derechos de propiedad, ya sea colectiva o individualmente, que no cumpla con los Criterios de Elegibilidad, si en un futuro dicho inmueble satisface los Criterios de Elegibilidad a un precio de avalúo efectuado por un experto independiente, pagadero en CBFIs o efectivo a nuestra elección. Si no ejercemos el derecho de preferencia para adquirir un inmueble en desarrollo o redesarrollo propiedad de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes que cumpla con los Criterios de Elegibilidad, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes nos otorgarán el derecho de primera oferta si en un futuro, una vez desarrollado o re desarrollado el inmueble, y siempre que se cumpla con los Criterios de Elegibilidad, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes lo ofrecen en venta. Este derecho de primera oferta no nos será otorgado cuando no hayamos ejercido nuestro derecho de preferencia para adquirir un inmueble ya desarrollado y que cumpla con los Criterios de Elegibilidad. Creemos que este acceso único a futuras oportunidades de inversión en inmuebles derivados de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes y a ciertos inmuebles que están siendo desarrollados y los cuales actualmente los Fideicomitentes Adherentes Relevantes son propietarios de la mayoría de los derechos de propiedad, así como la sólida relación que ha establecido el equipo de funcionarios y personal clave de nuestro Asesor con arrendatarios clave y la comunidad local de corredores de bienes raíces e inversionistas, generará una fuente constante de oportunidades atractivas de inversión a través de las cuales podremos hacer crecer nuestro negocio.

c) Nuestra Administración

El manejo y la administración diario de nuestro negocio lo lleva a cabo nuestro Administrador el cual es una sociedad subsidiaria de nosotros, Administradora Fibra Danhos, S.C., una sociedad civil mexicana que actualmente está compuesta por aproximadamente 184 empleados, la mayoría de los cuales tienen experiencia administrando los inmuebles en nuestro Portafolio Actual. Somos asesorados externamente por nuestro Asesor DSD1, S.C., una sociedad anónima de capital variable mexicana que nos ayudará a formular e implementar nuestras estrategias de inversión y financieras. Nuestro Asesor se constituyó el 23 de julio de 2013, con el único objeto de asistirnos y se dedicará exclusivamente a nuestros asuntos. Adicionalmente, nuestra Empresa de Servicios de Representación lleva a cabo ciertos servicios de mercadotecnia y desarrollo de negocios en nuestro nombre, sujeto a nuestra revisión y supervisión. Nuestro Administrador, nuestro Asesor y nuestra Empresa de Servicios de Representación se dedicarán exclusivamente a nuestros asuntos. Consulte la sección “2. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN, a) Patrimonio del Fideicomiso, v) Contratos y Acuerdos, 3) Contrato de Asesoría en Planeación, 4) Contrato de Administración y 5) Contrato de Servicios de Representación.”

De acuerdo con los términos del Contrato de Asesoría en Planeación, nuestro Asesor tiene derecho a recibir una comisión anual, en cada año natural y pagadera trimestralmente, como contraprestación por los servicios prestados a Fibra Danhos, salvo por aquellas cantidades que sean solicitadas por el Asesor al Fideicomiso a ser pagadas en efectivo para ser destinadas al pago de impuestos relacionados con la Contraprestación Anual, en CBFIs con el número de CBFIs que resulte de dividir la cantidad equivalente a: (i) (a) un porcentaje fijo del valor en libros no depreciado del Portafolio Inicial, excluyendo (x) los componentes de oficina y hotel de Toreo, (y) las expansiones potenciales en Parque Tezontle y en otras propiedades del Portafolio en Operación y (z) efectivo, más el correspondiente IVA, porcentaje que incrementará del factor 0.75% (punto setenta y cinco por ciento) en 2013 y 2014 al factor 1.0% (uno por ciento) en 2018, (con un incremento en una base lineal de .0625% (punto cero seiscientos veinticinco) cada año), y (b) el factor 1.0% (uno por ciento) del valor en libros, no depreciado, del resto de los activos del Fideicomiso, excluyendo efectivo, más IVA, en el supuesto de que el Comité Técnico del Fideicomiso determine registrar los activos del Fideicomiso a valor de mercado; o (ii) el factor de 1.0% (uno por ciento) del valor en libros, no depreciado, de los activos del Fideicomiso, excluyendo efectivo, ajustado por inflación anualmente, más el correspondiente IVA, si en un futuro de conformidad con lo establecido bajo IFRS (por sus siglas en inglés) el Comité Técnico del Fideicomiso determina llevar los registros contables de los Bienes Inmuebles a costo histórico depreciable, en virtud de que dicho cambio da lugar a que los estados financieros proporcionen información más relevante y fiable sobre los efectos de las transacciones, otros eventos o condiciones sobre la situación financiera del Fideicomiso, el rendimiento financiero o los flujos de efectivo; entre el valor unitario de los CBFIs, considerando como tal el precio ponderado por volumen que resulte de las cotizaciones diarias¹⁷ del período que corresponda al pago. No se pagarán al Asesor comisiones por adquisición de activos, de incentivo o cualesquier otras comisiones basadas en el rendimiento de nuestros CBFIs.

Salvo por las cantidades en efectivo que el Asesor solicite al Fideicomiso para ser destinadas al pago de impuestos relacionados con la Contraprestación Anual, la Contraprestación Anual deberá pagarse en CBFIs en los términos establecidos en el párrafo anterior.

Adicionalmente, no pagaremos ninguna comisión por asesoría a nuestro Asesor con respecto a los inmuebles dentro de nuestro Portafolio en Desarrollo Inicial, (1) en el caso de Torre Virreyes, hasta enero de 2015 y, siempre y cuando, el proyecto de construcción haya concluido y el inmueble se encuentre en operación, según lo determine nuestro Comité Técnico incluyendo el voto favorable de la mayoría de miembros independientes, (2) en el caso del componente comercial de Toreo, no pagaremos comisiones de asesoría al Asesor hasta enero de 2015, y siempre y cuando, el proyecto de construcción haya concluido y el inmueble se encuentre en operación, según lo confirme nuestro Comité Técnico, incluyendo una mayoría de miembros independientes de nuestro Comité Técnico, y (3) en el caso del componente de oficina y de hotel de Toreo, hasta enero de 2015 y, siempre y cuando, el componente comercial de Toreo haya concluido y se encuentre en operación y los cimientos y el estacionamiento de los componentes de oficina y hotel de Toreo se hayan terminado, según lo determine nuestro Comité Técnico incluyendo el voto favorable de la mayoría de los miembros independientes.

Las comisiones de asesoría incurridas durante el año concluido el 31 de diciembre de 2013, serán diferidas y pagaderas en el primer trimestre de 2015 mediante la entrega al Asesor del número de CBFIs que el Comité Técnico del Fideicomiso determine conforme a lo indicado anteriormente, salvo por aquellas cantidades que sean solicitadas por el Asesor al Fideicomiso a ser pagadas en efectivo para ser destinadas al pago de impuestos y considerando como valor unitario de los CBFIs el precio ponderado por volumen que resulte de las cotizaciones diarias¹⁸ de los últimos 90 días naturales previos a la fecha de la Asamblea de Tenedores en la cual se apruebe la emisión de CBFIs. y las comisiones de asesoría incurridas durante el año concluido el 31 de diciembre de 2014 serán diferidas y pagaderas mediante la entrega al Asesor del número de CBFIs que el Comité Técnico del Fideicomiso determine conforme a lo indicado en anteriormente, salvo por aquellas cantidades que sean solicitadas por el Asesor al Fideicomiso a ser pagadas en efectivo para ser destinadas al pago de impuestos y considerando como

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

¹⁸ El que resulte del importe total en Pesos Mexicanos operado durante el período de que se trate, entre el número total de CBFIs operados durante dicho período, de acuerdo a la información que publique la BMV en su página de Internet.

valor unitario de los CBFIs el precio ponderado por volumen que resulte de las cotizaciones diarias¹⁹ de los últimos 90 días naturales previos a la fecha de la Asamblea de Tenedores en la cual se apruebe la emisión de CBFIs, en cantidades iguales, trimestralmente, durante el ejercicio fiscal concluido el 31 de diciembre de 2015, en adición a aquella Contraprestación Anual incurrida y pagadera durante los periodos aplicables en 2015. Las Contraprestaciones Anuales que sean diferidas serán ajustadas conforme al porcentaje de inflación que arroje el Índice Nacional de Precios al Consumidor que publique el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación, a partir de la fecha en que sean incurridas

De acuerdo con los términos de nuestro Contrato de Administración reembolsaremos todos los gastos netos erogados por nuestro Administrador. Asimismo, nuestro Administrador recibirá una contraprestación fija por sus servicios pagadera mensualmente, equivalente a Ps. \$50,000.00 (Cincuenta mil Pesos 00/100 Moneda Nacional). Esperamos que el ingreso excedente generado por nuestro Administrador sea distribuido periódicamente a nosotros, como único propietario de nuestro Administrador.

De acuerdo con los términos del Contrato de Servicios de Representación, la Empresa de Servicios de Representación tiene derecho a recibir una comisión mensual equivalente al 2.0% (dos punto cero por ciento) del total de los ingresos facturados sobre los Bienes Inmuebles, efectivamente depositados en la cuenta del Fideicomiso que corresponda en el mes inmediato anterior, más el impuesto al valor agregado correspondiente. Nosotros seremos responsables por el pago de todas las comisiones y honorarios pagaderas a los corredores de bienes raíces acordadas por nuestra Empresa de Servicios de Representación en nuestra representación.

El equipo de funcionarios y personal clave de nuestro Asesor es presidido por su Director General, Salvador Daniel, su Directora de Finanzas, Blanca Canela, su Director de Desarrollo de Negocios, Jorge Gamboa y por su Director de Construcción José Benghira. Nuestro Comité Técnico es presidido por nuestro Presidente, David Daniel, Vicepresidente José Daniel y Vicepresidente Salvador Daniel. Para información acerca de la biografía acerca del personal clave de nuestro Asesor, consulte la sección “1. INFORMACIÓN GENERAL, Resumen Ejecutivo, h) Nuestra Administración” del presente Reporte Anual.

d) Información de mercado

Reporte Softec – Resumen ejecutivo

La estabilidad económica de México, sus fundamentales demográficos y su creciente clase media, proporcionan un escenario económico favorable para el desarrollo del sector de bienes raíces. Softec estima que para el 2025, el parque de viviendas ocupadas llegará a las 44 millones de unidades generando una fuerte demanda por espacio comercial, de oficinas e industrial.

Al cierre de 2014 la inversión extranjera directa fue de US\$22,568.4 millones de dólares, esta captación fue 35.9% menor al año anterior principalmente por transacciones atípicas tales como la disminución de IED debido al retiro de AT&T como accionista de America Movil. La distribución de dicha inversión refiere 73.4% al sector industrial, principalmente al subsector manufacturero. El sector servicios participó con 26.3% del total de IED en donde el subsector inmobiliario participó con 0.8% del total de IED. México representa el 60% de todas las exportaciones de manufacturas en Latinoamérica. Mayores flujos de IED y exportaciones de manufacturas podrían tener un impacto significativo en el crecimiento económico y generar una mayor demanda por espacios comerciales, de oficinas e industriales. Se estima que para 2015 la IED supere los US\$25,000 millones de dólares, se sigue manteniendo una expectativa alta de crecimiento de IED derivado de las reformas estructurales.

Softec estima que el espacio comercial total en México alcanzó los 173 millones de metros cuadrados en 2014, de 140 millones de metros cuadrados en 2005. En los últimos 20 años la Asociación Nacional de Tiendas de Autoservicio y Departamentales (ANTAD), una asociación que representa a las

¹⁹ El que resulte del importe total en Pesos Mexicanos operado durante el período de que se trate, entre el número total de CBFIs operados durante dicho período, de acuerdo a la información que publique la BMV en su página de Internet.

principales cadenas de minoristas y tiendas departamentales en México, aumentó su espacio comercial a una tasa anual promedio compuesta de 8.3%. En el último año se tuvo un crecimiento de 1.2% con lo que la superficie comercial reportada por ANTAD alcanzó los 24,9 millones de metros cuadrados de espacio comercial dividida entre autoservicios (13.8 millones), tiendas departamentales (5.4 millones) y tiendas especializadas (5.7 millones). Softec estima que 20 millones de metros cuadrados adicionales de espacio comercial podrían agregarse para el 2020. México tiene 0.2 metros cuadrados de espacio de centros comerciales per cápita, muy por debajo de sus principales socios comerciales, Estados Unidos y Canadá, que cuentan con 2.2 y 1.3 metros cuadrados de espacio comercial per cápita respectivamente. Según estimaciones de Softec, el espacio comercial per cápita en México podría llegar a los niveles de Canadá en el futuro. Dentro de las ciudades más grandes de México, la ZMCM tiene el mayor espacio comercial per cápita del país junto con las ventas por metro cuadrado más altas.

La ZMCM es uno de los mercados más dinámicos de bienes raíces en el mundo. Con una población de 20.1 millones y 5.2 millones de familias en 2010, un PIB de US\$255,000 millones y un PIB per cápita de US\$19,200, la ZMCM es una metrópolis en evolución, en proceso de transición de una economía en gran medida informal a una economía más formal. Para el año 2025, los habitantes de la ciudad demandarán 4.1 millones de trabajos formales adicionales y 832,000 unidades habitacionales adicionales. Según las fuentes en las que se basa el estudio de Softec, la ZMCM alcanzará un PIB de US\$459,000 millones para el 2025, de los US\$250,000 millones reportados en 2010. Para respaldar dicho crecimiento, resultará necesario invertir US\$159,000 millones en el mercado de bienes raíces. Softec estima que se requerirán 13.7 millones de metros cuadrados de espacio comercial formal y 6.7 millones de metros cuadrados de espacio de oficinas adicionales para el 2025. Fibra Danhos ha desarrollado proyectos icónicos y premier en la ZMCM y está bien posicionado para aprovechar dicho crecimiento.

Mercado Inmobiliario de Propiedades Comerciales en la ZMCM

Softec estima que los metros cuadrados de espacio de propiedades comerciales en la ZMCM podrían duplicarse para alcanzar 50 millones de metros cuadrados para 2025. Este aumento se espera que primordialmente venga de demanda de los grupos socioeconómicos A/B, C+, C y D+, que actualmente representan el 54% de las familias en la ZMCM, de conformidad con la clasificación trazada por la Asociación Mexicana de Agencias de Investigación de Mercado y Opinión Pública (“AMAI”). La escala de AMAI usa un sistema de puntos para calificar la población por clase socioeconómica de acuerdo a un conjunto de variables relacionadas con hogares individuales. Estas variables incluyen el número de automóviles en un hogar, el número de cuartos y baños en un hogar, el tipo de piso en un hogar, la disponibilidad de electricidad medida por el número de focos en un hogar y el número de televisiones y computadoras en un hogar, entre otros. Los grupos socioeconómicos A/B representan a la población más rica de la ZMCM (5.6% de la población total), mientras los grupos D y E representan a los mexicanos más pobres (37.2% y 8.9% de la población total, respectivamente).

Tradicionalmente, la zona centro de la ZMCM ha concentrado mucha de la actividad comercial. Sin embargo, en los años recientes las zonas de la periferia han contribuido en gran parte al crecimiento del espacio comercial, principalmente las zonas al poniente y sur del centro de la ciudad y a lo largo del Periférico, que es la principal vialidad y arteria de tráfico vehicular y una parte fundamental de la infraestructura de la ZMCM. Las áreas alrededor del Periférico han mostrado una fuerte demanda por espacio comercial y han concentrado una importante porción de la población de los sectores A/B y C+. Como resultado de ello las mejores propiedades comerciales se han desarrollado dentro de un rango de 10 km de la sección oeste del Periférico, que es precisamente donde se ubican la mayor parte de las propiedades de Fibra Danhos.

Otras partes de la Ciudad de México han surgido como centros de rápido crecimiento económico. La zona oriente de la ZMCM concentra a familias de sectores C y D+, y actualmente está desatendida por las tiendas de comercio minorista, generando una fuerte demanda por espacio comercial de calidad dirigido a consumidores de ingresos medios y bajos.

Softec estima que en 2015 el parque total de centros comerciales en la ZMCM se incrementará en 300,000 metros cuadrados derivado de nuevos proyectos en construcción así como expansiones de

propiedades comerciales existentes. No obstante, la superficie comercial en los desarrollos comerciales y mixtos en construcción suma poco más de 600 mil m².

Según estimaciones de Softec, el espacio comercial podría crecer a una tasa anual del 3% entre 2015 y 2025. La ZMCM tiene una oferta limitada de propiedades comerciales de calidad premier, lo cual implica una oportunidad de crecimiento aún mayor para este segmento.

Mercado Inmobiliario de Propiedades de Oficinas en la ZMCM

El precio de renta por metro cuadrado de propiedades de oficinas en la ciudad de México es altamente competitivo comparado con una muestra de pares internacionales, y en promedio, se encuentra 60% por debajo de ciudades como Hong-Kong, Shanghai, Buenos Aires, Seúl y Sao Paulo. Se espera que la estabilidad económica, crecimiento del sector de servicios, la formalización del sector informal de la ciudad y una mejor conectividad con otras ciudades impulse la demanda por espacios de oficina de calidad.

La mayor concentración de espacios para oficinas de la ZMCM se encuentra en 10 corredores, en donde tiene lugar gran parte de la actividad económica. Los corredores más importantes se encuentran en la zona centro, poniente y suroeste de la ciudad de México, siendo en estos sitios donde se sitúan las propiedades más emblemáticas de Fibra Danhos.

Los corredores más importantes que son Lomas, Reforma y Polanco concentran el 40% del espacio de oficinas en la ZMCM. En 2014, Polanco e Insurgentes reportaron las mayores tasas de absorción de espacio de oficinas. Sin embargo, otros corredores menos desarrollados también ofrecen oportunidades de inversión con tasas de ocupación atractivas para oficinas A y A+, como el componente de oficinas de Toreo.

De acuerdo a las fuentes en las que se basa el estudio de Softec, en 2015 se estima que se integren al mercado aproximadamente 650,000 metros cuadrados de espacio de oficinas en la ZMCM. Para 2025, el parque de oficinas A y A+ tendrá un incremento de más del doble de los metros cuadrados que actualmente tiene, pasando de aproximadamente 4.5 millones de metros cuadrados en 2014 a aproximadamente 8 millones de metros cuadrados. Actualmente la tasa de desocupación general es de 8.21%, lo cual representó un decremento anual de 8% con respecto al año anterior. Para 2015, se espera el término de 18 nuevos proyectos, los cuales representan aproximadamente 650,000 metros cuadrados de espacio de oficinas. El componente de oficina del Toreo sumará aproximadamente 120,000 metros cuadrados de nuevos espacios de oficina.

e) Estructura Corporativa

Consulte la sección “1. Información General, Resumen Ejecutivo, l) Nuestra Estructura” del presente Reporte Anual.

f) Descripción de sus principales activos

Consulte la sección “2. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN, a) Patrimonio del Fideicomiso, i) Evolución de los bienes fideicomitidos” del presente Reporte Anual.

g) Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales

Consulte la sección “1. INFORMACIÓN GENERAL, Resumen Ejecutivo, d) Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales” del presente Reporte Anual.

h) Reestructuraciones societarias

Durante el ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2014 Fibra Danhos no ha sufrido ninguna reestructuración societaria.

i) Otros convenios

Consulte la sección “2. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN, a) Patrimonio del Fideicomiso, v) Contratos y Acuerdos” del presente Reporte Anual.

j) Auditor Externo

Consulte la sección “2. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN, h) Auditor Externo” del presente Reporte Anual.

k) Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés

Consulte la sección “2. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN, i) Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés” del presente Reporte Anual.

4. INFORMACIÓN FINANCIERA

a) Información financiera seleccionada del Fideicomiso

Este Reporte Anual incluye nuestros estados financieros consolidados auditados y notas respectivas por el año terminado el 31 de diciembre de 2014 y por el periodo comprendido del 10 de junio de 2013 (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2013 (los "**Estados Financieros Auditados**") e Informe de los auditores independientes del 24 de febrero del 2015. La información está basada en (i) la información financiera de Fibra Danhos por el período comprendido del 1 de enero de 2014 al 31 de diciembre de 2014, y en (ii) información financiera de Fibra Danhos por el periodo comprendido del 10 de junio de 2013 (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2013.

Asimismo, con el propósito de ofrecer una comparativa de desempeño financiero, también presentamos información proforma de las 9 propiedades en nuestro Portafolio en Operación Inicial por el periodo anual 2013 a la cual nos referimos como información financiera "proforma" de las "9 propiedades de nuestro Portafolio en Operación Inicial". La información proforma está basada en (i) la información financiera de Fibra Danhos por el período comprendido del 10 de junio de 2013 (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2013, y en (ii) información financiera histórica de las 9 propiedades de nuestro Portafolio en Operación Inicial previa a nuestra Oferta Global, reflejando ciertos ajustes dando efecto a la Oferta Global y a nuestras Operaciones Iniciales, como si dichos eventos hubiesen ocurrido el 1º de enero de 2013.

Nuestros Estados Financieros contenidos en el presente Reporte Anual, están denominados en pesos mexicanos salvo que se indique lo contrario. Nuestros Estados Financieros Auditados fueron preparados por nuestro auditor externo, Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited.

Las siguientes tablas muestran un resumen de los Estados Financieros Auditados. Este resumen deberá ser leído en conjunto con nuestros Estados Financieros Auditados incluidos en el presente Reporte Anual. **Nuestros estados financieros consolidados auditados y notas respectivas se encuentran en el Anexo A del presente reporte.**

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

Estados consolidados de posición financiera
Al 31 de diciembre de 2014 y 2013
(En pesos)

Activos	Notas	2014	2013
Activo circulante:			
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	4	\$ 3,486,159,485	\$ 1,559,798,719
Rentas por cobrar y otras	5	157,564,053	58,979,977
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	11	-	23,393,597
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado		171,078,329	3,201,355,395
Pagos anticipados, principalmente comisiones por amortizar y otros		<u>6,791,927</u>	<u>-</u>
Total del activo circulante		3,821,593,794	4,843,527,688
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	6	40,641,438,056	34,409,816,336
Maquinaria y equipo		<u>1,605,938</u>	<u>-</u>
Total del activo no circulante		<u>40,643,043,994</u>	<u>34,409,816,336</u>
Total activos		<u>\$44,464,637,788</u>	<u>\$39,253,344,024</u>
Pasivos y patrimonio			
Pasivo circulante:			
Cuentas por pagar y gastos acumulados	10	\$ 39,679,983	\$ 24,038,561
Rentas cobradas por anticipado		36,299,698	643,838
Cuentas por pagar a partes relacionadas	11	256,119,879	71,229,537
Impuestos por pagar		<u>3,499,948</u>	<u>27,428,593</u>
Total del pasivo circulante		<u>335,599,508</u>	<u>123,340,529</u>
Contraprestación única		187,997,279	30,581,970
Depósitos de los arrendatarios		19,437,492	2,133,524
Obligaciones laborales	8	<u>4,654,503</u>	<u>4,271,018</u>
Total del pasivo		<u>547,688,782</u>	<u>160,327,041</u>
Patrimonio de los fideicomitentes:			
Aportaciones de los fideicomitentes	12	42,748,107,495	38,690,276,213
Otras partidas de utilidad integral		285,231	(78,036)
Utilidades retenidas		<u>1,168,556,280</u>	<u>402,818,806</u>
Total del patrimonio		<u>43,916,949,006</u>	<u>39,093,016,983</u>
Total pasivo y patrimonio de los fideicomitentes		<u>\$44,464,637,788</u>	<u>\$39,253,344,024</u>

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

Estados consolidados de utilidades integrales
(En pesos)

	Notas	2014 - Auditado (Anual)	2013 - Auditado (82 días de operación – del 9 de octubre de 2013 al 31 de diciembre de 2013)	2013 – Pro forma (Anual)
Ingreso por renta fija		\$ 994,607,421	\$ 205,673,632	\$ 946,559,094
Ingreso por renta variable		112,510,251	21,202,669	88,719,124
Ingreso por contraprestación única		11,433,808	627,165	21,473,206
Ingreso por estacionamientos		227,754,297	51,420,185	223,930,938
Ingreso por mantenimiento y publicidad		<u>332,756,515</u>	<u>66,060,396</u>	<u>308,039,620</u>
		<u>1,679,062,292</u>	<u>344,984,047</u>	<u>1,588,721,982</u>
Comisión por asesoría		174,074,990	37,240,997	161,640,411
Comisión por servicios de representación		39,789,719	6,378,250	33,608,418
Honorarios profesionales		13,211,106	1,443,008	12,659,810
Gastos de operación y mantenimiento		330,286,873	75,628,682	299,494,213
Impuesto predial		53,343,579	-	45,842,370
Seguros		10,110,722	-	14,728,049
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión	6	(351,056,553)	(179,004,000)	
Ingresos financieros		(194,840,264)	(11,054,449)	
Gastos financieros		320,979	49,081	
Ganancia cambiaria – Neta		(6,074,579)	(180,356)	
Impuestos a la utilidad de subsidiaria		<u>2,140,453</u>	<u>11,664,028</u>	
Utilidad neta del año y del período consolidada		<u>\$1,607,755,267</u>	<u>\$ 402,818,806</u>	<u>\$1,020,748,711</u>
Otras partidas de utilidad integral no reciclables a resultados:				
Ganancias (pérdidas) actuariales por obligaciones laborales		<u>363,267</u>	<u>(78,036)</u>	
Utilidad integral consolidada		<u>\$1,608,118,534</u>	<u>\$ 402,740,770</u>	<u>\$1,020,748,711</u>
Utilidad integral por CBFi básica (pesos)		<u>\$ 1.9752</u>	<u>\$ 0.4947</u>	

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

Estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes
Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2014 y el período comprendido del 10 de junio de 2013 (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2013
(En pesos)

	Patrimonio	Utilidades retenidas	Otras partidas de utilidad integral	Total
Aportación inicial de patrimonio (fecha de constitución 10 de junio de 2013)	\$ 18,000	\$ -	\$ -	\$ 18,000
Patrimonio contribuido	37,394,980,645	-	-	37,394,980,645
Incremento al patrimonio por aportaciones en especie	1,295,277,568	-	-	1,295,277,568
Utilidad integral:				
Utilidad neta del período consolidada	-	402,818,806	-	402,818,806
Pérdidas actuariales por obligaciones laborales	-	-	(78,036)	(78,036)
	<u>-</u>	<u>402,818,806</u>	<u>(78,036)</u>	<u>402,740,770</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2013	38,690,276,213	402,818,806	(78,036)	39,093,016,983
Aportación de propiedad de inversión	1,180,640,475	-	-	1,180,640,475
Incremento al patrimonio por aportaciones en especie	3,419,270,374	-	-	3,419,274,374
Reembolso de patrimonio	(542,079,567)	-	-	(542,079,567)
Distribución de dividendos	-	(842,017,793)	-	(842,017,793)
Utilidad integral:				
Utilidad neta del año consolidada	-	1,607,755,267	-	1,607,755,267
Ganancias actuariales por obligaciones laborales	-	-	363,267	363,267
	<u>-</u>	<u>1,607,755,267</u>	<u>363,267</u>	<u>1,608,118,534</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2014	<u>\$42,748,107,495</u>	<u>\$1,168,556,280</u>	<u>\$ 285,231</u>	<u>\$43,916,949,006</u>

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

Estados consolidados de flujos de efectivo
Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2014 y el período comprendido del 10 de junio de 2013 (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2013
(En pesos)

	2014	2013
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad neta consolidada	\$ 1,607,755,267	\$ 402,818,806
Ajustes a la utilidad:		
Impuestos a la utilidad de subsidiaria	2,140,453	11,664,028
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión en operación	(351,056,553)	(179,004,000)
Obligaciones laborales	746,752	4,192,982
Depreciación de maquinaria y equipo	79,062	-
Intereses a favor	(194,840,264)	(11,054,449)
Intereses a cargo	320,979	49,081
Total	<u>1,065,145,696</u>	<u>228,666,448</u>
Cambios en el capital de trabajo:		
(Incremento) disminución en:		
Rentas por cobrar y otras	(105,376,003)	(58,979,977)
Cuentas por cobrar partes relacionadas	23,393,597	(23,393,597)
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	3,030,277,066	(3,201,355,395)
Incremento (disminución) en:		
Cuentas por pagar y gastos acumulados	(10,427,676)	39,803,126
Rentas cobradas por anticipado	35,655,860	643,838
Contraprestación única	157,415,309	30,581,970
Depósitos de los arrendatarios	17,303,968	2,133,524
Cuentas por pagar a partes relacionadas	184,890,342	71,229,537
Efectivo neto generado (utilizado) en actividades de operación	<u>4,398,278,159</u>	<u>(2,910,670,526)</u>
Flujos de efectivo de actividades de inversión:		
Adquisición de propiedades de inversión	(1,280,654,318)	-
Adquisición de maquinaria y equipo	(1,685,000)	-
Intereses recibidos	194,840,264	11,054,449
Efectivo neto (utilizado) generado en actividades de inversión	<u>(1,087,499,054)</u>	<u>11,054,449</u>
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:		
Aportación inicial (constitución del Fideicomiso)	-	18,000
Pago de deuda financiera	-	(686,335,682)
Recursos obtenidos por oferta pública	-	5,145,781,559
Reembolso de patrimonio	(542,079,567)	-
Distribución de dividendos	(842,017,793)	-
Intereses pagados	(320,979)	(49,081)
Efectivo neto (utilizado) generado en actividades de financiamiento	<u>(1,384,418,339)</u>	<u>4,459,414,796</u>

(Continúa)

	2014	2013
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido:		
Incremento neto en efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$ 1,926,360,766	\$ 1,559,798,719
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al inicio del período	1,559,798,719	-
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del período	\$ 3,486,159,485	\$ 1,559,798,719
Partidas de inversión que no generaron flujo:		
Aportación de propiedad de inversión (ver Nota 6)	\$ 1,180,640,475	\$ -
		(Concluye)

b) Información financiera seleccionada de las sociedades respecto de las cuales el Fideicomiso invierta

No es aplicable en tanto que el Fideicomiso Fibra Danhos no ha invertido ni planea invertir en sociedades ni adquirir títulos representativos del capital social de ninguna sociedad.

c) Información de créditos relevantes

No es aplicable en tanto que el Fideicomiso Fibra Danhos no cuenta con ningún crédito relevante a la fecha del presente Reporte.

5. DISCUSIÓN Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA

La siguiente sección debe leerse en conjunto con la sección "4. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA", los Estados Financieros Auditados y los estados proforma de utilidad integral para las 10 propiedades de nuestro Portafolio en Operación Actual.

Normas de información financiera utilizadas

Los Estados Financieros Auditados y los estados proforma de utilidad integral para las 9 propiedades de nuestro Portafolio en Operación han sido preparados de acuerdo con la Normas Internacionales de Información Financiera ("**IFRS**", por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("**IASB**", por sus siglas en inglés).

Principales factores que afectan nuestros resultados de operación

Ingresos por Renta Fija y Renta Variable. Nuestros ingresos se derivan principalmente de las rentas que recibimos de los arrendamientos. El importe de los ingresos generados por de los inmuebles que integran nuestro Portafolio en Operación Actual dependen principalmente en nuestra habilidad para mantener las tasas de ocupación de espacios que actualmente se encuentran arrendados y de arrendar los que se encuentran disponibles, así como de arrendar los espacios que se vuelvan disponibles cuando termine la vigencia de los contratos de arrendamiento o a través de la expansión y desarrollo de inmuebles.

Al 31 de diciembre de 2014, los inmuebles en nuestro Portafolio en Operación Actual tuvieron una tasa de ocupación del 97.2% (noventa y ocho punto dos por ciento) aproximadamente. La cantidad de ingresos por rentas generadas por nosotros también depende de nuestra capacidad para cobrar la renta a nuestros arrendatarios de conformidad con sus contratos de arrendamiento, así como nuestra capacidad para mantener o incrementar los niveles de renta en nuestros inmuebles. Nuestros arrendamientos consisten de una Renta Fija y en ciertos casos, de una Renta Variable con base en el desempeño de operación de nuestros arrendatarios. Durante el ejercicio 2014, los ingresos por Renta Fija y los ingresos por Renta Variable de Fibra Danhos representaron 59.2% y 6.7%, respectivamente, de los ingresos totales. Durante el ejercicio 2013, los ingresos por Renta Fija y los ingresos por Renta Variable representaron 59.6% y 6.1%, respectivamente, de los ingresos totales. El monto de ingresos por Renta Fija y Renta Variable que genere nuestro Portafolio Actual en el futuro dependerá de los tiempos de conclusión de la construcción de las propiedades en nuestro Portafolio en Desarrollo, incluyendo las expansiones en algunas de las propiedades comerciales en nuestro Portafolio en Operación Actual, así como de nuestra capacidad para arrendar los espacios en dichas propiedades. Las tendencias positivas o negativas en los negocios de nuestros arrendatarios o en nuestras áreas geográficas también podrían afectar nuestros ingresos por rentas para períodos futuros. Además, el crecimiento de los ingresos de rentas también dependerá en parte de nuestra capacidad para desarrollar o adquirir selectivamente inmuebles adicionales que cumplan con nuestros Criterios de Elegibilidad, así como nuestra capacidad para expandir la superficie bruta rentable de nuestros inmuebles. También recibimos ingresos de la renta de espacios para publicidad dentro de nuestros centros comerciales y en los componentes comerciales de nuestros inmuebles de usos mixtos.

Contraprestaciones Únicas o "guantes". Otra fuente importante de ingresos en nuestras propiedades y componentes comerciales son las Contraprestaciones Únicas, también conocidos como "guantes". Los guantes son pagos únicos no reembolsables realizados por arrendatarios nuevos en nuestras propiedades y componentes comerciales. Los guantes se reciben usualmente al momento de la comercialización de nuevos espacios comerciales o cuando un contrato de arrendamiento expira y no es renovado y el espacio respectivo es arrendado a un nuevo arrendatario. Los guantes generalmente se cobran con base en un monto por metro cuadrado rentable. En nuestras propiedades y componentes comerciales, los guantes han sido una fuente recurrente de ingresos. Durante el ejercicio 2014, los ingresos por Contraprestaciones Únicas representaron 0.7% de los ingresos totales. Durante el ejercicio

2013, los ingresos por Contraprestaciones Únicas representaron 1.4% de los ingresos totales. El monto que cobramos de guantes depende de nuestra habilidad para negociar con nuevos arrendatarios y del atractivo individual de nuestras propiedades y componentes comerciales. Asimismo, dependerá en gran medida del nivel de actividad de comercialización en un período determinado. Por ejemplo, podremos generar mayores niveles de ingresos por guantes en períodos en los que exista una significativa actividad de comercialización de espacios en proyectos de desarrollo, como las expansiones en algunas de nuestras propiedades comerciales en nuestro Portafolio en Operación Actual, o en proyectos de redesarrollo, o en la comercialización de espacios en casos que expire un contrato de arrendamiento y no sea renovado por el arrendatario.

Es importante recordar que, de acuerdo a IFRS, el ingreso por Contraprestaciones Únicas se registra conforme al periodo devengado de la vigencia del contrato.

El ingreso por Contraprestaciones Únicas depende en un momento determinado del porcentaje de contratos de arrendamiento que vencen y que no son renovados, así como de la entrada de nuevos arrendatarios a nuestros espacios comerciales. Por lo tanto, el ingreso por Contraprestaciones Únicas está sujeto a variabilidad de un periodo a otro.

Ingresos por Estacionamiento. Nuestro ingreso por estacionamiento se deriva de cobros que hacemos por el uso de nuestros cajones de estacionamiento, primordialmente en nuestras propiedades y componentes comerciales. El monto de ingreso por estacionamiento generado por las propiedades que constituyen nuestro Portafolio en Operación Actual depende principalmente de nuestra habilidad para mantener el flujo de automóviles hacia nuestras propiedades y componentes comerciales, así como de nuestra habilidad para mantener o incrementar las tarifas de estacionamiento. Durante el ejercicio 2014, los ingresos por estacionamiento representaron 13.6% de los ingresos totales. Durante el ejercicio 2013, los ingresos por estacionamiento representaron 14.1% de los ingresos totales.

Vencimientos de los Arrendamientos. Nuestra capacidad de volver a rentar los inmuebles cuyos arrendamientos estén por vencer afectará los resultados de nuestras operaciones y es afectada por las condiciones económicas y competitivas del mercado, así como por el atractivo individual de nuestros inmuebles. Los arrendamientos cuyo vencimiento se encuentra programado en los doce meses que terminan el 31 de diciembre de 2015, representan el aproximadamente 19.5% (diecinueve punto cinco por ciento) y 24.0% (veinticuatro por ciento) del total de nuestra área rentable ocupada y de nuestra Renta Fija total, respectivamente.

Condiciones del Mercado. Tenemos la intención de buscar oportunidades de inversión en la ZMCM y otros mercados urbanos grandes con actividad comercial robusta, en donde nuestra experiencia será difícil de replicar. Los cambios positivos o negativos en las condiciones de mercado de la ZMCM y nuestros mercados potenciales afectarán nuestro desempeño general. Futuras recesiones o desaceleraciones económicas que afecten nuestro mercado objetivo, o ciclos bajos en la industria inmobiliaria de arrendamiento en general que afecten nuestra capacidad para renovar o volver a arrendar inmuebles, así como la capacidad de nuestros arrendatarios para cumplir con sus compromisos contractuales como en el caso de incumplimientos por parte del arrendatario o quiebra, pueden afectar adversamente nuestra capacidad para mantener o incrementar las rentas en nuestros inmuebles. Creemos que la ZMCM y otros mercados de destino se caracterizan por tener dinámicas demográficas atractivas y fundamentales inmobiliarios con tendencia significativa.

Entorno Competitivo. Competiremos con un número de desarrolladores, propietarios y operadores de inmuebles comerciales, de oficinas y de usos mixtos en México, muchos de los cuales están tratando de desarrollar inmuebles similares a los nuestros y en los mismos mercados en los que se ubican nuestros inmuebles. En un futuro, la competencia puede disminuir las oportunidades para desarrollar o adquirir un inmueble deseado en términos favorables o en lo absoluto. Además, la competencia puede afectar las tasas de ocupación de nuestros inmuebles y por lo tanto nuestros resultados financieros, y nos podríamos ver presionados a reducir nuestras tarifas por debajo de las que actualmente cobramos o vernos obligados a ofrecer reducciones sustanciales en la renta, mejoras para

los arrendatarios, derechos de terminación anticipada o términos de renovación favorables para los arrendatarios con el fin de retener a los mismos al vencimiento de nuestros contratos de arrendamiento. Creemos que somos el arrendador de elección en las áreas en las que operamos y por esta razón creemos que podemos mantener una tasa alta de ocupación y cobrar rentas superiores, así como incrementar nuestras rentas por arriba de la inflación al vencimiento de los contratos de arrendamiento.

Gastos de operación y mantenimiento, Impuesto predial y Seguros. Nuestros gastos de operación y mantenimiento generalmente consisten de gastos de nómina, seguridad, servicios de limpieza, electricidad, agua y publicidad; mantenimiento y reparaciones de equipos y mantenimiento general; así como otros gastos operativos misceláneos. También incurrimos en gastos de seguros e impuesto predial. Cobramos cuotas de mantenimiento y publicidad, así como el reembolso de ciertos gastos, a nuestros arrendatarios, las cuales utilizamos para cubrir la mayor parte de nuestros gastos de operación y mantenimiento, así como de seguros. También pagamos las comisiones de nuestro Asesor y nuestra Empresa de Servicios de Representación e incurrimos en gastos relacionados con el gobierno corporativo, informes públicos y con el cumplimiento de las diversas disposiciones de las leyes de México en materia bursátil. Los aumentos o disminuciones en dichos gastos de operación afectarán nuestro desempeño general.

Principales políticas contables

La discusión y análisis de nuestra condición financiera y resultados de operación durante los ejercicios 2014 y 2013 se basan en nuestros Estados Financieros Consolidados auditados. Nuestros Estados Financieros Consolidados auditados fueron preparados con las Normas Internacionales de Información Financiera ("IFRS" por sus siglas en inglés), emitidos por el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB", por sus siglas en inglés). Sólo los estados financieros consolidados que incluyen los estados consolidados de posición financiera, estados consolidados de utilidades integrales, estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes y estados consolidados de flujo de efectivo, junto con información comparativa y notas explicativas, pueden realmente proporcionar una presentación con base en IFRS de la situación financiera del Portafolio en Operación Actual, nuestros resultados de operaciones y el flujo de efectivo.

La preparación de la información financiera de conformidad con IFRS nos obliga a realizar estimaciones, juicios y suposiciones que afectan los montos reportados de los activos, pasivos, ingresos y gastos, así como la divulgación de los activos y pasivos contingentes a la fecha de elaboración de dicha información financiera. Basaremos estas estimaciones, juicios y suposiciones con base en la experiencia histórica de la administración de Fibra Danhos con respecto a la operación de los inmuebles, así como en otros factores que creemos que son razonables bajo estas circunstancias. Seguiremos utilizando la experiencia histórica y otros factores pertinentes para hacer dichas estimaciones, juicios y suposiciones con respecto a la futura contabilidad, de conformidad con IFRS.

Las principales políticas contables seguidas por Fibra Danhos son las siguientes:

a) Bases de medición. Los Estados Financieros Consolidados de Fibra Danhos han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por las propiedades de inversión que se valúan a su valor razonable, como se explica a mayor detalle en las políticas contables más adelante.

i. Costo histórico. El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de activos.

ii. Valor razonable. El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación.

b) Bases de consolidación de estados financieros. Los Estados Financieros Consolidados incluyen los de Fibra Danhos y los de su subsidiaria Administradora FIBRA Danhos, S.C., nuestro Administrador, en la que tiene control.

El control se obtiene cuando Fibra Danhos:

- i. Tiene poder sobre la inversión;
- ii. Está expuesto, o tiene los derechos, a los rendimientos variables derivados de su participación con dicha entidad, y
- iii. Tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre la entidad en la que invierte;

La subsidiaria se consolidó desde la fecha en que su control se transfirió a Fibra Danhos que fue en su fecha de constitución.

Todos los saldos y operaciones entre Fibra Danhos y su subsidiaria se han eliminado en la consolidación.

c) Ingresos por Arrendamiento y Contraprestación Única. Los arrendamientos se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos. Las propiedades en arrendamiento operativo, son incluidas en el rubro de propiedades de inversión del estado consolidado de posición financiera.

Los Ingresos por Arrendamientos operativos reconocidos contablemente, son sustancialmente iguales a aquellos determinados reduciendo los incentivos otorgados, tales como períodos de gracia, y que se reconocen en línea recta durante el plazo del arrendamiento, excepto por las rentas contingentes (tales como las variables), las cuales se reconocen cuando se presentan. Más del 80% de los contratos de arrendamiento están denominados en pesos, y el resto en dólares americanos. El plazo del arrendamiento es el período no cancelable del contrato, incluyendo períodos adicionales por los cuales el arrendatario tiene la opción de prorrogar, cuando al inicio del arrendamiento, la administración tiene una certeza razonable de que el arrendatario ejercerá la opción.

Los ingresos incluyen ingresos procedentes de los reembolsos de los gastos de operación, mantenimiento y publicidad, y otros, los cuales se reconocen en el período en que se prestan los servicios.

Contraprestación Única. Fibra Danhos recibe de sus arrendatarios, al comienzo y firma de nuevos contratos de arrendamiento, una Contraprestación Única no reembolsable misma que se amortiza de acuerdo con la vigencia del contrato de arrendamiento firmado. El importe no devengado se presenta como ingreso diferido en el estado consolidado de posición financiera. Los importes de dichas contraprestaciones varían dependiendo del local arrendado, así como el plazo, entre otros factores.

d) Moneda extranjera. Las transacciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio vigente a la fecha de su celebración. Los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera se valúan en moneda nacional al tipo de cambio vigente a la fecha de los estados financieros. Las fluctuaciones cambiarias se registran en los resultados.

e) Impuestos a la utilidad. Fibra Danhos califica y pretende mantener la calificación como FIBRA para fines del Impuesto Sobre la Renta, y, por lo tanto, no reconoce provisión por impuestos a la utilidad. Las consecuencias fiscales corrientes y diferidas de un cambio en la situación fiscal se reconocen en los resultados del período, a menos que estén relacionadas con transacciones que se reconocen en el patrimonio o en otras partidas de utilidad integral. Los efectos de impuestos a la utilidad de la subsidiaria

mostrados en los financieros consolidados pertenecen a los aspectos fiscales de Administradora Fibra Danhos, S.C. (nuestro Administrador, subsidiaria de Fibra Danhos).

f) Beneficios al retiro, beneficios por terminación y Participación de los Trabajadores en las Utilidades (“PTU”). En el caso de prima de antigüedad, su costo se determina utilizando el método de crédito unitario proyectado, con valuaciones actuariales que se realizan al final de cada periodo sobre el que se informa. Cualquier obligación por indemnización se reconoce al momento no se puede retirar la oferta de indemnización y/o cuando Fibra Danhos reconoce los costos de reestructuración relacionados. Cabe señalar que los efectos por PTU y planes de beneficios de empleados son aplicables a Administradora Fibra Danhos, S.C. (nuestro Administrador, subsidiaria de Fibra Danhos), misma que tiene toda la plantilla laboral que administra la operación de Fibra Danhos.

Participación de los trabajadores en las utilidades (PTU)

La PTU se registra en los resultados del año en que se causa y se presenta en el rubro de gastos de operación en el estado de resultado integral. Con motivo de la Reforma Fiscal 2014, al 31 de diciembre de 2014 el PTU se determina con base en la utilidad fiscal conforme a la fracción I del artículo 10 de la Ley del Impuesto sobre la Renta.

g) Propiedades de inversión. Las propiedades de inversión son propiedades mantenidas para obtener rentas y/o plusvalías. Las propiedades que se encuentran en construcción o desarrollo pueden calificar como propiedades de inversión.

Las propiedades de inversión adquiridas y las mejoras a locales arrendados se registran al costo de adquisición, incluyendo los costos de transacción relacionados con la adquisición de activos. Las propiedades de inversión adquiridas a cambio de instrumentos de capital se valúan a su valor razonable, como se detalla más adelante. Con posterioridad al reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se valúan a su valor razonable. Los valores razonables son determinados por valuadores independientes y se registran en los siguientes momentos:

- i. Cuando se detecta un factor que impacta en el valor de la propiedad de inversión, y
- ii. Al menos una vez en cada período de 12 meses a partir de la adquisición de las propiedades de inversión.

Las ganancias y pérdidas del valor razonable se registran en la cuenta de “ajustes al valor razonable de propiedades de inversión – netos” en los resultados en el período en que se incurren. Los costos directos iniciales de arrendamiento incurridos en la negociación de los arrendamientos se añaden al importe en libros de las propiedades de inversión. Cuando Fibra Danhos tiene una propiedad bajo arrendamiento operativo para obtener ingresos de alquiler o para obtener plusvalías, o ambas, se clasifica y contabiliza como propiedad de inversión. Una propiedad de inversión se da de baja a su disposición o cuando la propiedad de inversión quede permanentemente fuera de uso y no se esperen beneficios económicos futuros de su disposición. Cualquier ganancia o pérdida surgida al dar de baja la propiedad (calculado como la diferencia entre los ingresos netos y el valor contable de los inmuebles de inversión) se incluye en utilidad o pérdida en el período en el cual la propiedad se da de baja.

h) Depósitos de los arrendatarios. Fibra Danhos obtiene depósitos reembolsables de ciertos inquilinos, principalmente denominados en pesos, como garantía de los pagos de arrendamiento por cierto período. Estos depósitos se contabilizan como un pasivo financiero (ver política contable de instrumentos financieros más adelante) y se reconocen inicialmente por su valor razonable. Si existiera una diferencia material entre el valor razonable inicial y el valor nominal del depósito se considera como un pago adicional de renta y, en consecuencia, se amortiza en el plazo del arrendamiento. El depósito se valúa posteriormente a su costo amortizado. Actualmente, no existen efectos significativos por amortizar.

i) **Provisiones.** Las provisiones se reconocen cuando Fibra Danhos tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado, es probable que Fibra Danhos será requerido para liquidar la obligación y se puede estimar. El importe que se reconoce como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para liquidar la obligación presente, al final del periodo sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres que rodean a la obligación.

j) **Instrumentos financieros.** Los activos financieros y pasivos financieros se reconocen cuando Fibra Danhos se vuelve sujeto a las disposiciones contractuales del instrumento. Los activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de un activo o pasivo financiero se añaden o deducen del valor razonable del activo financiero o pasivo financiero en el reconocimiento inicial, salvo para instrumentos financieros, a valor razonable con cambios en resultados, los cuales se reconocen inmediatamente en resultados. La valuación posterior de los instrumentos financieros depende de la categoría de referencia en que se clasifican.

Efectivo y equivalentes de efectivo

Efectivo y equivalentes de efectivo consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones a corto plazo. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable. Fibra Danhos considera como equivalentes de efectivo a todos los instrumentos de deuda de alta liquidez adquiridos con un vencimiento original de tres meses o menos. Principalmente por operaciones del mercado de dinero y pagarés en la que los recursos se pagan al vencimiento.

Efectivo restringido

Consiste en efectivo en custodia del Fideicomiso y su uso está restringido por el Fiduciario. En dicha cuenta se depositan los ingresos por rentas y, una vez depositados, el Fiduciario autoriza el fondeo a la cuenta concentradora y a las subcuentas, para uso regular para la operación del Fideicomiso.

Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado

El impuesto al valor agregado por recuperar que se muestra en el estado consolidado de posición financiera se origina en su mayoría como resultado de la adquisición de inmuebles, ampliaciones de centros comerciales y nuevos desarrollos por parte de Fibra Danhos Al 31 de diciembre de 2014, dicho saldo a favor se encontraba en trámite de recuperación con las autoridades fiscales.

Activos financieros

Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías específicas: activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados, inversiones conservadas al vencimiento, activos financieros disponibles para su venta, préstamos y cuentas por cobrar. La clasificación depende de la naturaleza y el propósito de los activos financieros y se determina en el momento de su reconocimiento inicial. A la fecha de estos Estados Financieros Consolidados, Fibra Danhos únicamente tiene instrumentos clasificados como préstamos y cuentas por cobrar.

Préstamos y cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar, préstamos y otras cuentas por cobrar que tienen pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo se clasifican como préstamos y cuentas por cobrar. Se reconocen a costo amortizado utilizando el método del interés efectivo sujetos a pruebas de deterioro. Los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva, excepto las cuentas por cobrar a corto plazo, cuando el reconocimiento de los intereses sea inmaterial.

Deterioro del valor de los activos financieros

Por los activos financieros, distintos de los activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados, se sujetan a pruebas para efectos de deterioro al cierre de cada ejercicio. Los activos financieros se deterioran cuando existe evidencia objetiva de que, como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo financiero, los flujos futuros de efectivo estimados de la inversión han sido afectados. Para los activos financieros registrados al costo amortizado, el importe del deterioro es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

Baja de activos financieros

Fibra Danhos da de baja un activo financiero sólo cuando los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo expiran, o cuando sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo son transferidos a otra entidad.

Clasificación como deuda o patrimonio

Los instrumentos de deuda y patrimonio se clasifican como pasivos financieros o patrimonio, de acuerdo a la sustancia del acuerdo contractual. El factor clave en la clasificación de un instrumento financiero como pasivo es la existencia de una obligación contractual para Fibra Danhos de entregar efectivo (u otro activo financiero al tenedor del instrumento, o a cambio de activos o pasivos financieros en condiciones potencialmente desfavorables). En contraste, en el caso de instrumentos de patrimonio el derecho de recibir efectivo en la forma de dividendos u otra distribución es a discreción de Fibra Danhos, y, por lo tanto, no existe obligación de entregar efectivo u otro activo financiero al tenedor del instrumento.

Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio es cualquier contrato que ponga de manifiesto una participación residual en los activos netos de la entidad. Los instrumentos de patrimonio emitidos por Fibra Danhos se reconocen por el importe recibido, neto de costos directos de emisión. Cuando Fibra Danhos recibe aportaciones o adquiere propiedades, que no constituyen un negocio, a cambio de sus instrumentos de patrimonio, la transacción se registra como un pago a terceros (distintos a los empleados) basado en acciones liquidables con instrumentos del patrimonio, la cual se valúa al valor razonable de los bienes recibidos, excepto cuando dicho valor no pueda estimarse confiablemente. Los efectos en la posición financiera se muestran en el estado de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes como “contribuciones de patrimonio” y no impactan los resultados del período.

Pasivos financieros

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos financieros a valor razonable a través de los resultados u otros pasivos financieros. Otros pasivos financieros, incluyendo los préstamos, se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción. Se valúan posteriormente a su costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, con gastos por intereses que se reconocen en función del método de interés efectivo.

Baja de pasivos financieros

Fibra Danhos da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones se cumplen, cancelan o expiran.

Instrumentos financieros derivados

Los instrumentos financieros emitidos por Fibra Danhos, incluyendo las opciones de sobreasignación, cumplen con la definición de instrumentos de capital y se presentan como tales. Por consiguiente, no hay instrumentos financieros derivados contabilizados.

Derivados implícitos

Los derivados implícitos en un contrato anfitrión no derivado se tratan como derivados por separado cuando sus riesgos y características no están cercanamente relacionados con los del contrato anfitrión y dicho contrato no se valúa a valor razonable a través de pérdidas y ganancias. Fibra Danhos ha determinado que no tiene ningún derivado implícito que requiera separación

k) Estado de flujos de efectivo. Fibra Danhos presenta sus estados de flujos de efectivo utilizando el método indirecto. Los intereses recibidos se clasifican como flujos de efectivo de inversión, mientras que los intereses pagados se clasifican como flujos de efectivo de financiamiento. Las partidas que no requirieron efectivo, y que tampoco forman parte de la Utilidad Neta consolidada, no son incluidas en dicho estado, como es el caso de las aportaciones en especie que se muestran en el estado consolidado de variaciones en el patrimonio de los fideicomitentes. Asimismo, en el estado se muestran los recursos que se utilizaron para el pago de las deudas asociadas a las propiedades que fueron contribuidas a Fibra Danhos, utilizando recursos generados por la Oferta Global.

Resultados de Operación de Fibra Danhos

Los resultados de la operación que se describen en este apartado están relacionados con los Estados Financieros Consolidados Auditados de Fibra Danhos.

Comparación del año terminado el 31 de diciembre de 2014 con el año terminado el 31 de diciembre de 2013 pro forma

Introducción

A continuación presentamos información financiera del ejercicio 2014 derivada de nuestros Estados Financieros Consolidados. Asimismo, con el propósito de ofrecer una comparativa de desempeño financiero, también presentamos información proforma de las 9 propiedades en nuestro Portafolio en Operación Inicial por el periodo anual 2013 a la cual nos referimos como información financiera "proforma" de las "9 propiedades de nuestro Portafolio en Operación Inicial". La información proforma está basada en (i) la información financiera de Fibra Danhos por el período comprendido del 1 de enero de 2014 al 31 de diciembre de 2014, y en (ii) información financiera histórica de las 9 propiedades de nuestro Portafolio en Operación Inicial previa a nuestra Oferta Global, reflejando ciertos ajustes dando efecto a la Oferta Global y a nuestras Operaciones Iniciales, como si dichos eventos hubiesen ocurrido el 1 de enero de 2012.

Ingresos

Ingreso Total: El ingreso total de Fibra Danhos fue de \$1,679.1 millones de pesos en el ejercicio 2014. Del total de ingresos de Fibra Danhos durante el 2014, los ingresos por Renta Fija representaron aproximadamente 59.2%, los ingresos por Renta Variable representaron aproximadamente 6.7%, el ingreso por Contraprestaciones Únicas representó aproximadamente 0.7%, los ingresos por estacionamiento representaron aproximadamente 13.6%, y los ingresos por mantenimiento, operación, publicidad y otros representaron aproximadamente 19.8%. En una base proforma, el ingreso total de las 9 propiedades en nuestro Portafolio en Operación Inicial, alcanzó \$1,588.7 millones de pesos en los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2013, lo que representó un incremento anual de 5.7%.

Ingreso por Renta Fija: El ingreso por Renta Fija de Fibra Danhos fue de \$994.6 millones de pesos en el ejercicio 2014. En una base proforma, el ingreso por Renta Fija de las 9 propiedades en nuestro Portafolio en Operación Inicial alcanzó \$946.6 millones de pesos en los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2013, lo que representó un incremento anual de 5.1%. Este incremento obedece principalmente a renovaciones y negociaciones de nuevos contratos de arrendamiento con incrementos en renta por arriba de la inflación, a la inclusión del componente comercial de Toreo al Portafolio en Operación Actual y a la fluctuación del tipo de cambio para aquellos contratos de arrendamiento

denominados en dólares. En este sentido, para aquellos arrendatarios comerciales que no pagan Renta Variable, buscamos incrementar la Renta Fija a niveles consistentes con el desempeño de la propiedad en la que se encuentren.

Ingreso por Renta Variable: El ingreso por Renta Variable de Fibra Danhos fue de \$112.5 millones de pesos en el ejercicio 2014. En una base proforma, el ingreso por Renta Variable de las 9 propiedades en nuestro Portafolio en Operación Inicial alcanzó \$88.7 millones de pesos en los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2013, lo que representó un incremento anual de 26.8%. La fecha de reconocimiento de rentas variables puede variar durante el año dependiendo de los cierres contables de nuestros inquilinos y no necesariamente guarda una relación directa con las ventas de inquilinos reportadas por plaza.

Renta Fija y Renta Variable
10 Propiedades en Nuestro Portafolio en Operación Actual

Fibra Danhos

Propiedad	2014	2013	Cambio %
Parque Alameda	\$ 37,833,067	\$ 31,453,230	20.3%
Parque Delta	\$ 181,399,890	\$ 170,412,064	6.4%
Parque Durazos	\$ 55,443,492	\$ 53,450,452	3.7%
Parque Esmeralda	\$ 105,376,247	\$ 101,025,402	4.3%
Parque Lindavista	\$ 216,728,016	\$ 207,763,816	4.3%
Reforma 222	\$ 191,984,321	\$ 184,378,516	4.1%
Parque Tezontle	\$ 222,903,120	\$ 215,041,823	3.7%
Toreo Parque Central (componente comercial)	\$ 21,430,728	\$ -	NA
Urbitec	\$ 42,149,827	\$ 41,575,150	1.4%
Parque Virreyes	\$ 31,868,964	\$ 30,177,764	5.6%
Total	\$ 1,107,117,672	\$ 1,035,278,218	6.9%

1. En el caso de Parque Alameda el incremento anual mostrado en la tabla anterior de 20.3% se debe principalmente a una reclasificación del pago de renta de mobiliario del hotel, como Renta Fija, que anteriormente se contabilizaba como otros ingresos.

Ingreso por Contraprestaciones Únicas: El ingreso reconocido por Contraprestaciones Únicas de Fibra Danhos fue de \$11.4 millones de pesos en el ejercicio 2014. Cabe señalar que la entrada de efectivo por Contraprestaciones Únicas para Fibra Danhos derivada de nuevos contratos de arrendamiento comerciales durante el 2014 sumó \$165.4 millones de pesos. Es importante recordar que, de acuerdo a IFRS, el ingreso por Contraprestaciones Únicas se registra conforme al periodo devengado de la vigencia del contrato. En una base proforma, el ingreso por Contraprestaciones Únicas de las 9 propiedades en nuestro Portafolio en Operación Inicial alcanzó \$21.5 millones de pesos en los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2013, lo que representó una variación anual de -46.8%. Cabe recordar que el ingreso por Contraprestaciones Únicas depende, en un momento determinado, del porcentaje de contratos de arrendamiento que vencen y que no son renovados, así como de la entrada de nuevos arrendatarios a nuestros espacios comerciales. Por lo tanto, el ingreso por Contraprestaciones Únicas está sujeto a una alta variabilidad de un periodo a otro.

Estacionamiento: El ingreso por estacionamiento de Fibra Danhos fue de \$227.8 millones de pesos en el ejercicio 2014. En una base pro forma, el ingreso por estacionamiento de las 9 propiedades en nuestro Portafolio en Operación Inicial alcanzó \$223.9 millones de pesos en los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2013, lo que representó un incremento anual de 1.7%. Este desempeño se debió principalmente a incrementos en las tarifas en un rango de 4% a 18% en Parque Delta, Parque Durazos, Parque Tezontle, Reforma 222 y Urbitec a partir de diciembre de 2013.

Mantenimiento, Operación, Publicidad y otros: Este ingreso lo conforman principalmente las cuotas de mantenimiento y publicidad por contrato de arrendamiento, así como el reembolso de ciertos gastos, que cobramos a nuestros arrendatarios; ingresos por renta de espacios publicitarios y para activaciones de marketing, y otros ingresos misceláneos. El ingreso por mantenimiento, operación, publicidad y otros de Fibra Danhos fue de 332.8 millones de pesos en el ejercicio 2014. En una base pro forma, el ingreso por mantenimiento, operación, publicidad y otros de las 9 propiedades en nuestro Portafolio en Operación Inicial alcanzó \$308.0 millones de pesos en los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2013, lo que representó un incremento anual de 8.0%. Este desempeño se debió a la evolución de las Rentas Fijas, que son la base de cálculo de las cuotas de mantenimiento y publicidad, así como a incrementos en los ingresos por publicidad y marketing y a la inclusión del componente comercial de Toreo al Portafolio en Operación Actual.

Gastos

Total Gastos: el total de gastos de Fibra Danhos fue de \$620.8 millones de pesos en el ejercicio 2014. Del total de gastos de Fibra Danhos los gastos de operación y mantenimiento representaron aproximadamente el 53.2%, la Comisión por Asesoría representó aproximadamente el 28.0%, la Comisión por Servicios de Representación representó aproximadamente el 6.4%, el impuesto predial representó aproximadamente el 8.6%, los seguros representaron aproximadamente 1.6% y los honorarios profesionales a partes no relacionadas representaron aproximadamente 2.1%.

Gastos de Operación y Mantenimiento: Estos gastos se integran por los gastos relacionados con gastos de nómina, seguridad, servicios de limpieza, electricidad, agua y publicidad; mantenimiento y reparación de equipo y mantenimiento general; así como otros gastos operativos misceláneos. Los gastos de operación y mantenimiento de Fibra Danhos fueron de \$330.3 millones de pesos en el ejercicio 2014. En una base pro forma, los gastos de operación y mantenimiento de las 9 propiedades en nuestro Portafolio en Operación alcanzaron \$299.5 millones de pesos en los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2013, lo cual representó un incremento de 10.3%. Este desempeño de los gastos de operación y mantenimiento se debe principalmente a la inclusión del componente comercial de Toreo al Portafolio en Operación Actual. Si excluimos el gasto del componente comercial de Toreo la variación anual sería de 4.2%.

Comisión por Asesoría y Comisión por Servicios de Representación: La Comisión por Asesoría y la Comisión por Servicios de Representación de Fibra Danhos sumaron \$174.1 millones de pesos y \$39.8 millones de pesos, respectivamente, en el ejercicio 2014.

De acuerdo con los documentos de la Oferta Pública de Fibra Danhos, las comisiones de asesoría incurridas durante el año concluido el 31 de diciembre de 2013, serán diferidas y pagaderas en el primer trimestre de 2015 mediante la entrega al Asesor del número de CBFIs que el Comité Técnico del Fideicomiso determine conforme a lo indicado anteriormente, salvo por aquellas cantidades que sean solicitadas por el Asesor al Fideicomiso a ser pagadas en efectivo para ser destinadas al pago de impuestos y considerando como valor unitario de los CBFIs el precio ponderado por volumen que resulte de las cotizaciones diarias²⁰ de los últimos 90 días naturales previos a la fecha de la Asamblea de Tenedores en la cual se apruebe la emisión de CBFIs. Las comisiones de asesoría incurridas durante el año concluido el 31 de diciembre de 2014 serán diferidas y pagaderas mediante la entrega al Asesor del número de CBFIs que el Comité Técnico del Fideicomiso determine conforme a lo indicado anteriormente, salvo por aquellas cantidades que sean solicitadas por el Asesor al Fideicomiso a ser pagadas en efectivo para ser destinadas al pago de impuestos y considerando como valor unitario de los CBFIs el precio ponderado por volumen que resulte de las cotizaciones diarias²¹ de los últimos 90 días

²⁰ El que resulte del importe total en Pesos Mexicanos operado durante el período de que se trate, entre el número total de CBFIs operados durante dicho período, de acuerdo a la información que publique la BMV en su página de Internet.

²¹ El que resulte del importe total en Pesos Mexicanos operado durante el período de que se trate, entre el número total de CBFIs operados durante dicho período, de acuerdo a la información que publique la BMV en su página de Internet.

naturales previos a la fecha de la Asamblea de Tenedores en la cual se apruebe la emisión de CBFIs, en cantidades iguales, trimestralmente, durante el ejercicio fiscal concluido el 31 de diciembre de 2015, en adición a aquella Contraprestación Anual incurrida y pagadera durante los periodos aplicables en 2015. Las Contraprestaciones Anuales que sean diferidas serán ajustadas conforme al porcentaje de inflación que arroje el Índice Nacional de Precios al Consumidor que publique el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación, a partir de la fecha en que sean incurridas

Es importante subrayar en este sentido, que aunque para efectos de nuestros Estados Financieros Consolidados el pago por la Comisión por Asesoría se provisiona en resultados, para efectos del cálculo de la distribución no se deduce la Comisión por Asesoría.

Honorarios Profesionales: Los honorarios profesionales de Fibra Danhos, que principalmente incluyen los honorarios pagados a nuestros asesores contables, legales y fiscales, así como a valuadores independientes, sumaron \$13.2 millones de pesos en el ejercicio 2014. En una base proforma, los honorarios profesionales sumaron \$12.7 millones de pesos para las 9 propiedades de nuestro Portafolio en Operación Inicial para los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2013.

Predial y Seguros: En el 2014, los gastos de predial y seguros de Fibra Danhos alcanzaron \$53.3 millones de pesos y \$10.1 millones de pesos, respectivamente. En una base pro forma, los gastos de predial y seguros de las 9 propiedades de nuestro Portafolio en Operación Inicial sumaron \$45.8 millones de pesos y \$14.7 millones de pesos, respectivamente, en los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2013. En el caso del predial, el incremento se debe primordialmente a la incorporación del predial de Tereo, Torre Virreyes y Las Antenas, que no está reflejado en el pro forma 2013, así como incrementos en tarifas de predial. En el caso de los seguros, el decremento de debió principalmente a descuentos negociados en las pólizas por alrededor de 30% con respecto al año anterior, compensado parcialmente con la contratación de la póliza para la obra de expansión en Parque Tezontle.

Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión (netos): Los ajustes al valor razonable de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2014 y 2013 fueron por \$6,231.6 y \$1,474.3, respectivamente, los cuales se reflejan parte en los estados consolidados de utilidad integral por \$351.1 y \$179.0, respectivamente (por las propiedades en operación) y parte en los estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes por \$5,880.6 y \$1,295.3, respectivamente (por las propiedades en desarrollo y nuevas adquisiciones).

Ingresos financieros, gastos financieros y ganancia cambiaria (neta): Los ingresos financieros de Fibra Danhos sumaron \$194.8 millones de pesos en el ejercicio 2014, derivados principalmente de la inversión del balance de efectivo en títulos de Renta Fija. En ese mismo período, los gastos financieros de Fibra Danhos sumaron \$0.3 millones de pesos, mientras que la ganancia cambiaria fue de \$6.1 millones de pesos, derivada principalmente del desliz cambiario que favoreció la conversión a pesos de rentas cobradas en dólares. No se presentan ingresos financieros, gastos financieros y ganancia/pérdida cambiaria (neta) en una base proforma para las 9 propiedades de nuestro Portafolio en Operación Inicial para los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2013.

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 2014, los impuestos a la utilidad de la subsidiaria sumaron \$2.1 millones de pesos. No se presentan impuestos a la utilidad de la subsidiaria en una base proforma para las 9 propiedades de nuestro Portafolio en Operación Inicial para los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2013.

Utilidad Neta del Período Consolidada

La Utilidad Neta Consolidada de Fibra Danhos sumó \$1,607.8 millones de pesos en el ejercicio 2014. En una base proforma, la Utilidad Neta Consolidada sumó \$1,020.7 millones de pesos para las 9 propiedades de nuestro Portafolio en Operación Inicial para los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2013.

Ingreso Neto Operativo

El Ingreso Neto Operativo de Fibra Danhos, excluyendo el ingreso por Contraprestaciones Únicas, fue de \$1,234.1 millones de pesos en el ejercicio 2014, lo que representa un margen neto operativo de 74.0%. Si consideramos las Contraprestaciones Únicas, el Ingreso Neto Operativo sumó \$1,245.5 millones de pesos en el mismo período, lo que representa un margen de 74.6%. En una base pro forma, el Ingreso Neto Operativo de las 9 propiedades de nuestro Portafolio en Operación Inicial, excluyendo el ingreso por Contraprestaciones Únicas, sumó \$1,173.6 millones de pesos en los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2013, lo que representó un incremento anual de 5.2%. Si consideramos las Contraprestaciones Únicas, el Ingreso Neto Operativo proforma sumó \$1,195.0 millones de pesos en los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2013, lo que representó un incremento anual de 4.2%.

Ingreso Neto Operativo Fibra Danhos

Fibra Danhos

Pesos	2014	2013	Cambio % / pb
Renta Fija	\$ 994,607,421	\$ 946,559,094	5.1%
Renta Variable	\$ 112,510,251	\$ 88,719,124	26.8%
Contraprestación Única	\$ 11,433,808	\$ 21,473,206	-46.8%
Estacionamientos	\$ 227,754,297	\$ 223,930,938	1.7%
Mantenimiento, Operación, Publicidad y Otros	\$ 332,756,515	\$ 308,039,620	8.0%
Total ingresos operativos	\$ 1,679,062,292	\$ 1,588,721,981	5.7%
Gastos de operación y mantenimiento	\$ 330,286,873	\$ 299,494,213	10.3%
Comisión por Servicios de Representación	\$ 39,789,719	\$ 33,608,418	18.4%
Impuesto predial	\$ 53,343,579	\$ 45,842,370	16.4%
Seguros	\$ 10,110,722	\$ 14,728,049	-31.4%
Gastos⁽¹⁾	\$ 433,530,892	\$ 393,673,050	10.1%
Ingreso Neto Operativo (inc. CU)	\$ 1,245,531,400	\$ 1,195,048,930	4.2%
<i>Margen neto operativo (inc. CU)</i>	<i>74.2%</i>	<i>75.2%</i>	<i>-104</i>
Ingreso Neto Operativo (exc. CU)	\$ 1,234,097,592	\$ 1,173,575,725	5.2%
<i>Margen neto operativo (exc. CU)</i>	<i>74.0%</i>	<i>74.9%</i>	<i>-88</i>

(1) Exlcuye la Comisión por Asesoría y honorarios profesionales a terceros no relacionados.

CU = Contraprestación Única

**Ingreso Neto Operativo exc. CU por Propiedad
10 Propiedades de Nuestro Portafolio en Operación Actual**

Fibra Danhos

Propiedad	2014	2013	Cambio %
Parque Alameda	\$ 35,486,280	\$ 36,188,013	-1.9%
Parque Delta	\$ 229,988,637	\$ 204,778,956	12.3%
Parque Duraznos	\$ 69,445,636	\$ 72,412,726	-4.1%
Parque Esmeralda	\$ 97,225,214	\$ 94,940,946	2.4%
Parque Lindavista	\$ 278,238,593	\$ 261,031,790	6.6%
Reforma 222	\$ 203,959,429	\$ 189,426,175	7.7%
Parque Tezontle	\$ 252,839,055	\$ 246,568,696	2.5%
Toreo Parque Central (componente comercial)	\$ 7,056,637	\$ -	NA
Urbitec	\$ 39,670,353	\$ 40,799,470	-2.8%
Parque Virreyes	\$ 28,231,035	\$ 27,428,953	2.9%
Total	\$ 1,242,140,868	\$ 1,173,575,725	5.8%

(1) La diferencia entre el NOI consolidado y el NOI total por propiedad del 2014 por \$ 8,043,276 corresponden a ingresos y gastos no relacionados con las propiedades de la tabla anterior.

CU = Contraprestación Única

EBITDA

El EBITDA de Fibra Danhos, excluyendo el ingreso por Contraprestaciones Únicas, sumó \$1,046.8 millones de pesos en el ejercicio 2014, lo que representa un margen EBITDA de 62.8%. Si consideramos las Contraprestaciones Únicas, el EBITDA sumó \$1,058.2 millones de pesos en el mismo período, lo que representa un margen de 63.0%. En una base pro forma, el EBITDA de las 9 propiedades de nuestro Portafolio en Operación Inicial, excluyendo el ingreso por Contraprestaciones Únicas, sumó \$999.3 millones de pesos en los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2013, lo que representó un incremento anual de 4.8%. Si consideramos las Contraprestaciones Únicas, el EBITDA proforma sumó \$1,020.7 millones de pesos en los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2013, lo que representó un incremento anual de 3.7%.

EBITDA
Fibra Danhos

Fibra Danhos

Pesos	2014	2013	Cambio % / bp
Renta Fija	\$ 994,607,421	\$ 946,559,094	5.1%
Renta Variable	\$ 112,510,251	\$ 88,719,124	26.8%
Contraprestación única	\$ 11,433,808	\$ 21,473,206	-46.8%
Estacionamientos	\$ 227,754,297	\$ 223,930,938	1.7%
Mantenimiento, Operación, Publicidad y Otros	\$ 332,756,515	\$ 308,039,620	8.0%
Total ingresos operativos	\$1,679,062,292	\$ 1,588,721,981	5.7%
Gastos de operación y mantenimiento	\$ 330,286,873	\$ 299,494,213	10.3%
Comisión por Asesoría	\$ 174,074,990	\$ 161,640,411	7.7%
Comisión por Servicios de Representación	\$ 39,789,719	\$ 33,608,418	18.4%
Honorarios profesionales a partes no relacionadas y otros gastos no operativos	\$ 13,211,106	\$ 12,659,810	4.4%
Impuesto predial	\$ 53,343,579	\$ 45,842,370	16.4%
Seguros	\$ 10,110,722	\$ 14,728,049	-31.4%
Total gastos	\$ 620,816,988	\$ 567,973,271	9.3%
EBITDA (inc. CU)	\$1,058,245,304	\$ 1,020,748,709	3.7%
<i>Margen EBITDA (inc. CU)</i>	63.0%	64.2%	(122)
EBITDA (exc. CU)	\$1,046,811,496	\$ 999,275,503	4.8%
<i>Margen EBITDA (exc. CU)</i>	62.8%	63.8%	(99)

CU = Contraprestación Única

FFO y AFFO

El FFO y AFFO de Fibra Danhos sumaron \$1,256.7 millones de pesos y \$1,630.1 millones de pesos, respectivamente, durante el ejercicio 2014.

Conciliación FFO y AFFO
Fibra Danhos

Fibra Danhos

Pesos	2014
Utilidad neta	\$ 1,607,755,268
Ajuste al valor razonable de las propiedades	\$ (351,056,553)
FFO	\$ 1,256,698,715
Gastos de capital	\$ -
Contraprestación Única neta	\$ 154,519,237
Rentas anticipadas neto	\$ 22,178,040
Renta lineal neto	\$ (5,322,915)
Predial y seguros por devengar neto	\$ (533,425)
Comisión por asesoría y representación neto	\$ 202,518,548
AFFO	\$ 1,630,058,200

CU = Contraprestación Única

Liquidez y Recursos de Capital

Nuestros requerimientos de liquidez a corto plazo consisten principalmente de fondos para los pagos de ciertos gastos operativos y otros gastos directamente relacionados con los inmuebles de nuestro Portafolio en Operación, incluyendo:

- Comisiones pagaderas bajo nuestro Contrato de Asesoría en Planeación y Contrato de Servicios de Representación;
- Gastos de capital previstos e imprevistos, mejoras en favor de arrendatarios y comisiones de comercialización;
- Futuras Distribuciones de Efectivo a ser pagadas a los Tenedores de nuestros CBFIs.

Tenemos la intención de satisfacer nuestros requerimientos de liquidez a corto plazo a través del efectivo generado por nuestras operaciones. Creemos que nuestras operaciones generan y generarán los flujos de efectivo para cubrir costos y gastos operativos y financiar las distribuciones periódicas.

Nuestros requerimientos de liquidez a largo plazo consisten principalmente de los fondos necesarios para pagar el desarrollo del componentes de oficina y hotel del Toreo, el desarrollo de expansiones identificadas en algunas de las propiedades en nuestro Portafolio en Operación Actual, así como de otros proyectos de desarrollo o redesarrollo, renovaciones, ampliaciones y otros gastos no recurrentes de capital que deben realizarse periódicamente. Tenemos la intención de satisfacer nuestras necesidades de liquidez a largo plazo a través de diversas fuentes de capital, incluyendo los fondos de la Oferta Global, el flujo de nuestras operaciones, ofertas adicionales de capital o colocación de deuda, en línea con nuestra política de apalancamiento. Anticipamos que cualquier deuda en que podamos incurrir contendrá cláusulas restrictivas habituales, que pueden limitar nuestra capacidad, sin el previo consentimiento del acreedor, de incurrir en deudas adicionales, o disponer o gravar nuestros inmuebles, comprar o adquirir propiedad adicional, suspender la cobertura de seguros, cambiar el giro de nuestro negocio o hacer préstamos o anticipos, entrar en cualquier fusión o consolidación con, o adquirir el negocio, los activos o patrimonio de, cualquier tercero.

Obligaciones Contractuales y Compromisos

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

información más relevante y fiable sobre los efectos de las transacciones, otros eventos o condiciones sobre la situación financiera del Fideicomiso, el rendimiento financiero o los flujos de efectivo; entre el valor unitario de los CBFIs, considerando como tal el precio ponderado por volumen que resulte de las cotizaciones diarias²² del período que corresponda al pago. No se pagarán al Asesor comisiones por adquisición de activos, de incentivo o cualesquier otras comisiones basadas en el rendimiento de nuestros CBFIs.

Salvo por las cantidades en efectivo que el Asesor solicite al Fideicomiso para ser destinadas al pago de impuestos relacionados con la Contraprestación Anual, la Contraprestación Anual deberá pagarse en CBFIs en los términos establecidos en el párrafo anterior.

Adicionalmente, no pagaremos ninguna comisión por asesoría a nuestro Asesor con respecto a los inmuebles dentro de nuestro Portafolio en Desarrollo Inicial, (1) en el caso de Torre Virreyes, hasta enero de 2015 y, siempre y cuando, el proyecto de construcción haya concluido y el inmueble se encuentre en operación, según lo determine nuestro Comité Técnico incluyendo el voto favorable de la mayoría de miembros independientes, (2) en el caso del componente comercial de Toreo, no pagaremos comisiones de asesoría al Asesor hasta enero de 2015, y siempre y cuando, el proyecto de construcción haya concluido y el inmueble se encuentre en operación, según lo confirme nuestro Comité Técnico, incluyendo una mayoría de miembros independientes de nuestro Comité Técnico, y (3) en el caso del componente de oficina y de hotel de Toreo, hasta enero de 2015 y, siempre y cuando, el componente comercial de Toreo haya concluido y se encuentre en operación y los cimientos y el estacionamiento de los componentes de oficina y hotel de Toreo se hayan terminado, según lo determine nuestro Comité Técnico incluyendo el voto favorable de la mayoría de los miembros independientes.

Las comisiones de asesoría incurridas durante el año concluido el 31 de diciembre de 2013, serán diferidas y pagaderas en el primer trimestre de 2015 mediante la entrega al Asesor del número de CBFIs que el Comité Técnico del Fideicomiso determine conforme a lo indicado anteriormente, salvo por aquellas cantidades que sean solicitadas por el Asesor al Fideicomiso a ser pagadas en efectivo para ser destinadas al pago de impuestos y considerando como valor unitario de los CBFIs el precio ponderado por volumen que resulte de las cotizaciones diarias²³ de los últimos 90 días naturales previos a la fecha de la Asamblea de Tenedores en la cual se apruebe la emisión de CBFIs. Las comisiones de asesoría incurridas durante el año concluido el 31 de diciembre de 2014 serán diferidas y pagaderas mediante la entrega al Asesor del número de CBFIs que el Comité Técnico del Fideicomiso determine conforme a lo indicado anteriormente, salvo por aquellas cantidades que sean solicitadas por el Asesor al Fideicomiso a ser pagadas en efectivo para ser destinadas al pago de impuestos y considerando como valor unitario de los CBFIs el precio ponderado por volumen que resulte de las cotizaciones diarias²⁴ de los últimos 90 días naturales previos a la fecha de la Asamblea de Tenedores en la cual se apruebe la emisión de CBFIs, en cantidades iguales, trimestralmente, durante el ejercicio fiscal concluido el 31 de diciembre de 2015, en adición a aquella Contraprestación Anual incurrida y pagadera durante los periodos aplicables en 2015. Las Contraprestaciones Anuales que sean diferidas serán ajustadas conforme al porcentaje de inflación que arroje el Índice Nacional de Precios al Consumidor que publique el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación, a partir de la fecha en que sean incurridas

Nuestro Administrador recibe una contraprestación fija por sus servicios pagadera mensualmente, equivalente a Ps. \$50,000.00 (Cincuenta mil Pesos 00/100 Moneda Nacional), establecida únicamente para cumplir con las formalidades de ley. También reembolsamos todos los gastos netos erogados por nuestro Administrador. Esperamos que el ingreso excedente generado por nuestro Administrador sea distribuido periódicamente a nosotros, como único propietario de nuestro Administrador.

²² El que resulte del importe total en Pesos Mexicanos operado durante el período de que se trate, entre el número total de CBFIs operados durante dicho período, de acuerdo a la información que publique la BMV en su página de Internet.

²³ El que resulte del importe total en Pesos Mexicanos operado durante el período de que se trate, entre el número total de CBFIs operados durante dicho período, de acuerdo a la información que publique la BMV en su página de Internet.

²⁴ El que resulte del importe total en Pesos Mexicanos operado durante el período de que se trate, entre el número total de CBFIs operados durante dicho período, de acuerdo a la información que publique la BMV en su página de Internet.

De conformidad con los términos del Contrato de Servicios de Representación, nuestra Empresa de Servicios de Representación tiene el derecho a recibir una comisión mensual por un monto igual al 2.0% (dos punto cero por ciento) del total de los ingresos facturados sobre los Bienes Inmuebles, efectivamente depositados en la cuenta del Fideicomiso que corresponda en el mes inmediato anterior, más el IVA. Nosotros somos responsables por el pago de todas las comisiones y honorarios pagaderas a los corredores de bienes raíces acordadas por nuestra Empresa de Servicios de Representación en nuestra representación.

Como contraprestación por los inmuebles de nuestro Portafolio en Desarrollo, 339,064,205 (trescientos treinta y nueve millones sesenta y cuatro mil doscientos cinco) CBFIs fueron entregados a la conclusión de la Oferta Global, mientras que 159,820,279 (ciento cincuenta y nueve millones ochocientos veinte mil doscientos setenta y nueve) CBFIs adicionales serán entregados a los Fideicomitentes Adherentes respectivos, conforme vaya avanzando la construcción de los inmuebles. **Es importante recordar que los CBFIs correspondientes tienen derechos económicos restringidos y que serán liberados conforme la propiedad genere ingresos (*pari-passu*) aun cuando estos ya hayan sido entregados a sus aportantes** (sumando un total de 498,884,484 CBFIs por el Portafolio en Desarrollo Inicial).

También somos beneficiarios de dos permisos otorgados por las autoridades del Distrito Federal, *Permiso Administrativo Temporal Revocable a Título Oneroso* ("**PATR**"), de acuerdo con los cuales construimos y utilizamos espacios para estacionamiento debajo de vías públicas en Parque Delta y Parque Lindavista, y de acuerdo con los cuales construimos y utilizamos un pasaje comercial peatonal por encima de una vía pública en Parque Lindavista. Estos PATRs tienen plazos de 10 años, prorrogables, y son revocables ante la falta de cumplimiento de las obligaciones respectivas. "pagamos una cuota mensual con respecto a estos PATRs, ajustadas por la inflación anualmente. Para el año terminado el 31 de diciembre de 2014, las cuotas totales por concepto de PATR fueron \$3,676,388 pesos.

Somos una entidad pública bien capitalizada, actualmente sin deuda, y bien posicionada para obtener y utilizar financiamiento a través de deuda para hacer crecer nuestro negocio. Fibra Danhos finalizó el año 2014 con un balance en efectivo de \$3,486.2 millones de pesos.

Políticas de Distribución

Hemos calificado como una FIBRA para efectos fiscales conforme a los artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto sobre la Renta de México, iniciando con el año fiscal que concluye el 31 de diciembre de 2013. La Ley del Impuesto Sobre la Renta establece que para calificar como FIBRA, es necesario que distribuyamos anualmente cuando menos el 95% (noventa y cinco por ciento) de nuestro Resultado Fiscal en efectivo. Para satisfacer el requisito de calificar como una FIBRA continuaremos distribuyendo anualmente cuando menos el 95% (noventa y cinco por ciento) de nuestro Resultado Fiscal en efectivo a nuestros tenedores de los CBFIs. De conformidad con la Ley del Impuesto Sobre la Renta mexicana, nuestro impuesto se calcula considerando los ingresos obtenidos durante el ejercicio fiscal, reduciendo las deducciones autorizadas, restando en su caso el PTU, resultado al que se le resta pérdidas fiscales de ejercicios anteriores pendientes de deducción.

Inflación

La mayoría de nuestros contratos de arrendamiento contienen disposiciones destinadas a mitigar el impacto adverso de la inflación. Dichas disposiciones generalmente aumentan las tasas de renta durante los periodos de arrendamiento con base en el Índice de Precios al Consumidor para los arrendamientos denominados en pesos o en una métrica de la inflación de Estados Unidos para los arrendamientos denominados en dólares. Nos podemos ver negativamente afectados por la inflación en los contratos de arrendamiento que no contengan disposiciones de indización a la inflación. Adicionalmente, en la mayoría de nuestros contratos de arrendamiento se requiere a los arrendatarios

que paguen una cuota de mantenimiento y publicidad, así como el reembolso de ciertos gastos. Esto puede reducir nuestra exposición a los aumentos en los costos y gastos de operación como resultado de la inflación, suponiendo que los inmuebles se mantengan arrendados y los arrendatarios cumplan con sus obligaciones y nos reembolsen dichos gastos.

Estacionalidad

No consideramos que nuestro negocio se encuentre sometido de manera significativa a las fluctuaciones estacionales, salvo con respecto a las Rentas Variables para algunos de nuestros arrendatarios operando en negocios que experimentan la estacionalidad. Durante el 2014, las Rentas Variables de Fibra Danhos representaron 6.7% de los ingresos totales.

Declaraciones Cuantitativas y Cualitativas sobre Riesgos de Mercado

Nuestros ingresos futuros, flujo de efectivo y valores razonables relevantes para los instrumentos financieros, dependen de las tasas de interés y tipos de cambio prevalecientes en el mercado. Al 31 de diciembre de 2014, aproximadamente 11.4% de nuestra Renta Fija anualizada estaba denominada en dólares. El Riesgo de Mercado es el riesgo de pérdida como resultado de cambios en las tasas de interés, tipos de cambio, los precios de las materias primas y precios de las acciones. El riesgo de mercado al que creemos que principalmente nos veremos expuestos es el riesgo de tasa de interés y de tipo de cambio. Muchos factores, incluyendo las políticas monetarias y fiscales gubernamentales, las consideraciones económicas y políticas nacionales e internacionales y otros factores que están fuera de nuestro control, contribuyen al riesgo de tasa de interés y de tipo de cambio. Es posible que en el futuro tomemos medidas precautorias.

6. POLÍTICAS DE INVERSIÓN Y POLÍTICAS CON RESPECTO A CIERTAS ACTIVIDADES

A continuación se presenta una discusión de algunas de nuestras políticas de inversión, disposición, financiamiento y otras políticas. Estas políticas han sido determinadas por nuestro Comité Técnico y, en general, podrán ser modificadas o reformadas de tiempo en tiempo por nuestro Comité Técnico sin el voto de los Tenedores de nuestros CBFIs.

Políticas de inversión

Pretendemos aumentar ciertos inmuebles en nuestro Portafolio Actual y hacer crecer nuestro negocio con el tiempo desarrollando, re-desarrollando y adquiriendo de manera selectiva inmuebles icónicos y de calidad premier con un enfoque en un flujo de efectivo actual o potencial atractivo y el potencial para una apreciación de capital a largo plazo. De conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso, cualquier inmueble que adquiramos deberá satisfacer ciertos Criterios de Elegibilidad y condiciones conforme a lo siguiente:

- ser inmuebles o proyectos de desarrollo destinados al arrendamiento;
- estar localizados dentro del territorio nacional;
- ser inmuebles o proyectos de desarrollo premier pertenecientes primordialmente a los subsectores de oficinas, centros comerciales y proyectos de usos mixtos;
- que el Administrador presente un informe de las razones de negocio para la adquisición de la propiedad por parte del Fideicomiso.
- que cuenten con un dictamen favorable (*due diligence*) llevado a cabo por aquellos especialistas que sean requeridos conforme a las características propias del inmueble;
- que tenga un proyecto viable para su desarrollo o remodelación;
- cuenten con seguros vigentes conforme al estándar de la industria al momento de la adquisición;
- que se cuente con el avalúo realizado por un tercero independiente que soporte que el precio de adquisición propuesto sea de mercado.

Sujeto a los Criterios de Elegibilidad anteriormente descritos, conforme crezca nuestro negocio, podremos diversificarnos en términos de ubicaciones, tamaño y mercado de inmuebles y no tenemos un límite en cuanto al monto o porcentaje de nuestros activos que podrán invertirse en un inmueble en particular o en un área geográfica en México. Pretendemos adquirir, desarrollar, re desarrollar, expandir, mejorar y conservar los inmuebles como inversión a largo plazo, incluyendo los inmuebles en nuestro Portafolio Actual. Pretendemos operar nuestro negocio, incluyendo participar en actividades de inversión, desarrollo y redesarrollo a futuro, de una manera que podamos conservar nuestro estatus como una FIBRA para efectos del Impuesto Sobre la Renta en México.

Nuestro Comité Técnico aprobará cualquier adquisición de inmuebles que represente hasta el 19.99% (diecinueve punto noventa y nueve por ciento) de nuestros activos (en una sola operación o serie de operaciones relacionadas que puedan considerarse como una sola operación), con base en el Valor Promedio. Cualquier adquisición de un inmueble que represente el 20% (veinte por ciento) o más de nuestros activos (en una sola operación o serie de operaciones relacionadas que puedan considerarse como una sola operación), con base en el Valor Promedio, deberá ser aprobada por los Tenedores que representen la mayoría de nuestros CBFIs en circulación. De conformidad con nuestras políticas sobre conflictos de interés, las adquisiciones a o coinversiones con partes relacionadas, incluyendo los Fideicomitentes Adherentes de Grupo Danhos también requerirán el voto afirmativo de la mayoría de los

miembros independientes de nuestro Comité Técnico y el voto afirmativo de la mayoría de los miembros de nuestro Comité Técnico. Las inversiones que no cumplan o no podrían cumplir con los Criterios de Elegibilidad podrán ser aprobadas por nuestro Comité Técnico, incluyendo una mayoría de los miembros independientes.

Sujeto a nuestras políticas sobre conflictos de intereses que se describen a continuación, podremos adquirir inmuebles de o vender inmuebles a, partes relacionadas, incluyendo miembros de nuestro Comité Técnico, funcionarios de nuestro Asesor, y los Fideicomitentes Adherentes Relevantes. Conforme desarrollemos nuestros negocios, creemos que nuestra relación con Grupo Danhos nos brindará acceso a una amplia gama de desarrollos de alta calidad y adquisiciones selectivas. Conforme a nuestro Contrato de Fideicomiso y los Convenios de Adhesión, Esther Monique Guindi Hemsani y los miembros de la Familia Daniel y la Familia Moussali, han acordado que, siempre y cuando sean Fideicomitentes Adherentes Relevantes y el Fideicomiso de Control sea propietario de 15% (quince por ciento) de nuestros CBFIs en circulación, nos otorgarán un derecho preferente (i) para adquirir cualquier oportunidad de inversión inmobiliaria derivada en un futuro de cualquiera de ellos, siempre y cuando dicha oportunidad satisfaga nuestros Criterios de Elegibilidad los cuales, entre otros, requieren que los inmuebles en sean de calidad premier y principalmente en los segmentos comercial, de oficina incluyendo inmuebles de usos mixtos y, en caso de ser predios, que sean parte de un proyecto de desarrollo viable; y (ii) para adquirir cualquier inmueble en desarrollo o redesarrollo del cual ellos actualmente o más adelante sean dueños de la mayoría de los derechos de propiedad, ya sea colectiva o individualmente, que no cumpla con los Criterios de Elegibilidad, si en un futuro dicho inmueble satisface los Criterios de Elegibilidad a un precio de avalúo determinado por un experto independiente, pagadero en CBFIs o efectivo a nuestra elección. Si no ejercemos el derecho de preferencia para adquirir un inmueble en desarrollo o redesarrollo que cumpla con los Criterios de Elegibilidad y del cual sean propietarios los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes nos otorgarán el derecho de primera oferta si en un futuro, una vez desarrollado o re desarrollado el inmueble, y siempre que se cumpla con los Criterios de Elegibilidad, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes lo ofrecen en venta. Este derecho de primera oferta no nos será otorgado cuando no hayamos ejercido nuestro derecho de preferencia para adquirir un inmueble ya desarrollado y que cumpla con los Criterios de Elegibilidad.

Conforme a nuestro Contrato de Fideicomiso, siempre y cuando, sean Fideicomitentes Adherentes Relevantes y el Fideicomiso de Control tenga al menos el 15% (quince por ciento) de nuestros CBFIs en circulación, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes deberán notificar a nuestro Comité Técnico, con copia al Comité de Prácticas, su intención de adquirir cualquier inmueble que cumpla con la mayoría de los Criterios de Elegibilidad para inversión contenidos en el Contrato de Fideicomiso, dentro de los 10 Días Hábiles siguientes a la determinación de dicha intención. Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes deberán incluir en dicha notificación cierta información específica, siempre que la misma esté disponible, incluyendo los términos materiales de la potencial adquisición, el uso pretendido para el inmueble y el precio del mismo. Una vez recibida dicha notificación de parte de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, nuestro Comité Técnico tendrá 10 Días Hábiles para notificar por escrito a los Fideicomitentes Adherentes Relevantes sobre su decisión afirmativa para adquirir el inmueble en cuestión. En caso de que nuestro Comité Técnico no notifique a los Fideicomitentes Adherentes Relevantes nuestra intención de ejercer el derecho de preferente para adquirir el inmueble dentro del tiempo antes señalado, se entenderá que renunciamos a nuestro derecho de ejercer dicho derecho preferente para adquirir y desarrollar el inmueble, en cuyo caso, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes podrán adquirir dicho inmueble. Si decidimos ejercer nuestro derecho para adquirir dicho inmueble, dicha adquisición se llevará a cabo después de la obtención del voto afirmativo de la mayoría de los miembros de nuestro Comité Técnico, incluyendo, en caso de que se trate de algún inmueble en el cual algún Fideicomitente Adherente Relevante o parte relacionada se propietario, el voto favorable de la mayoría de los miembros independientes.

Adicionalmente, conforme a nuestro Contrato de Fideicomiso y a nuestros Convenios de Adhesión, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes tendrán un derecho preferente con respecto a todos los inmuebles, sujeto a cualquier Derecho de Readquisición, siempre y cuando, el Fideicomiso de

Control tenga al menos el 15% (quince por ciento) de los CBFIs en circulación. Asimismo, conforme a nuestro Contrato de Fideicomiso y a nuestros Convenios de Adhesión, siempre y cuando, los Fideicomitentes Adherentes de los inmuebles en nuestro Portafolio Actual sean tenedores de cualquier CBFI emitido a ellos en las Operaciones Iniciales, dichas aportaciones tendrán Derecho de Readquisición (equivalente al derecho de volver a comprar el inmueble), exclusivamente con respecto a los inmuebles aportados por ellos. De conformidad con estos derechos, en caso de que decidiéramos vender un inmueble de nuestro Portafolio Actual o una vez concluido nuestro Contrato de Fideicomiso, los Fideicomitentes Adherentes respectivos tendrán el derecho de volver a adquirir de nosotros dichos inmuebles en su totalidad. Si los tenedores de estos derechos preferentes y derechos de reversión ejercitan sus derechos de adquirir o volver a adquirir un inmueble de nosotros, dicha operación de adquisición de conformidad con un derecho preferente estará sujeta a la aprobación previa de nuestro Comité Técnico, incluyendo el voto favorable de la mayoría de los miembros independientes de nuestro, y las condiciones de compra y de precio de cualquier operación de re-adquisición de conformidad con un Derecho de Readquisición estará sujeto a la aprobación previa de nuestro Comité Técnico con la recomendación de nuestro Comité de Prácticas, incluyendo el voto favorable de la mayoría de los miembros independientes de nuestro Comité Técnico. Adicionalmente, si decidimos vender o requerimos vender nuestros inmuebles, los derechos de reversión de los Fideicomitentes Adherentes y los derechos preferentes otorgados a los Fideicomitentes Adherentes Relevantes según se describe arriba podrían reducir el valor del inmueble vendido.

También podremos participar con terceros en la titularidad de inmuebles, a través de coinversiones, asociaciones u otros tipos de co-titularidad. Seremos copropietarios de 2,238 lugares de estacionamiento y 16 locales comerciales con el Copropietario de Parque Delta. Asimismo, el Copropietario de Parque Delta es único dueño de 10 locales comerciales en Parque Delta y nosotros seremos los únicos propietarios de 210 locales comerciales. En total, la propiedad respecto de 44,566 metros cuadrados de superficie bruta rentable nos serán aportados. Estos tipos de inversiones podrán permitirnos adquirir una participación en activos más grandes sin restringir nuestra diversificación indebidamente, y por lo tanto, nos darán mayor flexibilidad para estructurar nuestro portafolio. Podremos co-invertir con los Fideicomitentes Adherentes Relevantes en cualquier inmueble. Cualquier coinversión de este tipo se llevará a cabo con la aprobación de nuestro Comité Técnico, incluyendo el voto favorable de la mayoría de los miembros independientes de nuestro Comité Técnico, la cual, si se aprueba, determinará los términos y condiciones de dicha coinversión (incluyendo disposiciones sobre terminación y resolución de controversias). Actualmente no prevemos celebrar un acuerdo de coinversión, asociación u otro acuerdo de titularidad conjunta con los Fideicomitentes Adherentes Relevantes en la que no tengamos una participación mayoritaria.

Podremos adquirir inmuebles sujetos a hipotecas financieras existentes u otros adeudos, y podremos incurrir nueva deuda o refinanciar deuda cuando adquiramos inmuebles sujetos al cumplimiento con nuestras políticas de apalancamiento como se describe a continuación en la sección "Políticas de Inversión y Políticas con respecto a ciertas actividades —Políticas de Apalancamiento." El servicio de la deuda de dicho financiamiento o adeudo tendrá prioridad sobre cualesquier distribuciones con relación a nuestros CBFIs.

Política de Desinversión

Actualmente no tenemos intención de disponer de alguno de los inmuebles en nuestro portafolio, aunque nos reservamos el derecho de hacerlo si nuestro Comité Técnico determina que dicha acción es lo mejor para los Tenedores.

De conformidad con nuestro Fideicomiso, nuestro Comité Técnico es responsable de establecer las políticas de Desinversión con respecto de nuestros inmuebles. En principio nuestras políticas de Desinversión son las siguientes:

- el Fiduciario puede implementar la disposición de cualquier activo que (i) haya sufrido o esté sufriendo un impacto negativo en su valor o en generar ingresos que impacte el

valor de nuestros activos de manera significativa, (ii) deje de ser compatible con nuestros objetivos estratégicos, (iii) su mejor uso sea otro que no esté destinado a la renta, (iv) cuyo valor será maximizado por dicha disposición, y (v) otras razones importantes establecidas por nuestro Comité Técnico;

- el Fiduciario podrá llevar a cabo la venta de un activo o bien raíz que represente hasta el 19.99% (diecinueve punto noventa y nueve por ciento) de nuestros activos (en una sola operación o una serie de operaciones relacionadas que pueden considerarse una sola operación), basado en el Valor Promedio, únicamente con la aprobación previa de nuestro Comité Técnico, y la venta de cualquier inmueble cuyo valor sea igual o mayor al 5% (cinco por ciento) pero menor al 20% (veinte por ciento) del Valor Promedio se deberá obtener también el voto favorable de la mayoría de votos de los miembros independientes del Comité Técnico.
- la venta de inmuebles que representen el 20% (veinte por ciento) o más de nuestros activos (en una sola operación o unas series de operaciones relacionadas que puedan considerarse una operación), basados en el Valor Promedio, requerirá la aprobación de los Tenedores que representen la mayoría de los CBFIs en circulación; y
- Por cada venta de inmuebles propuesta para ocurrir previo a un periodo estatuario de cuatro años bajo el artículo 187 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, se deben de cumplir las siguientes condiciones: (i) nuestro Administrador debe presentar una solicitud a nuestro Comité Técnico para llevar a cabo dicha venta, (ii) cumplimiento con la política de disposición aplicable a nuestros inmuebles, (iii) debe obtenerse la mayoría de votos de los miembros de nuestro Comité Técnico, y (iv) debe obtenerse la mayoría de votos de los miembros independientes de nuestro Comité Técnico. Una vez que estas condiciones sean cumplidas, nuestro Comité Técnico, con la recomendación de nuestro Comité de Prácticas, determinará los precios y condiciones de la venta, se notificará al Fiduciario, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes y, si el inmueble fuere aportado, a los Fideicomitentes Adherentes que aportaron dichos inmuebles, para efectos de otorgar el Derecho de Readquisición a dichas personas, cuyo derecho deberá ejercerse dentro de los 10 Días Hábiles siguientes al aviso.

Conforme a nuestro Contrato de Fideicomiso y los Convenios de Adhesión, mientras que los Fideicomitentes Adherentes que aportaron los inmuebles a nuestro Portafolio Actual sean tenedores de cualesquiera CBFIs, dichos Fideicomitentes Adherentes tendrán derechos de reversión (equivalente al derecho de recomprar el inmueble), únicamente respecto de los inmuebles aportados por ellos. Conforme a estos derechos de reversión, en el caso en que decidamos vender un inmueble de nuestro Portafolio Actual o debido a la terminación de nuestro Contrato de Fideicomiso, los Fideicomitentes Adherentes tendrán el derecho de readquirir ese inmueble de nosotros en su totalidad. Asimismo, conforme a nuestro Contrato de Fideicomiso y los Convenios de Adhesión, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes tendrán un derecho de preferencia en relación a todos nuestros inmuebles, subordinado a los derechos de reversión, siempre y cuando el Fideicomiso de Control sea tenedor de al menos 15% (quince por ciento) de nuestros CBFIs en circulación. Conforme a este derecho, en caso de que decidamos vender cualquiera de nuestros inmuebles, estas personas, conjuntamente o a través de un representante común, tendrán un derecho de preferencia para adquirir de nosotros dicho inmueble. Si los poseedores de estos derechos de preferencia y derechos de reversión ejercen sus derechos para adquirir o readquirir esos inmuebles de nosotros, cualquier adquisición conforme a un derecho de preferencia estará sujeta a la previa aprobación de nuestro Comité Técnico, incluyendo el voto favorable de al menos la mayoría de miembros independientes de nuestro Comité Técnico, y el precio y las condiciones de recompra de cualquier operación de re-adquisición conforme a un Derecho de Readquisición estará sujeta a la aprobación previa de nuestro Comité Técnico con la opinión de nuestro Comité de Prácticas, incluyendo el voto favorable de la mayoría de los miembros independientes de nuestro Comité Técnico. Adicionalmente, si elegimos, vender o somos requeridos para vender nuestros inmuebles, el Derecho de Readquisición de los Fideicomitentes Adherentes respectivos y el derecho de preferencia otorgado a los

Fideicomitentes Adherentes Relevantes como se describe arriba, puede reducir el valor del inmueble vendido.

Los Fideicomitentes Adherentes, incluyendo ciertos miembros de nuestro Comité Técnico y funcionarios de nuestra Administradora subsidiaria y nuestro Asesor, pueden verse influenciados respecto a la deseabilidad de una propuesta de enajenación debido a las consecuencias fiscales aplicables a los mismos conforme a ley mexicana como resultado de la enajenación de algún inmueble.

Políticas de Apalancamiento

Bajo nuestro Contrato de Fideicomiso, la Asamblea de Tenedores es la responsable de establecer nuestras Políticas de Apalancamiento, sujetándose a lo siguiente:

- Los financiamientos (entiéndase créditos de cualquier especie) no podrán exceder el 50% (cincuenta por ciento) del valor contable de sus activos medidos al cierre del último trimestre reportado (el "**Límite de Apalancamiento**").
- Para fines de emisión de instrumentos de deuda en los mercados de valores, ya sea de manera pública o privada, obtendremos propuestas de los términos y condiciones respectivos por al menos dos instituciones bancarias o financieras, y nuestro Comité Técnico decidirá por mayoría de votos la propuesta que considere más favorable para nosotros.
- En caso de exceder el Límite de Apalancamiento; **(i)** no se podrán asumir pasivos adicionales con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta en tanto el Fideicomiso se ajuste al Límite de Apalancamiento establecido anteriormente, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento y lo anterior sea documentado por el Comité Técnico; y **(ii)** el Administrador deberá formular el Plan Correctivo de Límite de Apalancamiento para ser presentado a la Asamblea de Tenedores informando dicha situación, en el que se establezca la forma, términos y, en su caso, el plazo para cumplir con el Límite de Apalancamiento, el cual deberá de ser aprobado por el Comité Técnico previo a su presentación a la Asamblea de Tenedores, incluyendo el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico, en un plazo no mayor a 20 (veinte) Días Hábiles a partir de que se alcance el Límite de Apalancamiento. Lo anterior, en el entendido que, el resultado de las operaciones de refinanciamiento a que se refiere el inciso **(i)** anterior, no podrán resultar en un aumento del endeudamiento registrado antes de la operación de refinanciamiento de que se trate.
- En caso de que los financiamientos se destinen a la adquisición de valores inscritos en el RNV, dichas inversiones deberán de realizarse exclusivamente de conformidad con la Legislación Aplicable que sean autorizadas para las Fibras.
- En caso en que se pretenda asumir créditos, préstamos o financiamientos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, se deberá de cumplir con el Índice de Cobertura de Deuda, al momento de asumir cualquier crédito, préstamo o financiamiento, mismo que deberá ser calculado de conformidad con la metodología prevista para tal efecto en el Anexo M del Contrato de Fideicomiso Fibra Danhos y no podrá ser menor a 1.0 (uno).
- En caso de exceder el Índice de Cobertura de Deuda **(i)** no se podrán asumir pasivos adicionales con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta en tanto el Fideicomiso se ajuste al Índice de Cobertura de Deuda establecido anteriormente, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento y lo anterior sea documentado por el Comité Técnico; y **(ii)** el Administrador deberá formular el Plan Correctivo de Índice de Cobertura de Deuda para ser presentado a la Asamblea

de Tenedores informando dicha situación, en el que se establezca la forma, términos y, en su caso, el plazo para cumplir con el Índice de Cobertura de Deuda, el cual deberá de ser aprobado por el Comité Técnico previo a su presentación a la Asamblea de Tenedores, incluyendo el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico, en un plazo no mayor a 20 (veinte) Días Hábiles a partir de que se alcance el Índice de Cobertura de Deuda. Lo anterior, en el entendido que, el resultado de dichas operaciones de refinanciamiento no podrán resultar en un aumento del endeudamiento registrado antes de la operación de refinanciamiento de que se trate.

- La Asamblea de Tenedores tendrá la facultad, según lo estime conveniente, de determinar nuevas políticas de apalancamiento, las cuales, en todo momento se deberán sujetar a los límites máximos de apalancamiento establecidos en las disposiciones aplicables.
- Para los inmuebles adquiridos con deuda existente, nuestro Administrador deberá garantizar que la deuda insoluta en relación con dichos inmuebles se ajuste a los niveles establecidos en nuestras políticas en un plazo de 12 meses, a falta de lo cual nuestro Comité Técnico, con la previa opinión de nuestro Comité de Prácticas, buscará una resolución.
- La Asamblea de Tenedores tendrá en todo momento la facultad para aprobar operaciones de financiamiento por las cuales se obtengan recursos para realizar las siguientes inversiones y/o adquisiciones, con independencia que dichas inversiones o adquisiciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un período de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera adquisición, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola: **(i)** con valor igual o superior al 10% (diez por ciento) o más del Valor Promedio, siempre y cuando dichas operaciones pretendan realizarse con Personas Relacionadas respecto del Fideicomitente, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, del Asesor, del Administrador y de la Empresa de Servicios de Representación, a quienes se encomiende dichas funciones, o bien, que representen un conflicto de interés, Lo anterior, en el entendido que los Tenedores que sean Personas Relacionadas respecto del Fideicomitente, Fideicomitente Adherente Relevante, del Asesor, el Administrador y la Empresa de Servicios de Representación, deberán abstenerse de votar en el punto del Orden del Día de la Asamblea de Tenedores que discuta la inversión o adquisición de que se trate; y **(ii)** aquellas inversiones o adquisiciones con valor igual o mayor al 20% del Valor Promedio.

Sujeto a la política de apalancamiento descrita anteriormente, nuestra intención es, cuando sea apropiado, emplear cantidades prudentes de apalancamiento como medio para proporcionar fondos adicionales para la adquisición, el desarrollo, la remodelación, la mejora y la expansión de los inmuebles. La cantidad de apalancamiento que utilizaremos para inversiones particulares dependerá de la valoración de nuestro Asesor y de nuestro Comité Técnico, y de los límites expuestos anteriormente, de una variedad de factores que pueden incluir la liquidez y la volatilidad de los precios de los activos en nuestro portafolio, el potencial de pérdidas, la disponibilidad y el costo de financiamiento de los activos, nuestra opinión sobre la capacidad crediticia de nuestras contrapartes que otorguen el financiamiento, el estado de la economía mexicana y los mercados de crédito, y nuestra visión del nivel, el declive y la volatilidad de las tasas de interés. Consideramos que nuestra política de apalancamiento es apropiada para una empresa cuyos activos son principalmente bienes inmuebles.

Sin embargo, le corresponde a nuestro Comité Técnico, requiriendo el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes, la facultad de aprobar las operaciones por virtud de las cuales se apalanque el Patrimonio del Fideicomiso, cuando por virtud de las mismas, en lo individual o en su conjunto, superen el 80% (ochenta por ciento) del Límite de Apalancamiento antes descrito.

Asimismo, el Comité Técnico será competente para aprobar las operaciones de financiamiento, por las cuales se obtengan recursos para realizar inversiones en **(x)** Bienes Inmuebles en las cuales algún Fideicomitente Adherente Relevante o Persona Relacionada sea propietario de parte o la totalidad del Bien Inmueble que se pretenda invertir; **(y)** co-inversiones; o **(z)** inversiones y adquisiciones con valor igual o superior al 5% (cinco por ciento) del Valor Promedio, con independencia de que dichas inversiones o adquisiciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un período de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera adquisición, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola, dichas inversiones sólo podrán efectuarse si son aprobadas por la mayoría de los miembros del Comité Técnico y además se cuenta con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico.

Nuestras políticas de apalancamiento podrán modificarse de tiempo en tiempo en vista de las condiciones económicas vigentes en ese momento, los costos relativos de capital y deuda, los valores de mercado de nuestros inmuebles, las condiciones generales en el mercado para valores de deuda y capital, fluctuaciones en el precio de mercado de nuestros CBFIs, oportunidades de crecimiento y adquisición y otros factores. Por lo anterior, en un futuro podremos incrementar o disminuir nuestro índice de endeudamiento, sujetándonos en todo momento a los límites establecidos en las disposiciones aplicables. Movimiento en nuestras políticas podrían resultar en un mayor riesgo de incumplimiento de nuestras obligaciones y un aumento relacionado en los requerimientos de servicio de la deuda que podrían afectar adversamente nuestra situación financiera y los resultados de nuestras operaciones, así como nuestra capacidad de hacer distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs. Consulte la sección "5. DISCUSIÓN Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA."

Política de conflictos de interés

Conforme a nuestro Contrato de Fideicomiso, nuestro Comité Técnico, con la recomendación de nuestro Comité de Prácticas, es responsable de aprobar nuestras políticas con respecto a partes relacionadas. De conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso, se requiere el voto favorable de la mayoría de los miembros de nuestro Comité Técnico así como el de mayoría de los miembros independientes de nuestro Comité Técnico antes de que celebremos cualquier contrato, operación o relación importante con una parte relacionada, incluyendo nuestro Asesor, nuestro Administrados, nuestra Empresa de Servicios de Representación, nuestro Fideicomitente, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, los miembros de nuestro Comité Técnico y cualquier otra persona o parte que pueda tener un conflicto de interés. Estamos sujetos a conflictos de interés derivados de nuestra relación con nuestro Asesor y nuestra Empresa de Servicio de Representación, y sus respectivas filiales, incluyendo Grupo Danhos, y celebraremos operaciones con partes relacionadas.

Políticas Respecto a Determinadas Actividades

Sujeto a ciertas formalidades requeridas de conformidad con la Legislación Aplicable, incluyendo la obtención de cualesquier autorizaciones gubernamentales, tenemos autorizado ofrecer nuevos CBFIs a cambio de inmuebles y de recomprar o de otro modo adquirir nuestros CBFIs en el mercado de valores o de cualquier otra manera y podremos realizar dichas actividades en un futuro. Excepto en relación con nuestras Operaciones Iniciales, no hemos emitido CBFIs ni otros valores a cambio de inmuebles o con cualquier otro fin, y nuestro Comité Técnico no tiene en este momento la intención de hacernos recomprar CBFIs. Nuestro Fideicomiso no contempla la emisión de CBFIs preferentes. Consulte la sección "2. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN, a) Patrimonio del Fideicomiso, iv) Contratos y Acuerdos, 1) Fideicomiso Fibra Danhos."

No hemos llevado a cabo el intercambio, suscripción, distribución o venta de valores de otros emisores y no tenemos la intención de hacerlo. En todo momento, tenemos la intención de realizar inversiones con el fin de calificar como FIBRA para efectos fiscales, al menos que debido a circunstancias o a cambios en las normas y regulaciones fiscales aplicables, nuestro Comité Técnico determine que calificar como FIBRA ya no es lo más conveniente para nosotros. No hemos hecho

préstamos a terceros, aunque en un futuro podremos, en los términos de la Legislación Aplicable, hacer préstamos a terceros, limitado a fines de negocios.

Pretendemos poner a disposición de los Tenedores de nuestros CBFIs estados financieros anuales auditados e informes anuales. Consulte la sección "4. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA" del presente Reporte Anual.

7. PERSONAS RESPONSABLES

De conformidad con lo previsto por las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, se presentan las siguientes declaraciones:

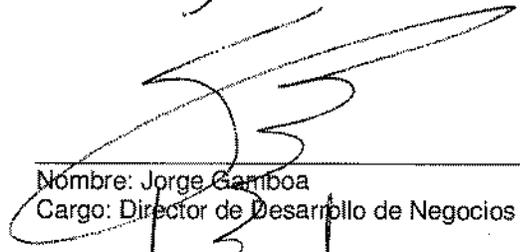
El Administrador

"Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de los bienes, derechos o valores fideicomitados contenida en el presente reporte anual, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas."

Administradora Fibra Danhos, S.C.



Nombre: Blanca Canela
Cargo: Directora Ejecutiva



Nombre: Jorge Gamboa
Cargo: Director de Desarrollo de Negocios



Nombre: Sergio González
Cargo: Director de Operaciones



Nombre: Moisés Shehah
Cargo: Director Legal

Los suscritos manifestamos, bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros consolidados del Fideicomiso Irrevocable No. F/17416-3 (Banco Nacional de México, S. A. Integrante del Grupo Financiero Banamex, S.A., División Fiduciaria) (Fibra Danhos) y Subsidiaria (la "Emisora") al 31 de diciembre de 2014 y 2013 y por año que terminó el 31 de diciembre de 2014 y el período comprendido del 10 de junio de 2013 (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2013, contenidos en el presente reporte anual, fueron dictaminados con fecha 24 de febrero de 2015, de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría.

Asimismo, manifestamos que hemos leído el presente reporte anual y, basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tenemos conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros dictaminados, señalados en el párrafo anterior, ni de información que haya sido omitida o falseada en este reporte anual, o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

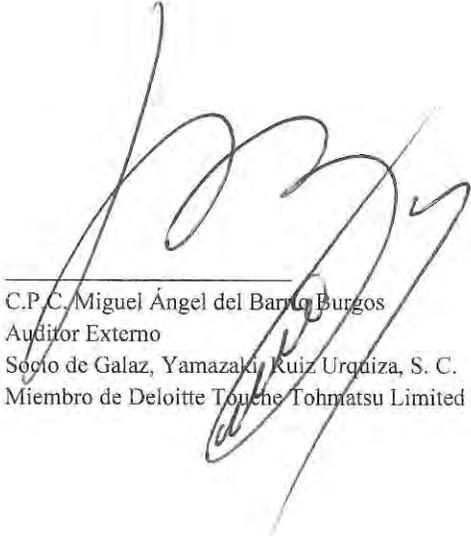
No obstante, los suscritos no fuimos contratados para realizar, y no realizamos, procedimientos adicionales con el objeto de expresar una opinión respecto de la otra información contenida en el reporte anual que no provenga de los estados financieros dictaminados.

México, D.F. a 20 de abril de 2015

Atentamente,



C.P.C. Carlos Mariano Pantoja Flores
Apoderado legal
Socio de Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited



C.P.C. Miguel Ángel del Barrio Burgos
Auditor Externo
Socio de Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited

Fiduciario

"El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de fiduciario, preparó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la información relacionada con los valores emitidos y los contratos aplicables, contenida en el presente reporte anual correspondiente al ejercicio 2014, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación y que se cercioró de que en el periodo reportado no existieran diferencias relevantes entre los ingresos del fideicomiso atribuibles a los bienes, derechos o valores fideicomitados y la información que recibió del administrador u operador relativa a los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de dichos bienes, derechos o valores. Asimismo, manifiesta que no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas."

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



Por: Ernesto Sarria Peñaloza
Delegado Fiduciario



Por: Daniel Moreno Cerón
Delegado Fiduciario

Representante Común

“El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de representante común, revisó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la relacionada con los valores emitidos, los contratos aplicables y los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de los bienes, derechos o valores fideicomitados, contenida en el presente reporte anual, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación.”

CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple

(antes The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple)



Nombre: Mónica Jiménez Labora Sarabia
Cargo: Delegado Fiduciario



Nombre: Luis Felipe Mendoza Cárdenas
Cargo: Delegado Fiduciario

ANEXOS

A. Estados Financieros Dictaminados

LOS ANEXOS DEL PRESENTE REPORTE ANUAL FORMAN PARTE INTEGRANTE DEL MISMO.

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

Estados financieros consolidados por el año terminado el 31 de diciembre de 2014 y por el período comprendido del 10 de junio de 2013 (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2013, e Informe de los auditores independientes del 24 de febrero de 2015

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

Informe de los auditores independientes y estados financieros consolidados 2014 y 2013

Contenido	Página
Informe de los auditores independientes	1
Estados consolidados de posición financiera	3
Estados consolidados de utilidades integrales	4
Estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes	5
Estados consolidados de flujos de efectivo	6
Notas a los estados financieros consolidados	8

Informe de los auditores independientes al Comité Técnico y Fideicomisarios del Fideicomiso Irrevocable No. F/17416-3 (Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria)

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos del Fideicomiso Irrevocable No. F/17416-3 (Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria) y Subsidiaria (la Entidad) o (el Fideicomiso), los cuales comprenden los estados consolidados de posición financiera al 31 de diciembre de 2014 y 2013, y los estados consolidados de utilidades integrales, de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes y de flujos de efectivo por el año que terminó el 31 de diciembre de 2014 y el periodo comprendido del 10 de junio de 2013 (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2013, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

Responsabilidad de la Administración del Fideicomiso sobre los estados financieros consolidados

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

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados adjuntos con base en nuestras auditorías. Hemos llevado a cabo nuestras auditorías de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos los requisitos de ética, así como que planeemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros consolidados están libres de errores importantes.

Una auditoría consiste en la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en los estados financieros consolidados. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la evaluación de los riesgos de error importante en los estados financieros consolidados debido a fraude o error. Al efectuar dicha evaluación de riesgo, el auditor considera el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados por parte del Fideicomiso, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso. Una auditoría también incluye la evaluación de lo adecuado de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la administración, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros consolidados en su conjunto.

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

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera del Fideicomiso Irrevocable No. F/17416-3 (Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria) y Subsidiaria al 31 de diciembre de 2014 y 2013, así como su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año que terminó el 31 de diciembre de 2014 y el período comprendido del 10 de junio de 2013 (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2013, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

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

C. P. C. Miguel Ángel del Barrio Burgos

24 de febrero de 2015

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

Estados consolidados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013

(En pesos)

Activos	Notas	2014	2013
Activo circulante:			
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	4	\$ 3,486,159,485	\$ 1,559,798,719
Rentas por cobrar y otras	5	157,564,053	58,979,977
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	11	-	23,393,597
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado		171,078,329	3,201,355,395
Pagos anticipados, principalmente comisiones por amortizar y otros		<u>6,791,927</u>	<u>-</u>
Total del activo circulante		3,821,593,794	4,843,527,688
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	6	40,641,438,056	34,409,816,336
Maquinaria y equipo		<u>1,605,938</u>	<u>-</u>
Total del activo no circulante		<u>40,643,043,994</u>	<u>34,409,816,336</u>
Total activos		<u>\$ 44,464,637,788</u>	<u>\$ 39,253,344,024</u>
Pasivos y patrimonio			
Pasivo circulante:			
Cuentas por pagar y gastos acumulados	10	\$ 39,679,983	\$ 24,038,561
Rentas cobradas por anticipado		36,299,698	643,838
Cuentas por pagar a partes relacionadas	11	256,119,879	71,229,537
Impuestos por pagar		<u>3,499,948</u>	<u>27,428,593</u>
Total del pasivo circulante		<u>335,599,508</u>	<u>123,340,529</u>
Contraprestación única		187,997,279	30,581,970
Depósitos de los arrendatarios		19,437,492	2,133,524
Obligaciones laborales	8	<u>4,654,503</u>	<u>4,271,018</u>
Total del pasivo		<u>547,688,782</u>	<u>160,327,041</u>
Patrimonio de los fideicomitentes:			
Aportaciones de los fideicomitentes	12	42,748,107,495	38,690,276,213
Otras partidas de utilidad integral		285,231	(78,036)
Utilidades retenidas		<u>1,168,556,280</u>	<u>402,818,806</u>
Total del patrimonio		<u>43,916,949,006</u>	<u>39,093,016,983</u>
Total pasivo y patrimonio de los fideicomitentes		<u>\$ 44,464,637,788</u>	<u>\$ 39,253,344,024</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

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

Estados consolidados de utilidades integrales

Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2014 y el período comprendido del 10 de junio de 2013 (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2013

(En pesos)

	Notas	2014	2013
Ingreso por renta fija		\$ 994,607,421	\$ 205,673,632
Ingreso por renta variable		112,510,251	21,202,669
Ingreso por contraprestación única		11,433,808	627,165
Ingreso por estacionamientos		227,754,297	51,420,185
Ingreso por mantenimiento y publicidad		<u>332,756,515</u>	<u>66,060,396</u>
		<u>1,679,062,292</u>	<u>344,984,047</u>
Comisión por asesoría		174,074,990	37,240,997
Comisión por servicios de representación		39,789,719	6,378,250
Honorarios profesionales		13,211,106	1,443,008
Gastos de operación y mantenimiento		330,286,873	75,628,682
Impuesto predial		53,343,579	-
Seguros		10,110,722	-
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión	6	(351,056,553)	(179,004,000)
Ingresos financieros		(194,840,264)	(11,054,449)
Gastos financieros		320,979	49,081
Ganancia cambiaria – Neta		(6,074,579)	(180,356)
Impuestos a la utilidad de subsidiaria		<u>2,140,453</u>	<u>11,664,028</u>
Utilidad neta del año y del período consolidada		<u>\$ 1,607,755,267</u>	<u>\$ 402,818,806</u>
Otras partidas de utilidad integral no reciclables a resultados:			
Ganancias (pérdidas) actuariales por obligaciones laborales		<u>363,267</u>	<u>(78,036)</u>
Utilidad integral consolidada		<u>\$ 1,608,118,534</u>	<u>\$ 402,740,770</u>
Utilidad integral por CBFI básica (pesos)		<u>\$ 1.9752</u>	<u>\$ 0.4947</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Fideicomiso Irrevocable No. F/17416-3

(Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex,
División Fiduciaria) y Subsidiaria

Estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes

Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2014 y el período comprendido del 10 de junio de 2013 (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2013

(En pesos)

	Patrimonio	Utilidades retenidas	Otras partidas de utilidad integral	Total
Aportación inicial de patrimonio (fecha de constitución 10 de junio de 2013)	\$ 18,000	\$ -	\$ -	\$ 18,000
Patrimonio contribuido	37,394,980,645	-	-	37,394,980,645
Incremento al patrimonio por aportaciones en especie	1,295,277,568	-	-	1,295,277,568
Utilidad integral:				
Utilidad neta del período consolidada	-	402,818,806	-	402,818,806
Pérdidas actuariales por obligaciones laborales	-	-	(78,036)	(78,036)
	<u>-</u>	<u>402,818,806</u>	<u>(78,036)</u>	<u>402,740,770</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2013	38,690,276,213	402,818,806	(78,036)	39,093,016,983
Aportación de propiedad de inversión	1,180,640,475	-	-	1,180,640,475
Incremento al patrimonio por aportaciones en especie	3,419,270,374	-	-	3,419,274,374
Reembolso de patrimonio	(542,079,567)	-	-	(542,079,567)
Distribución de dividendos	-	(842,017,793)	-	(842,017,793)
Utilidad integral:				
Utilidad neta del año consolidada	-	1,607,755,267	-	1,607,755,267
Ganancias actuariales por obligaciones laborales	-	-	363,267	363,267
	<u>-</u>	<u>1,607,755,267</u>	<u>363,267</u>	<u>1,608,118,534</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2014	<u>\$42,748,107,495</u>	<u>\$1,168,556,280</u>	<u>\$ 285,231</u>	<u>\$43,916,949,006</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Fideicomiso Irrevocable No. F/17416-3

(Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria) y Subsidiaria

Estados consolidados de flujos de efectivo

Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2014 y el período comprendido del 10 de junio de 2013 (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2013

(En pesos)

	2014	2013
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad neta consolidada	\$ 1,607,755,267	\$ 402,818,806
Ajustes a la utilidad:		
Impuestos a la utilidad de subsidiaria	2,140,453	11,664,028
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión en operación	(351,056,553)	(179,004,000)
Obligaciones laborales	746,752	4,192,982
Depreciación de maquinaria y equipo	79,062	-
Intereses a favor	(194,840,264)	(11,054,449)
Intereses a cargo	320,979	49,081
Total	<u>1,065,145,696</u>	<u>228,666,448</u>
Cambios en el capital de trabajo:		
(Incremento) disminución en:		
Rentas por cobrar y otras	(105,376,003)	(58,979,977)
Cuentas por cobrar partes relacionadas	23,393,597	(23,393,597)
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	3,030,277,066	(3,201,355,395)
Incremento (disminución) en:		
Cuentas por pagar y gastos acumulados	(10,427,676)	39,803,126
Rentas cobradas por anticipado	35,655,860	643,838
Contraprestación única	157,415,309	30,581,970
Depósitos de los arrendatarios	17,303,968	2,133,524
Cuentas por pagar a partes relacionadas	184,890,342	71,229,537
Efectivo neto generado (utilizado) en actividades de operación	<u>4,398,278,159</u>	<u>(2,910,670,526)</u>
Flujos de efectivo de actividades de inversión:		
Adquisición de propiedades de inversión	(1,280,654,318)	-
Adquisición de maquinaria y equipo	(1,685,000)	-
Intereses recibidos	194,840,264	11,054,449
Efectivo neto (utilizado) generado en actividades de inversión	<u>(1,087,499,054)</u>	<u>11,054,449</u>
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:		
Aportación inicial (constitución del Fideicomiso)	-	18,000
Pago de deuda financiera	-	(686,335,682)
Recursos obtenidos por oferta pública	-	5,145,781,559
Reembolso de patrimonio	(542,079,567)	-
Distribución de dividendos	(842,017,793)	-
Intereses pagados	(320,979)	(49,081)
Efectivo neto (utilizado) generado en actividades de financiamiento	<u>(1,384,418,339)</u>	<u>4,459,414,796</u>

(Continúa)

	2014	2013
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido:		
Incremento neto en efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$ 1,926,360,766	\$ 1,559,798,719
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al inicio del período	<u>1,559,798,719</u>	<u>-</u>
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del período	<u>\$ 3,486,159,485</u>	<u>\$ 1,559,798,719</u>
Partidas de inversión que no generaron flujo:		
Aportación de propiedad de inversión (ver Nota 6)	<u>\$ 1,180,640,475</u>	<u>\$ -</u>
		(Concluye)

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Fideicomiso Irrevocable No. F/17416-3

(Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria) y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2014 y el período comprendido del 10 de junio de 2013 (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2013

(En pesos)

1. Información general

El Fideicomiso Irrevocable No. 17416-3 (Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Banamex División Fiduciaria) ("El Fideicomiso" o el "Fideicomiso") se constituyó como un Fideicomiso en la Ciudad de México el día 10 de junio de 2013 mediante una aportación inicial de \$18,000, principalmente para adquirir, ser el propietario, desarrollar, arrendar y operar una amplia variedad de centros comerciales, locales comerciales, oficinas, hoteles, departamentos para vivienda, bodegas y naves industriales en México. El Fideicomiso fue celebrado entre los propietarios (los "Propietarios") de ciertas propiedades, quienes en el mes de octubre de 2013 las contribuyeron a cambio de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios ("CBFIs"), y de manera simultánea llevaron a cabo una oferta pública, como se detalla más adelante.

El Fideicomiso, como un fideicomiso de inversiones en bienes raíces ("FIBRA"), califica para ser tratada como una entidad de traspaso en México con fines de la Ley del Impuesto Sobre la Renta. Por lo tanto, todos los ingresos de la conducción de las operaciones del Fideicomiso se atribuyen a los titulares de sus CBFIs y el Fideicomiso no está sujeto a Impuesto Sobre la Renta en México. Para mantener el estado de FIBRA, el Servicio de Administración Tributaria Mexicano ("SAT") ha establecido, en los artículos 187 y 188 la Ley Impuesto Sobre la Renta, que el Fideicomiso debe distribuir anualmente al menos el 95% de su resultado fiscal neto a los titulares de sus CBFIs.

Para el desarrollo de su operación el Fideicomiso ha celebrado los siguientes contratos:

- i. Un contrato de asesoría con DSD 1, S.C. para prestar servicios de asesoría en planeación estratégica al Fideicomiso.
- ii. Un contrato de administración de las propiedades con Administradora Fibra Danhos, S. C. (entidad subsidiaria) para administrar día a día la operación del Fideicomiso, incluyendo personal. El Administrador también será responsable de celebrar convenios y contratos con terceros necesarios para la operación de nuestros inmuebles, incluyendo la publicidad y comercialización. Adicionalmente, el Administrador celebró contratos de arrendamiento con el Fideicomiso en relación con la operación de estacionamientos y el espacio publicitario en inmuebles.
- iii. Un contrato de asesoría con DSD 2, S.C. para efectuar servicios de representación que sean necesarios y convenientes para el desarrollo de las operaciones del Fideicomiso.

El domicilio social del Fideicomiso se encuentra en Monte Pelvoux 220 Piso 3, Col. Lomas de Chapultepec, México D.F. C.P. 11000.

2. Resumen de las principales políticas contables

Las principales políticas contables seguidas por el Fideicomiso son las siguientes:

- a. **Declaración de cumplimiento.**- Los estados financieros consolidados del Fideicomiso han sido preparados de acuerdo con la Normas Internacionales de Información Financiera ("IFRS", por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB", por sus siglas en inglés).

- b. Bases de medición.- Los estados financieros consolidados del Fideicomiso han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por las propiedades de inversión que se valúan a su valor razonable, como se explica a mayor detalle en las políticas contables más adelante.

i. Costo histórico

El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de activos.

ii. Valor razonable

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación.

c. ***Bases de consolidación de estados financieros***

Los estados financieros consolidados incluyen los del Fideicomiso y los de su subsidiaria Administradora FIBRA Danhos, S.C., en la que tiene control.

El control se obtiene cuando El Fideicomiso:

- Tiene poder sobre la inversión
- Está expuesto, o tiene los derechos, a los rendimientos variables derivados de su participación con dicha entidad, y
- Tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre la entidad en la que invierte

La subsidiaria se consolidó desde la fecha en que su control se transfirió al Fideicomiso que fue en su fecha de constitución.

Todos los saldos y operaciones entre el Fideicomiso y su subsidiaria se han eliminado en la consolidación.

d. ***Ingresos por arrendamiento y contraprestación única***

Los arrendamientos se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos. Las propiedades en arrendamiento operativo, son incluidas en el rubro de propiedades de inversión del estado consolidado de posición financiera.

Los ingresos por arrendamientos operativos reconocidos contablemente, son sustancialmente iguales a aquellos determinados reduciendo los incentivos otorgados, tales como períodos de gracia, y que se reconocen en línea recta durante el plazo del arrendamiento, excepto por las rentas contingentes (tales como las variables), las cuales se reconocen cuando se presentan. Más del 80% de los contratos de arrendamiento están denominados en pesos, y el resto en dólares americanos. El plazo del arrendamiento es el período no cancelable del contrato, incluyendo períodos adicionales por los cuales el arrendatario tiene la opción de prorrogar, cuando al inicio del arrendamiento, la administración tiene una certeza razonable de que el arrendatario ejercerá la opción.

Los ingresos incluyen ingresos procedentes de los reembolsos de los gastos de operación, mantenimiento y publicidad, y otros, los cuales se reconocen en el período en que se prestan los servicios.

Contraprestación única.- El Fideicomiso recibe de sus arrendatarios, al comienzo y firma de nuevos contratos de arrendamiento, una contraprestación única no reembolsable misma que se amortiza de acuerdo con la vigencia del contrato de arrendamiento firmado. El importe no devengado se presenta como ingreso diferido en el estado consolidado de posición financiera. Los importes de dichas contraprestaciones varían dependiendo del local arrendado, así como el plazo, entre otros factores.

- e. **Moneda extranjera.**- Las transacciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio vigente en la fecha de celebración. Los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera se valúan en moneda nacional al tipo de cambio vigente a la fecha de los estados financieros. Las fluctuaciones cambiarias se registran en los resultados.
- f. **Impuestos a la utilidad.**- Como se menciona en la Nota 1, el Fideicomiso califica y pretende mantener la calificación como FIBRA para fines del Impuesto Sobre la Renta, y, por lo tanto, no reconoce provisión por impuestos a la utilidad. Las consecuencias fiscales corrientes y diferidas de un cambio en la situación fiscal se reconocen en los resultados del período, a menos que estén relacionadas con transacciones que se reconocen en el patrimonio o en otras partidas de los estados de utilidad integral. Los efectos de impuestos a la utilidad de la subsidiaria mostrados en los financieros consolidados pertenecen a los aspectos fiscales de Administradora Fibra Danhos, S.A. de C.V. (subsidiaria del Fideicomiso).
- g. **Beneficios al retiro, beneficios por terminación y Participación de los Trabajadores en las Utilidades (“PTU”)**

En el caso de prima de antigüedad, su costo se determina utilizando el método de crédito unitario proyectado, con valuaciones actuariales que se realizan al final de cada periodo sobre el que se informa.

Cualquier obligación por indemnización se reconoce al momento en que no se puede retirar la oferta de indemnización y/o cuando el Fideicomiso reconoce los costos de reestructuración relacionados.

Cabe señalar que los efectos por PTU y planes de beneficios de empleados son aplicables a Administradora Fibra Danhos, S.C. (subsidiaria del Fideicomiso), misma que tiene toda la plantilla laboral que administra la operación del Fideicomiso.

Participación de los trabajadores en las utilidades (PTU)

La PTU se registra en los resultados del año en que se causa y se presenta en el rubro de gastos de operación en el estado de resultado integral.

La PTU se determina con base en la utilidad fiscal conforme a la fracción I del artículo 10 de la Ley del Impuesto sobre la Renta.

- h. **Propiedades de inversión.**- Las propiedades de inversión son propiedades mantenidas para obtener rentas y/o plusvalías. Las propiedades que se encuentran en construcción o desarrollo pueden calificar como propiedades de inversión.

Las propiedades de inversión adquiridas y las mejoras a locales arrendados se registran al costo de adquisición, incluyendo los costos de transacción relacionados con la adquisición de activos. Las propiedades de inversión adquiridas a cambio de instrumentos de capital se valúan a su valor razonable, como se detalla más adelante.

Con posterioridad al reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se valúan a su valor razonable. Los valores razonables son determinados por valuadores independientes y se registran en los siguientes momentos:

- (i) Cuando se detecta un factor que impacta en el valor de la propiedad de inversión, y
- (ii) Al menos una vez en cada período de 12 meses a partir de la adquisición de las propiedades de inversión.

Las ganancias y pérdidas del valor razonable se registran en la cuenta de “ajustes al valor razonable de propiedades de inversión – netos” en los resultados en el período en que se incurrían.

Los costos directos iniciales de arrendamiento incurridos en la negociación de los arrendamientos se añaden al importe en libros de las propiedades de inversión.

Cuando el Fideicomiso tiene una propiedad bajo arrendamiento operativo para obtener ingresos de alquiler o para obtener plusvalías, o ambas, se clasifica y contabiliza como propiedad de inversión.

Una propiedad de inversión se da de baja a su disposición o cuando la propiedad de inversión quede permanentemente fuera de uso y no se esperen beneficios económicos futuros de su disposición. Cualquier ganancia o pérdida surgida al dar de baja la propiedad (calculado como la diferencia entre los ingresos netos y el valor contable de los inmuebles de inversión) se incluye en utilidad o pérdida en el período en el cual la propiedad se da de baja.

- i. **Depósitos de los arrendatarios.**- El Fideicomiso obtiene depósitos reembolsables de ciertos inquilinos, principalmente denominados en pesos, como garantía de los pagos de arrendamiento por cierto período. Estos depósitos se contabilizan como un pasivo financiero (ver política contable de instrumentos financieros más adelante) y se reconocen inicialmente por su valor razonable. Si existiera una diferencia material entre el valor razonable inicial y el valor nominal del depósito se considera como un pago adicional de renta y, en consecuencia, se amortiza en el plazo del arrendamiento. El depósito se valúa posteriormente a su costo amortizado. Actualmente, no existen efectos significativos por amortizar.
- j. **Provisiones.**- Las provisiones se reconocen cuando el Fideicomiso tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado, es probable que el Fideicomiso será requerido para liquidar la obligación y se puede estimar. El importe que se reconoce como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para liquidar la obligación presente, al final del periodo sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres que rodean a la obligación.
- k. **Instrumentos financieros.**- Los activos financieros y pasivos financieros se reconocen cuando el Fideicomiso se vuelve sujeto a las disposiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de un activo o pasivo financiero se añaden o deducen del valor razonable del activo financiero o pasivo financiero en el reconocimiento inicial, salvo para instrumentos financieros, a valor razonable con cambios en resultados, los cuales se reconocen inmediatamente en resultados.

La valuación posterior de los instrumentos financieros depende de la categoría de referencia en que se clasifican. Ver el desglose de las categorías de instrumentos financieros en la Nota 9 y el tratamiento contable para cada categoría en las políticas contables que se describen a continuación.

Efectivo y equivalentes de efectivo

Efectivo y equivalentes de efectivo consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones a corto plazo. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable. El Fideicomiso considera como equivalentes de efectivo a todos los instrumentos de deuda de alta liquidez adquiridos con un vencimiento original de tres meses o menos. Principalmente por operaciones del mercado de dinero y pagarés en la que los recursos se pagan al vencimiento.

Efectivo restringido

Consiste en efectivo en custodia del Fideicomiso y su uso está restringido por el Fiduciario. En dicha cuenta se depositan los ingresos por rentas y, una vez depositados, el Fiduciario autoriza el fondeo a la cuenta concentradora y a las subcuentas, para uso regular para la operación del Fideicomiso.

Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado

El impuesto al valor agregado por recuperar que se muestra en el estado consolidado de posición financiera se origina en su mayoría como resultado de la adquisición de inmuebles por parte del Fideicomiso. Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, dicho saldo a favor se encuentra en trámite de recuperación con las autoridades fiscales.

Activos financieros

Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías específicas: activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados, inversiones conservadas al vencimiento, activos financieros disponibles para su venta, préstamos y cuentas por cobrar. La clasificación depende de la naturaleza y el propósito de los activos financieros y se determina en el momento de su reconocimiento inicial. A la fecha de estos estados financieros consolidados, el Fideicomiso únicamente tiene instrumentos clasificados como préstamos y cuentas por cobrar.

Préstamos y cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar, préstamos y otras cuentas por cobrar que tienen pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo se clasifican como préstamos y cuentas por cobrar. Se reconocen a costo amortizado utilizando el método del interés efectivo sujetos a pruebas de deterioro.

Los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva, excepto las cuentas por cobrar a corto plazo, cuando el reconocimiento de los intereses sea inmaterial.

Deterioro del valor de los activos financieros

Por los activos financieros, distintos de los activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados, se sujetan a pruebas para efectos de deterioro al cierre de cada ejercicio. Los activos financieros se deterioran cuando existe evidencia objetiva de que, como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo financiero, los flujos futuros de efectivo estimados de la inversión han sido afectados. Para los activos financieros registrados al costo amortizado, el importe del deterioro es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

Baja de activos financieros

El Fideicomiso da de baja un activo financiero sólo cuando los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo expiran, o cuando sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo son transferidos a otra entidad.

Clasificación como deuda o patrimonio

Los instrumentos de deuda y patrimonio se clasifican como pasivos financieros o patrimonio, de acuerdo a la sustancia del acuerdo contractual.

El factor clave en la clasificación de un instrumento financiero como pasivo es la existencia de una obligación contractual para el Fideicomiso de entregar efectivo (u otro activo financiero al tenedor del instrumento, o a cambio de activos o pasivos financieros en condiciones potencialmente desfavorables). En contraste, en el caso de instrumentos de patrimonio el derecho de recibir efectivo en la forma de dividendos u otra distribución es a discreción del Fideicomiso, y, por lo tanto, no existe obligación de entregar efectivo u otro activo financiero al tenedor del instrumento.

Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio es cualquier contrato que ponga de manifiesto una participación residual en los activos netos de la entidad. Los instrumentos de patrimonio emitidos por el Fideicomiso se reconocen por el importe recibido, neto de costos directos de emisión.

Cuando el Fideicomiso recibe aportaciones o adquiere propiedades, que no constituyen un negocio, a cambio de sus instrumentos de patrimonio, la transacción se registra como un pago a terceros (distintos a los empleados) basado en acciones liquidables con instrumentos del patrimonio, la cual se valúa al valor razonable de los bienes recibidos, excepto cuando dicho valor no pueda estimarse confiablemente. Los efectos en la posición financiera se muestran en el estado de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes como “contribuciones de patrimonio” y no impactan los resultados del período. El valor razonable de las propiedades se estima conforme se describe en la Nota 6.

Pasivos financieros

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos financieros a valor razonable a través de los resultados u otros pasivos financieros.

Otros pasivos financieros, incluyendo los préstamos, se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción. Se valúan posteriormente a su costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, con gastos por intereses que se reconocen en función del método de interés efectivo.

Baja de pasivos financieros

El Fideicomiso da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones se cumplen, cancelan o expiran.

Instrumentos financieros derivados

Los instrumentos financieros emitidos por el Fideicomiso, incluyendo las opciones de sobreasignación, cumplen con la definición de instrumentos de capital y se presentan como tales. Por consiguiente, no hay instrumentos financieros derivados contabilizados.

Derivados implícitos

Los derivados implícitos en un contrato anfitrión no derivado se tratan como derivados por separado cuando sus riesgos y características no están cercanamente relacionados con los del contrato anfitrión y dicho contrato no se valúa a valor razonable a través de pérdidas y ganancias. El Fideicomiso ha determinado que no tiene ningún derivado implícito que requiera separación

Estado de flujos de efectivo.- El Fideicomiso presenta sus estados de flujos de efectivo utilizando el método indirecto. Los intereses recibidos se clasifican como flujos de efectivo de inversión, mientras que los intereses pagados se clasifican como flujos de efectivo de financiamiento. Las partidas que no requirieron efectivo, y que tampoco forman parte de la utilidad neta consolidada, no son incluidas en dicho estado, como es el caso de las aportaciones en especie y aportación de propiedades de inversión que se muestran en los estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes, y que forma parte de los ajustes de valuación descritos en la Nota 6. Asimismo, en el estado se muestran los recursos que se utilizaron para el pago de las deudas asociadas a las propiedades que fueron contribuidas al Fideicomiso, utilizando recursos generados por la oferta pública mencionada en la Nota 1.

3. Juicios contables críticos y fuentes clave de incertidumbre en la estimación

En la aplicación de las políticas contables del Fideicomiso, que se describen en la Nota 2, la administración está obligada a hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre el valor en libros de los activos y pasivos de los estados financieros. Las estimaciones y supuestos asociados se basan en la experiencia y otros factores que se consideren pertinentes. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes se revisan de manera continua. Las revisiones de las estimaciones contables se reconocen en el período en el que se revisa la estimación si la revisión afecta solamente ese período o en los períodos de revisión futuros si la revisión afecta a ambos períodos actuales y futuros.

a. *Juicios críticos al aplicar las políticas contables*

Los siguientes son los juicios críticos, aparte de los que implican estimaciones (véase más adelante), realizados por la gerencia durante el proceso de aplicación de las políticas contables del Fideicomiso y que tienen un efecto significativo en los estados financieros.

Clasificación de arrendamientos

Como se explica en la Nota 2d, los arrendamientos se clasifican en función de la medida en que los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del bien objeto del contrato recaen con el Fideicomiso o con el inquilino, dependiendo de la sustancia de la transacción, más que la forma de los contratos. El Fideicomiso ha determinado, basándose en una evaluación de los términos y condiciones de los acuerdos, que mantiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de estos bienes y, por lo tanto, los clasifica como arrendamientos operativos.

Combinaciones de negocios

La administración usa su juicio profesional para determinar si la adquisición de una propiedad, o un portafolio de propiedades, representan una combinación de negocios o una adquisición de activos. En particular, considera los siguientes criterios:

- i. El número de propiedades (terrenos y edificios) adquiridos.
- ii. La medida en la que adquiere los procesos importantes y la medida en que los servicios secundarios los provee la propiedad adquirida (por ejemplo, mantenimiento, limpieza, seguridad, contabilidad, otros servicios de la propiedad, etc.).
- iii. La medida en la que la propiedad adquirida asigna a sus propios empleados para administrar la propiedad y/o llevar a cabo los procesos (incluyendo todos los procesos administrativos relevantes, según sea el caso, tales como facturación, cobranza y generación de información gerencial y de inquilinos).

Esta determinación puede tener un impacto significativo en la forma de contabilizar los activos y pasivos adquiridos, tanto al inicio como posteriormente. Las transacciones que ocurrieron durante los períodos presentados en estos estados financieros se contabilizaron como un negocio continuo.

Impuestos a la utilidad

Para continuar calificando como FIBRA para efectos de Impuesto Sobre la Renta el Fideicomiso debe cumplir con diversos requisitos de dicho régimen fiscal, que se refieren a cuestiones tales como la distribución anual de al menos el 95% de su resultado fiscal. A juicio del Fideicomiso continuará calificando bajo el régimen fiscal de FIBRA. El Fideicomiso no reconoce impuestos a la utilidad corrientes ni diferidos.

b. **Fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones**

Los siguientes son los supuestos clave respecto al futuro y otras fuentes clave de incertidumbre en la estimación final del periodo de reporte, que tiene un riesgo significativo de causar un ajuste material en el valor en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente.

Valuación de propiedades de inversión

Para estimar el valor razonable de las propiedades de inversión, con la ayuda de un perito independiente, la administración elige la(s) técnica(s) de valuación que considera más apropiada dadas las circunstancias particulares de cada propiedad y de la valuación. Los supuestos relativos a las estimaciones de los valores razonables de las propiedades de inversión incluyen la obtención de las rentas contractuales, la expectativa de rentas futuras del mercado, las tasas de renovación, los requisitos de mantenimiento, las tasas de descuento que reflejen las incertidumbres del mercado actuales, las tasas de capitalización y los precios en transacciones recientes. Si hay algún cambio en estos supuestos o en las condiciones económicas regionales, nacionales o internacionales, el valor razonable de las propiedades de inversión puede cambiar sustancialmente.

La administración del Fideicomiso considera que las técnicas de valuación y supuestos críticos utilizados son apropiadas para determinar el valor razonable de sus propiedades de inversión.

4. **Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido**

	2014	2013
Efectivo en bancos	\$ 48,484,650	\$ 93,425,654
Inversiones temporales	3,437,544,305	1,466,059,730
Efectivo restringido	<u>130,530</u>	<u>313,335</u>
	<u>\$ 3,486,159,485</u>	<u>\$ 1,559,798,719</u>

5. **Rentas por cobrar y otras**

	2014	2013
Clientes comerciales	\$ 133,425,637	\$ 58,890,705
Clientes por renta lineal	5,459,843	68,464
Otras cuentas por cobrar	<u>18,678,573</u>	<u>20,808</u>
	<u>\$ 157,564,053</u>	<u>\$ 58,979,977</u>

a. Rentas por cobrar y administración del riesgo de crédito

Al inicio de los contratos, el Fideicomiso requiere un depósito en garantía reembolsable a sus clientes, para garantizar el pago a tiempo de las rentas de los arrendamientos comerciales, generalmente este depósito en garantía es en pesos y consiste en dos meses de renta, el cual se presenta en el rubro de depósitos en garantía en el estado de posición financiera. En adición, dependiendo de las características de las propiedades comerciales, el Fideicomiso puede requerir un depósito no reembolsable.

En una base combinada y considerando únicamente las cifras del mes de diciembre de 2014 y 2013, los ingresos de la propiedad "Parque Delta" representaron el 17.2% y 30%, respectivamente, de los ingresos por arrendamiento. Adicionalmente, las propiedades individuales que comprenden las propiedades combinadas, pueden ser individualmente objeto de concentraciones de riesgo de crédito. Finalmente, todas las propiedades de inversión están ubicadas en zonas exclusivas de la Ciudad de México.

No existe provisión para cuentas de cobro dudoso en el Fideicomiso, debido a que sus cuentas por cobrar no tienen antigüedad importante.

b. Antigüedad de las cuentas por cobrar

Actualmente el Fideicomiso mantiene niveles de cobranza mensual. Las prácticas comerciales y de negociación permiten al Fideicomiso mantener sus cuentas por cobrar con antigüedad de cobro menores a los 90 días.

6. Propiedades de inversión

	2014	2013
<i>Valor razonable</i>		
Inversión inicial en operación	\$ 22,332,840,000	\$ 21,978,612,000
Inversión en operación (propiedades terminadas) (1)	13,173,172,000	-
Inversión aportada en construcción (2)	1,201,817,663	-
Terrenos sin construcción (3)	484,143,467	-
Inversión en proceso de construcción (4)	<u>3,449,464,926</u>	<u>12,431,204,336</u>
	<u>\$ 40,641,438,056</u>	<u>\$ 34,409,816,336</u>
Aportación inicial-		
		2013
Parque Alameda		\$ 775,502,000
Parque Delta		3,941,757,000
Parque Duraznos		1,373,867,000
Parque Esmeralda		1,542,084,000
Parque Tezontle		4,689,340,000
Parque Lindavista		4,921,229,000
Reforma 222		3,401,853,000
Urbitec 47/55/187		688,800,000
Parque Virreyes		<u>465,176,000</u>
Total inversión inicial en operación		21,799,608,000
Propiedades en construcción:		
		2013
Parque Toreo		7,044,088,793
Torre Pedregal		<u>4,091,837,975</u>
		<u>32,935,534,768</u>
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión		<u>1,474,281,568</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2013		<u>\$ 34,409,816,336</u>

2014

Saldo al inicio de ejercicio	<u>\$ 34,409,816,336</u>
Adquisiciones:	
Adaptaciones y mejoras de propiedades en operación	3,171,447
Aportación Vía Vallejo (2)	1,201,817,663
Terrenos sin construcción para futuro desarrollo (3)	484,143,467
Amplicaciones en Parque Delta y Parque Tezontle (4)	194,520,251
Propiedad en construcción – oficinas y hotel Toreo (4)	577,641,965
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión (5)	<u>3,770,326,927</u>
 Saldos al 31 de diciembre de 2014	 <u>\$ 40,641,438,056</u>

- (1) Durante el ejercicio 2014 el centro comercial de Parque Toreo terminó su construcción y pasó a formar parte de las propiedades en operación, por lo que durante Noviembre de 2014 comenzó a generar ingresos por renta. El valor de esta propiedad ascendió a \$7,136,012,000 al 31 de diciembre de 2014 con base en el avalúo practicado por el perito independiente.

Asimismo, durante el mes de Diciembre de 2014 el edificio Torre Pedregal terminó su construcción y pasó a formar parte de las propiedades en operación. El valor de esta propiedad ascendió a \$6,037,160,000 al 31 de diciembre de 2014 con base en el avalúo practicado por el perito independiente y se espera que empiece a generar ingresos en el segundo trimestre de 2015.

- (2) Con fecha 7 de noviembre de 2014 se llevó a cabo la aportación de una propiedad en construcción de nombre Vía Vallejo. La aportación se llevó a cabo mediante la emisión de 33,732,585 CBFI's a un precio de \$35 por CBFI, equivalentes a \$ 1,180,640,475 sin derechos económicos, mismos que fueron liberados a más tardar tres días hábiles posteriores a la fecha del contrato. El valor de esta propiedad ascendió a un importe de \$1,180,640,475 mismo que fue contabilizado como una aportación de propiedad de inversión en el patrimonio del Fideicomiso. Del mismo modo, el valor de la propiedad incluye gastos notariales y legales directamente relacionados con la aportación de la propiedad por un importe de \$21,177,188.
- (3) EL 19 marzo de 2014 y 28 de mayo de 2014, el Fideicomiso adquirió dos terrenos para futuro desarrollo. El primero ubicado en la calle Montes Urales No. 785 por un importe de \$29,171,479 y el segundo en Canal de Garay (desarrollo Las Antenas) por un importe de \$454,971,988, respectivamente. Ambos importes incluyen gastos notariales y legales directamente relacionados con la adquisición de los terrenos.
- (4) Al 31 de diciembre de 2014, las inversiones en proceso de construcción se relacionan con las expansiones en Parque Delta y Parque Tezontle por un importe total de \$194,520,251. Asimismo incluye la parte de oficinas y hotel del Parque Toreo por un importe de \$3,254,944,675
- (5) Los ajustes al valor razonable de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2014 y 2013 fueron por \$3,770,326,927 y \$1,474,281,568, respectivamente, los cuales se reflejan en los estados consolidados de utilidad integral por \$351,056,553 y \$179,004,000, respectivamente (por las propiedades en operación) y parte en los estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes por \$3,419,270,374 y \$1,295,277,568, respectivamente (por las propiedades en construcción).

Todas las propiedades de inversión de la Entidad se conservan bajo los intereses de dominio absoluto.

El valor razonable de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2014 y 2013 se llevó a cabo bajo las bases de una valuación el cual se efectuó en la fecha respectiva por valuadores independientes no relacionados con el Fideicomiso. Los cuales son miembros del Instituto de Valuadores de México, y cuentan con todos los requisitos necesarios y experiencia reciente en la valuación de propiedades en las ubicaciones pertinentes. El avalúo, se realizó de conformidad con las Normas Internacionales de Valuación y se determinó con base en la evidencia de mercado de precios de transacciones para propiedades similares. El valor razonable se obtuvo con base en el enfoque comparable de mercado que refleje los últimos precios de las transacciones de propiedades similares. La estimación del valor razonable de los inmuebles consideró que el mayor y mejor uso de las propiedades es su uso actual. No ha habido ningún cambio en la técnica de valuación durante el año.

Los detalles de las propiedades de inversión en operación del Fideicomiso y la información acerca de la jerarquía de valor razonable al 31 de diciembre de 2014 y 2013 se muestran a continuación:

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Valor razonable total al 31 de diciembre de 2014
Centros comerciales ubicados en:				
Parque Lindavista	\$ -	\$ -	\$ 5,011,507,000	\$ 5,011,507,000
Parque Tezontle	\$ -	\$ -	\$ 4,804,706,000	\$ 4,804,706,000
Parque Delta	\$ -	\$ -	\$ 4,026,794,000	\$ 4,026,794,000
Reforma 222	\$ -	\$ -	\$ 3,485,825,000	\$ 3,485,825,000
Parque Esmeralda	\$ -	\$ -	\$ 1,584,673,000	\$ 1,584,673,000
Parque Duraznos	\$ -	\$ -	\$ 1,418,365,000	\$ 1,418,365,000
Parque Alameda	\$ -	\$ -	\$ 802,786,000	\$ 802,786,000
Urbitec 47/55/187	\$ -	\$ -	\$ 714,867,000	\$ 714,867,000
Parque Virreyes	\$ -	\$ -	\$ 483,317,000	\$ 483,317,000
Parque Toreo (centro comercial)	\$ -	\$ -	\$ 7,136,012,000	\$ 7,136,012,000
Torre Pedregal	\$ -	\$ -	\$ 6,037,160,000	\$ 6,037,160,000

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Valor razonable total al 31 de diciembre de 2013
Centros comerciales ubicados en:				
Parque Lindavista	\$ -	\$ -	\$ 4,931,564,000	\$ 4,931,564,000
Parque Tezontle	\$ -	\$ -	\$ 4,750,301,000	\$ 4,750,301,000
Parque Delta	\$ -	\$ -	\$ 3,981,963,000	\$ 3,981,963,000
Reforma 222	\$ -	\$ -	\$ 3,423,104,000	\$ 3,423,104,000
Parque Esmeralda	\$ -	\$ -	\$ 1,553,804,000	\$ 1,553,804,000
Parque Duraznos	\$ -	\$ -	\$ 1,388,155,000	\$ 1,388,155,000
Parque Alameda	\$ -	\$ -	\$ 781,551,000	\$ 781,551,000
Urbitec 47/55/187	\$ -	\$ -	\$ 697,272,000	\$ 697,272,000
Parque Virreyes	\$ -	\$ -	\$ 470,898,000	\$ 470,898,000

La categorización de las mediciones del valor razonable en los distintos niveles de la jerarquía del valor razonable depende del grado en que se observan los datos de entradas en las mediciones del valor razonable y la importancia de los insumos para la medición del valor razonable.

No hubo transferencias entre los niveles 1 y 2 durante el año.

Todas las propiedades de inversión del Fideicomiso son mantenidas bajo dominio absoluto.

Las valuaciones de propiedades de inversión generalmente califican como valuación Nivel 3 conforme a la jerarquía del valor razonable que se detalla en la Nota 9 y durante los períodos presentados en estos estados financieros, no ha habido transferencias de dicho nivel.

7. Inversión en subsidiaria

Los detalles de la subsidiaria del Fideicomiso al 31 de diciembre es el siguiente:

Nombre de la subsidiaria	Actividad principal	Lugar de constitución y operación	Proporción de participación accionaria y poder de voto	
			2014	2013
Administradora Fibra Danhos, S.C.	Prestadora de servicios de administración	México, D.F.	100%	100%

8. Beneficioso a empleados

a. Planes de beneficios definidos

El Fideicomiso maneja un plan que cubre también primas de antigüedad, que consisten en un pago único de 12 días por cada año trabajado con base al último sueldo, limitado al doble del salario mínimo establecido por ley. El pasivo relativo y el costo anual de beneficios se calculan por actuario independiente conforme a las bases definidas en los planes, utilizando el método de crédito unitario proyectado.

No hay otros beneficios post-retiro que se proporcionen a estos empleados.

Las valuaciones actuariales más recientes del valor presente de la obligación por beneficios definidos fueron realizadas al 31 de diciembre de 2014 y 2013 por actuarios independientes, Miembros del Instituto de Actuarios de México. El valor presente de la obligación por beneficios definidos y el costo laboral del servicio actual fueron calculados utilizando el método de crédito unitario proyectado.

Los supuestos principales usados para propósitos de las valuaciones actuariales son las siguientes:

	2014	2013
	%	%
Tasa de descuento	6.75	7.50
Tasa esperada de incremento salarial	4.85	4.64

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

	2014	2013
Obligación por beneficios definidos al inicio del año	\$ 4,271,018	\$ -
Costo laboral del servicio actual	746,752	194,205
Partidas del costo por beneficios definidos en resultados	-	3,998,777
(Pérdidas) ganancias actuariales	<u>(363,267)</u>	<u>78,036</u>
Total	<u>\$ 4,654,503</u>	<u>\$ 4,271,018</u>

El costo del servicio actual del año se incluyen en el gasto de beneficios a empleados en el estado de resultados. Del importe del gasto del año al 31 de diciembre de 2014 y 2013, se incluyeron \$746,752 y \$4,192,982, respectivamente en el estado de resultados como gastos de operación y \$ (363,267) \$78,036 en otras partidas de utilidad integral, respectivamente.

Las ganancias y (pérdidas) actuariales del pasivo por beneficios definidos neto se incluyen en los otros resultados integrales.

El importe incluido en los estados de posición financiera que surge de la obligación del Fideicomiso respecto a sus planes de beneficios definidos es el siguiente:

Las hipótesis actuariales significativas para la determinación de la obligación definida son la tasa de descuento, el incremento salarial esperado y la mortalidad. Cabe señalar que no se realizaron análisis de sensibilidad debido a que es poco material el importe del pasivo por obligaciones laborales.

9. Instrumentos financieros

a. *Administración del riesgo del capital*

El Fideicomiso administra su capital para asegurar que continuará como negocio en marcha, a la vez que maximiza los rendimientos a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de capital. La estrategia general del Fideicomiso no ha sido modificada en comparación con 2013.

La estructura de capital del Fideicomiso consiste en deuda y patrimonio de los Fideicomitentes. Los objetivos de la administración del capital es administrar el capital para asegurarse que los fondos de operación se encuentren disponibles para mantener consistencia y sustentabilidad de las distribuciones a los Fideicomitentes y fondar los costos de los préstamos y los gastos de capital requeridos, así como proveer los recursos necesarios para la adquisición de nuevas propiedades.

Se utilizan distintas razones financieras relacionadas al patrimonio y distribuciones para garantizar la suficiencia de capital y monitorear los requerimientos de capital.

Categorías de instrumentos financieros

	2014	2013
<i>Activos financieros:</i>		
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$ 3,486,159,485	\$ 1,559,798,719
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	-	23,393,597
Rentas por cobrar y otros activos financieros	157,564,053	58,979,977
<i>Pasivos financieros:</i>		
Costo amortizado:		
Cuentas por pagar y gastos acumulados	39,679,983	24,038,561
Cuentas por pagar a partes relacionadas	256,119,879	71,229,537
Depósitos de los arrendatarios	19,437,492	2,133,524

b. *Objetivos de la administración del riesgo relacionado con los instrumentos financieros*

El objetivo de la administración del riesgo financiero, es satisfacer las expectativas financieras, resultados de operaciones y flujos de efectivo que mejoren el precio de cotización de los CBFIs, también para asegurar la capacidad de hacer distribuciones a los tenedores de CBFIs y para satisfacer cualquier futura obligación de deuda.

La función del Comité Técnico del Fideicomiso es prestar servicios empresariales, coordinar el acceso a los mercados financieros nacionales, monitorear y gestionar los riesgos financieros relacionados con las operaciones del Fideicomiso a través de informes internos de riesgo que analizan las exposiciones por grado y magnitud de los riesgos. Estos riesgos incluyen el riesgo de mercado (incluyendo riesgo de tipo de cambio y riesgo de tasa de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

c. **Administración del riesgo de mercado**

Las actividades del Fideicomiso, lo exponen principalmente a los riesgos financieros de cambios en moneda extranjera, sin embargo estos efectos no son materiales y no se consideran revelaciones adicionales en este sentido.

d. **Administración del riesgo de tasa de interés**

El Fideicomiso no tiene ninguna exposición al riesgo de tasa de interés debido a que no está sujeto a préstamos de otras entidades financieras o partes relacionadas.

e. **Administración del riesgo de moneda extranjera**

El Fideicomiso realiza transacciones donde el ingreso por arrendamiento y algunos servicios de mantenimiento y honorarios están denominados en dólares estadounidenses (“dólar”), por lo tanto, está expuesto a fluctuaciones cambiarias entre el tipo de cambio del peso mexicano y el dólar.

1. La posición financiera en moneda extranjera al 31 de diciembre es:

	2014	2013
Dólares estadounidenses:		
Activos financieros	6,767,570	3,211,922
Pasivos financieros	<u>(3,104,274)</u>	<u>(1,384,709)</u>
Posición larga	<u>3,663,296</u>	<u>1,827,213</u>
Equivalente en miles pesos	<u>\$ 53,977,938</u>	<u>\$ 23,872,899</u>

2. Los tipos de cambio, en pesos, vigentes a la fecha de los estados financieros consolidados y a la fecha de su emisión son como sigue:

	31 de diciembre de		24 de febrero
	2014	2013	de 2015
Dólar estadounidense	<u>14.7348</u>	<u>13.0652</u>	<u>15.0832</u>

f. **Análisis de sensibilidad de moneda extranjera**

El Fideicomiso realiza transacciones denominadas en moneda extranjera; consecuentemente está expuesto a fluctuaciones en el tipo de cambio, las cuales son manejadas dentro de los parámetros de las políticas aprobadas.

Si el tipo de cambio tuviera un cambio de \$1 peso por U.S. dólar hacia arriba o hacia abajo y todas las otras variables fueran constantes, el resultado del año y el capital del Fideicomiso por el período terminado al 31 de diciembre de 2014 y 2013, tendría un decremento/incremento de aproximadamente \$3,663,296 y \$1,827,213, respectivamente.

g. **Administración del riesgo de crédito**

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una contraparte incumpla sus obligaciones contractuales que resulten en una pérdida financiera para el Fideicomiso. Prácticamente todos los ingresos del Fideicomiso se derivan de los ingresos por alquiler de propiedades comerciales. Como resultado de ello, su rendimiento depende de su capacidad para cobrar el alquiler a los inquilinos y la capacidad de los inquilinos para hacer pagos de alquiler. Los ingresos y los fondos disponibles para su distribución se verían negativamente afectados si un número significativo de los inquilinos, o cualquiera de los arrendatarios principales no realiza los pagos de alquiler a su vencimiento o cerraran sus negocios o se declararan en quiebra.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, los 10 inquilinos más importantes equivalen aproximadamente al 42.0% y 37.1%, respectivamente, del total del área para rentas generadas, y representan aproximadamente el 36.7% y 43.9%, respectivamente, de la base de rentas atribuibles al portafolio. En adición, un solo inquilino al 31 de diciembre de 2014 y 2013 ocupa 34,057m² de 9 propiedades del portafolio del Fideicomiso, lo que representa aproximadamente el 12.5% de la superficie rentable.

El Fideicomiso ha adoptado una política de solo negociar con contrapartes solventes y obteniendo las suficientes garantías cuando es apropiado, lo que intenta mitigar el riesgo de pérdidas por faltas de pago.

El riesgo de crédito es generado por saldos de efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar y cuentas por cobrar a partes relacionadas. La máxima exposición al riesgo de crédito es la que se muestra en el estado consolidado de posición financiera.

h. **Administración de riesgo de liquidez**

El riesgo de liquidez representa el riesgo de que el Fideicomiso se encuentre con dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. La responsabilidad última de la administración del riesgo de liquidez se basa en el Comité Técnico del Fideicomiso, quien ha establecido un marco apropiado para la administración del riesgo de liquidez para la administración del financiamiento a corto, mediano y largo plazo, y los requerimientos de administración de la liquidez. El Fideicomiso administra el riesgo de liquidez manteniendo reservas adecuadas, vigilando los flujos de efectivo proyectados y reales de las rentas, y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros. El departamento de tesorería monitorea los vencimientos de los pasivos para programar los pagos respectivos.

La siguiente tabla detalla los vencimientos pendientes del Fideicomiso, para sus pasivos financieros no derivados de acuerdo a los períodos de pago.

31 de diciembre de 2014	Menos de un año	De 1 a 5 años	Más de 5 años	Total
Cuentas por pagar y gastos acumulados	\$ 39,679,983	\$ -	\$ -	\$ 39,679,983
Cuentas por pagar a partes relacionadas	256,119,879	-	-	256,119,879
Depósitos de los arrendatarios	<u>-</u>	<u>19,437,492</u>	<u>-</u>	<u>19,437,492</u>
	<u>\$ 252,600,305</u>	<u>\$ 62,637,049</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 315,237,354</u>

31 de diciembre de 2013	Menos de un año	De 1 a 5 años	Más de 5 años	Total
Cuentas por pagar y gastos acumulados	\$ 24,038,561	\$ -	\$ -	\$ 24,038,561
Cuentas por pagar a partes relacionadas	28,029,980	43,199,557	-	71,229,537
Depósitos de los arrendatarios	-	2,133,524	-	2,133,524
	<u>\$ 52,068,541</u>	<u>\$ 45,333,081</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 97,401,622</u>

i. **Valor razonable de instrumentos financieros**

Valor razonable de los instrumentos financieros registrados a costo amortizado

Los valores en libros de las cuentas por cobrar, cuentas por pagar y otros activos y pasivos financieros (incluyendo cuentas por pagar/cobrar a partes relacionadas y pagos anticipados) son a corto plazo, excepto los pasivos relacionados con servicios de asesoría (lo cual no es un importe significativo) y, en algunos casos, devengan interés con tasas ligadas a indicadores de mercados. Por lo que, el Fideicomiso considera que los valores en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros, se aproxima a su valor razonable. Los depósitos de los arrendatarios se aproximan a su valor razonable ya que la tasa de descuento utilizada para estimar su valor razonable al reconocimiento inicial no ha sufrido cambios significativos.

Técnicas de valuación y supuestos aplicados para propósitos de determinar el valor razonable

Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Entidad tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición. El valor razonable para propósitos de medición y / o revelación de estos estados financieros consolidados se determina de forma tal, las operaciones de arrendamientos financieros que están dentro del alcance de la IAS 17.

Además, para efectos de información financiera, las mediciones de valor razonable se clasifican en el Nivel 1, 2 ó 3 con base en el grado en que se incluyen datos de entrada observables en las mediciones y su importancia en la determinación del valor razonable en su totalidad, las cuales se describen de la siguiente manera:

- Nivel 1 Se consideran precios de cotización en un mercado activo para activos o pasivos idénticos;
- Nivel 2 Datos de entrada observables distintos de los precios de cotización del Nivel 1, sea directa o indirectamente.
- Nivel 3 Considera datos de entrada no observables.

10. Cuentas por pagar y gastos acumulados

	2014	2013
Proveedores	\$ 26,563,964	\$ 20,540,912
Gastos acumulados	<u>13,116,019</u>	<u>3,497,649</u>
	<u>\$ 39,679,983</u>	<u>\$ 24,038,561</u>

11. Operaciones y saldos con partes relacionadas

Las operaciones con partes relacionadas fueron como sigue:

	2014	2013
Comisión por asesoría (1)	<u>\$ 174,074,990</u>	<u>\$ 37,240,997</u>
Comisión por servicios de representación (2)	<u>\$ 39,789,719</u>	<u>\$ 6,378,250</u>

- (1) El Fideicomiso paga por los servicios de asesoría administrativa, la cantidad equivalente a 0.75% del valor de aportación inicial de los inmuebles; este porcentaje incrementará al 1% en 2018 con un incremento en una base lineal de .0625% cada año. Asimismo, el Fideicomiso paga el 1% sobre valores de propiedades adquiridas con posterioridad a la aportación inicial. El pago de este pasivo registrado se realizará en 2015.
- (2) El Fideicomiso paga un honorario mensual equivalente al 2.0% de las rentas facturadas y cobradas de sus inmuebles, más el Impuesto al Valor Agregado a cambio de servicios de representación.

Los saldos por cobrar y por pagar con partes relacionadas son como sigue:

	2014	2013
Por cobrar:		
Plaza Delta, S.A de C.V.	\$ -	\$ 1,770,281
Reforma 222, S.A. de C.V.	-	945,218
Parque Lindavista, S.A. de C.V.	-	1,373,296
Parque Tezontle, S.A. de C.V.	-	1,904,255
Grupo IDS, S.A. de C.V.	-	3,110,540
Danhos, S.A. de C.V.	-	50,240
Publideas, S.A. de C.V.	-	9,079,343
Plaza Insur, S.A. de C.V.	-	4,876,024
URBITEC, S.A. de C.V.	-	170,339
Eduardo Zaga y Copropietarios.	-	107,221
Arrendadora y Promotora, S.A. de C.V.	<u>-</u>	<u>6,840</u>
	<u>\$ -</u>	<u>\$ 23,393,597</u>
Por pagar:		
Grupo IDS, S.A. de C.V.	\$ -	\$ 75,195
Danhos, S.A. de C.V.	-	17,622,668
Publideas, S.A. de C.V.	-	370,799
Danhos, Desarrollos, S.C.	-	385,939
Construcciones de Inmuebles Premier GD, S.A. de C.V.	23,200	
DSD1, S.C.	245,126,545	43,199,557
URBITEC, S.A. de C.V.	-	2,000,000
DSD2, S.C.	7,967,130	7,398,769
Constructura el Toreo, S.A. de C.V.	3,003,004	-
Parque Lindavista, S.A. de C.V.	<u>-</u>	<u>176,610</u>
	<u>\$ 256,119,879</u>	<u>\$ 71,229,537</u>

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

12. Patrimonio

Aportaciones y contribuciones

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

Patrimonio al 31 de diciembre de 2014	Patrimonio al 31 de diciembre de 2013
<u>\$ 42,748,107,495</u>	<u>\$ 38,690,276,213</u>

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

Fecha de sesión del Comité Técnico	Reembolso de patrimonio aprobado	Distribución de dividendos aprobado	Total distribuciones a tenedores de CFBIs	Distribución por certificado económico
24-febrero-2014	\$ 105,835,421	\$ 195,409,298	\$ 301,244,719	0.37
28-abril-2014	168,276,787	189,960,177	358,236,964	0.44
23-julio-2014	200,363,562	157,873,402	358,236,964	0.44
3-noviembre-2014	<u>67,603,797</u>	<u>298,774,916</u>	<u>366,378,713</u>	0.45
Total	<u>\$ 542,079,567</u>	<u>\$ 842,017,793</u>	<u>\$ 1,384,097,360</u>	

- c. Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 existen 1,456,195,024 y 1,313,059,402 CBFIs en circulación, respectivamente, de los cuales al 31 de diciembre de 2014 y 2013 un total de 814,174,918 CBFIs tienen derechos económicos, y 642,020,106 y 498,884,484 CFBIs, respectivamente sin derechos económicos.
- d. La utilidad neta por CBFI básica se calculó dividiendo la utilidad neta del período entre el promedio ponderado de CBFIs con derechos económicos. Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 la utilidad neta por CBFI asciende a \$1.9752 y \$0.4947, respectivamente.
- e. Como se mencionó en la Nota 6, con fecha 7 de noviembre de 2014, se llevó a cabo la aportación de una propiedad en construcción de nombre Vía Vallejo. La aportación se llevó a cabo mediante la emisión de 33,732,585 CBFIs a un precio de \$ 35 por CBFI, equivalentes a \$ 1,180,640,475 sin derechos económicos. El valor de esta propiedad ascendió a un importe de \$1,180,640,475 mismo que fue contabilizado como una aportación de propiedad de inversión en el patrimonio del Fideicomiso.
- f. En octubre de 2013, el Fideicomiso llevó a cabo una oferta pública de 200,000,000 de CBFIs por un importe de \$5,200,000,000 (\$26.00 por CBFI). Los gastos totales de la oferta por \$309,083,961 fueron reconocidos como una reducción al Patrimonio. Posteriormente se ejerció la opción de sobreasignación por 9,802,520 CBFIs, por un importe neto de \$254,865,520 (\$26.00 por CBFI).
- g. Asimismo en octubre de 2013 se contribuyeron y adquirieron propiedades a cambio de 1,103,256,882 CBFIs, de los cuales 604,372,398 pertenecen al portafolio en operación, que consiste de nueve inmuebles y 498,884,484 CFBIs pertenecen al portafolio en desarrollo.
- h. Con fecha 10 de junio de 2013 se constituyó el Fideicomiso con una aportación inicial de \$18,000 debidamente exhibido.

13. Impuestos a la utilidad

A fin de cubrir los requisitos del régimen fiscal de Fibra, en términos de lo previsto en el Oficio SAT, conforme a los artículos 187 y 188 de la LISR, el Fideicomiso debe distribuir anualmente por lo menos el 95% del Resultado Fiscal a los tenedores de los CBFIs del Fideicomiso. El detalle de las distribuciones efectuadas en 2014 fue revelados en la Nota 12 inciso b.

Por otra parte, Administradora Fibra Danhos, S.C., la subsidiaria, es contribuyente del impuesto sobre la renta (ISR) y el impuesto empresarial a tasa única (IETU) (hasta el 2013), los cuales se registran en los resultados del año en que se causan. El efecto diferido del período no es significativo.

14. Pagos mínimos de arrendamiento futuros

El Fideicomiso no tiene obligación futura relacionada con pagos de arrendamiento.

15. Rentas futuras

El monto anualizado de rentas futuras mínimas que serán recibidas, de conformidad con los contratos vigentes al 31 de diciembre de 2014, con plazos remanentes que fluctúan entre uno y seis años, es como sigue:

Año	Comercial	Oficinas	Total
2015	\$ 614,137,055	\$ 249,763,724	\$ 863,900,779
2016	416,004,454	211,391,772	627,396,226
2017	293,273,720	196,266,977	489,540,697
2018	213,874,958	59,515,344	273,390,302
2019	178,772,395	25,056,689	203,829,084
2020 y años posteriores	<u>612,185,425</u>	<u>12,261,987</u>	<u>624,447,412</u>
	<u>\$ 2,328,248,007</u>	<u>\$ 754,256,493</u>	<u>\$ 3,082,504,500</u>

Cabe señalar, que el resumen antes mencionado no considera ningún ajuste en el tiempo a los importes de renta, a los cuales se tiene derecho contractualmente, y que en la mayoría de los casos corresponde al efecto de la inflación. Asimismo, tampoco se considera ninguna renta de carácter variable, ni períodos de renovación, sino únicamente los plazos forzosos para los inquilinos, de conformidad con el concepto antes mencionado de rentas futuras mínimas.

Por comentarios de la administración y gerencia de las Propiedades, de acuerdo con el historial y comportamiento de los contratos de arrendamiento, la mayoría de estos se han renovado al término de los mismos debido a la alta demanda de permanencia en las Propiedades. De acuerdo a la administración y gerencia de las Propiedades, el porcentaje de ocupación promedio de las Propiedades a la fecha de emisión de este reporte es del 99% (no auditado).

16. Hechos posteriores al periodo sobre el que se informa

Con fecha 24 de febrero de 2015, el Comité Técnico del Fideicomiso aprobó la distribución a tenedores proveniente del resultado fiscal del fideicomiso correspondiente al último trimestre de 2014 por la cantidad \$202,768,537 y el reembolso de aportaciones por \$163,610,176, y que en conjunto asciende a \$366,378,713, equivalente a \$0.45 centavos por cada uno \$814,174,918 títulos emitidos y con derechos económicos. Este importe será liquidado en el mes de marzo de 2015.

17. Bases de presentación

El Fideicomiso adoptó las siguientes modificaciones a las IFRS que entraron en vigor a partir del 1 de enero de 2014:

Modificaciones a la IFRS 10 e IFRS 12 e IAS 27, *Entidades de inversión*
 Modificaciones a la IAS 32, – *Compensación de Activos y Pasivos Financieros*
 IFRIC 21 - *Gravámenes*

Modificaciones a la IFRS 10 e IFRS 12 e IAS 27, Entidades de inversión

Las modificaciones a la IFRS 10 definen una entidad de inversión y requieren que la Entidad cumpla con la definición de una entidad de inversión para efectos de no consolidar sus subsidiarias sino valuarlas a valor razonable con cambios en resultados, tanto en los estados financieros consolidados como en los separados.

Modificaciones a la IAS 32, *Compensación de Activos y Pasivos Financieros*

Las modificaciones a la IAS 32 aclaran la aplicación de los requerimientos existentes sobre la compensación de activos financieros y pasivos financieros.

IFRIC 21 Gravámenes

En el año actual, la Entidad aplicó por primera vez la IFRIC 21 Gravámenes que indica cuándo debe reconocerse un pasivo para pagar un gravamen impuesto por un gobierno. La interpretación define los gravámenes y especifica que el evento que da origen a la obligación y al pasivo es la actividad que provoca el pago del gravamen, como se identifique en la legislación aplicable. La Interpretación establece guías en como contabilizar los distintos tipos de gravámenes, en particular, aclara que ni la obligación económica ni la base negocio en marcha implica que una entidad tiene una obligación presente para pagar un gravamen que se activará al operar en un periodo futuro.

La entrada de estas modificaciones no tuvo impacto en los estados financieros del Fideicomiso.

El Fideicomiso no ha aplicado las siguientes IFRS nuevas y modificadas que han sido emitidas pero aún no están vigentes:

IFRS 9,	<i>Instrumentos Financieros</i> ²
IFRS 15	<i>Ingresos por Contratos con Clientes</i> ¹

¹ Entrada en vigor para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2017, se permite su aplicación anticipada

² Entrada en vigor para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018, se permite su aplicación anticipada

IFRS 9, Instrumentos Financieros

La IFRS 9 emitida en noviembre de 2009 introduce nuevos requerimientos para la clasificación y medición de activos financieros. La IFRS 9 fue posteriormente modificada en octubre de 2010 para incluir requerimientos para la clasificación y medición de pasivos financieros y para su baja, y en noviembre de 2013 para incluir nuevos requerimientos generales para contabilidad de coberturas. Otras modificaciones a la IFRS 9 fueron emitidas en julio de 2014 principalmente para incluir a) requerimientos de deterioro para activos financieros y b) modificaciones limitadas para los requerimientos de clasificación y medición al introducir la categoría de medición de ‘valor razonable a través de otros resultados integrales’ (“FVTOCI”, por sus siglas en inglés) para algunos instrumentos simples de deuda.

Los principales requerimientos de la IFRS 9 se describen a continuación:

- La IFRS 9 requiere que todos los activos financieros reconocidos que estén dentro del alcance de IAS 39, *Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición* sean medidos posteriormente a costo amortizado o a valor razonable. Específicamente, las inversiones de deuda en un modelo de negocios cuyo objetivo es cobrar los flujos de efectivo contractuales y que tengan flujos de efectivo contractuales que sean exclusivamente pagos de capital e intereses sobre el capital en circulación generalmente se miden a costo amortizado al final de los periodos contables posteriores. Los

instrumentos de deuda mantenidos en un modelo de negocios cuyo objetivo es alcanzado mediante la cobranza de los flujos de efectivo y la venta de activos financieros, y que tengan términos contractuales para los activos financieros que dan origen a fechas específicas para pagos únicamente de principal e intereses del monto principal, son medidos a FVTOCI. Todas las demás inversiones de deuda y de capital se miden a sus valores razonables al final de los periodos contables posteriores. Adicionalmente, bajo IFRS 9, las compañías pueden hacer la elección irrevocable de presentar los cambios posteriores en el valor razonable de una inversión de capital (que no es mantenida con fines de negociación) en otros resultados integrales, con ingresos por dividendos generalmente reconocidos en la (pérdida) utilidad neta del año.

- En cuanto a los pasivos financieros designados a valor razonable a través de resultados, la IFRS 9 requiere que el monto del cambio en el valor razonable del pasivo financiero atribuible a cambios en el riesgo de crédito de dicho pasivo sea presentado en otros resultados integrales, salvo que el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo que sea reconocido en otros resultados integrales creara o incrementara una discrepancia contable en el estado de resultados. Los cambios en el valor razonable atribuibles al riesgo de crédito del pasivo financiero no se reclasifican posteriormente al estado de resultados. Anteriormente, conforme a IAS 39, el monto completo del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado como a valor razonable a través de resultados se presentaba en el estado de resultados.
- En relación con el deterioro de activos financieros, la IFRS 9 requiere sea utilizado el modelo de pérdidas crediticias esperadas, en lugar de las pérdidas crediticias incurridas como lo indica la IAS 39. El modelo de pérdidas crediticias incurridas requiere que la entidad reconozca en cada periodo de reporte las pérdidas crediticias esperadas y los cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial. En otras palabras, no es necesario esperar a que ocurra una afectación en la capacidad crediticia para reconocer la pérdida.
- Los requerimientos de contabilidad de cobertura tiene tres mecanismos de contabilidad de coberturas disponibles actualmente en la IAS 39. Conforme a la IFRS 9, se ha introducido una mayor flexibilidad para los tipos de instrumentos para calificar en contabilidad de coberturas, específicamente ampliando los tipos de instrumentos que califican y los tipos de los componentes de riesgo de partidas no financieras que son elegibles para contabilidad de cobertura. Adicionalmente, las pruebas de efectividad han sido revisadas y remplazadas con el concepto de ‘relación económica’. En adelante no será requerida la evaluación retrospectiva de la efectividad, y se han introducido requerimientos de revelaciones mejoradas para la administración de riesgos de la entidad.

La Administración de la Entidad anticipa que la aplicación de la IFRS 9 pueda tener un impacto importante en los montos reportados con respecto a los activos y pasivos financieros de la Entidad. Sin embargo, no es práctico proporcionar un estimado razonable de dicho efecto hasta que se haya completado una revisión detallada.

IFRS 15 Ingresos de Contratos con Clientes

En mayo de 2014 se emitió la IFRS 15 que establece un solo modelo integral para ser utilizado por las entidades en la contabilización de ingresos provenientes de contratos con clientes. Cuando entre en vigor la IFRS 15 remplazará las guías de reconocimiento de ingreso actuales incluidas en la IAS 18 Ingresos, IAS 11 Contratos de Construcción, así como sus interpretaciones.

El principio básico de la IFRS 15 es que una entidad debe reconocer los ingresos que representen la transferencia prometida de bienes o servicios a los clientes por los montos que reflejen las contraprestaciones que la entidad espera recibir a cambio de dichos bienes o servicios. Específicamente, la norma introduce un enfoque de cinco pasos para reconocer los ingresos:

- Paso 1: Identificación del contrato o contratos con el cliente
- Paso 2: Identificar las obligaciones de desempeño en el contrato;
- Paso 3: Determinar el precio de la transacción;
- Paso 4: Asignar el precio de la transacción a cada obligación de desempeño en el contrato;
- Paso 5: Reconocer el ingreso cuando la entidad satisfaga la obligación de desempeño.

Conforme a IFRS 15, una entidad reconoce el ingreso cuando se satisface la obligación es decir, cuando el 'control' de los bienes o los servicios subyacentes de la obligación de desempeño ha sido transferido al cliente. Asimismo se han incluido guías en la IFRS 15 para hacer frente a situaciones específicas. Además, se incrementa la cantidad de revelaciones requeridas.

La administración de la Entidad estima que la aplicación de la IFRS 15 en el futuro podría tener algún efecto importante en los montos reportados y revelaciones hechas en los estados financieros consolidados de la Entidad. Sin embargo, no es práctico proporcionar un estimado razonable de dicho efecto hasta que la Entidad haya realizado una revisión detallada.

Al 31 de diciembre de 2014, la administración considera que la entrada de estas normas no tendrá un impacto significativo en los estados financieros del Fideicomiso.

El Fideicomiso adoptó anticipadamente estas modificaciones a las IFRS las cuales eran efectivas a partir del 1 de enero de 2016:

Modificaciones a la IAS 16 e IAS 38

*Aclaración de Métodos de Depreciación y Amortización
Aceptables*

Modificaciones a la IAS 16, IAS 38 Métodos Aceptables de Depreciación y Amortización

Las modificaciones a la IAS 16 prohíben a las entidades usar un método basado en ingresos para la depreciación de propiedad, planta y equipo. Las modificaciones a la IAS 38 introducen una presunción refutable que los ingresos no son una base apropiada para amortizar un activo intangible. La presunción solamente puede ser refutada en las siguientes dos circunstancias limitadas:

- a) cuando el activo intangible se expresa como una medida del ingreso; o
- b) cuando puedes ser demostrado que los ingresos y el consumo de los beneficios económicos del intangible están altamente correlacionados.

Las modificaciones aplican prospectivamente para periodos anuales que inician el 1 de enero de 2016 o posteriormente. Actualmente la Entidad utiliza el método de línea recta para la depreciación y amortización de su propiedad, planta y equipo y activos intangibles, respectivamente. La administración de la Entidad considera que el método de línea recta es el método más apropiado para reflejar el consumo de los beneficios económicos inherentes en los activos respectivos, por lo tanto, la administración de la Entidad no estima que la aplicación de estas modificaciones a la IAS 16 e IAS 38 tengan efectos importantes en los estados financieros consolidados de la Entidad.

Al 31 de diciembre de 2014, la administración considera que la entrada de estas normas no tuvo un impacto en los estados financieros del Fideicomiso.

18. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros consolidados fueron autorizados para su emisión el 24 de febrero de 2015, por la C.P. Blanca Canela, Director Ejecutivo del Administrador y están sujetos a la aprobación de la Asamblea General Ordinaria de Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios la cual podrá modificar los estados financieros.

* * * * *